



永正评估

# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：唐永正报字[2021]第 F108-5 号

估价项目名称：唐山市古冶区弘成名居 1-5-401 号房地产  
市场价值评估

估 价 委 托 人：河北省遵化市人民法院

房地产估价机构：唐山永正房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张海波（注册号：1320190095）

高 峰（注册号：1320190054）

估价报告出具日期：2022 年 1 月 12 日

## 致估价委托人函

河北省遵化市人民法院：

受贵院委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，按照公认的房地产估价方法、必要的估价程序，并结合估价经验和房地产市场情况，对贵院委托的估价对象进行客观、公正、合理的评估，现将评估相关事项函告如下：

(1) 估价目的：根据委托人要求，需要对唐山市古冶区弘成名居一处房地产进行市场价值评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(2) 估价对象：唐山市古冶区弘成名居 1-5-401 号房地产，建筑物总层数 12 层，估价对象所在层 4 层，建筑面积 93.00 m<sup>2</sup>。

(3) 价值时点：2021年12月27日（现场勘查之日）。

(4) 价值类型：估价对象在价值时点的市场价值。

(5) 估价方法：估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和使用状况，决定选取比较法和收益法进行评估。

(6) 估价结果：本公司根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验及市场影响因素，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的评估价值为 57.46 万元整（保留至佰位），大写（人民币）：**伍拾柒万肆仟陆佰元整。**

评估单价 6178 元/m<sup>2</sup>。

(7) 注意事项：以上内容摘自估价结果报告书，与结果报告书正文具有同等的法律效力。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读该估价结果报告书全文。本次估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起一年。

房地产估价机构法定代表人：



唐山永正房地产评估有限公司

2022年1月12日





# 目 录

一、估价师声明	4
二、估价的假设和限制条件	6
估价的假设条件	6
估价的限制条件	7
三、房地产估价结果报告	8
估价委托人	8
房地产估价机构	8
估价目的	8
估价对象	8
价值时点	9
价值类型	9
估价原则	10
估价依据	10
估价方法	11
估价结果	12
注册房地产估价师	13
实地查勘期	13
估价作业日期	13
估价报告应用有效期	13
其他说明	13
四、附件	14



## 估价师声明

我们郑重声明，在我们的知识和能力的最佳范围内：

- 1、估价报告中对事实的陈述是真实、完整和准确的。
- 2、估价报告中的分析、意见和结论，是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、参加此次评估的估价人员于2021年12月27日已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查。现场勘查对于隐蔽及难以接触的部分，依据委托人提供的资料进行估价、分析和判断，未能提供资料的部分不予揭示。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、本估价报告中由委托人提供的相关资料，委托人应对其真实性负责，因资料有误或失实等造成估价结果错误的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、本估价机构和估价人员不承担对估价对象的建筑结构内在质量、地基地质的隐蔽情况及其他需要专业鉴定的事项进行调查和评价的责任。
- 9、本估价报告的估价结果仅供委托人在本次估价目的下使用，不适用于其它目的，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 10、委托人应合法使用本估价报告，未经本估价机构同意，委托人不得向与本估价目的无关的单位和人员提供。

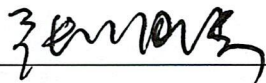
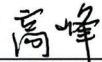
11、估价报告未经委托人同意，本估价机构不得向其他单位和个人提供或公开。

12、本次估价仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对权属问题负责。

13、当事人对本报告评估结论有异议时应当自收到报告之日起五日内提出复议。

14、本估价报告的解释权归本估价机构所有。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
张海波	1320190095		2022.1.12
高峰	1320190054		2022.1.12

# 估价的假设和限制条件

## 一、估价的假设条件

### （一）一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料的复印件进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们认为其是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，我们认为其是安全的。

3、估价时以估价委托人提供的《唐山市古冶区房产交易所说明》为依据来确定估价对象用途，认为资料数据资料可靠，不存在争议。

4、假定人民法院拍卖（或变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

5、价值时点估价委托人未明确估价对象存在欠缴税费（含物业费、水电暖费等），此次评估假设估价对象不存在欠缴税费等情况。

6、未经调查确认或无法调查确认的资料数据，在估价中未考虑。

### （二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权。

### （四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。



### （五）依据不足假设

依据法释[2018]15号《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第十八条之规定、《涉执房地产处置司法评估指导意见》第十七条【实地查勘要求】，假定估价对象室内为一般装修。

