



永正评估

房地产估价报告

估价报告编号：唐永正报字[2022]第 F021 号

估价项目名称：乐亭县嘉迎房地产开发有限公司名下的新馨家园
房产处置司法评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

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：高贵香（注册号：1319970021）

张海波（注册号：1320190095）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 11 日

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

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了现场勘查及合理测算，现将评估相关事项函告如下：

1、估价目的：根据委托人要求，需要对被执行人乐亭县嘉迎房地产开发有限公司名下的新馨家园的房产进行价值评估，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：乐亭县新馨家园1#楼13套住宅，2#楼15套住宅；1#楼14间车库、3间储藏室，2#楼8间车库、8间储藏室，其中1#楼5间车库申请人申请终止拍卖。

3、价值时点：2022年7月6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，最后确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点的估价总额为819.69万元整（保留至佰位），大写（人民币）：捌佰壹拾玖万陆仟玖佰元整。（详见明细表）

其中：估价对象新馨家园28套住宅总评估价值683.65万元，大写（人民币）：陆佰捌拾叁万陆仟伍佰元整；估价对象住宅总建筑面积2768.02

m²，住宅折算平均单价 2470 元/m²（保留至个位）。

估价对象新馨家园 17 间车库和 11 间储藏室总评估价值 136.04 万元，
大写（人民币）：**壹佰叁拾陆万零肆佰元整**；估价对象车库及储藏室总建
筑面积 687.37 m²，车库及储藏室平均折算单价 1979 元/m²（保留至个位）。

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。本评估报告使用期限自出具之日起一年内有效。

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 7 月 11 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
估价报告限制条件.....	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.....	14
价值类型.....	14
估价原则.....	14
估价依据.....	14
估价方法.....	16
估价结果.....	17
注册房地产估价师.....	18
实地查勘期.....	18
估价作业期.....	18
估价报告应用的有效期.....	18
其他说明.....	18
四、附件.....	19

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2022年7月6日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，依据估价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，估价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，凡因估价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，不得向与本估价目的无关的单位和人员提供。

11、估价报告未经估价委托人同意，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
高贵香	1319970021	高贵香	2022.7.11
张海波	1320190095	张海波	2022.7.11

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《商品房预售许可》、《评估申请》、《协助执行通知书（2018）冀02执6494号之二预查封房屋列表》、《终止拍卖申请》为依据来确定估价对象面积及权益状况，认为数据资料可靠，不存在争议。

4、价值时点估价对象所在的市场是公开市场，假设有足够的买方和卖方，且双方信息充分、理性、平等自愿。

5、估价时假定估价对象本身具备市场性，无附带其他可能影响其价值的因素、限制等。

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

本次估价无背离事实假设。

（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

本次评估无依据不足假设。

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，亦不得以其他任何方式公开发表。
- 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 [2022]第 F021 号

一、估价委托人

河北省唐山市中级人民法院

二、房地产估价机构

受托单位：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，需要对被执行人乐亭县嘉迎房地产开发有限公司名下的新馨家园的房产进行价值评估，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：唐山市乐亭县乐胡路与汀李县交叉口西南方向。

（2）交通：该区域途经乐亭 13 路等公交线路，临近新寨客运站，交通便利，四通八达。

（3）基础设施、公共配套：宗地红线外基础设施已达“五通”，通路、通电、供水、排水及通讯；附近有中国石化、新寨中心小学、新寨镇初级中学、乐亭大东方购物广场、新寨客运站等公共配套设施。

（4）周围环境：周围环境较好，无空气、噪声、污水、辐射等污染。

（二）估价对象状况

（1）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象建筑物总层数为地上6层，无地下室，地上1层为车库或储藏室，2层-6层为住宅，住宅门牌号码以建筑物2层为第1层始，以此类推，直至建筑物6层止。

估价对象基本状况如见下表1和表2：

表1—估价对象住宅实物状况表

序号	楼号	结构	所在层	建筑面积 (m ²)	房产装修	备注
1	1#-1-302	砖混	4	95.05	入户门为棕红色防盗门，户型为两室两厅一厨一卫，格局方正，水、电、暖设备齐全，塑钢玻璃窗，室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面	
2	1#-2-301	砖混	4	95.05	入户门为棕红色防盗门，户型为两室两厅一厨一卫，格局方正，水、电、暖设备齐全，塑钢玻璃窗，室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面	
3	1#-2-302	砖混	4	95.05	入户门为棕红色防盗门，户型为两室两厅一厨一卫，格局方正，水、电、暖设备齐全，塑钢玻璃窗，室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面	
4	1#-2-402	砖混	5	95.05	入户门为棕红色防盗门，户型为两室两厅一厨一卫，格局方正，水、电、暖设备齐全，塑钢玻璃窗，室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面	
5	1#-2-502	砖混	6	95.05	入户门为棕红色防盗门，户型为两室两厅一厨一卫，格局方正，水、电、暖设备齐全，塑钢玻璃窗，室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面	
6	1#-3-301	砖混	4	95.05	入户门为棕红色防盗门，户型为两室两厅一厨一卫，格局方正，水、电、暖设备齐全，塑钢玻璃窗，室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面	
7	1#-3-302	砖混	4	95.05	入户门为棕红色防盗门，户型为两室两厅一厨一卫，格局方正，水、电、暖设备齐全，塑钢玻璃窗，室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面	
8	1#-3-501	砖混	6	95.05	入户门为棕红色防盗门，户型为两	

					室两厅一厨一卫，格局方正，水、电、暖设备齐全，塑钢玻璃窗，室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面
9	1#-4-301	砖混	4	95.05	入户门为棕红色防盗门，户型为两室两厅一厨一卫，格局方正，水、电、暖设备齐全，塑钢玻璃窗，室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面
10	1#-4-302	砖混	4	95.05	入户门为棕红色防盗门，户型为两室两厅一厨一卫，格局方正，水、电、暖设备齐全，塑钢玻璃窗，室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面
11	1#-4-501	砖混	6	95.05	入户门为棕红色防盗门，户型为两室两厅一厨一卫，格局方正，水、电、暖设备齐全，塑钢玻璃窗，室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面
12	1#-4-502	砖混	6	95.05	入户门为棕红色防盗门，户型为两室两厅一厨一卫，格局方正，水、电、暖设备齐全，塑钢玻璃窗，室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面
13	1#-5-502	砖混	6	96.56	入户门为棕红色防盗门，户型为两室两厅一厨一卫，格局方正，水、电、暖设备齐全，塑钢玻璃窗，室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面
14	2#-1-301	砖混	4	90.64	入户门为棕红色防盗门，户型为两室两厅一厨一卫，格局方正，水、电、暖设备齐全，塑钢玻璃窗，室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面
15	2#-1-302	砖混	4	90.02	入户门为棕红色防盗门，户型为两室两厅一厨一卫，格局方正，水、电、暖设备齐全，塑钢玻璃窗，室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面
16	2#-1-401	砖混	5	90.64	入户门为棕红色防盗门，户型为两室两厅一厨一卫，格局方正，水、电、暖设备齐全，塑钢玻璃窗，室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面
17	2#-1-402	砖混	5	90.02	入户门为棕红色防盗门，户型为两室两厅一厨一卫，格局方正，水、电、暖设备齐全，塑钢玻璃窗，室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面
18	2#-2-302	砖混	4	90.02	入户门为棕红色防盗门，户型为两室两厅一厨一卫，格局方正，水、电、暖设备齐全，塑钢玻璃窗，室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面
19	2#-2-401	砖混	5	90.02	入户门为棕红色防盗门，户型为两室两厅一厨一卫，格局方正，水、电、暖设备齐全，塑钢玻璃窗，室

