

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格。

估价对象：为吴彦巾所有的位于滦县滦州镇自强里明馨园 A 座 7 层东 A1 住宅用房房地产，即建筑面积为 125.33 平方米的房屋所有权及相应国有出让土地使用权。

价值时点：2018 年 8 月 16 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 6211 元/平方米，总价 77.84 万元，大写金额（人民币）：柒拾柒万捌仟肆佰元整。

唐山市荣马房地产评估有限公司

法定代表人（签字）

2018 年 9 月 11 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.....	9

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、产权人合法取得《国有土地使用证》、《房屋所有权证》，不存在欠缴增值税、房产税、土地使用税、物业费等税费。产权清晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让；

2、本次估价是以唐山市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《房屋所有权证》、《国有土地使用证》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《房屋所有权证》、《国有土地使用证》所记载的信息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。

7、由于被执行人原因，估价人员未能进入室内进行查勘。装修情况不祥，经向委托方了解，装修情况大致为防盗门入户，塑钢窗，瓷砖地面，内墙面刷白，维护及使用状况较好。本次评估装修状况以委托方提供为准，若实际状况与之相差较大，对评估结果有较大影响，应对评估报告进行相应调整，提请报告使用者关注此情况。

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内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效。估价报告有效期内房地产市场价格变动较大或估价对象发生变化，并对价值产生明显的影响时，不能直接使用本估价结论。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，我们对此结果造成的损失不承担责任。

5、本估价报告是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

6、未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产及其价值的影响。

7、本评估报告一式六份，复印无效。

8、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

9、我公司及本次估价的估价人员与估价对象及其有关当事人无利害关系或偏见。本鉴定报告仅以现有证据为依据，如果双方当事人对此报告有异议，请在收到报告 10 日内提出书面异议并通过委托单位转交我机构进行复核。

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

估价对象为吴彦巾所有的位于滦县滦州镇自强里明馨园A座7层东A1住宅用房房地产，即建筑面积为125.33平方米的房屋所有权及相应国有出让土地使用权。

1、区位状况

估价对象位于滦县滦州镇自强里明馨园，小区临近胜利西道、安康北路，并有101路、102路等多条公交线路在附近设站点，交通便捷；周边有金鼎领秀、盛泰家园等住宅小区，为成熟住宅区；公共配套设施完善，有第二实验小学，第三中学，滦县妇幼保健院，滦州中西医结合医院，购物广场，工商银行，中信银行等；区域内通路、通电、通讯、供水、排水、供热、供气等基础设施完善。

2、实物状况

土地实物状况：开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供热、供气），宗地红线内“七通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、供热、供气及场地平整）；

建筑物实物状况：建筑面积 125.33 平方米，框架结构，住宅用房，估价人员无法进入室内，装修情况不祥，经向委托方了解，装修情况大致为防盗门入户，塑钢窗，瓷砖地面，内墙面刷白，维护及使用状况较好。

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：

《房屋所有权证》证号：滦私房权证新城字第 31194 号，房屋所有权人：吴彦巾，房屋坐落：明馨园 A 座 7 层东 A1，产别：私有，幢号：1，结构：框架，房屋总层数：13 层，所在层数：7 层，建筑面积：105.53 平方米，设计用途：住宅，分摊面积：19.80 平方米。

《国有土地使用证》证号：滦政转国用（2010）第 1356 号，土地使用权人：吴彦巾，坐落：新城明馨园小区 A 座 7 层东 A1，地类（用途）：住宅，使用权类型：出让，终止日期：2075 年 4 月 25 日，使用权面积：12.274 平方米。

根据委托方提供的资料，至价值时点，估价对象已设定抵押权，未发现存在地役权、租赁权等他项权利。

五、价值时点：2018 年 8 月 16 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934号】；
- 9、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》；
- 10、《国有土地使用证》复印件；

- 11、《房屋所有权证》复印件；
- 12、委托方提供的其他资料；
- 13、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：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。

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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

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、了解价值时点时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 6211 元/平方米，总价 77.84 万元，大写金额（人民币）：柒拾柒万捌仟肆佰元整。



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	赵向辉	2018年9月11日
路秋兰	1320100073	路秋兰	2018年9月11日

十二、实地查勘期：2018 年 8 月 16 日

十三、估价作业期：2018 年 8 月 16 日至 2018 年 9 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、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件
- 3、《国有土地使用证》复印件
- 4、《房屋所有权证》复印件
- 5、估价对象位置图
- 6、估价对象现状利用照片
- 7、房地产估价机构营业执照复印件
- 8、房地产估价机构资格证书复印件
- 9、房地产估价师注册证书复印件