### 二、估价的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。

2、本估价报告估价结果是按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

4、本报告的解释权属于唐山永正房地产评估有限公司所有。

5、本报告中的估价结果均盖有“唐山永正房地产评估有限公司”印章，所有印签、印章必须完整、清晰方为有效。在使用过程中若发现盖章不完整或不清晰的报告请及时与我们联系，以确认报告书的真实性。

6、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。我公司保留对该差错的更正、解释权。

# 房地产估价结果报告

唐永正报字 [2021]第 F108-5 号

## 一、估价委托人

河北省遵化市人民法院

## 二、房地产估价机构

估价机构：唐山永正房地产评估有限公司

法定代表人：高贵香

机构住所：唐山市路北区北新东道 13 号

估价资质等级：贰级

证书编号：冀建房估（唐）35 号

联系电话：0315-2858330

## 三、估价目的

根据委托人要求，需要对唐山市古冶区弘成名居一处房地产进行市场价值评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）区位状况

（1）位置：位于唐山市古冶区唐林北路与震兴道交叉口处。

（2）交通：该区域内交通便捷，途径 205 路、211 路、202 路等多条公交车，交通便利，四通八达。

（3）基础设施、公共配套：宗地内场地平整，建筑物基础设施完善，已达到“七通”，通路、通电、供水、排水、通暖气，通燃气及通讯；附近有唐家庄第一小学、开滦二中（东校区）、唐山市第三医院、唐家庄商贸城、中国工商银行、廉政文化广场等。

（4）周围环境：周围绿化环境较好，无空气、噪声、污水、辐射等污

染，居住环境和治安环境较好。

## （二）实物状况

（1）名称：唐山市古冶区弘成名居 1-5-401 号房地产。

（2）规模：建筑面积 93.00 m<sup>2</sup>。

（3）用途：住宅。

（4）所在层/总层数：4/12。

（5）设施设备：一梯两户，通电、供水、排水、通暖气，通燃气及通讯。

（6）装修：外墙刷仿石漆涂料；不锈钢对开单元门；楼道内 600\*600 地砖，墙面、顶棚刷白，入户门为棕红色防盗门。

## （三）权益状况

《唐山市古冶区房产交易所说明》唐山市谷山房地产开发有限公司开发的坐落于古冶区唐家庄弘成名居小区，古冶弘成名居 1-1-601（建筑面积 80.45 平方米）；古冶弘成名居 1-5-401（建筑面积：93.00 平方米）；古冶弘成名居 1-1-1001（建筑面积：80.45 平方米），此三套房产没有备案，均在唐山市谷山房地产开发有限公司名下。

## 五、价值时点

根据估价目的，设定现场勘查日 2021 年 12 月 27 日为价值时点。

## 六、价值类型

估价中采用公开市场价值标准，市场价值是由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

即本估价报告结果为在价值时点状况下，正常税费负担下的，包含房产和附属物的所有权，与估价对象相配套的附属设施、室内装饰、装修及



土地使用权的房地产市场价格。

## 七、估价原则

本次房地产估价遵循以下估价原则。

- 1、独立、客观、公正原则：即房地产估价机构、房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人均是公平合理的价值。
- 2、合法原则：以估价对象的合法使用、交易、处置等为前提进行估价。
- 3、价值时点原则：估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。
- 4、替代原则：估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。
- 5、最高最佳使用原则：即法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规及规章文件

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于2004年8月28日通过，现予公布，自公布之日起施行。主席令第28号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于2007年8月30日通过，现予公布，自公布之日起施行。主席令第72号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，自2016年12

月 1 日起施行)；

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号发布，自发布之日起施行)；

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16 号)；

7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置若干问题的规定》(2018 年 6 月 14 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行)；

8、《人民法院委托司法执行财产处置评估指导意见》自 2019 年 7 月 1 日起施行。

## (二) 技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

## (三) 估价委托人提供相关资料

1、河北省遵化市人民法院司法技术委托书；

2、《唐山市古冶区房产交易所说明》；

## (四) 估价人员掌握和搜集相关资料

1、本估价机构搜集的估价对象周边同类房地产市场的有关资料；

2、估价人员实地勘查表及影像资料。

## 九、估价方法

### 1、估价方法选用：

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产估价的基本方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查勘和市场调查，最终选择比较法和收益法测算房地产市场价值。

