

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

我公司受贵方委托，根据委托的内容和司法鉴定的估价目的，经过实地查看和市场调查，遵循客观、公正、科学、独立的原则，按照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，经必要的估价程序进行了分析、测算和判断。现将估价结果函告如下：

估价目的：为委托方司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：为位于天津市宝坻区周良庄镇京津温泉城上京顺园666#住宅用房房地产，即建筑面积为299.51平方米的房屋所有权及相应的国有土地使用权。

价值时点：2018年8月27日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：房地产单价14830元/平方米，房地产评估总价444.17万元，人民币大写：肆佰肆拾肆万壹仟柒佰元整。

唐山市荣马房地产评估有限公司

法定代表人（签字）：

2018年10月31日

目 录

| | |
|-------------------|----|
| 一、估价师声明..... | 1 |
| 二、估价的假设和限制条件..... | 2 |
| 三、房地产估价结果报告 | 4 |
| (一) 估价委托人 | |
| (二) 房地产估价机构 | |
| (三) 估价目的 | |
| (四) 估价对象 | |
| (五) 价值时点 | |
| (六) 价值类型 | |
| (七) 估价原则 | |
| (八) 估价依据 | |
| (九) 估价方法 | |
| (十) 估价结果 | |
| (十一) 注册房地产估价师 | |
| (十二) 实地查勘期 | |
| (十三) 估价作业期 | |
| 四、 附件..... | 10 |

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

2、本估价报告中的分析、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、我们与本估价报告中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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本报告中的估价对象进行了实地查勘，并作了详细的现场勘察笔录，但现场勘查仅限于其外观和使用状况，对于隐蔽、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量、地质情况以及其他隐患等情况进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、非为法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容未经本人或估价机构同意不得修改或提供给其他任何单位和个人。

估价假设和限制条件

一、估价报告的假设条件

1、委托方提供了《天津市不动产登记簿查询证明》，本次估价是以产权人合法取得《不动产权证书》，不存在欠缴增值税、房产税、土地使用税等税费。产权清晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让为假设条件；

2、本次估价是以天津市宝坻区房地产市场行情在报告有效期内不发生大的波动为假设条件；

3、本估价报告所依据的委托方提供的有关资料，包括《天津市不动产登记簿查询证明》复印件。由委托方对其真实性、合法性和完整性负责；

4、估价时以《天津市不动产登记簿查询证明》所记载的坐落、用途等信息为准，评估估价对象的价值。

5、对估价对象进行结构测试、地质勘测以及技术检验应由其它专业机构负责，除非委托方提供相应资料，否则估价时以估价对象处于完好状态并能达到委托方所提供的使用功能为假设条件；

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、估价报告使用限制

1、委托方只可按照本估价报告的估价目的合理使用，本报告不可用于其它目的。严禁应用于其他用途和私自篡改估价报告。

2、经向委托方了解，至价值时点，估价对象已设定的抵押权尚未解除。本次评估目的为委托方在办理案件过程中所涉及的房地产提供客观、公正、合理的价格参考。买卖行为使得原有的抵押权，通常因拍卖（变卖）而消灭，因此本次评估未考虑抵押权对评估结果的影响。本次估价未考虑短期强制处分、快速变现时所需的房地产评估、拍卖佣金等费用。

3、本报告的全部或部分內容未經本公司同意，不得發表于任何公開媒體上。

4、本估價報告使用期限自估價報告出具之日起一年內有效。估價報告有效期內房地產市場價格變動較大或估價對象發生變化，並對價值產生明顯的影響時，不能直接使用本估價結論。如果使用本估價結果的時間超過了報告應用的有效期，我們對此結果造成的損失不承擔責任。

5、本估價報告是對估價對象價值進行估算並發表專業意見，估價結果不應當被認為是對估價對象可實現價格的保證。

6、未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其它不可抗力對房地產及其價值的影響。

7、本評估報告一式六份，復印無效。

8、本估價報告的最終解釋權為我公司所有。

9、我公司及本次估價的估價人員與估價對象及其有關當事人無利害關係或偏見。本鑑定報告僅以現有證據為依據，如果雙方當事人對此報告有異議，請在收到報告 10 日內提出書面異議並通過委託單位轉交我機構進行復核。