梁政转 国用(2010)第 1356号

土地使用权人	吴彦市		
座落	新城明馨园小区A座7层东A1		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	住宅	终止日期	2075.4.25
使用权类型	出让		
使用权面积	12.274 M ²	其中	M ²
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

梁县人民政府(章)
2010年08月11日

梁县人民政府
土地管理局
2010年08月11日

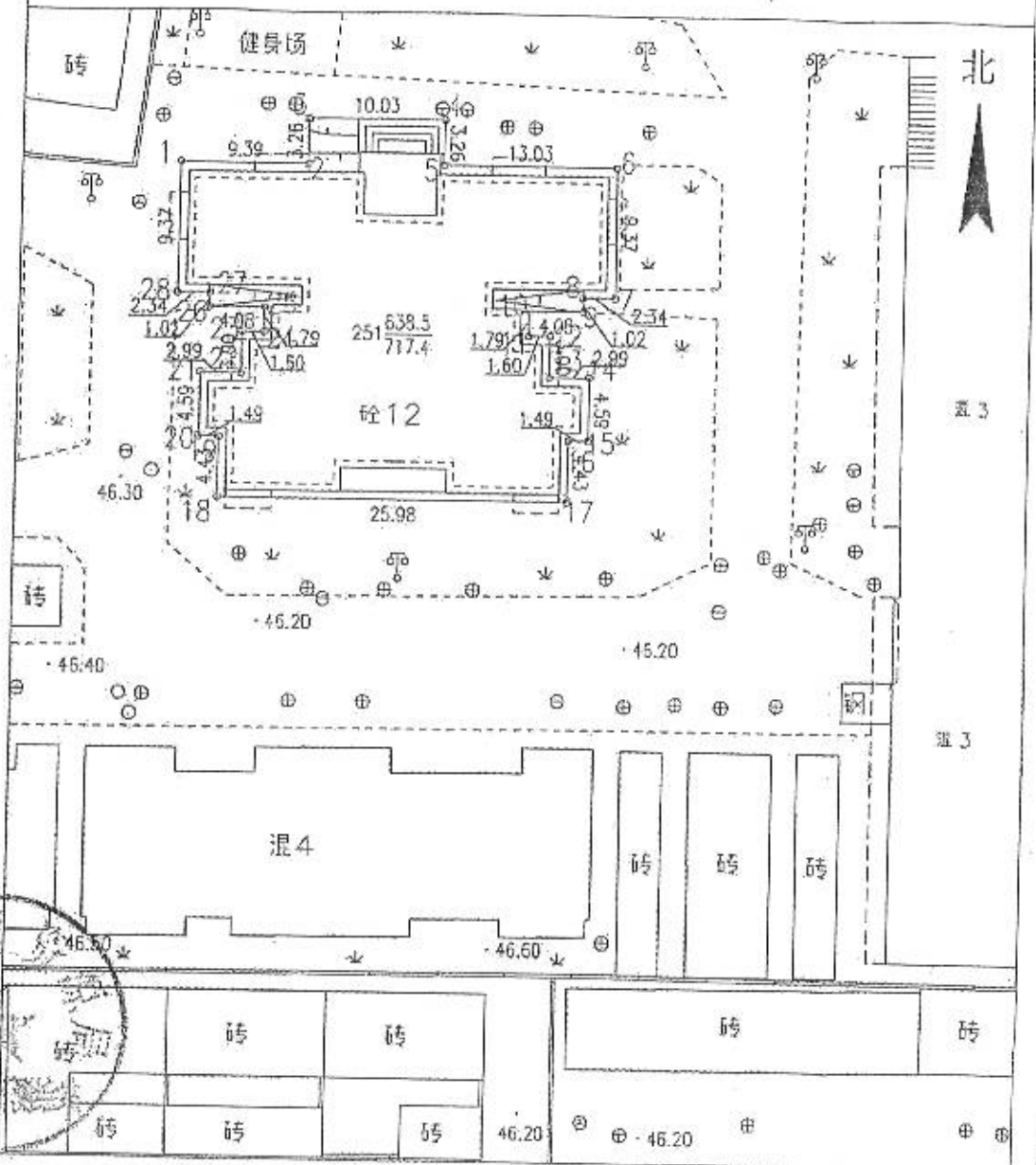


990000

宗地编号:

权利人: A-7-东A1
吴彦中
12.274m²

地籍图号:



