



河北金石房地产评估有限公司  
HE BEI JIN SHI FANG DI CHAN PING GU YOU XIAN GONG SI

## 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：河北金石估[2017]字第 D08152 号

估价项目名称：张浩生、付芳芳位于唐山海港开发区祥盛小区 109 楼  
2 门 401 号房地产司法鉴定价格评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：河北金石房地产评估有限公司

注册房地产估价师：曹毅（注册号 1320140088）

李阳（注册号 1320120067）

估价报告出具日期：2017 年 10 月 20 日



## 致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

接受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》及公认的房地产估价方法、必要的估价程序，结合委托的内容和特定的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用适宜的估价方法，对贵院委托的估价对象进行客观、公正、合理的评估。

估价对象	房产证号		唐山房权证字第 306005371 号				
	房屋所有权人		张浩生、付芳芳				
	房屋坐落		唐山海港开发区祥盛小区 109 楼 2 门 401 号				
	房屋状况	总层数	所在层数	房屋结构	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	附属面积 (m <sup>2</sup> )
	6	4	砖混	住宅	96.69	/	
估价目的		受委托方的委托，为河北省唐山市中级人民法院执行局第二分局乐亭执行大队办理的张永国申请执行张浩生、付芳芳民间借贷纠纷一案的涉案房地产价值提供参考，而评估该房地产的市场价值。					
价值时点		2017 年 07 月 24 日					
价值类型		房地产市场价格					

估价人员遵循估价原则，按照估价程序，通过对影响房地产价值因素的综合客观分析，估价人员根据估价目的，采用比较法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下，于价值时点的估价结果如下：

估价结果	估价结果单位：1、币种人民币；2、面积 m <sup>2</sup> ；3、单价元/m <sup>2</sup> ；4、总价万元。	
	评估单价	4053 元/m <sup>2</sup>
	评估总价	39.19 万元
	评估总价值大写	叁拾玖万壹仟玖佰元整
特别提示	1、上述估价结果包含分摊的土地价值，未扣除变现时所需支付的契税、增值税、所得税、交易手续费、房地产评估费、拍卖佣金等费用以及司法诉讼费和其他应付费用。	
	2、本报告及结果仅提供委托方了解委托的涉案房地产市场价格使用，使用有效期壹年。	

估价机构法定代表人：



河北金石房地产评估有限公司

二〇一七年十月三十日



## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	3
一、一般假设 .....	3
二、未定事项假设 .....	4
三、背离事实假设 .....	5
四、不相一致假设 .....	5
五、依据不足假设 .....	5
六、估价报告使用限制 .....	5
估价结果报告 .....	7
一、估价委托人 .....	7
二、房地产估价机构 .....	7
三、估价目的 .....	7
四、估价对象 .....	7
五、价值时点 .....	8
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	10
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	14
十四、其他需要说明的事项 .....	14
附件 .....	16
1、估价对象现场查勘照片	
2、估价对象位置图	
3、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》(2017)唐法鉴外委 字第 917 号复印件	
4、唐山市中级人民法院司法技术委托书复印件	
5、《中华人民共和国房屋所有权证副本》复印件	
6、房地产估价机构营业执照复印件	
7、房地产估价机构资质证书复印件	
8、注册房地产估价师注册证书复印件	

## 估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、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估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、估价人员在价值时点即 2017 年 07 月 24 日对本评估报告中的估价对象进行了实地查勘，对查勘的客观性、公正性负责，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于房屋的外部状况和区位状况等。除另有协议外，估价人员不承担对待估物的建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担已被掩盖、未暴露及难于触摸的部分进行检查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对其所提供资料的真实性、合法性和完整性负责。因资料不实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

8、本估价报告提供的估价对象的价值标准采用公开市场价值标准，未来市场变化风险和短期强制处分等因素对其价值会产生一定影响，报告使用人在办理相关事宜时需全面考虑。



9、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。若改变估价目的或使用条件，需向本估价机构咨询后作必要调整或重新评估。