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

二、房地产估价机构

名称：唐山市荣马房地产评估有限公司

机构地址：路北区学院路与朝阳道交叉口天景美地写字楼2009

法定代表人：赵向辉

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（唐）36号

联系人：曹大为

联系电话：0315-2020380、13031547073

三、估价目的

为委托方司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

估价对象为位于天津市宝坻区周良庄镇京津温泉城上京顺园666#住宅用房房地产，即总建筑面积为299.51平方米的房屋所有权及相应的国有土地使用权。

1、区位状况

估价对象位于天津市宝坻区周良庄镇京津温泉城上京顺园，周边有上京康园、京津新城别墅等小区；临珠江南环西路，有公交车在附近设站点，交通状况较好；周边有幼儿园、小学，湿地公园、高尔夫球场、药店、超市等，公共配套设施较完善；区域内通路、通电、通讯、供水、排水、供气等基础设施完善。

2、实物状况

土地实物状况：宗地地形平坦，地质条件较好，开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供气），宗地红

线内“六通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、供气及场地平整）；

建筑物实物状况：建筑面积 299.51 平方米，总层 2 层，所在 1-2 层，估价对象外墙贴瓷砖，一层瓷砖地面、二层木地板，内墙刷漆，一层为石膏板吊顶，二层未吊顶，钛镁合金门窗，维护及使用情况一般。

3、权益状况

经我公司产权验证、实物勘查及核对，估价对象权益状况如下：

《天津市不动产登记簿查询证明》：权利人：张会友，共有情况：单独所有，坐落：宝坻区周良庄京津温泉城上京顺园 666#，登记日期：2008 年 07 月 21 日，证号：124020804025，不动产登记证明号：124041303539、124041403922、124041503598，土地（非林地）登记信息：权利性质：出让，面积：613.3 平方米，用途：城镇单一住宅用地；房屋（构筑物）等登记信息：幢（房）号：666#，房屋结构：混合结构，层数：2，所在层：1-2，规划用途：居住，建筑面积：299.51 平方米；抵押权登记信息：抵押人：张会友，抵押权人：中信银行股份有限公司石家庄分行，抵押范围：299.51 平方米。

根据委托方提供的资料，至价值时点，估价对象存在抵押权，不存在租赁权、地役权等他项权利。

五、价值时点：2018 年 8 月 27 日

六、价值类型

本报告所评估的价值类型为房地产在价值时点的市场价值。

市场价值是指自愿买房和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在价值时点进行正常公平交易的价值。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

替代原则：要求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的原则。

最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）
- 6、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；
- 7、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 8、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》【（2018）唐法鉴外委字第 1045 号】；
- 9、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》

- 10、《天津市不动产登记簿查询证明》复印件；
- 11、委托方提供的其他资料；
- 12、估价人员进行市场调查和实地勘察所获取的有关资料。

九、估价方法：

1、估价技术路线

- (1) 明确估价对象、估价目的、价值时点等基本事项；
- (2) 拟定估价作业方案，根据估价对象及估价目的，选择并确定与其相适应的估价方法；
- (3) 实地查勘估价对象，并按选定的估价方法，收集估价所需的数据及资料。
- (4) 根据估价方法计算，确定估价结果。

2、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房产进行实地勘查、调查后，发现估价对象周边房地产市场买卖、租赁比较活跃，考虑估价对象为住宅用房，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，估价师认为本次对估价对象的评估选用比较法、收益法比较适宜。

比较法：将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地勘查、了解价值时点房地产

市场行情以及在认真分析历史资料的基础上，采用适宜的估价方法经过周密测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，确定估价对象在司法鉴定目的下的估价结果为：