滦县国土资源局测绘站

绘图日期: 2009年1月5日
审核日期: 2009年1月5日

1:500

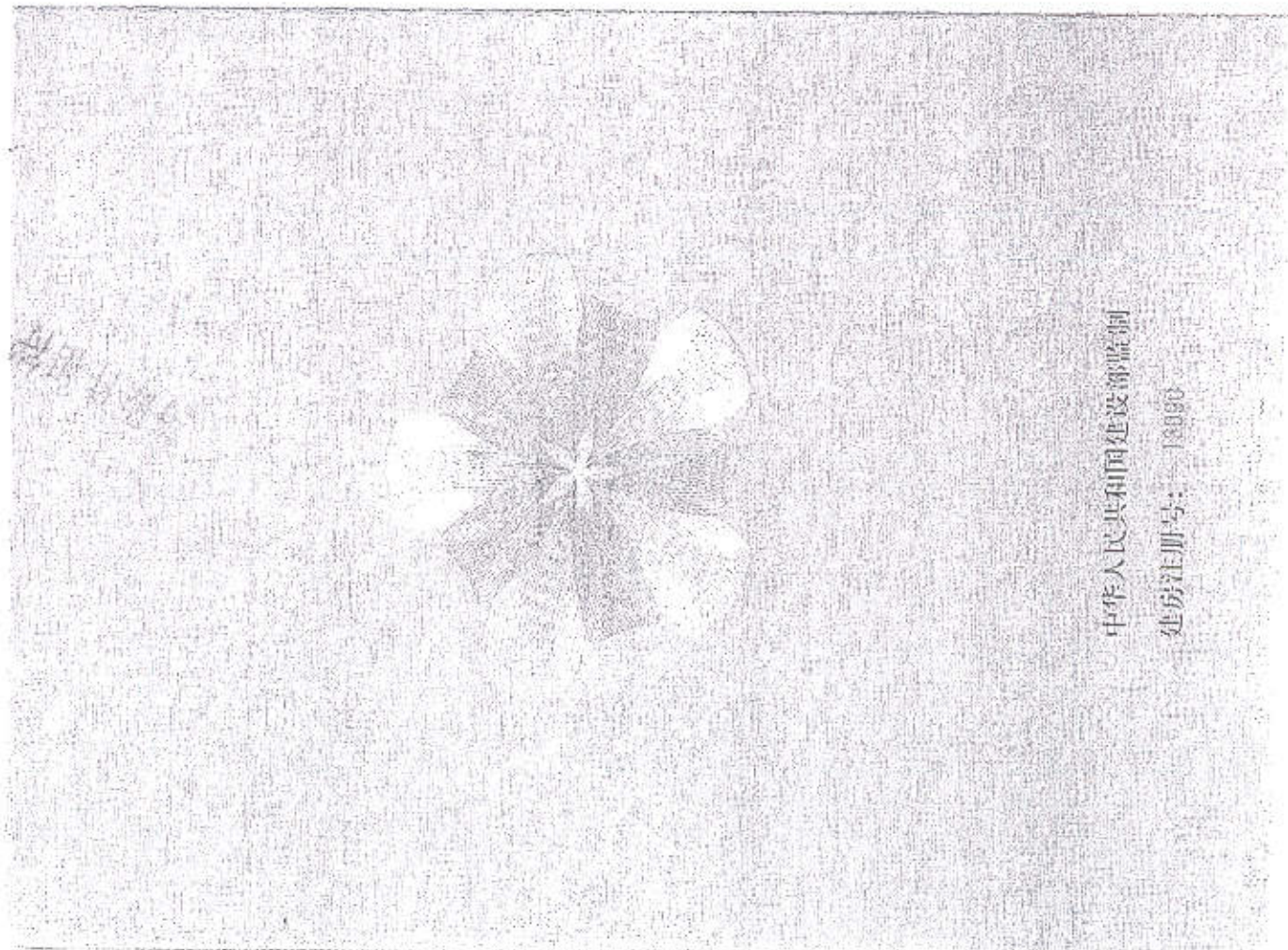
绘图员: 汪会军
审核人: 刘小刚

[Handwritten signature]

房屋产权证 新武 字第 21194 号

Handwritten signature or mark at the top left of the document.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中华人民共和国建设部监制

建房注册号：18890

000051

房屋所有权人	吴彦中									
房屋坐落	明盛园A座7层A1									
丘(地)号	产别 私有									
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途			
			框架	1	1	11.53	住宅			
房屋状况	分摊面积		公共房产管理文		1.80					
	共有 人 共有权证号自 至									
土地使用情况摘要										
土地证号			使用年限		年 月 日至 年 月 日					
权属性质	使用面积(平方米)									
设定他项权利摘要										
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	法律日期				

