

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：为位于滦县阳光花苑7号楼二层北6号商住用房房地产，即建筑面积为160.3485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11274元/平方米，房地产评估总价180.78万元，人民币大写：壹佰捌拾万零柒仟捌佰元整。

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15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、本次估价是以产权人合法取得《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、本次估价是以滦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《国有土地使用证》、《房屋所有权证》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《国有土地使用证》、《房屋所有权证》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

估价对象为位于滦县阳光花苑7号楼二层北6号商住用房房地产，即建筑面积为160.3485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

估价对象位于滦县阳光花苑小区，临近团结西道；有公交车101路、102路在附近设站点，交通便捷；周边商业聚集情况较好；周边有中国建设银行，中国农业银行，中国工商银行；区域内通路、通电、通讯、供水、排水等基础设施完善。

2、实物状况

土地实物状况：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“六通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、供热及场地平整）；

建筑物实物状况：建筑面积 160.3485 平方米，砖混结构，建成年份 2002 年，估价对象外墙贴瓷砖，内墙刷涂料，一层为玻璃地弹门，二层为塑钢门窗，防盗门入户，瓷砖地面，壁纸墙面，木质隔断墙，木质包门、窗口，维护及使用情况较好。

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：滦政转国用（2005）字第 001 号，土地使用者：张小霞，座落：阳光花苑 7#二层北 6 号，用途：商业用地，土地等级：壹级，终止日期：2051 年 11 月 26 日，使用权面积：85.7 m²，其中共用分摊面积：85.7 m²，四至：东：阳光花苑，西：街道，南：团结路，北：街道。

《房屋所有权证》证号：滦私房权证新城字第 25827 号，房屋所有权人：张小霞，房屋坐落：阳光花苑 7 号楼二层北 6 号，产别：私产，幢号：1，结构：砖混，房屋总层数：2，所在层数：1-2，设计用途：商住，建筑面积：160.3485 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、租赁权，不存在地役权等他项权利。

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 984 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》、《房屋所有权证》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，考虑估价对象为营业用房，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。

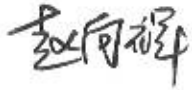
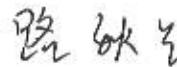
十、估价结果

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 11274 元/平方米，房地产评估总价 180.78 万元，人民币大写：壹佰捌拾万零柒仟捌佰元整。

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15日
路秋兰	1320100073		2018年10月15日

十二、实地查勘期：2018年8月20日

十三、估价作业期：2018年8月16日至2018年10月15日

附 件

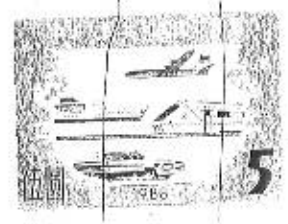
- 1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 2、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件
- 3、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》复印件
- 4、估价对象位置图
- 5、估价对象现状利用照片
- 6、房地产估价机构营业执照复印件
- 7、房地产估价机构资格证书复印件
- 8、房地产估价师注册证书复印件



中华人民共和国
国有土地使用证

森百转 国用 (2005) 字第 001 号

中华人民共和国 国有土地使用证



No. 016562903 简

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

滦县



土地使用者	张永毅		
座落	阳光花园1#-2层北6号		
地号		图号	
用途	商业用地	土地等级	壹级
使用权类型		终止日期	2051年11月26日
使用权面积	85.7m ²		
其中共用分摊面积	85.7m ²		
填证机关	东至： 东：阳光花园 西：街道 南：同结路 北：街道		



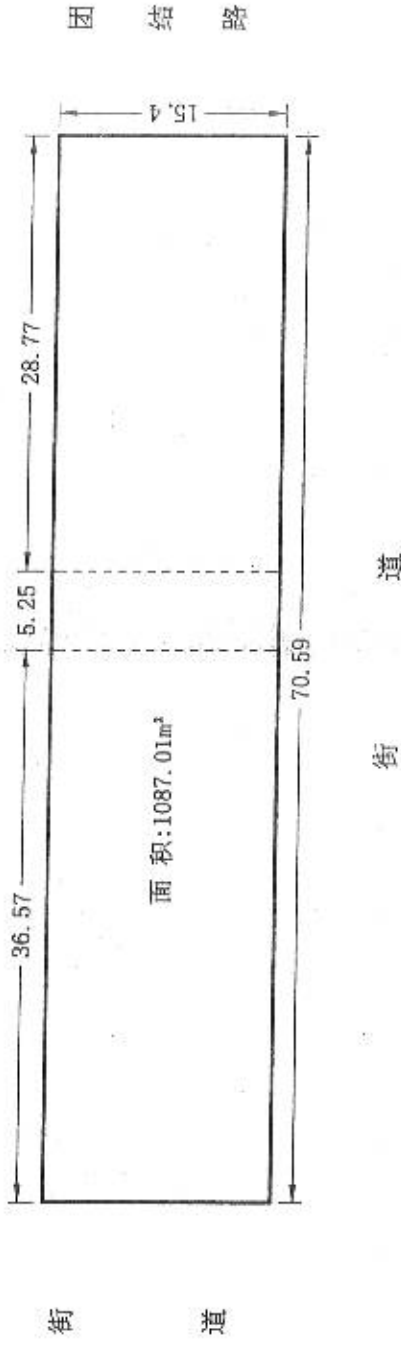
记 事	
日期	内 容
	<p>2005 4 11 - 2006.4.11</p> <p>2005 7 5</p> <p>2005.4.11 抵押</p> <p>已抵押 2011年9月26日</p> <p>2013年7月25日已注销</p> <p>2013年8月1日抵押于 县农村信用合作社</p> <p>抵押金额为 5000 抵押期限为 二年。</p>