房地产单价 14830 元/平方米，房地产评估总价 444.17 万元，人民币大写：肆佰肆拾肆万壹仟柒佰元整。

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 |
|-----|------------|---|-------------|
| 赵向辉 | 1120070089 |  | 2018年10月31日 |
| 路秋兰 | 1320100073 |  | 2018年10月31日 |


十二、实地查勘期：2018年9月6日

十三、估价作业期：2018年8月27日至2018年10月31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、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件
- 3、《天津市不动产登记簿查询证明》复印件
- 4、估价对象位置图
- 5、估价对象现状利用照片
- 6、房地产估价机构营业执照复印件
- 7、房地产估价机构资格证书复印件
- 8、房地产估价师注册证书复印件

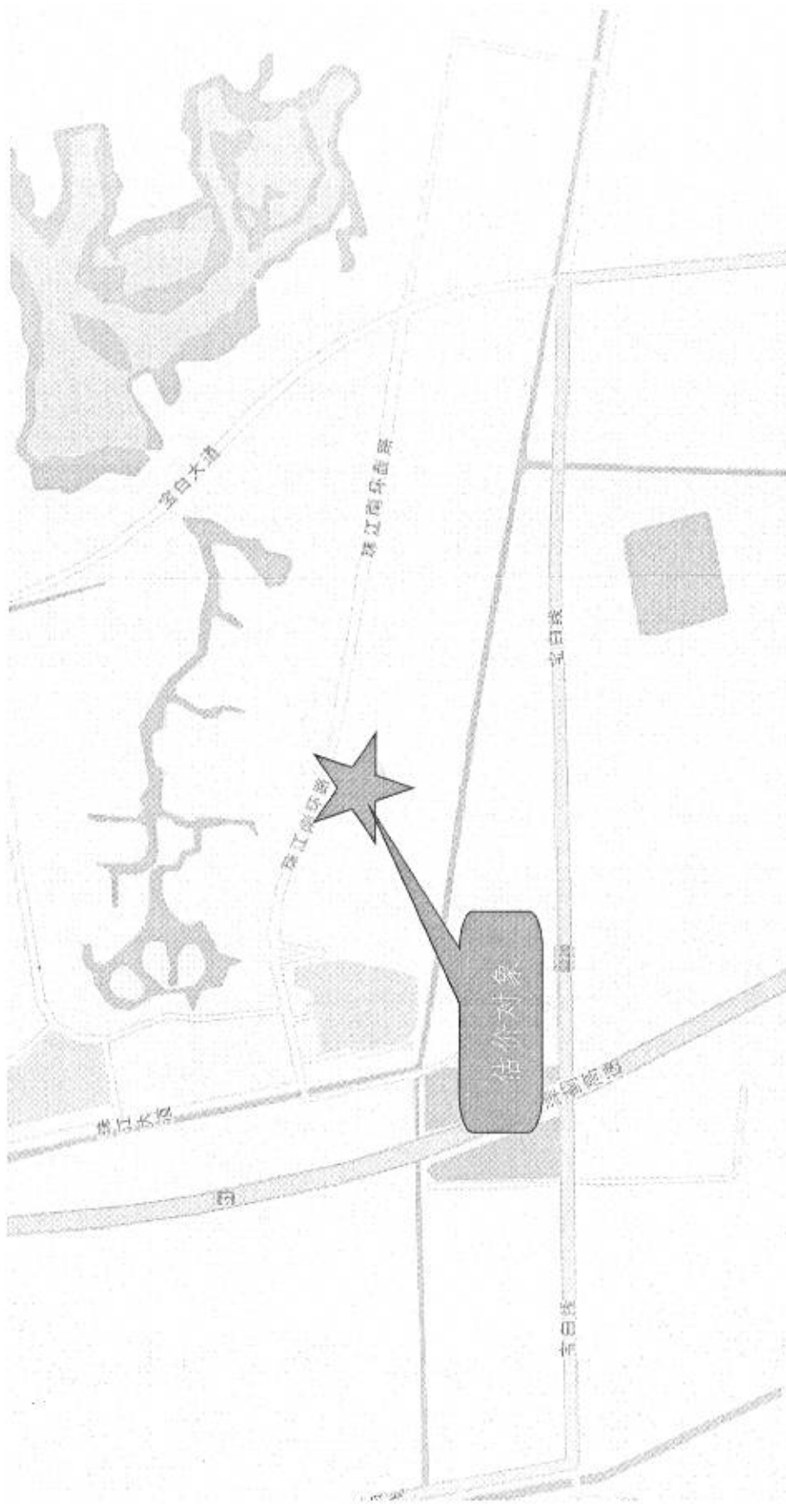
天津市不动产登记簿查询证明

| | | | | | | |
|---------------|--|----------|--------------|-----------|-----------------------|-------|
| 权利人 | 张会友 | | | | | |
| 共有情况 | 单独所有 | | | | | |
| 坐落 | 宝坻区周良庄天津温泉城上京顺园666-# | | | | | |
| 不动产单元号 |  | | | | | |
| 权利类型 | / | | | | | |
| 登记日期 | 2008年 07月 21日 | | | | | |