					内地面、墙面及顶棚为水泥毛面	
20	2#-3-301	砖混	4	——	——	未申请 评估
21	2#-3-302	砖混	4	111.51	入户门为棕红色防盗门,户型为三室两厅一厨一卫,格局方正,水、电、暖设备齐全,塑钢玻璃窗,室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面	
22	2#-3-401	砖混	5	111.76	入户门为棕红色防盗门,户型为三室两厅一厨一卫,格局方正,水、电、暖设备齐全,塑钢玻璃窗,室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面	
23	2#-3-402	砖混	5	111.51	入户门为棕红色防盗门,户型为三室两厅一厨一卫,格局方正,水、电、暖设备齐全,塑钢玻璃窗,室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面	
24	2#-3-501	砖混	6	111.76	入户门为棕红色防盗门,户型为三室两厅一厨一卫,格局方正,水、电、暖设备齐全,塑钢玻璃窗,室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面	
25	2#-4-201	砖混	3	111.51	入户门为棕红色防盗门,户型为三室两厅一厨一卫,格局方正,水、电、暖设备齐全,塑钢玻璃窗,室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面	
26	2#-4-202	砖混	3	96.92	入户门为棕红色防盗门,户型为两室两厅一厨一卫,格局方正,水、电、暖设备齐全,塑钢玻璃窗,室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面	
27	2#-4-301	砖混	4	111.51	入户门为棕红色防盗门,户型为三室两厅一厨一卫,格局方正,水、电、暖设备齐全,塑钢玻璃窗,室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面	
28	2#-4-401	砖混	5	111.51	入户门为棕红色防盗门,户型为三室两厅一厨一卫,格局方正,水、电、暖设备齐全,塑钢玻璃窗,室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面	
29	2#-4-501	砖混	6	111.51	入户门为棕红色防盗门,户型为三室两厅一厨一卫,格局方正,水、电、暖设备齐全,塑钢玻璃窗,室内地面、墙面及顶棚为水泥毛面	
合计				2768.02		

表 2—估价对象车库、储藏室实物状况表

序号	楼号	结构	所在层	建筑面积 (m ²)	装修	用途	备注
1	01-1-02	砖混	1	32.14	——	车库	申请终止
2	01-1-03	砖混	1	32.14	——	车库	申请终止
3	01-1-04	砖混	1	27.19	——	车库	申请终止
4	01-1-06	砖混	1	32.14	——	车库	申请终止
5	01-1-09	砖混	1	27.19	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	车库	
6	01-1-11	砖混	1	32.14	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	车库	
7	01-1-12	砖混	1	27.19	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	车库	
8	01-1-13	砖混	1	27.19	——	车库	申请终止
9	01-1-14	砖混	1	32.14	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	车库	
10	01-1-18	砖混	1	22.84	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	车库	
11	01-1-19	砖混	1	20.55	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	储藏室	
12	01-1-20	砖混	1	25.12	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	车库	
13	01-1-25	砖混	1	26.96	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	车库	
14	01-1-26	砖混	1	29.42	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	储藏室	
15	01-1-27	砖混	1	20.86	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	储藏室	
16	01-1-28	砖混	1	25.5	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	车库	
17	01-1-36	砖混	1	25.5	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	车库	
18	02-1-01	砖混	1	26.12	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	车库	
19	02-1-03	砖混	1	31.87	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	车库	
20	02-1-04	砖混	1	25.65	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	车库	
21	02-1-07	砖混	1	31.87	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	车库	

22	02-1-10	砖混	1	22.75	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	车库	
23	02-1-11	砖混	1	20.47	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	储藏室	
24	02-1-18	砖混	1	25.02	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	车库	
25	02-1-20	砖混	1	14.78	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	储藏室	
26	02-1-21	砖混	1	14.32	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	储藏室	
27	02-1-22	砖混	1	14.33	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	储藏室	
28	02-1-23	砖混	1	26.85	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	车库	
29	02-1-26	砖混	1	26.85	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	车库	
30	02-1-27	砖混	1	29.3	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	储藏室	
31	02-1-28	砖混	1	11.54	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	储藏室	
32	02-1-29	砖混	1	25.12	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	储藏室	
33	02-1-30	砖混	1	25.12	白色卷帘门, 室内地面、 墙面及顶棚水泥毛面	储藏室	
合计				687.37			

(三) 权益状况

《商品房预售许可证》：(乐)房预售证第 0094 号，

售房单位：乐亭县嘉迎房地产开发有限公司；

项目名称：新馨家园；房屋用途性质：住宅、商业；

预售资金监管银行账户：乐亭县嘉迎房地产开发有限公司；

监管账号：50713001040026292（农行）；

房屋坐落地点：新寨镇乐湖路以南，宏兴街以北；

预售对象：面向社会公开销售；

预售总建筑面积：22264.26 m²，共 155 套，其中商业 47 套；

经审查，批准以上所列 1#、2#、4#、5#、6#、7#、A-1#、A-2#、B-1#、

B-2#商品房屋公开销售。

五、价值时点

根据估价目的，设定现场勘查日 2022 年 7 月 6 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

本次房地产估价在遵循独立、客观、公正总体原则的基础上，同时遵循以下估价原则。

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）；

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）；

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、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（复印件）；
- 2、唐山市中级人民法院司法技术委托书（复印件）；
- 3、评估申请（复印件）；
- 4、河北省唐山市中级人民法院执行裁定书（复印件）
- 5、《协助执行通知书（2018）冀02执6494号之二预查封房屋列表》（复印件）；
- 6、《终止拍卖申请》、《商品房预售许可》复印件

（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：估价对象周边有同类型的房地产交易实例，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，最后确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点的估价总额为 819.69 万元整（保留至佰位），大写（人民币）：捌佰壹拾玖万陆仟玖佰元整。（详见明细表）

其中：估价对象馨馨家园 28 套住宅总评估价值 683.65 万元，大写（人民币）：陆佰捌拾叁万陆仟伍佰元整；估价对象住宅总建筑面积 2768.02 m²，住宅折算平均单价 2470 元/m²（保留至个位）。

估价对象馨馨家园 17 间车库和 11 间储藏室总评估价值 136.04 万元，大写（人民币）：壹佰叁拾陆万零肆佰元整；估价对象车库及储藏室总建筑面积 687.37 m²，车库及储藏室平均折算单价 1979 元/m²（保留至个位）。

十一、注册房地产估价师

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
高贵香	1319970021	高贵香	2022.7.11
张海波	1320190095	张海波	2022.7.11

参加人员：高贵香、张海波、王丽群。

十二、实地查勘期

2022年7月6日（现场勘查日）

十三、估价作业期

2022年7月6日至2022年7月11日

十四、估价报告应用的有效期

本评估报告使用期限自出具之日起一年内有效。

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格，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，以规避风险。

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、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

4、本评估报告一式六份，复印无效。

唐山永正房地产评估有限公司

2022年7月11日

附件：

- 1、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（复印件）
- 2、唐山市中级人民法院司法技术委托书（复印件）
- 3、《商品房预售许可证》复印件
- 4、《评估申请》复印件
- 5、《协助执行通知书（2018）冀02执6494号之二预查封房屋列表》