10、本报告必须完整使用方为有效，翻印、复制、修改无效。对仅使用本报告中部分内容可能导致的损失，本估价机构不承担责任。委托方应合法使用本估价报告，未经本估价机构同意，委托方不得向与本估价目的无关的单位和个人提供。

11、本房地产估价报告经估价机构盖章并由估价师签字后方为有效。

12、本报告计算部分均采用 EXCEL 电子表格进行计算，由于小数点后位数保留不等的原因，导致部分等式并不完全相等，但不影响最终的估价结果。

13、估价报告未经委托方同意，本估价机构不得向其他单位和个人提供或公开。

14、本估价报告的解释权归本估价机构所有。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

#### (一)、估价报告结论成立的假设前提

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。

2、本次估价房地产的坐落、用途、面积、结构、层数等内容以委托方提供的《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》(2017)唐法鉴外委字第 917 号及委托方提供的《中华人民共和国房屋所有权证副本》(唐山房权证字第 306005371 号)所记载的内容为依据,该内容如有变动估价结果应进行相应调整。

3、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值。

4、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。因为实地查勘时只能对委估建筑物外部状况和区位状况进行一般性查勘,对其建筑结构、质量无法进行实质性检测,只能以其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准作为假设前提。

5、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动,在报告使用有效期内如有较大波动,提醒报告使用者慎重使用本估价结果。

#### (二)、无法调查确认的资料数据

1、委托方提供资料合法,本次估价建筑面积以委托方提供的《中华人民共和国房屋所有权证副本》(唐山房权证字第 306005371 号)所记载的面积为依据。该面积如有变动估价结果应进行相应调整。

2、本估价机构已获得委托方提供的估价对象权属证明(见附件),但并未进行该权属文件的查证及确认,也未核实该权属文件所载的相关内容是否已发生变更。本估价机构仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据,并不作任何形式的权属证明,也不对其合法性、真实性、准确性和

完整性负责。

3、本估价机构以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但对估价对象的查勘仅限于其外部状况和区位状况等，并未进行结构测量及设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，除特别指出外，假设估价对象可以正常使用，本估价机构不承担对建筑物结构、质量进行调查的责任。同时，本估价机构也未进行实地测量以核实估价对象的建筑面积，以委托方提供的权属证明所记载的建筑面积作为估价的依据，本估价机构也不承担对建筑面积的准确性进行调查的责任。

### （三）、估价中未考虑的因素

1、在估价中，未考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也未考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

2、在估价中，未考虑估价对象未来市场变化风险和短期强制处分等因素对评估价值的影响。

3、在估价中，未考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，权利人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其评估价值产生的影响。

4、在估价中，未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也未考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象评估价值产生的影响。

5、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对评估价值的影响。

### 二、未定事项假设

本估价结论未考虑房地产产权交易时应向国家缴纳的税费，如需转让，应按国家有关规定办理。



### 三、背离事实假设

1、截至价值时点，估价对象已被查封，但由于本次评估的是委估房地产的市场价值，并不需要在市场价值中予以考虑查封影响，因此评估委估房地产市场价值不予考虑其已被查封情况，也不考虑委估房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

2、上述已查封情况是客观真实存在的，由于上述原因未考虑，因此提醒估价报告的使用者，在使用本估价报告时应对上述事项予以关注。

### 四、不相一致假设

本次估价的估价对象依据材料均为委托方提供。其中《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》(2017)唐法鉴外委字第 917 号所写的估价对象位于唐山海港开发区祥盛小区 109 楼 2 门 401 号;《中华人民共和国房屋所有权证副本》(唐山房权证字第 306005371 号)所登记的房屋座落海港开发区 2-4 小区 106 楼 2 门 401 号。上述资料中的估价对象位置内容不相一致，本次评估假设是以《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》(2017)唐法鉴外委字第 917 号所写的估价对象位置为准。在此特别提示估价报告的使用者，在使用本估价报告时应对上述事项予以关注。