阳光花苑7#商业楼土地平面图

单



阳光花苑小区



比例尺1:500

单位: 冶金一局物探队

日期: 2003年

注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证，必须由土地使用者持有。

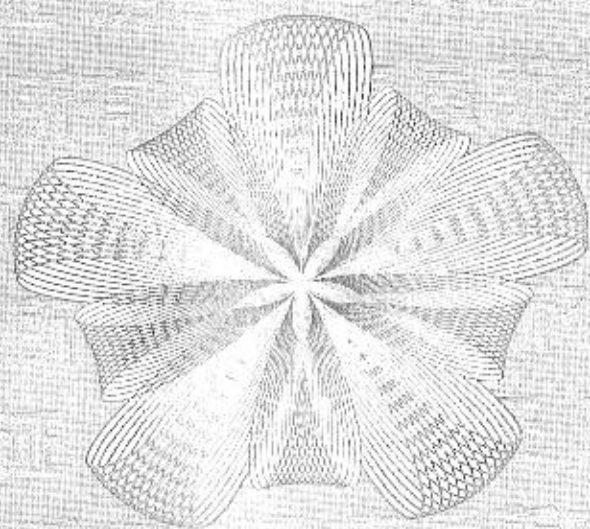
二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。本证不得用于土地使用权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以上地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。

四、本证实行定期验证制度，持证人应按规定主动向土地行政主管部门交验本证。



中华人民共和国
房屋所有权证



中华人民共和国建设部监制

建房注册号： 3090

私房产权证 新城 字第 25827 号

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》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关 (盖章):



房屋所有权人		张·小霞					
房屋坐落		阳光花园7号楼=层北6号					
丘(地)号		产别		私产			
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	1		砖混	2		154.48	商住
				分摊面积		5.86	
	[陕县房地产产权产籍管理所]						
共有人		等 人		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)					
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
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	注销日期	
平县冯庄信用社	抵押	全部	18万	2005.4.11.	2006.4.11.	2005.7.5	
中国邮政储蓄支行	抵押	全部	70.23	2011.9.23	2016.9.23	2013.9.25	
平县农村联社	抵押	全部	9477	2013.8.1	2015.7.31		

附 记

购置.