（复印件）

- 6、《终止拍卖申请》复印件
- 7、《乐亭县新馨家园住宅估价结果明细表》
- 8、《乐亭县新馨家园车库、储藏室估价结果明细表》
- 9、估价对象位置图
- 10、估价对象实物照片
- 11、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 12、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 13、房地产估价师注册证书（复印件）

商品房预售许可证

FORWARD SALE LICENCE FOR COMMODITY HOUSE

(东)房预售证第0094号

售房单位: 东营嘉迎房地产开发有限公司

项目名称: 新馨家园

房屋用途性质: 住宅、商业

预售资金监管银行账户: 东营嘉迎房地产开发有限公司

监管账号: 5013001040026092 (农行)

房屋坐落地点: 新馨家园, 嘉迎路以南, 永安街以北

预售对象: 向社会公开销售

预售总建筑面积: 22264.26 平方米, 共 155 套, 其中高层44套

17.4# 4# 5# 6# 7#
A1# A2# B1# B2#
共 10层

经审查, 批准以上所列 商品房屋公开预售



发证机关: 唐山市住房和城乡建设局

二〇一七年七月

唐山市住房和城乡建设局监制

评估申请

申请执行人：胡建军，男，1961年7月28日出生，汉族，现住河北省唐山市乐亭县毛庄乡庞张村90号 电话：17717756718

被执行人：乐亭县嘉迎房地产开发有限公司，住所地乐亭县新寨镇新寨一村

法定代表人：侯迎（任经理）电话：13388695555/13011510000

地址：乐亭县乐康家园水岸星城小区6栋6号楼

申请拍卖被执行人乐亭县嘉迎房地产开发有限公司名下的新馨家园1#一单元302住宅、01-1-02车库、01-1-03车库、01-1-04车库、01-1-06车库；1#二单元301、302、402、502住宅、01-1-09车库、01-1-11车库、01-1-12车库、01-1-13车库、01-1-14车库；1#三单元301、302、501住宅、01-1-18车库、01-1-19储藏室、01-1-20车库；1#四单元301、302、501、502住宅、01-1-25车库、01-1-26储藏室、01-1-27储藏室、01-1-28车库；1#五单元502住宅、01-1-36车库；2#一单元301、302、401、402住宅、02-1-01车库、02-1-03车库、02-1-04车库、02-1-07车库；2#二单元302、401住宅、02-1-10车库、02-1-11储藏室；2#三单元302、401、402、501住宅、02-1-18车库、02-1-20储藏室、02-1-21储藏室、02-1-22储藏室、02-1-23车库；2#四单元201、202、301、401、501住宅、02-1-26车库、02-1-27储藏室、02-1-28储藏室、02-1-29储藏室、02-1-30储藏室。以上房产已依法予以查封，查封期限为3年，自2020年12月16日至2023年12月15日止，特向唐山市中级人民法院申请将以上查封的房产进行评估。

申请人：胡建军



日期：2022年3月16日

协助执行通知书(2018)冀02执6494号之二预查封房屋列表



项目	楼名	房号	房屋用途	建筑面积	查封状态
新集镇新馨家园	1#楼	01-1-02储	储藏室	32.14	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	01-1-03储	储藏室	32.14	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	01-1-04储	储藏室	27.19	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	01-1-06储	储藏室	32.14	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	01-1-09储	储藏室	27.19	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	01-1-11储	储藏室	32.14	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	01-1-12储	储藏室	27.19	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	01-1-13储	储藏室	27.19	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	01-1-14储	储藏室	32.14	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	01-1-18储	储藏室	22.84	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	01-1-19储	储藏室	20.55	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	01-1-20储	储藏室	25.12	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	01-1-25储	储藏室	26.96	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	01-1-26储	储藏室	29.42	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	01-1-27储	储藏室	20.86	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	01-1-28储	储藏室	25.5	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	01-1-36储	储藏室	25.5	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	1-302	成套住宅	95.05	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	2-301	成套住宅	95.05	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	2-302	成套住宅	95.05	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	3-301	成套住宅	95.05	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	3-302	成套住宅	95.05	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	4-301	成套住宅	95.05	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	4-302	成套住宅	95.05	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	2-402	成套住宅	95.05	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	2-502	成套住宅	95.05	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	3-501	成套住宅	95.05	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	4-501	成套住宅	95.05	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	4-502	成套住宅	95.05	预查封
新集镇新馨家园	1#楼	5-502	成套住宅	96.56	预查封
新集镇新馨家园	2#楼	02-1-01储	储藏室	26.12	预查封
新集镇新馨家园	2#楼	02-1-03储	储藏室	31.87	预查封
新集镇新馨家园	2#楼	02-1-04储	储藏室	25.65	预查封
新集镇新馨家园	2#楼	02-1-07储	储藏室	31.87	预查封
新集镇新馨家园	2#楼	02-1-10储	储藏室	22.75	预查封
新集镇新馨家园	2#楼	02-1-11储	储藏室	20.47	预查封
新集镇新馨家园	2#楼	02-1-18储	储藏室	25.02	预查封
新集镇新馨家园	2#楼	02-1-20储	储藏室	14.78	预查封
新集镇新馨家园	2#楼	02-1-21储	储藏室	14.32	预查封
新集镇新馨家园	2#楼	02-1-22储	储藏室	14.33	预查封
新集镇新馨家园	2#楼	02-1-23储	储藏室	26.85	预查封
新集镇新馨家园	2#楼	02-1-26储	储藏室	26.85	预查封



新嘉镇新馨家园	2#楼	02-1-27储	储藏室	29.3	预查封
新嘉镇新馨家园	2#楼	02-1-28储	储藏室	11.54	预查封
新嘉镇新馨家园	2#楼	02-1-29储	储藏室	25.12	预查封
新嘉镇新馨家园	2#楼	02-1-30储	储藏室	25.12	预查封
新嘉镇新馨家园	2#楼	4-201	成套住宅	111.51	预查封
新嘉镇新馨家园	2#楼	1-301	成套住宅	90.64	预查封
新嘉镇新馨家园	2#楼	1-302	成套住宅	90.02	预查封
新嘉镇新馨家园	2#楼	2-302	成套住宅	90.02	预查封
新嘉镇新馨家园	2#楼	3-302	成套住宅	111.51	预查封
新嘉镇新馨家园	2#楼	4-301	成套住宅	111.51	预查封
新嘉镇新馨家园	2#楼	1-401	成套住宅	90.64	预查封
新嘉镇新馨家园	2#楼	1-402	成套住宅	90.02	预查封
新嘉镇新馨家园	2#楼	2-401	成套住宅	90.02	预查封
新嘉镇新馨家园	2#楼	3-401	成套住宅	111.76	预查封
新嘉镇新馨家园	2#楼	3-402	成套住宅	111.51	预查封
新嘉镇新馨家园	2#楼	4-401	成套住宅	111.51	预查封
新嘉镇新馨家园	2#楼	3-501	成套住宅	111.76	预查封
新嘉镇新馨家园	2#楼	4-202	成套住宅	96.92	预查封
新嘉镇新馨家园	2#楼	4-501	成套住宅	111.51	预查封