| 不动产权证号 | 124020804025 | | | | | |
| 不动产登记证明号 | 124041303539, 124041403922, 124041503598 | | | | | |
| 土地(非林地)登记信息 | | | | | | |
| 权利性质 | 面积 | 使用(承包)期限 | | | 用途 | |
| 出让 | 613.3 平方米 | 至 | | | 城镇单一住宅用地 | |
| 房屋(构筑物)等登记信息 | | | | | | |
| 幢(房)号 | 房屋结构 | 层数 | 所在层 | 规划用途 | 建筑面积(m ²) | 构筑物类型 |
| 666-# | 混合结构 | 2 | 1-2 | 居住 | 299.51 | |
| 林地(森林、林木)登记信息 | | | | | | |
| 面积(亩) | 使用(承包)期限 | 主要树种 | 株数 | 小地名 | 林班 | 小班 |
| | 至 | | | | | |
| 海域信息 | | | | | | |
| 项目名称 | 项目性质 | 使用期限 | 用海类型 | 用海总面积(公顷) | 用海方式 | |
| | | 至 | | | | |
| 抵押权登记信息 | | | | | | |
| 登记日期 | 2013年08月30日 | 不动产登记证明号 | 124041303539 | | | |
| 抵押人 | 张会友 | | | | | |
| 抵押权人 | 中信银行股份有限公司石家庄分行 | | | | | |
| 抵押范围 | 299.51平方米 | | | | | |

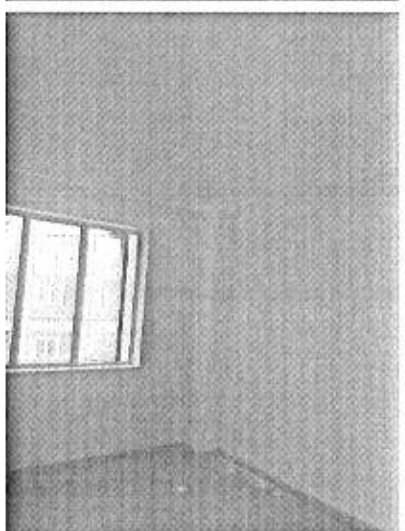
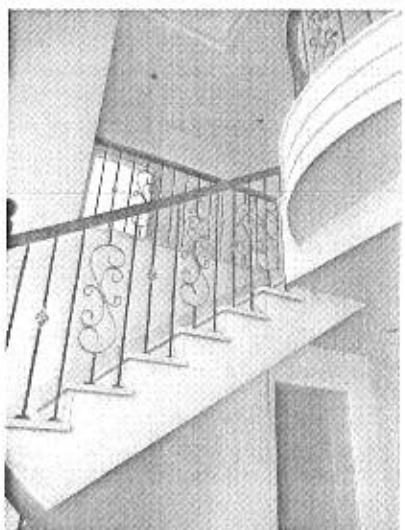
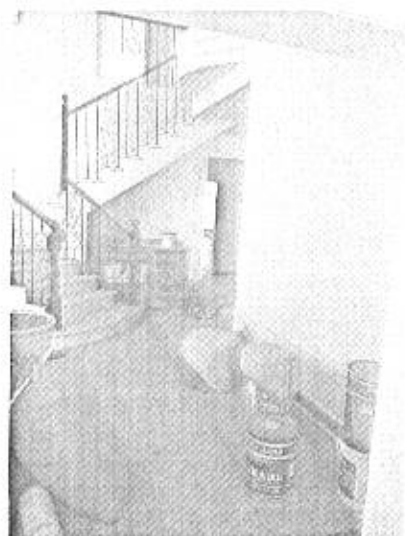
79