附 记

惠州明盛园房地产开发有限公司

王 琦

管理

填发单位(盖章):
填发日期: 2009年3月24日

附件材料

房地产平面图

图幅号:

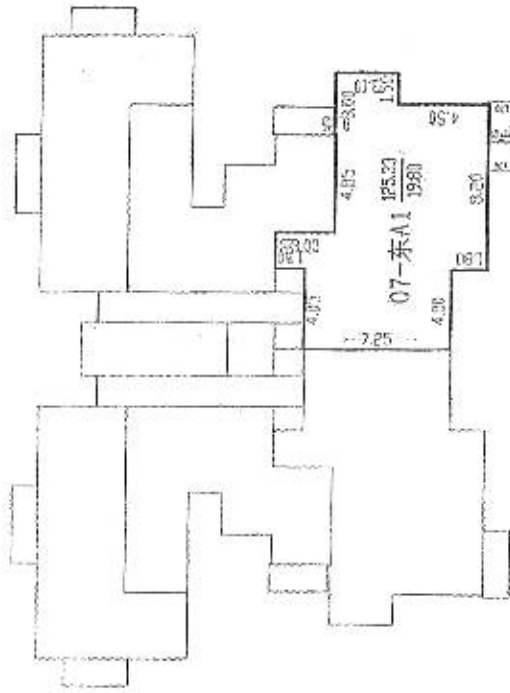
注意事项

王贵峰

长图房产测绘有限公司
CHINA NONGJIANG PROPERTY SURVEYING CO., LTD.

房屋分层分户平面图

座落	松县新城自强里别墅住宅小区					丘号	*****	20070613002	
幢号	A座	户号	07-东A1	总层数	12	所在层数	7		
产权面积(㎡)	125.53			套内建筑面积(㎡)		105.53		框架剪力墙	
							共有分摊面积(㎡)		19.80



2007年6月22日 出图

比例尺 1:300

测绘人: 王贵峰

复核人: 葛利江



房地产平面图

图幅号:

注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产权的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及发证单位外,其它单位或个人不得在此证上登记事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要核查产权时,房屋所有权人持证人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,须及时申请补发。

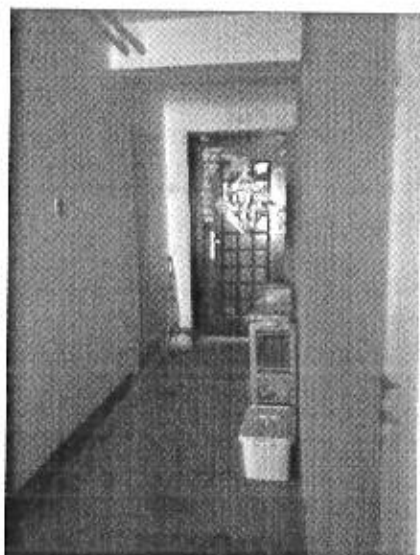
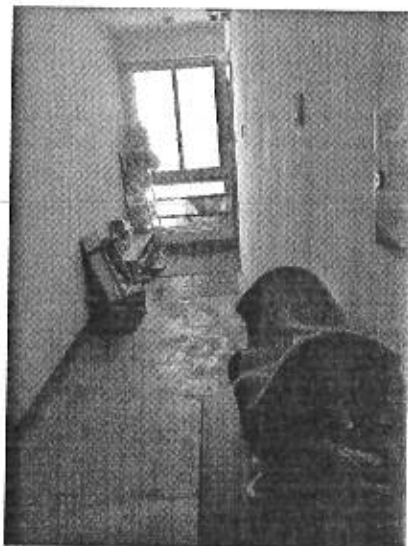
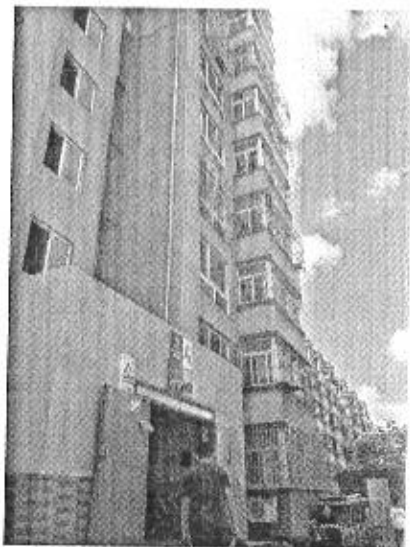
编号: 00015045

000054



估价对象位置示意图

! 商户标注 | 返回旧版 | 下载公测版APP



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 05月 08日



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)36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