选用方法的理由：

比较法：估价对象周边同类型的房地产交易实例较多，通过比较法对选取交易实例的各项因素进行比较修正后得到的价格水平，能够客观的反映估价对象公开市场价格水平，适宜采用比较法进行评估。

收益法：估价对象可对外出租产生收益，且估价对象所在区域的类似房地产出租成交较活跃，具备采用收益法进行评估的条件，适宜采用收益法进行评估。

## 2、估价方法定义

(1)比较法：选取一定数量法可比实例，将他们与估价对象比较，根据其间的差异对可比实例的价格进行处理后得到估价对象价值和价格的方法。

(2)收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值和价格的方法。

本次估价选用比较法和收益法进行测算。最后将上述两种方法的测算结果进行综合分析，确定房地产的单价和总价。

## 十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行的分析，最后确定唐山市古冶区弘成名居 1-5-401 号于价值时点的评估价值为 57.46 万元整（保留至佰位），大写（人民币）：伍拾



柒万肆仟陆佰元整。

评估单价 6178 元/m<sup>2</sup>。

### 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的中国注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张海波	1320190095	张海波	2022.1.12
高峰	1320190054	高峰	2022.1.12

参加本次估价人员：高贵香、张海波、高峰、王丽群、张云飞、陈琰。

### 十二、实地查勘期

2021 年 12 月 27 日（现场勘查日）

### 十三、估价作业日期

2021 年 12 月 27 日至 2022 年 1 月 12 日

### 十四、估价报告应用有效期

本次估价报告应用的有效期限自完成估价报告之日起一年。

### 十五、其他说明

1、因房地产政策、市场供需状况等会随时间变化而发生变动，直接影响房地产市场价值，当房地产价格变化较快时，使用者需要对房地产价值进行及时重估。

2、涉执房地产处置司法评估一般不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估价值的影响。

3、本评估报告一式伍份，复印无效。

4、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

## 附件：

- 1、河北省遵化市人民法院司法技术委托书（复印件）
- 2、《唐山市古冶区房产交易所说明》（复印件）
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象实物照片
- 5、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 6、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 7、房地产估价师注册证书（复印件）

唐山永正房地产评估有限公司

2022年1月12日





# 河北省遵化市人民法院 司法技术委托书

(2021)冀0281执行委评002号

唐山永正房地产评估有限公司：

我院审理的杨庆义、于翠萍犯领导黑社会性质组织罪一案，需对位于唐山市迎凤里梧桐苑 215-2-903、215-2-1703、天源里天源骏景 207-1-501（含 161、162、163 三个车位）、古冶区弘成名居 1-1-601 号、1-5-401 号、1-1-1001、位于三亚市海坡度假区新城路鲁能三亚湾度假区高一区 B15 栋房地产价值进行评估。依据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的规定，委托你单位对此进行鉴定。现将有关材料送去，请指派有关专业人员进行鉴定，由鉴定人提出书面鉴定意见并在鉴定意见书上签名或盖章及加盖单位公章。鉴定结束后请将鉴定意见书一式四份及送去的材料一并退还。

二〇二一年十二月二十日



**特别提示【请你单位在 30 个工作日内完成。在勘验时务必提前通知我室到场并签到，必须将通知送达及签到的相关手续装订到报告书中】遵化市人民法院司法技术辅助室  
电话：18532583977**



# 河北省遵化市人民法院

## 司法技术委托书

委托单位：遵化市人民法院

被委托单位：遵化市人民法院司法技术辅助室。

关于被执行人杨庆义、于翠萍犯领导黑社会性质组织等罪一案，公安机关在本案侦查阶段查封了了被执行人杨庆义、于翠萍实际所有的位于唐山市迎风里梧桐苑 215-2-903号、215-2-1703号房地产，位于天源里天源骏景 207-1-501（含 161、162、163号三个车位）房地产，位于唐山市古冶区弘成名居 1-1-601号、1-5-401号、1-1-1001号房地产，于翠萍名下位于三亚市海坡度假区新城路鲁能三亚湾度假区高一区 B15 栋房地产。本院在依法执行该案过程中，需要对上述房产依法变价。

依据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》第九条的规定，特委托遵化市人民法院司法技术辅助室予以指（选）定鉴定机构。