### 五、依据不足假设

由于对估价对象进行实地查勘时，因被执行人的原因，导致无法进入估价对象内部进行实地查勘，估价人员仅对估价对象的外部状况和区位状况进行了实地查勘。本次评估假设估价对象的内部状况不考虑房屋内部装修情况为前提、基础设施情况参照估价对象所在楼整体基础设施进行评估。

### 六、估价报告使用限制

1、本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自 2017 年 10 月 20 日至 2018 年 10 月 19 日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。





2、本估价报告仅供委托方、主办法院、双方当事人及利害关系人使用，未经本估价机构同意，不得向委托方和报告审查部门之外的任何单位和个人提供。本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明中，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。

3、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格，仅作为委托方进行房地产司法鉴定的参考依据，不得用于其他目的和用途。我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要的修正甚至重新估价。

4、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5、本估价报告提供的估价结论为估价对象在价值时点的客观合理价值，价值时点以后估价报告有效期内，估价对象的质量、性质、面积等影响价格的因素发生变化，并对估价对象的价值产生影响时，不能直接使用本估价结论。

6、本估价报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其他原因出现误差时，请报告使用人及时通知本估价机构予以澄清或更正，不得恶意使用。

7、欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：河北省唐山市中级人民法院

地址：河北省唐山市路北区长宁西道 966 号

### 二、房地产估价机构

估价机构：河北金石房地产评估有限公司

法定代表人：孙少峰

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（邯）15 号

单位地址：河北省邯郸市丛台区滏东北大街 289 号三龙大厦

B 座 11 层 1101 号

联系电话：0310-8503309

### 三、估价目的

受委托方的委托，为河北省唐山市中级人民法院执行局第二分局乐亭执行大队办理的张永国申请执行张浩生、付芳芳民间借贷纠纷一案的涉案房地产价值提供参考，而评估该房地产的市场价值。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象区位状况

估价对象位于唐山海港开发区祥盛小区 109 楼 2 门 401 号，位于海城路与港欣街交叉口南行 200 米路东，周围有唐山市海港中学、唐山海港开发区第一小学、世纪星双语幼儿园、交通银行、联通营业厅、海港体育馆等。估价对象公共配套设施较完备，基础设施状况好，交通便利，物业良好，周边环境好，区位条件较优。

## 2、估价对象权益状况

根据委托方提供的《中华人民共和国房屋所有权证副本》(唐山房权证字第 306005371 号), 委托评估的房屋产权登记状况如下:

唐山房权证字第 306005371 号							
建房注册号	13087	编号	00227746	填发日期	2006 年 06 月 02 日		
房屋所有权人	张浩生						
房屋坐落	海港开发区 2-4 小区 106 楼 2 门 401 号						
丘(地)号				产别	私有房产		
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋总层数	房屋层数	建筑面积(平方米)	设计用途
			砖混	6	4	96.69	住宅
共有人	付芳芳	共有权证号自 至					
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
土地性质	国有划拨	使用年限	年 月 日至 年 月 日				

委托方未提供土地资料。

## 3、估价对象实物状况

估价对象位于唐山海港开发区祥盛小区 109 楼 2 门 401 号, 总建筑面积 96.69 平方米, 层高约 2.8 米, 外墙刷涂料, 入户门为防盗门, 因无法进入估价对象内部, 本次评估假设不考虑房屋内部装修情况。

估价对象目前维护状况良好, 主体结构完好, 估价对象所在楼的房屋生活基础设施通上下水、电、讯、暖气、燃气, 周边公共配套设施较完备, 能达到正常使用功能。

## 五、价值时点

根据本次估价目的并结合估价对象的特点综合考虑, 本次房地产价值时点为实地查勘之日, 即 2017 年 07 月 24 日。

## 六、价值类型

本次评估采用公开市场价值标准进行评估，价值定义如下：

- 1、评估的是委估房地产市场价值，包含分摊的土地价值。
- 2、本次评估不考虑委估房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

