

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：为张宝家所有的位于乐亭县乡镇区庞各庄乡康鑫家园住宅小区 5 栋 505 号住宅用房房地产，即建筑面积为 195.30 平方米的房屋所有权及相应的国有出让土地使用权。

价值时点：2018 年 11 月 21 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 2785 元/平方米，总价 54.39 万元，大写金额（人民币）：伍拾肆万叁仟玖佰元整。

唐山市荣马房地产评估有限公司

法定代表人（签字）：

2018 年 12 月 19 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、本次估价是以乐亭县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》所记载的用途评估估价对象的价值及撰写估价报告；

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

估价对象为张宝家所有的位于乐亭县乡镇区庞各庄乡康鑫家园住宅小区5栋505号住宅用房房地产，即建筑面积为195.30平方米的房屋所有权及相应的国有出让土地使用权。

1、区位状况

估价对象位于康鑫家园住宅小区，临富康街；距离乐亭县中心较远，距离庞各庄乡约1公里，距离购物中心直线距离约2公里；有乐亭6路公交车在附近设站点，交通较便捷；周边有庞各庄中心幼儿园、庞各庄中心小学，中国农业银行、河北省农村信用社，药店、超市等，公共配套设施完善；区域内路、电、通讯、供水、排水等基础设施完善。

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“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地红线内“六

通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖及场地平整）；

建筑物实物状况：建筑面积 195.30 平方米，建成年份 2013 年，混合结构住宅用房；估价对象为 1-2 层联排别墅，外墙面刷涂料，防盗门入户，塑钢窗，毛坯房，室内仅铺地砖，其余未装修，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：

《国有土地使用证》证号：乐国用（2013F）第 0569 号，土地使用权人：张宝家，座落：乐亭县庞各庄乡康鑫家园住宅小区 5 栋 505 号，地类（用途）：住宅用地，使用权类型：出让，终止日期：2077 年 4 月 2 日，使用权面积：144.15 平方米，宗地四至：北至道、南至道、西至张宝家、东至张宝家。

《房屋所有权证》证号：乐房权证城私字第 201302906 号，房屋所有权人：张宝家，房屋坐落：乐亭县乡镇区庞各庄乡康鑫家园住宅小区 5 栋 505 号，登记时间：2013 年 09 月 24 日，规划用途：住宅。房屋状况：总层数 2 层，所在层数 1-2 层，建筑面积 195.30 平方米，混合结构。

根据估价人员的现场勘查及向委托方了解，至价值时点，估价对象存在抵押权，权利人为乐亭县普实科技小额贷款有限公司；未发现房屋存在出租情况。

五、价值时点：2018 年 11 月 21 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方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 1382 号】；
- 9、《唐山市中级人民法院司法技术委托书》；
- 10、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》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地产进行实地勘查、调查后，发现估价对象周边房地产市场买卖及租赁比较活跃，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和收益法比较适宜。

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 2785 元/平方米，总价 54.39 万元，**大写金额（人民币）：伍拾肆万叁仟玖佰元整。**



十一、注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师：

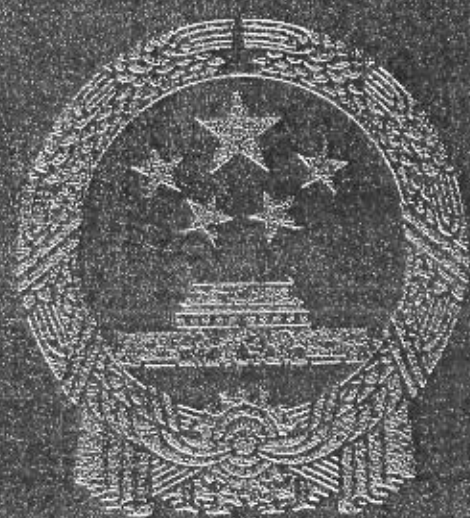
姓名	注册号	签名	签名日期
赵向辉	1120070089	赵向辉	2018年12月19日
路秋兰	1320100073	路秋兰	2018年12月19日

十二、实地查勘期：2018年12月5日

十三、估价作业期：2018年11月21日至2018年12月19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、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》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



中华人民共和国
国有土地使用证

常, 登
级以上

变更,
土地登

本证作

按制定

出示本

乐 国用 2013 F) 第 0569 号

土地使用权人	张宝家		
座落	乐亭县庞各庄乡康鑫家园住宅小区 5 栋 505 号		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	住宅用地		
使用权类型	出让	终止日期	2077 年 4 月 2 日
使用权面积	其	独用面积	M ²
	中	分摊面积	M ²
	144.15		