主办人：李海（电话号码 15503320899）

李海  
2021.12.16

2021年11月30日



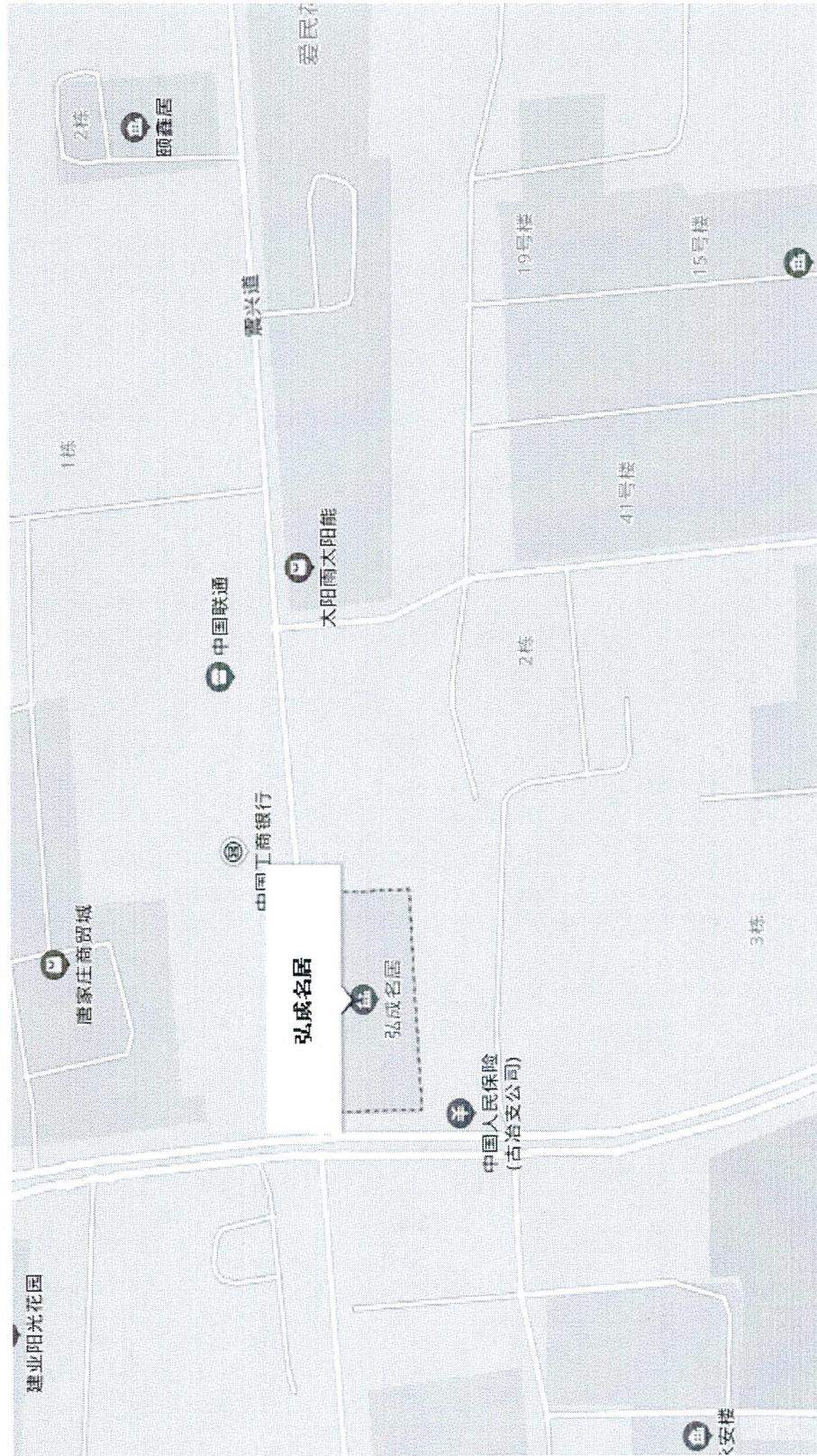
## 说明

唐山市谷山房地产开发有限公司开发的坐落于古冶区唐家庄弘成名居小区，古冶弘成名居 1-1-601（建筑面积：80.45 平方米）；古冶弘成名居 1-5-401（建筑面积：93.00 平方米）；古冶弘成名居 1-1-1001（建筑面积：80.45 平方米），此三套房产没有备案，均在唐山市谷山房地产开发有限公司名下。