| | | | | |
|--------------------|-----------------|------------------------|--------------------|----------------------------|
| 被担保债权数额 (最高债权数) | 人民币3550000元 | | 债务履行期限 (债权确定期间) | 2013年08月29日 2014年08月29日 |
| 登记日期 | 2014年08月27日 | 不动产登记证明号 | 124041403922 | |
| 抵押人 | 张会友 | | | |
| 抵押权人 | 中信银行股份有限公司石家庄分行 | | | |
| 抵押范围 | 299.51平方米 | | | |
| 被担保债权数额 (最高债权数) | 人民币1850000元 | | 债务履行期限 (债权确定期间) | 2014年08月26日 2015年03月02日 |
| 登记日期 | 2015年06月23日 | 不动产登记证明号 | 124041503698 | |
| 抵押人 | 张会友 | | | |
| 抵押权人 | 中信银行股份有限公司石家庄分行 | | | |
| 抵押范围 | 299.51平方米 | | | |
| 被担保债权数额 (最高债权数) | 人民币1000000元 | | 债务履行期限 (债权确定期间) | 2015年06月15日 2017年06月15日 |
| 地役权登记信息 | | | | |
| 登记日期 | | 不动产登记证明号 | | |
| 地役权人 | | 地役权内容 | | |
| 需役地坐落 | | 需役地不动产单元号 | | |
| 预告登记信息 | | | | |
| 登记日期 | | 不动产登记证明号 | | |
| 预告登记种类 | | 建筑面积 (m ²) | | |
| 权利人 | | 义务人 | | |
| 被担保债权数额 (元) | | 债务履行期限 | | |
| 查封登记信息 | | | | |
| 查封机关 | | 查封类型 | | |
| 查封时间 | | 查封文件及文号 | | |
| 查封期限 | | 至 | | |
| 异议登记信息 | | | | |
| 申请人 | | 登记日期 | | |
| 异议事项 | | | | |
| 其他信息 | | | | |
| | | | | |

| 记载日期 | | 记载事项 | |
|------|--|------|--|
|------|--|------|--|



估价对象位置示意图



估价对象现状利用照片



营业执照

统一社会信用代码 911302935560530955

名称 唐山市荣马房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 高新区火炬路124号



法定代表人 赵向辉
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2010年05月17日
 营业期限 2010年05月17日 至 2019年03月31日
 经营范围 房地产估价贰级(2019年1月24日); 房地产经纪及信息咨询
 *** (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)

登记机关

2016年



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:唐山市荣马房地产评估有限公司

法定代表人:赵向辉
(执行合伙人)

住所:高新区火炬路124号

营业执照注册号:130293000016474
资质等级:贰级
行政许可决定书号:HEBJST许可[2014]第1013号
证书编号:冀建房估(唐)186号
有效期限:截至2019年1月24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. 00113230

姓名 / Full name

赵向辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

411123197207140510

注册号 / Registration No.

1120070089

执业机构 / Employer

唐山市荣马房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

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. 00113231

姓名 / Full name

路秋兰

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

133022198004060761

注册号 / Registration No.

1320100073

执业机构 / Employer

唐山市荣马房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

持证人签名 / Bearer's signature