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。



乐亭县人民政府 (章)



证书监制机关

登记机关



N^o



中华人民共和国
房屋所有权证

乐 房权证 城私 字第01302906 号

房屋所有权人	张宝家		
共有情况			
房屋坐落	城郊县乡张区鹿各庄乡康泰家园住宅小区5栋505号		
登记时间	2013 年 09 月 24 日		
房屋性质	住宅		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2	195.30	187.97
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			年

附 记

所有权类型: 单独所有

权利人	张宝家
身份证号	136009
联系电话	136009
联系地址	16112
其他	张宝家

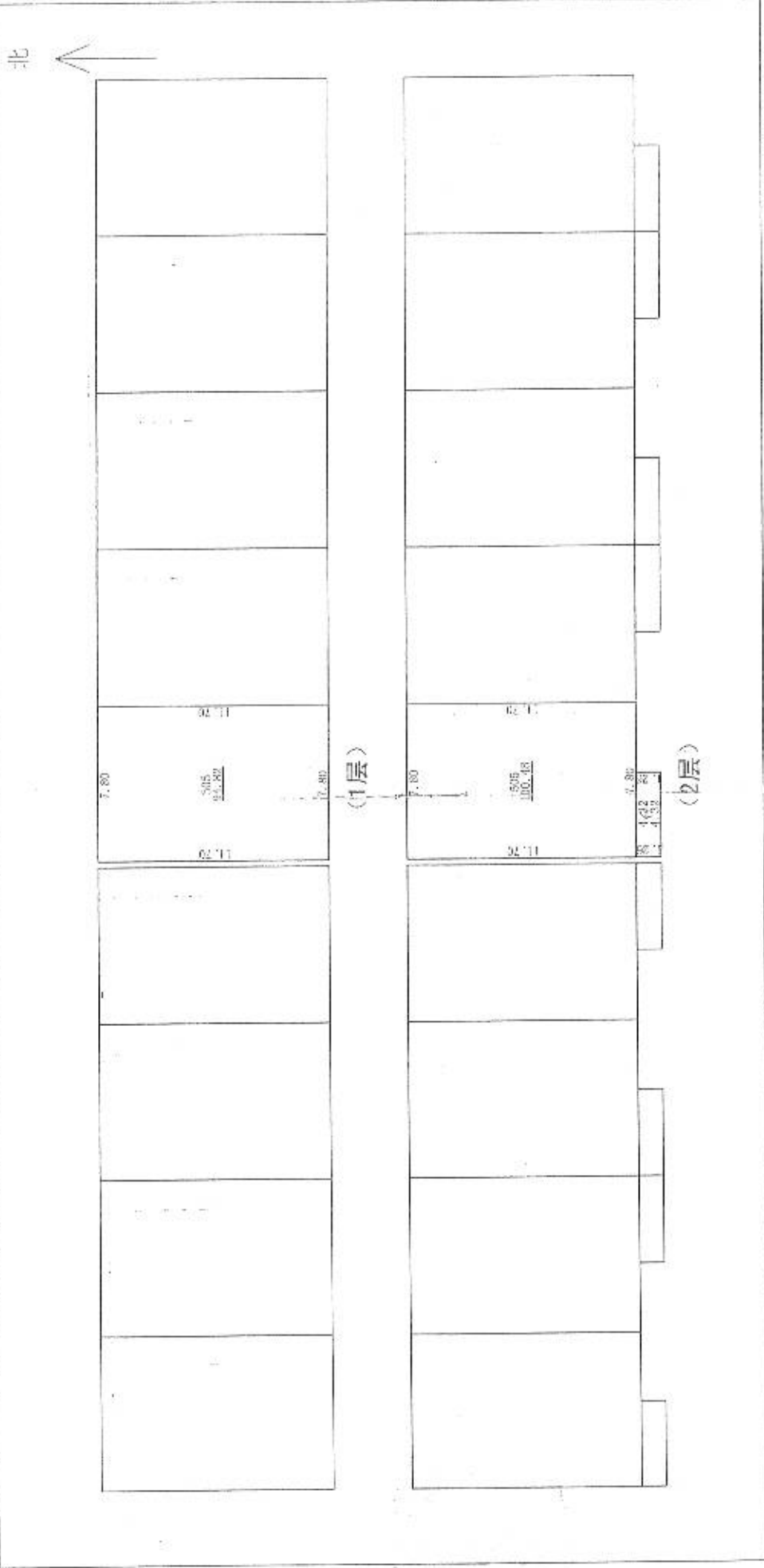
抵押权人	中国工商银行股份有限公司
抵押金额	46900
抵押期限	2013.4.27-2017.4.28
抵押种类	1400