唐山市古冶区房产交易所

2021 年 12 月 8 日

估价对象位置图





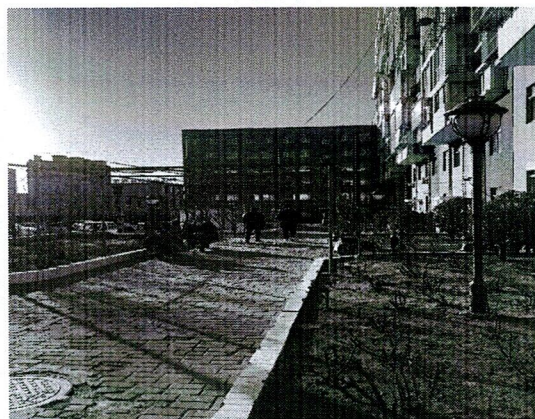
# 估价对象实物照片



小区外景



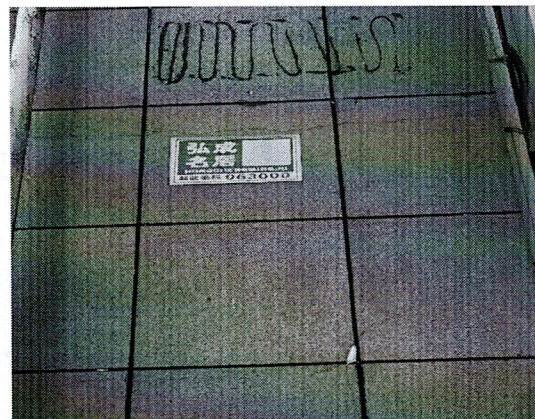
小区内景



小区内景



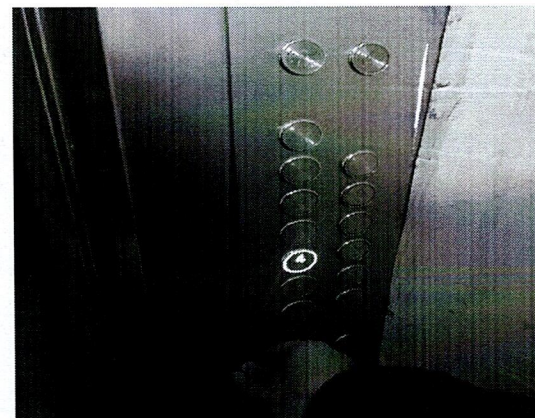
小区内景



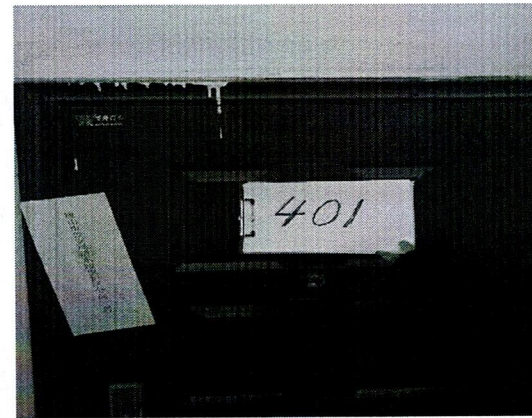
1号楼



单元门



电梯



入户门



# 营业执照

统一社会信用代码

91130203554489047B



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

(副本)

副本编号: 1 - 1

名称 唐山永正房地产评估有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2010年05月11日

法定代表人 高贵香

营业期限

经营范围 房地产估价及相关业务咨询、土地价格评估(依法须经批准的项目须经批准后方可开展经营活动)\*\*\*

住所 唐山路北区北新东道13号

与原件一致  
再复印无效



登记机关

2020年2月29日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL INSTITUTIONS  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 唐山永正房地产评估有限公司

法定代表人: 高贵香  
(执行事务合伙人)