终止拍卖申请

申请执行人：胡建军，男，1961年7月28日出生，汉族，现住河北省唐山市乐亭县毛庄乡庞张村90号 电话：17717756718

被执行人：乐亭县嘉迎房地产开发有限公司，住所地乐亭县新寨镇新寨一村

法定代表人：侯迎（任经理）电话：13388695555/13011510000

地址：乐亭县乐康家园水岸星城小区6栋6门

申请终止拍卖将被执行人乐亭县嘉迎房地产开发有限公司名下的新馨家园车库如下：

1#一单元 01-1-02 车库、01-1-03 车库、01-1-04 车库；

1#二单元 01-1-06 车库；

1#四单元 01-1-13 车库。

以上房产已依法予以查封，查封期限为三年，自2020年12月底至2023年12月底止，今特向唐山市中级人民法院申请终止拍卖以上查封的房产车库。

申请人：胡建军

日期：2022年4月18日

乐亭县新馨家园住宅估价结果明细表



序号	房产号	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
1	1#-1-302	95.05	2334.42	22.19	
2	1#-2-301	95.05	2500.66	23.77	
3	1#-2-302	95.05	2451.14	23.30	
4	1#-2-402	95.05	2395.01	22.76	
5	1#-2-502	95.05	2282.74	21.70	
6	1#-3-301	95.05	2619.74	24.90	
7	1#-3-302	95.05	2567.86	24.41	
8	1#-3-501	95.05	2439.76	23.19	
9	1#-4-301	95.05	2619.74	24.90	
10	1#-4-302	95.05	2567.86	24.41	
11	1#-4-501	95.05	2439.76	23.19	
12	1#-4-502	95.05	2391.44	22.73	
13	1#-5-502	96.56	2319.70	22.40	把西山墙
14	2#-1-301	90.64	2310.13	20.94	把东山墙
15	2#-1-302	90.02	2334.42	21.01	
16	2#-1-401	90.64	2257.23	20.46	把东山墙
17	2#-1-402	90.02	2280.96	20.53	
18	2#-2-302	90.02	2451.14	22.07	
19	2#-2-401	90.02	2443.39	22.00	
20	2#-3-301	——	——	——	没有申请评估
21	2#-3-302	111.51	2567.86	28.63	

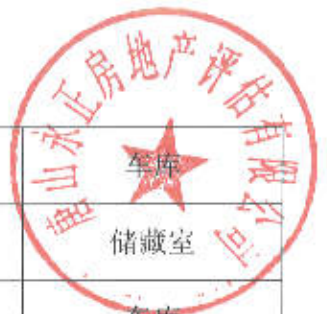


22	2#-3-401	111.76	2559.74	28.61	
23	2#-3-402	111.51	2509.06	27.98	
24	2#-3-501	111.76	2439.76	27.27	
25	2#-4-201	111.51	2679.73	29.88	
26	2#-4-202	96.92	2626.67	25.46	
27	2#-4-301	111.51	2619.74	29.21	
28	2#-4-401	111.51	2559.74	28.54	
29	2#-4-501	111.51	2439.76	27.21	
小计		2768.02	2469.82	683.65	

乐亭县新馨家园车库、储藏室估价结果明细表

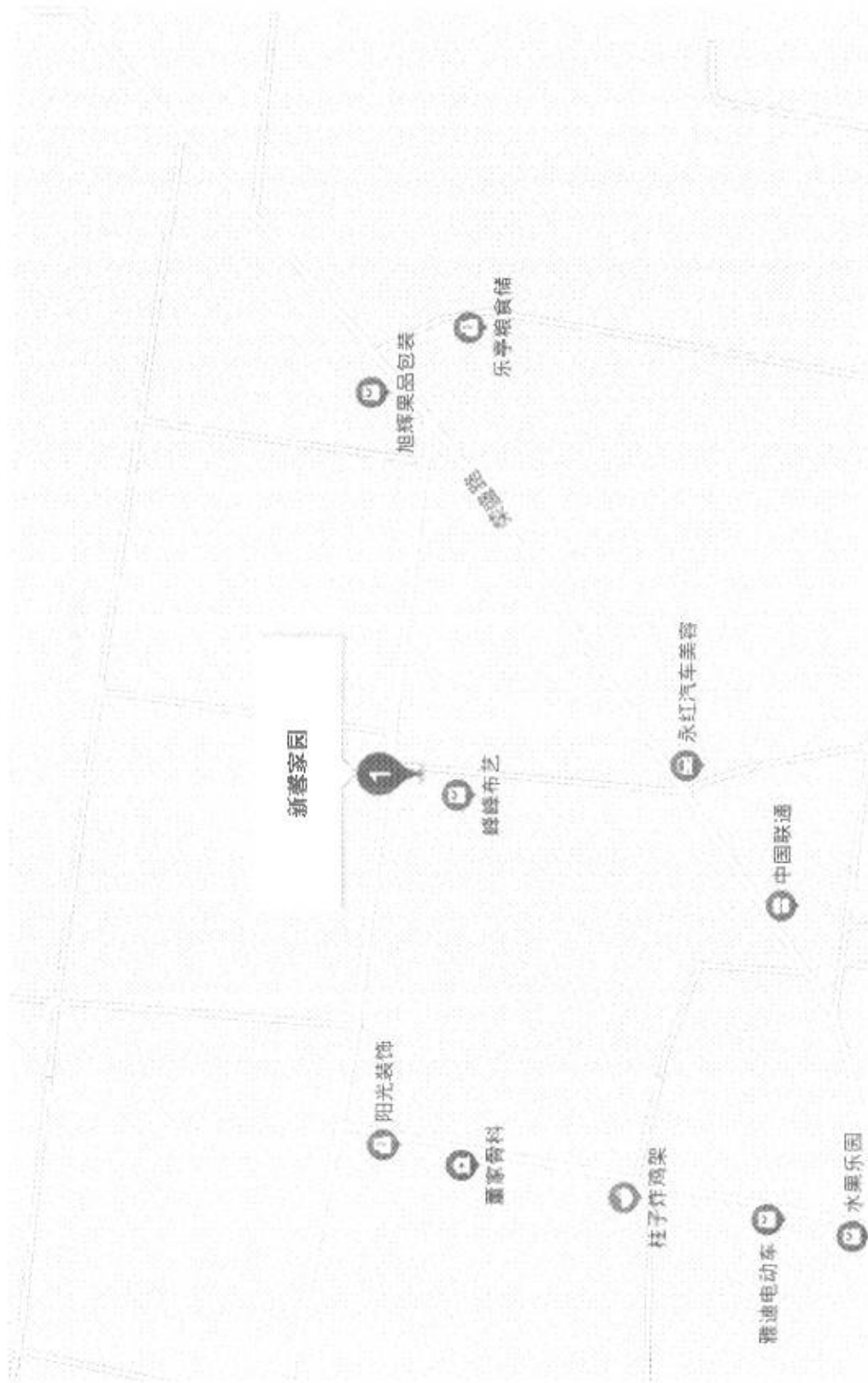


序号	房产号	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
1	01-1-02	32.14	—	—	车库、终止拍卖
2	01-1-03	32.14	—	—	车库、终止拍卖
3	01-1-04	27.19	—	—	车库、终止拍卖
4	01-1-06	32.14	—	—	车库、终止拍卖
5	01-1-09	27.19	1997	5.43	车库
6	01-1-11	32.14	2097	6.74	车库
7	01-1-12	27.19	1997	5.43	车库
8	01-1-13	27.19	—	—	车库、终止拍卖
9	01-1-14	32.14	2097	6.74	车库
10	01-1-18	22.84	1977	4.52	车库
11	01-1-19	20.55	1880	3.86	储藏室
12	01-1-20	25.12	1977	4.97	车库
13	01-1-25	26.96	1997	5.38	车库
14	01-1-26	29.42	1918	5.64	储藏室
15	01-1-27	20.86	1880	3.92	储藏室
16	01-1-28	25.5	2036	5.19	车库
17	01-1-36	25.5	1977	5.04	车库
18	02-1-01	26.12	1997	5.21	车库
19	02-1-03	31.87	2097	6.68	车库
20	02-1-04	25.65	1997	5.12	车库
21	02-1-07	31.87	2097	6.68	车库