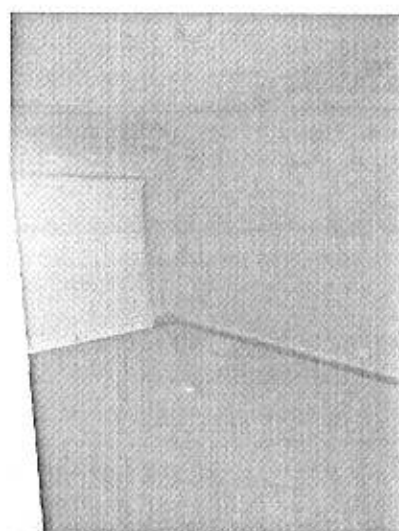
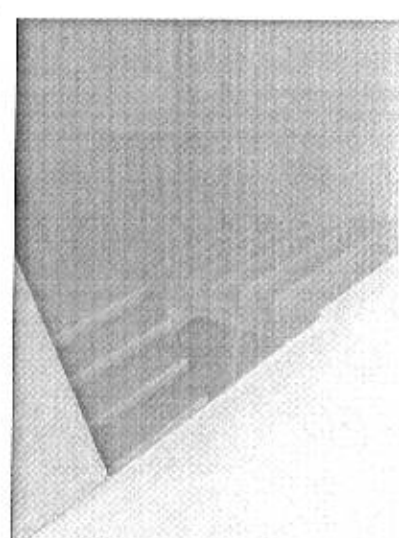
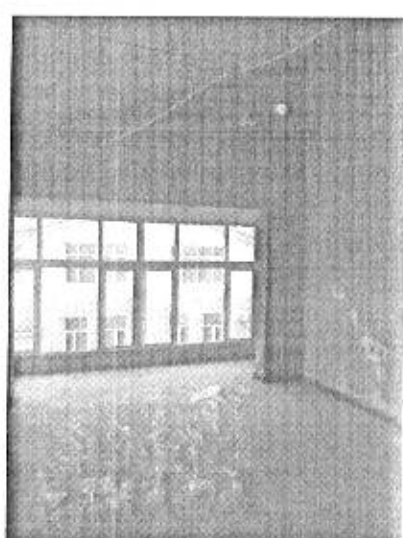
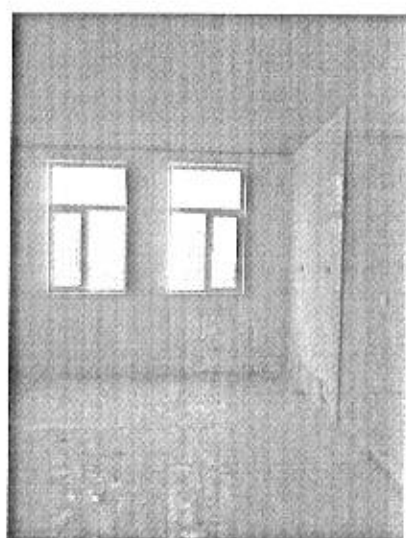
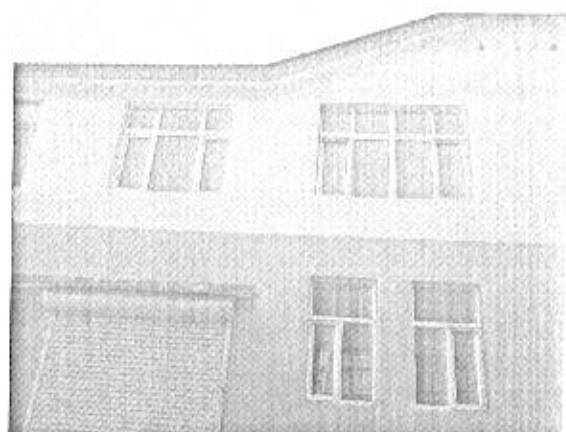


填发单位 (盖章)

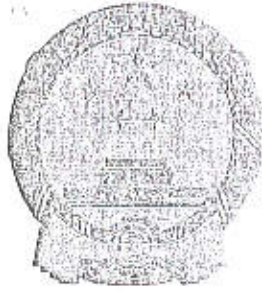
房屋分户平面图

丘号	***	结构	混合	套内建筑面积 (m ²)	187.963
幢号	5	层数	2	共有分摊面积 (m ²)	7.331
户号	505	层次	1-2	产权面积 (m ²)	195.30
座落	乐亭县庞各庄乡康鑫家园住宅小区5栋			使用性质	住宅





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 COMPANIES
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: 高新区海路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. 00113281

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