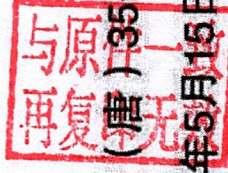
住所: 唐山市路北区北新东道13号

统一社会信用代码: 91130203554489047B

备案等级: 贰级

证书编号: 冀建房估(唐)35号

有效期限: 截至2021年5月15日

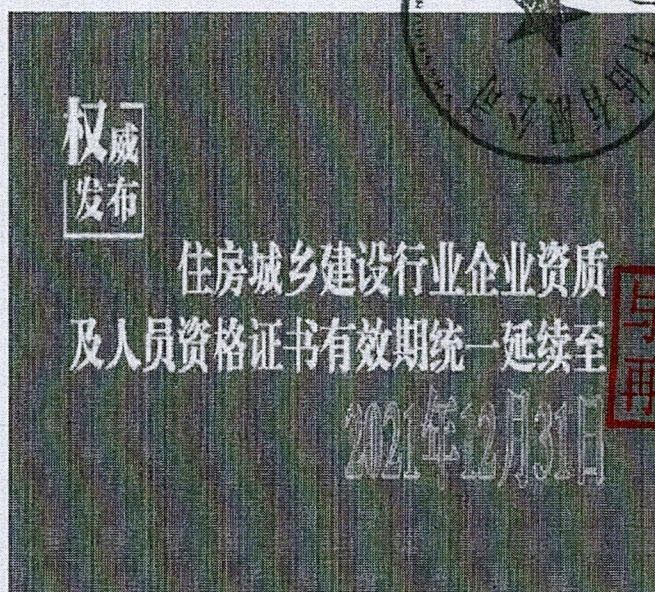




## 我省住房城乡建设行业企业资质及人员资格证书有效期统一延续至2021年12月31日

来源：河北省住房和城乡建设厅 时间：2021-01-20

分享到



当前国外疫情加速蔓延，国内零星散发和局部聚集性疫情接连发生，我省出现新增确诊病例，疫情防控形势复杂严峻。1月19日，省住房和城乡建设厅发布公告，将我省各级资质许可机关（含雄安新区、自贸区有关片区）核发的2021年1月1日至2021年12月31日有效期届满的房地产开发、造价咨询等企业资质证书、房地产估价机构备案证以及注册建筑师、注册结构师、注册建造师等各类人员资格证书有效期统一延续至2021年12月31日。无需办理证书延续审批手续。

公告明确，省级、市级资质许可机关核发的符合延期条件的证书，1月25日起企业或个人可登录河北政务服务网，进入“法人服务”或“个人服务”中“资质”的相应栏目，点击“延期”按钮，可按提示重新下载统一延续后的电子证书。

据悉，2020年9月和10月，省住房和城乡建设厅已分别发布《关于建筑业企业资质延续有关事项的公告》《关于部分建设工程企业资质及人员资格证书延续有关事项的公告》公告，将我省各级资质许可机关（含雄安新区、自贸区有关片区）核发、于2021年12月31日之前有效期届满的建筑业、工程勘察、工程设计、工程监理、质量检测等企业资质，施工企业安全生产许可证、施工图审查机构认定以及特种作业人员、安管人员资格证书有效期自动延期至2021年12月31日。（谭城）



## 关于住房城乡建设行业企业资质及人员资格证书统一延续的公告

分享到 

发布机构：河北省住房和城乡建设厅 文号：2021年第186号 发布日期：2021-12-10

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于常态化疫情防控和经济社会发展的工作部署，扎实做好“六稳”“六保”工作，进一步优化我省营商环境，决定对我省核发的住房城乡建设行业的企业资质及人员资格证书予以统一延续。现将有关事项公告如下：

一、由本省各级行政审批机关（含雄安新区、自贸区有关片区）核发的建筑施工、工程勘察、工程设计、工程监理、质量检测、房地产开发、燃气经营、供热经营等企业资质证书、施工企

业安全生产许可证、房地产估价机构备案证以及注册建筑师、注册结构工程师、注册建造师等各类人员资格证书，凡自2021年12月31日至2022年6月30日期间有效期届满的，有效期统一延续至2022年6月30日，无需办理证书延续审批手续。

二、省级、市级行政审批机关核发的符合延期条件的证书，自2021年12月21日起，企业或个人可登录河北政务服务网，进入“法人服务”或“个人服务”中相应的“资质”或“资格”栏目，点击

与原件一致  
延期按钮，重新下载延期后的电子证书。

河北省住房和城乡建设厅

2021年12月10日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00179901

姓名 / Full name

张海波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130427197802261118

注册号 / Registration No.

1320190095

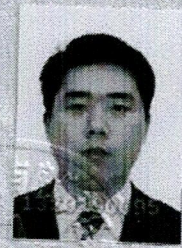
执业机构 / Employer

唐山永正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



与原件一致  
再复印无效

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00179860

姓名 / Full name

高峰

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130202198001210640

注册号 / Registration No.

1320190054

执业机构 / Employer

唐山永正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



与原件一致  
再复印无效