22	02-1-10	22.75	1938	4.41	车库
23	02-1-11	20.47	1880	3.85	储藏室
24	02-1-18	25.02	1977	4.95	车库
25	02-1-20	14.78	1842	2.72	储藏室
26	02-1-21	14.32	1842	2.64	储藏室
27	02-1-22	14.33	1842	2.64	储藏室
28	02-1-23	26.85	1997	5.36	车库
29	02-1-26	26.85	1997	5.36	车库
30	02-1-27	29.3	1937	5.67	储藏室
31	02-1-28	11.54	1861	2.15	储藏室
32	02-1-29	25.12	1937	4.86	储藏室
33	02-1-30	25.12	1937	4.86	储藏室
合计		687.37	1979.13	136.04	

估价对象位置图



估价对象（住宅）实物照片（一）



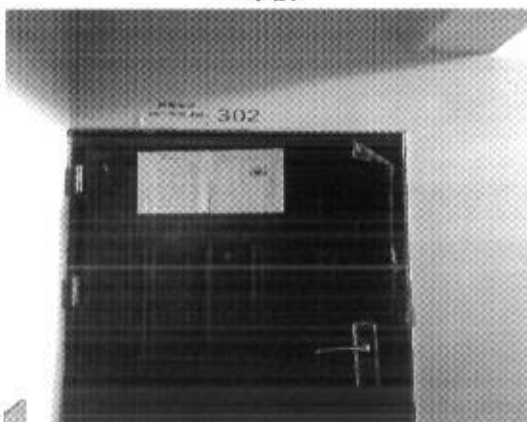
小区内景



1号楼



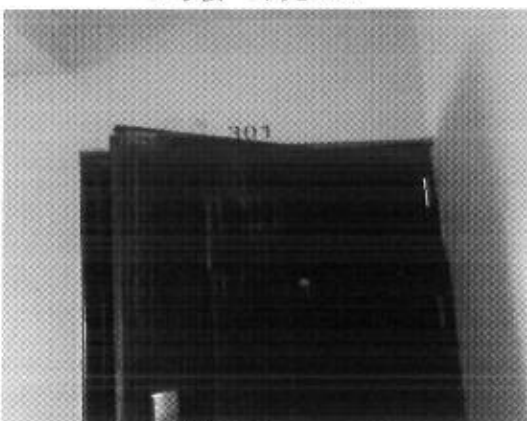
1号楼一单元



1号楼一单元 302



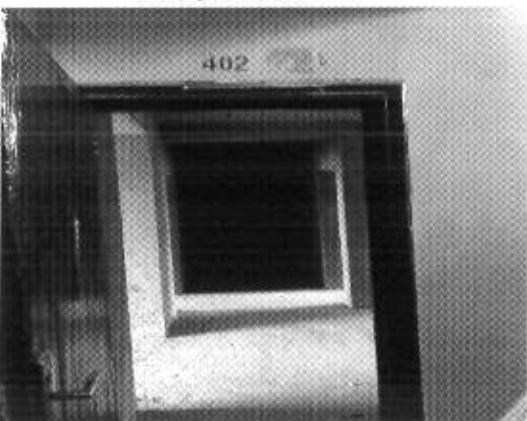
1号楼二单元



1号楼二单元 301

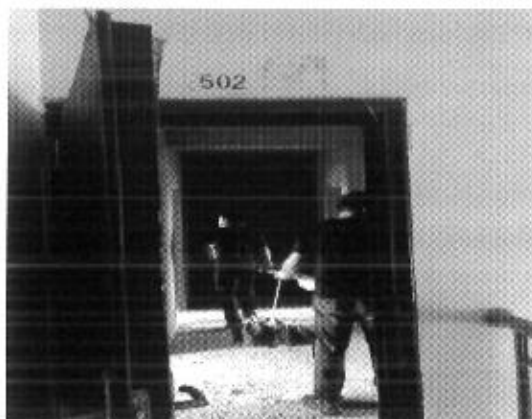


1号楼二单元 302



1号楼二单元 402

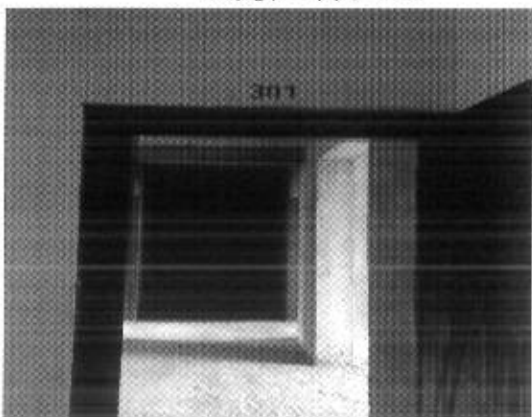
估价对象（住宅）实物照片（二）



1号楼二单元 502



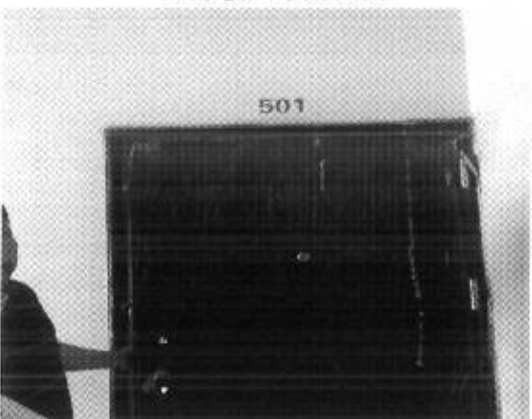
1号楼三单元



1号楼三单元 301



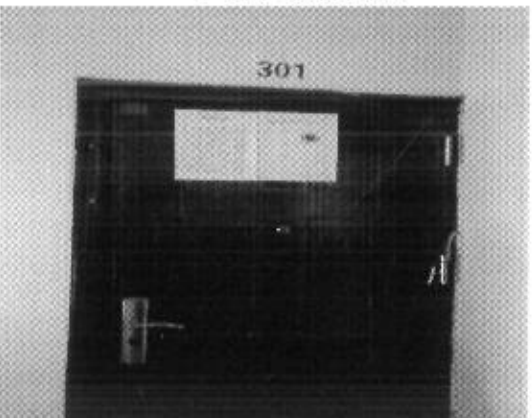
1号楼三单元 302



1号楼三单元 501



1号楼四单元

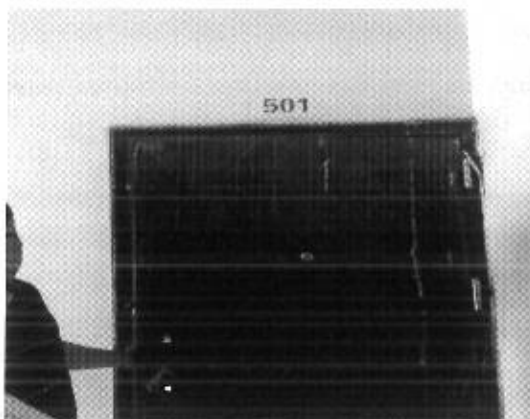


1号楼四单元 301

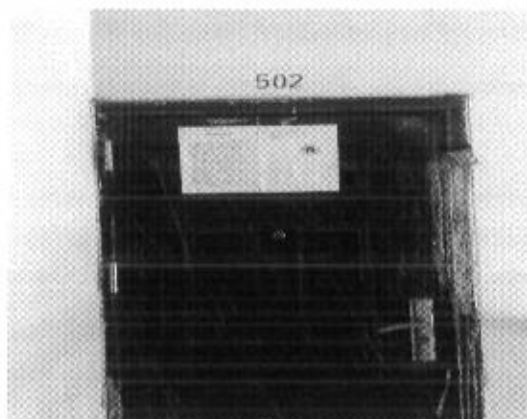