张卫均

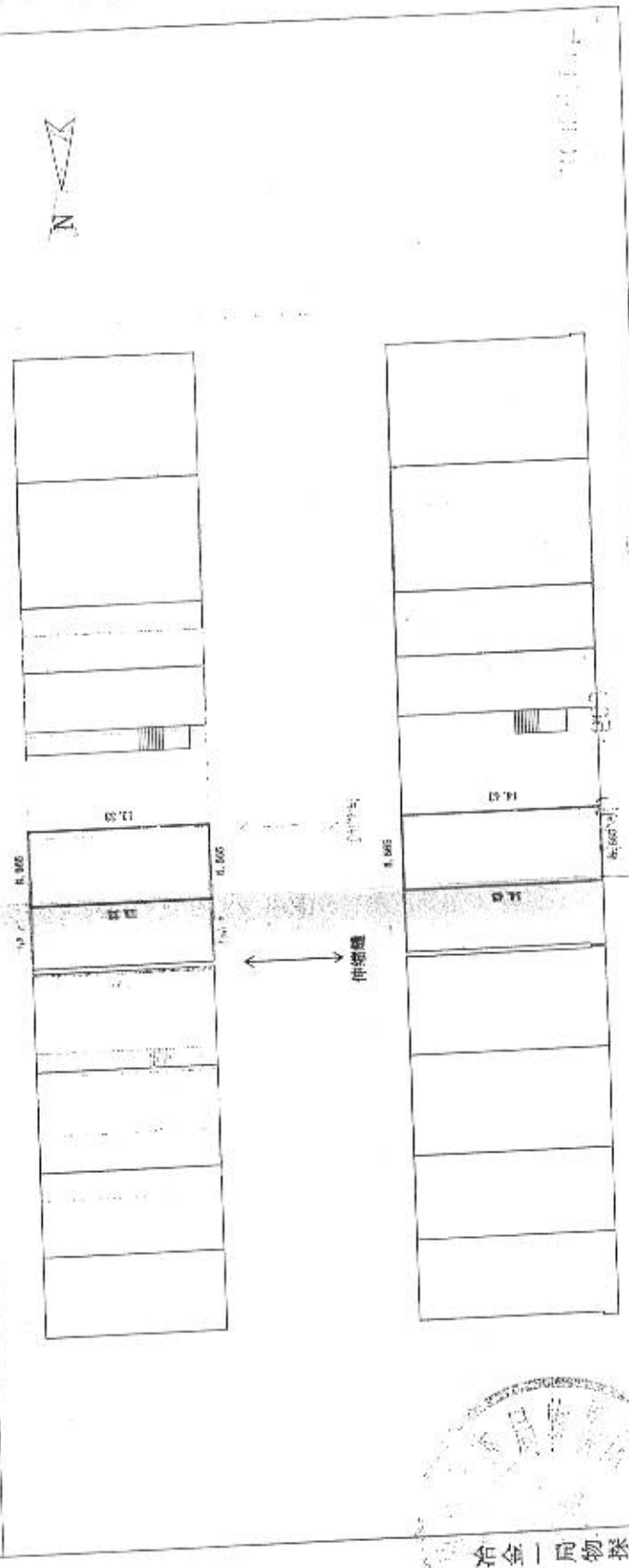
填发单位 (盖章):

填发日期: 2005年1月4日

(类阳光苑花苑(7#商业楼)分户图

图号: 01-001-001-001
 图例: 见说明
 比例: 1:500

产权主号	7	结构	混合	套内建筑面积 m ²	134.4843
幢号	7	总层数	2	共有分摊面积 m ²	5.8640
户号	6	层数	2	产权面积 m ²	160.3485
座落	阳光苑7#商业楼				2002



冶金一局物探队

比例尺 1:500

2002年10月

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。

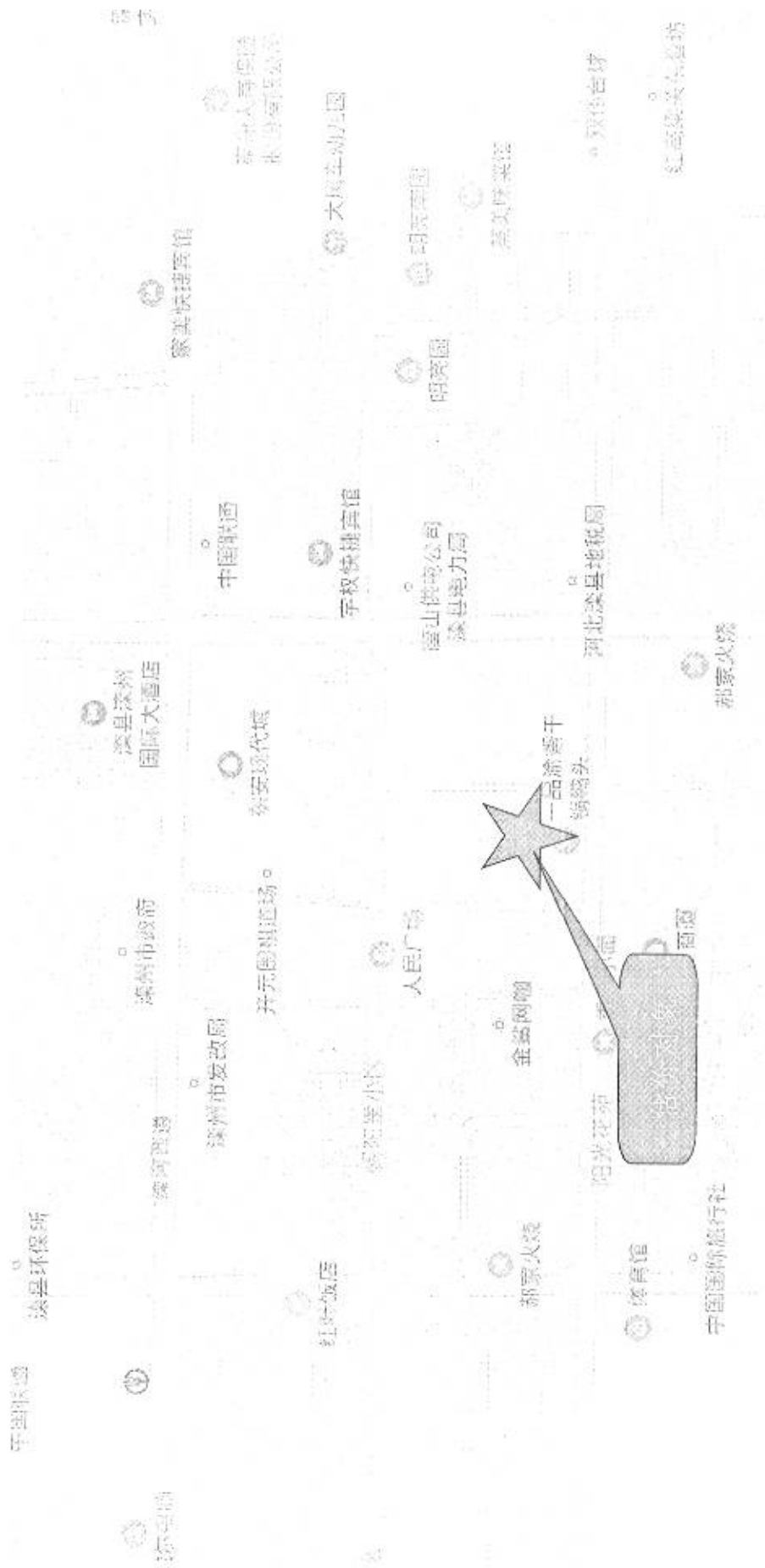
三、房地产发生转移（买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等）、变更（房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更）、设定他项权利（房地产抵押权、典权等）以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等，权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产产权登记机关申请登记。