## 七、估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### 2、合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

### 3、价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 4、替代原则

遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

### 5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序分析、筛选或判断确定，当估价对象已为某种利用时，对其最高最佳利用和相应的估价前提有如下的判断和选择：维持现状继续利用、更新改造再予以利用、改变用途再予以利用、改变规模再予以利用、重新开发再予以利用、上述前提的某种组合或其他特殊利用。根据估价对象现状及估价目的，本次估价以维持现状继续利用

前提进行评估，符合最高最佳利用原则。

## 八、估价依据

### 1、国家及地方相关法律法规

- (1)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2)、《中华人民共和国土地管理法》；
- (3)、《中华人民共和国物权法》；
- (4)、《中华人民共和国担保法》；
- (5)、《中华人民共和国资产评估法》。

### 2、房地产估价相关技术规程

- (1)、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- (2)、《房地产估价基本术语标准》；
- (3)、《河北省建筑工程技术经济指标》。

### 3、委托方提供的相关评估资料

(1)、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（2017）唐法鉴外委字第 917 号；

- (2)、唐山市中级人民法院司法技术委托书；
- (3)、《中华人民共和国房屋所有权证副本》复印件；
- (4)、委托方提供的其他资料。

### 4、估价机构掌握的有关评估资料

- (1)、现场勘查资料及照片；
- (2)、房地产市场情况的有关资料。

## 九、估价方法

### （一）、估价程序

1、接受委托后，充分认识估价事项，明确估价目的、价值时点、估价对象和价值类型等估价基本事项。

2、确定估价对象价格形成的过程，拟定估价作业方案。

3、遵循房地产估价原则，根据估价对象、估价目的有针对性的搜集估价所需资料及数据，并对估价对象进行仔细的实地查勘。

4、根据所确定的估价基本事项和所收集、掌握的资料，初步选用估价方法，在选用估价方法上，要对估价方法进行适用性分析。

5、根据选用的估价方法，求取估价对象价值，并确定最终的估价结果。

## （二）、估价方法的选用

根据估价目的和委托方提供的资料，注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘、权属状况调查，并对所在区域该类房地产市场进行了调查和分析。估价对象为住宅小区内的单元房，同一供求范围内有同类型房地产交易实例可比，适宜选用比较法；同一供求范围内无同类型房地产出租实例，不适宜选用收益法；估价对象不具有开发或再开发潜力，不适宜选用假设开发法；估价对象为住宅小区内的单元房，不适宜选用成本法。因此本次估价选用比较法进行测算。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## （三）、估价测算的简要内容

1、搜集交易实例

2、选取可比实例

选取 3 个符合下列要求的可比实例：

（1）、可比实例房地产应与估价对象房地产相似，即可比实例房地产与估价对象的区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同。

（2）、可比实例的交易方式应适合估价目的。

(3)、可比实例的成交日期应接近价值时点。

(4)、可比实例的成交价格应尽量为正常价格。

### 3、建立比较基础

对可比实例的成交价格进行标准化处理，应符合下列规定：

(1)、统一财产范围：应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，应消除因财产范围不同造成的价格差异。

(2)、统一付款方式：应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

(3)、统一融资条件：应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

(4)、统一税费负担：应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

(5)、统一计价单位：应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

### 4、交易情况修正

当选取满足要求的可比实例少于三个时，在掌握特殊交易情况且能量化其对成交价格影响的情况下，可将特殊交易情况下的交易实例选为可比实例，但应对其进行交易情况修正。修正时，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

公式：可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 = 可比实例正常价格

### 5、市场状况调整

应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格。

公式：可比实例在成交日期的价格 × 市场状况调整系数 = 可比实例在价值时点的价格

## 6、房地产状况调整

应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

区位状况调整：将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在估价对象区位状况下的价格。调整的内容包括位置、交通、外部配套设施、周围环境、所处楼幢、楼层、朝向等。