1号楼四单元 302

估价对象（住宅）实物照片（三）



1号楼四单元 501



1号楼四单元 502



1号楼五单元



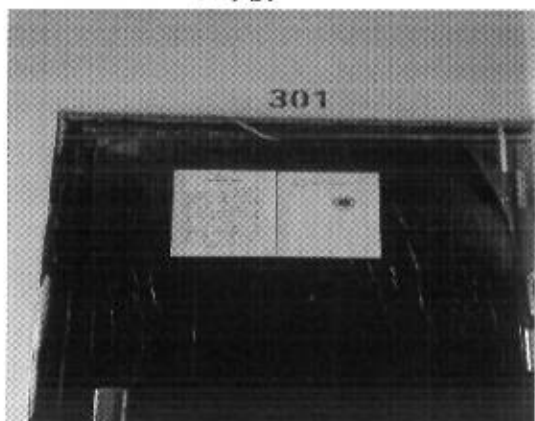
1号楼五单元 502



2号楼



2号楼一单元

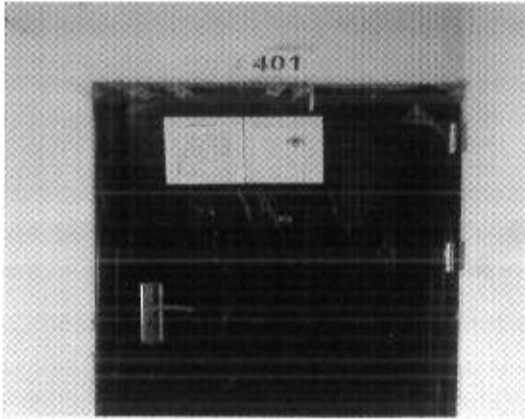


2号楼一单元 301



2号楼一单元 302

估价对象（住宅）实物照片（四）



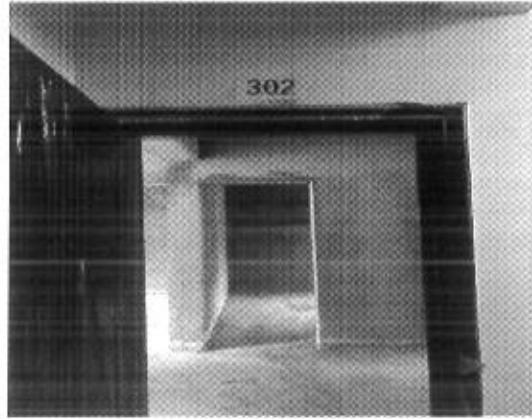
2号楼一单元 401



2号楼一单元 402



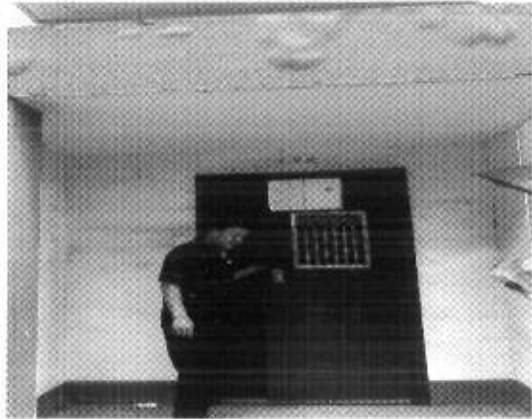
2号楼二单元



2号楼二单元 302



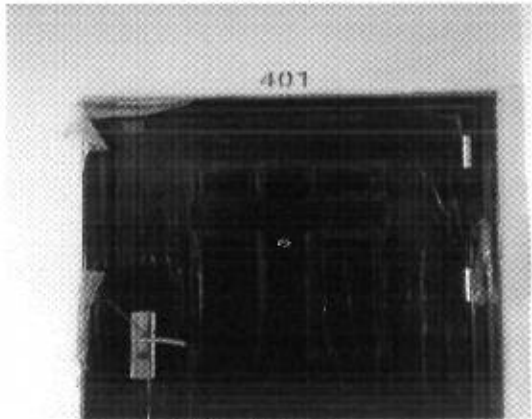
2号楼二单元 401



2号楼三单元



2号楼三单元 302

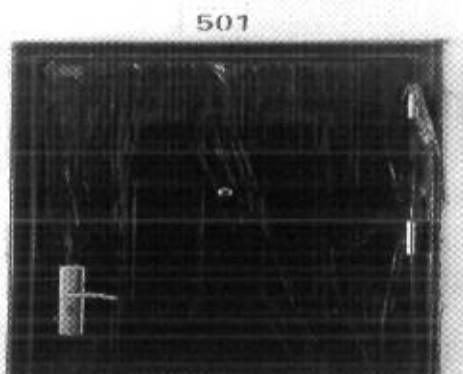


2号楼三单元 401

估价对象（住宅）实物照片（五）



2号楼三单元 402



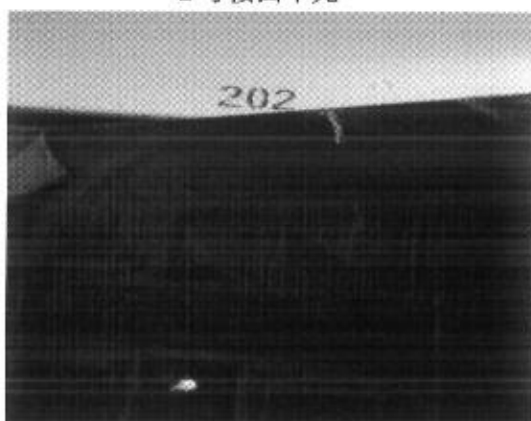
2号楼三单元 501



2号楼四单元



2号楼四单元 201



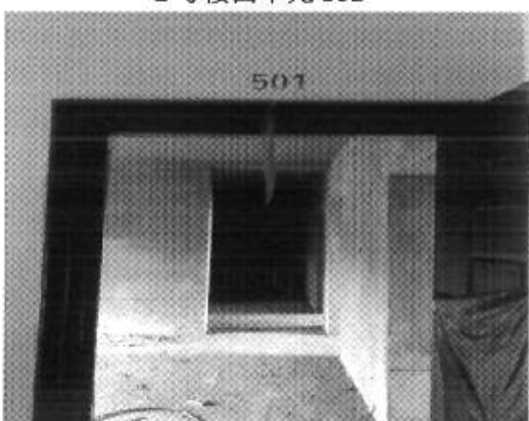
2号楼四单元 202



2号楼四单元 301

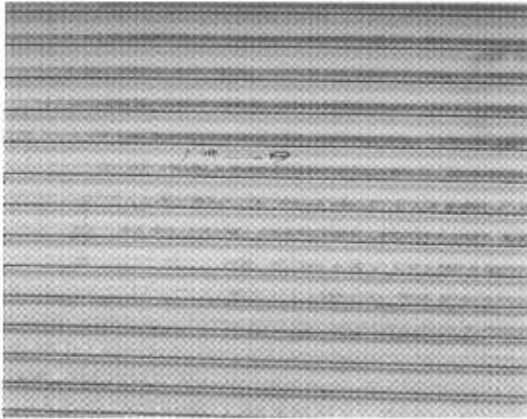


2号楼四单元 401

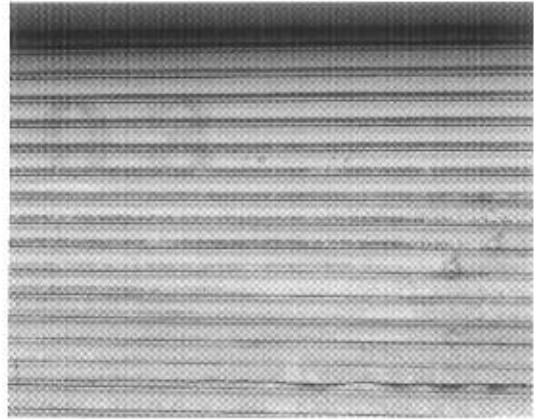


2号楼四单元 501

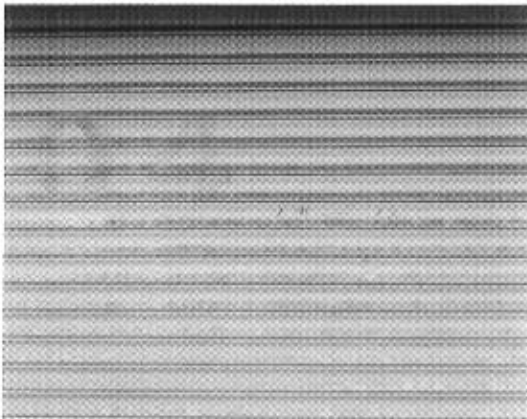
估价对象实物照片（一）



01-1-09 号车库



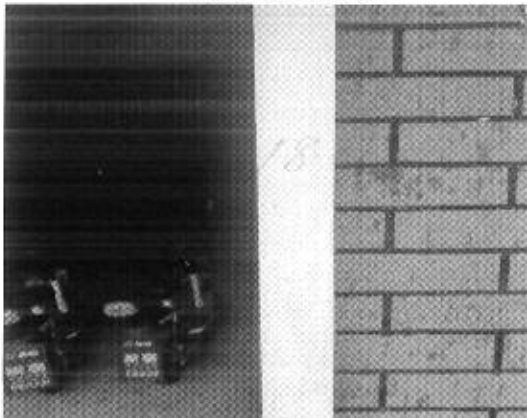
01-1-11 号车库



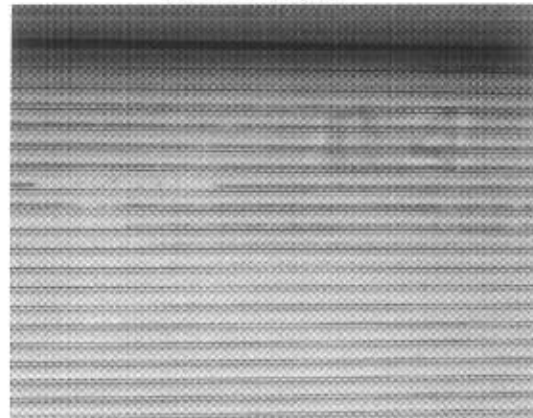
01-1-12 号车库