四、除发证机关及填发单位外，其它单位或个人不得在此证上注记事项或加盖印章。

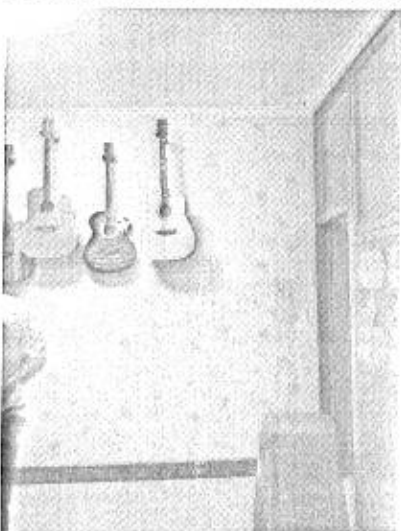
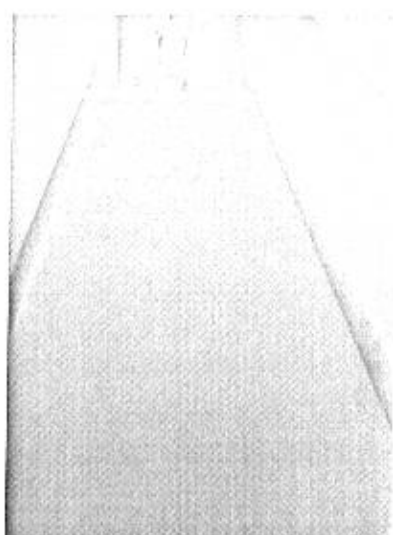
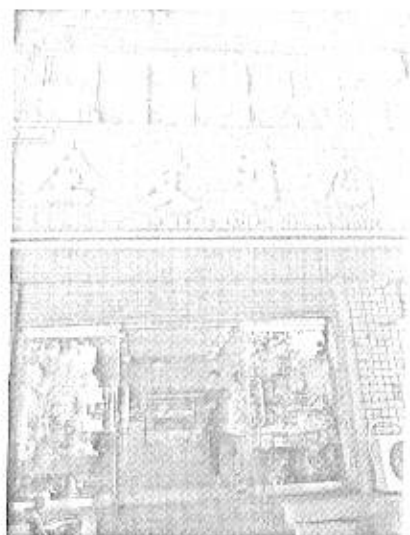
五、房地产管理部门因工作需要核查产权时，房屋所有权证持证人应出示此证。

六、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，须及时申请补发。

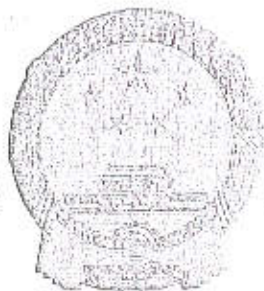
编号： 00007024



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:HEB.JST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



行政许可机关(公章)

2016年1月25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. 00113280

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. 00119281

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