实物状况调整：将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的价格。土地实物状况调整的内容包括土地的面积、形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度等；建筑物实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等。

权益状况调整：将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的价格。调整的内容包括规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。

公式：可比实例在其自身状况下的价格 × 房地产状况调整系数 = 可比实例在估价对象状况下的价格

## 7、计算比较价值

公式：比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

根据三个可比实例比较价值之间的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等，本次估价取三个可比实例比较价值的简单算术平均值作为最终的估价结果。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜的估价




方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，取比较法计算结果为估价结果，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下，于价值时点的估价结果如下：

待估房地产建筑面积 96.69 平方米，在价值时点 2017 年 07 月 24 日的公开市场价值为：房地产单价 4053 元/m<sup>2</sup>，房地产总价值 39.19 万元，人民币大写：叁拾玖万壹仟玖佰元整。（总价取整至佰元）

#### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
曹毅	1320140088		2017 年 10 月 20 日
李阳	1320120067		2017 年 10 月 20 日

#### 十二、实地查勘期

2017 年 07 月 24 日。

#### 十三、估价作业期

2017 年 07 月 13 日至 2017 年 10 月 20 日。

#### 十四、其他需要说明的事项

1、本次估价选用的是比较法，因此房地产市场因时间变化，会对估价对象客观合理价值产生直接影响。

2、委托方应合理使用本估价报告，估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不得用于其他目的和用途。

3、房地产市场价格变化较快时，报告使用人需对房地产市场价格及时进行再评估，可避免因此而产生的风险。

4、本估价报告所提供的房地产估价结果仅作为价值意见而不是作价格保证。

5、本估价报告一式柒份，交委托方陆份，复印无效。

6、本估价报告仅以现有资料为估价依据，得出估价结果，如双方当事人对估价结果有异议，可以在收到估价报告之日起十日内提出书面异议并通过河北省唐山市中级人民法院转交本估价机构进行复核。

7、本估价报告所体现的估价结果未扣除变现时所需支付的契税、增值税、所得税、交易手续费、房地产评估费、拍卖佣金等费用以及司法诉讼费和其他应付费费用。

8、本估价报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其他原因出现误差时，请报告使用人及时通知本估价机构予以澄清或更正，不得恶意使用。

河北金石房地产评估有限公司

二〇一七年十月二十日



## 附件

1. 估价对象现场查勘照片
2. 估价对象位置图
3. 《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》(2017)唐法鉴外委字第 917 号复印件
4. 唐山市中级人民法院司法技术委托书复印件
5. 《中华人民共和国房屋所有权证副本》复印件
6. 房地产估价机构营业执照复印件
7. 房地产估价机构资质证书复印件
8. 注册房地产估价师注册证书复印件