01-1-14 号车库



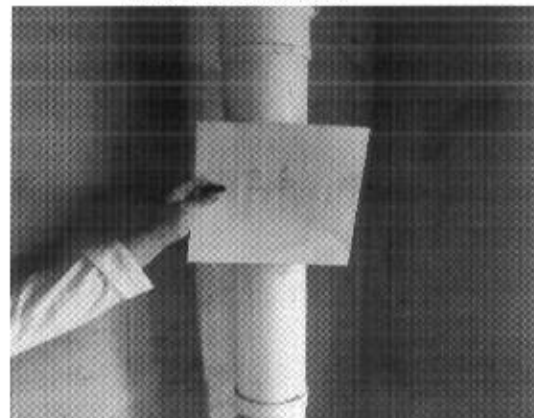
01-1-18 号车库



01-1-19 号储藏室



01-1-20 号车库



01-1-26 号储藏室

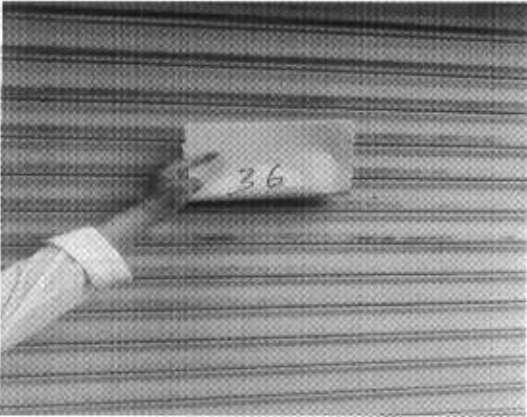
估价对象实物照片（二）



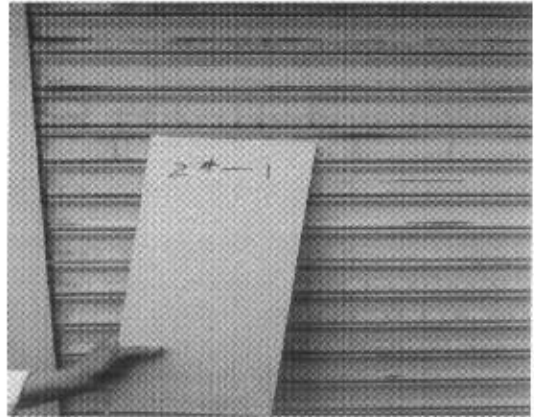
01-1-27 号储藏室



01-1-28 号车库



01-1-36 号车库



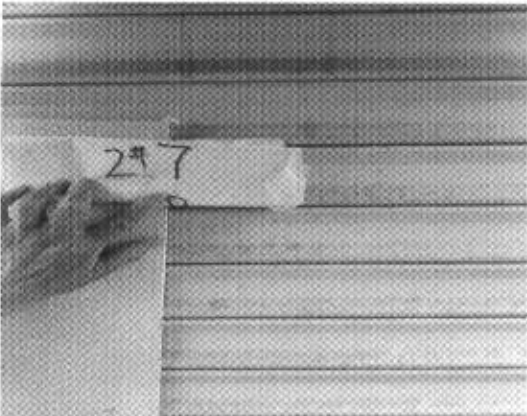
02-1-01 号车库



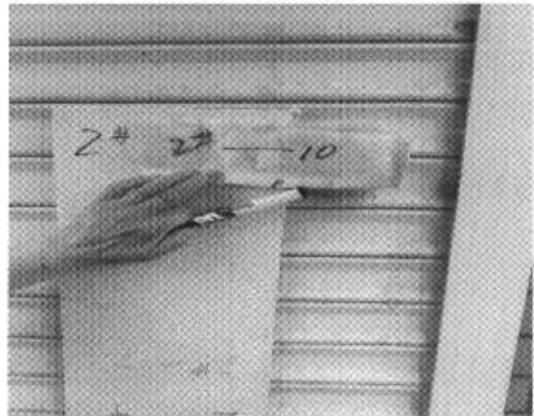
02-1-03 号车库



02-1-04 号车库



02-1-07 号车库

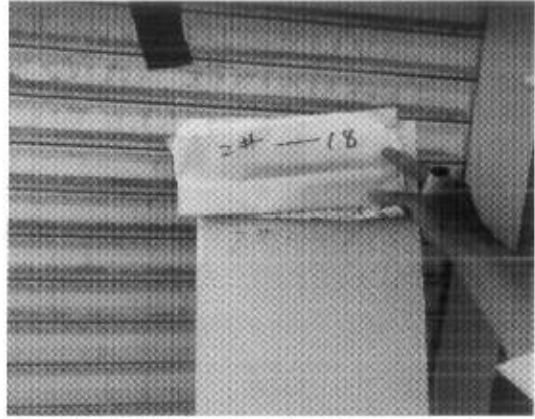


02-1-10 号车库

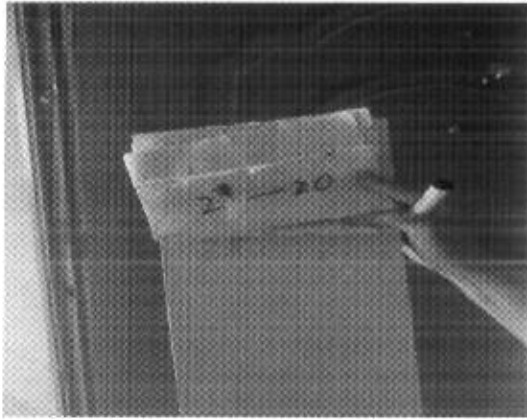
估价对象实物照片（三）



02-1-11 号储藏室



02-1-18 号车库



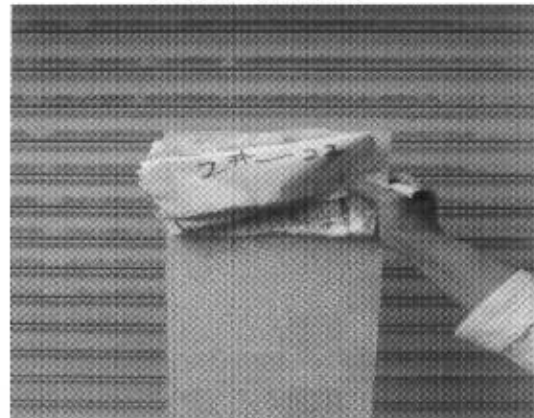
02-1-20 号储藏室



02-1-21 号储藏室



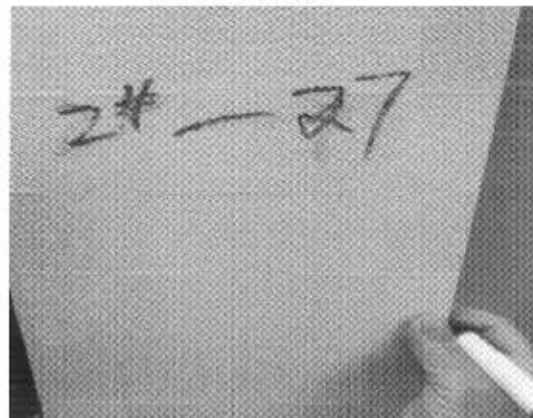
02-1-22 号储藏室



02-1-23 号车库

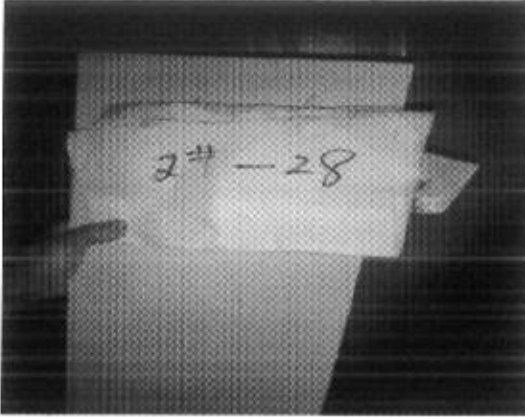


02-1-26 号车库

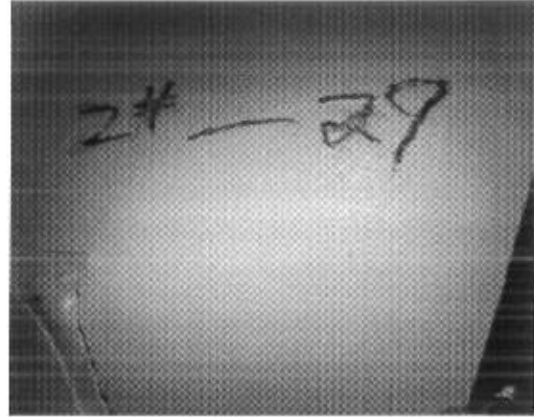


02-1-27 号储藏室

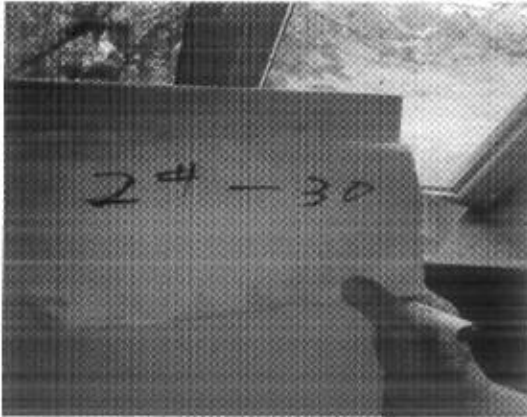
估价对象实物照片（四）



02-1-28 号储藏室



02-1-29 号储藏室



02-1-30 号储藏室

营业执照

(副本)

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)

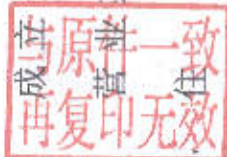
成立日期 2010年05月11日

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,经相关部门批准后方可开展经营活动)***

所 唐山路北区北新东道13号



登记机关

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

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

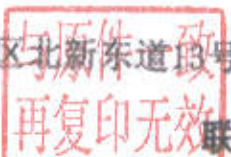
邮政编码：063000

统一社会信用代码：91130203554489047B

注册资本：200万元
(出资数额)

证书编号：冀建房估(唐)35号

有效期限：2024-12-17



联系电话：0315-2858330

组织形式：有限责任公司(自然人投资或控股)

备案等级：二级



企业最新信息
可通过扫描二维码查询

发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2021年12月18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. 00196178

姓名 / Full name

高费香

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130202195411220629

注册号 / Registration No.

1319970021

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

2022-11-12

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. 00283111

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

2025-05-29

持证人签名 / Bearer's signature



与原件一致
再复印无效