## 估价对象现场查勘照片



小区大门



小区环境



楼外观



单元口

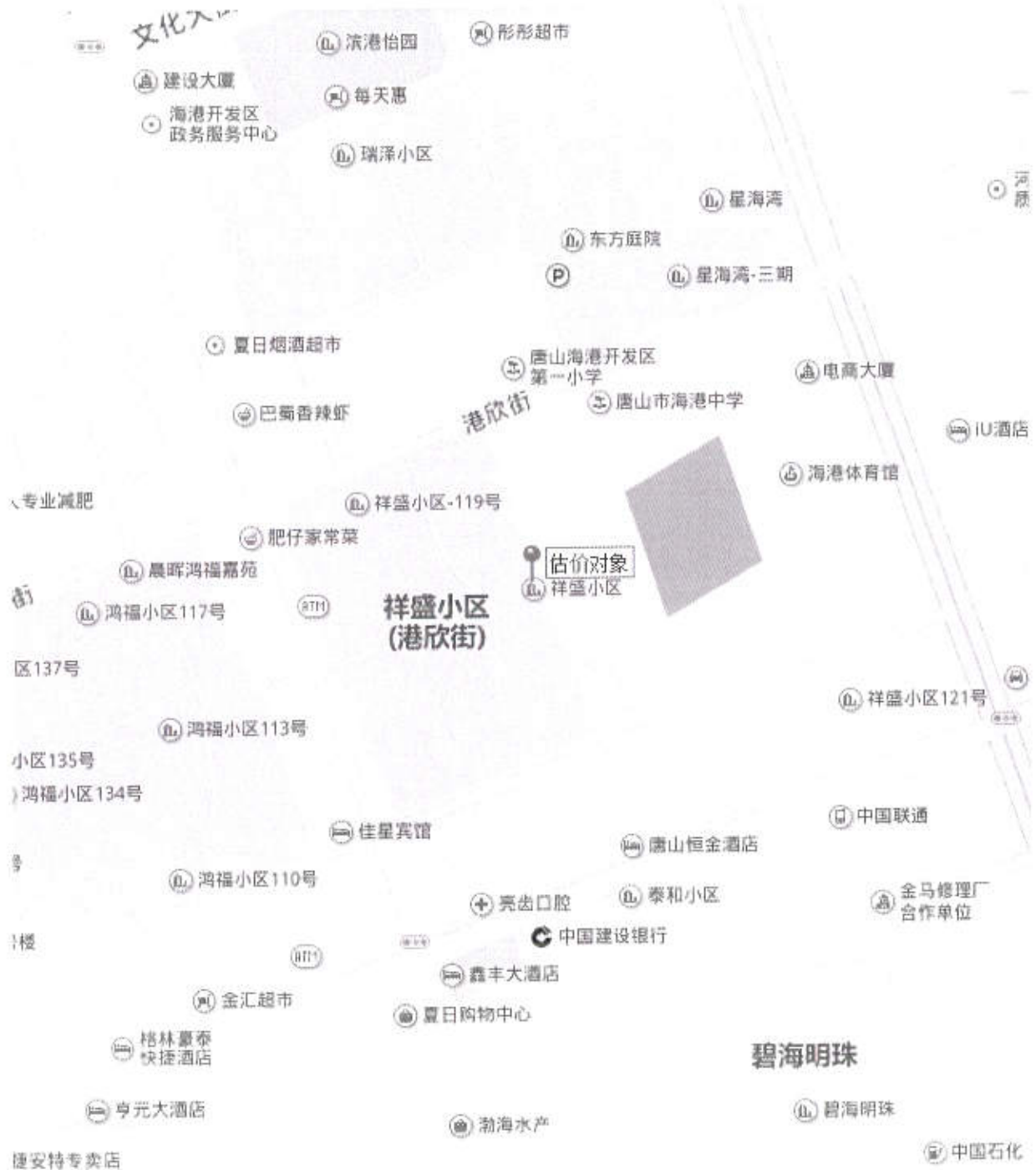


入户门



海城路

## 估价对象位置图







中华人民共和国  
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:河北金石房地产评估有限公司

法定代表人:孙少峰  
(执行合伙人)

住所:河北省邯郸市丛台区滏东北大街289号三龙大厦B座11层1101号

营业执照注册号:91130400743406407P

资质等级:贰级

行政许可决定书号:HEBJST许可[2013]第966号

证书编号:冀建房估(部)15号

有效期限:截至2019年9月27日



中华人民共和国住房和城乡建设部制



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. 00130997

姓名 / Full name

曹毅

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130406197104122784

注册号 / Registration No.

1320140088

执业机构 / Employer

河北金石房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-17

持证人签名 / Bearer's signature

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. 00099456

姓名 / Full name

李阳

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

130404198402090313

注册号 / Registration No.

1320120067

执业机构 / Employer

河北金石房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-8-6

持证人签名 / Bearer's signature