

房地产估价报告

估价报告编号：唐山德盛房评（2018）字第 335 号

估价项目名称：张新梅所属位于迁西县城东方步行街 28 号
的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：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

注册房地产估价师：邵连锁 1320180045

吴利明 1220060021

估价报告出具日期：二〇一八年十月三十日

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

我公司受贵院委托，根据【（2018）唐法鉴外委字第579号】司法鉴定委托书要求，对张新梅所属位于迁西县城东方步行街28号的房地产在价值时点2018年5月31日的公开市场价值进行了评估，具体情况如下：

估价目的：为委托方进行司法鉴定、处置资产提供估价对象价格参考。

估价对象：估价对象房屋坐落为迁西县城东方步行街28号，所有权人为张新梅，房屋所有权证号为迁房权证迁西字第201400278号，混合结构，总层数3层，所在层次为-1-2层，总建筑面积为205.87平方米，其中地下室位于-1层，建筑面积为69.61平方米，估价对象规划用途为商业；土地使用权证号为迁国用（2014）第117号，用途为商业，土地使用权类型为出让，终止日期为2044年05月19日，土地使用权面积69.37平方米。

价值时点：2018年5月31日，价值时点为委托书出具之日。

价值类型：本报告估价对象为张新梅所属的位于迁西县城东方步行街28号的房地产，总建筑面积205.87平方米，土地使用权面积69.37平方米，用途为商业，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值时点二〇一八年五月三十一日的房地产市场价格。

估价方法：比较法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，经过测算，确定估价对象在价值时点2018年5月31日的价值为：

评估单价：3919元/平方米

建筑面积：205.87平方米

房地产总价：80.68万元

大写金额：捌拾万陆仟捌佰元整

（包含土地价格）

（币种：人民币）

特别提示：以上内容摘自房地产估价报告书，本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇一八年十月三十日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2-3
三、估价结果报告.....	4-10
(一) 估价委托方	
(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) 实地勘察期	
(十三) 估价作业期	
四、附件.....	11

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的陈述是真实和准确的，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、注册房地产估价师到现场进行了实地勘察，并在可能条件下对其内部进行了查勘，然而未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测。其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

6、本报告评估中所依据的有关资料复印件由委托方提供，委托方应对资料的真实性和完整性负责。因所提供的资料失真造成评估结果有误，估价机构和注册房地产估价师将给予客观公正的调整。

7、本估价报告结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作为其他用途。未经本估价机构和注册房地产估价师同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

8、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

9、没有人对本报告提供重要专业帮助。

10、未来市场变化风险和短期强制处分等因素均会对其价值均产生一定的影响。

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、经注册房地产估价师现场查勘，估价对象房屋实际建筑面积与委托方提供的估价对象《房屋所有权证》记载建筑面积差距不大，本次评估估价对象以证载建筑面积为准。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 交易双方自愿地进行交易；

(2) 交易双方处于利己动机进行交易；

(3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

7、本次估价价值时点为 2018 年 5 月 31 日，完成实地查勘日期为 2018 年 8 月 17 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

二、本次估价的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档和供估价管理机构审查使用。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料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。

6、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

7、本评估报告及估价结果由唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司负责解释。

8、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)估价委托方

委 托 人：河北省唐山市中级人民法院

联 系 人：王伟

联系电话：15833512688

(二)房地产估价机构

单位名称：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

单位地址：唐山市路北区卫国北路 3 号

房地产资格证书号：冀建房估（唐）29 号

资质等级：贰级

法定代表人：李 明

联系人：王月英

联系电话：0315-2044081

邮政编码：063000

(三)估价目的

为委托方进行司法鉴定、处置资产提供估价对象价格参考。

(四)估价对象

估价对象是张新梅所属的位于迁西县城东方步行街 28 号的房地产（总建筑面积为 205.87 平方米），房地产用途为商业。估价对象临长城南路，对外交通便利。

根据委托方提供的《房屋所有权证》复印件，房屋所有权人为张新梅，房屋所有权证号为迁房权证迁西字第 201400278 号，房屋坐落为迁西县城东方步行街 28 号，混合结构，总层数 3 层，所在层次为

-1-2层，总建筑面积为205.87平方米，其中地下室位于-1层，建筑面积为69.61平方米，设计用途为商业。

根据委托方提供的估价对象《国有土地使用证》复印件：土地使用权证证号为迁国用（2014）第117号，土地使用权人为张新梅，用途为商业，土地使用权类型为出让，终止日期为2044年05月19日，其中使用权面积为69.37平方米。

根据注册房地产估价师对估价对象的实地勘察，估价对象所在楼栋地上总层数为2层，地下1层，估价对象位于第-1-2层，建成于2010年。估价对象外墙镶红砖，入户不锈钢门，内墙刷白，地面铺600地砖，塑钢窗，石膏板吊顶，一层配有卷帘门其中顶、二层配有不锈钢防盗护栏。地下室内墙刷白，水泥地面。

目前，估价对象宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、供电、通讯、供水、排水、供暖、供气）。

- ① 通路：东临长城南路；
- ② 供电：市政供电；
- ③ 供水：市政供水；
- ④ 排水：市政排水；
- ⑤ 通讯：市政通讯；
- ⑥ 供暖：市政供暖；
- ⑦ 供气：市政供气。

（五）价值时点

二〇一八年五月三十一日，价值时点为委托书出具之日。

（六）价值类型

本报告估价对象为张新梅所属的位于迁西县城东方步行街28号

的房地产，总建筑面积 205.87 平方米，土地使用权面积 69.37 平方米，用途为商业，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值时点二〇一八年五月三十一日的房地产市场价格。

(七) 估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则是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。

所谓“独立”就是要求房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则：合法原则是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。

本条所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证实、有关批文和合同等

（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、价值时点原则：价值时点原则是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。

4、替代原则：替代原则是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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”然后购买其中最大（或质量、性能最好）而价格最低，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上卖者、买者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

5、最高最佳利用原则：最高最佳利用原则是要求估价结果是在

估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用原则必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用原则时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求。但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

（八）估价依据

1、有关政策法规和文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日）

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日）

（3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》

（4）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）

（5）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2007年10月28日）

（6）《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）

(7) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令
第46号，2016年12月1日）

(8) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

(9) 《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》

(10) 全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及河北省、唐山市人民政府及有关部门颁布的其他有关法律、法规、政策文件。

2、委托方提供的资料

司法鉴定委托书

司法技术委托书

估价对象《房屋所有权证》复印件

估价对象《国有土地使用证》复印件

3、注册房地产估价师现场勘察和市场调查资料

(九) 估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后认为，估价对象区域内有近期成交的住宅案例可作比较，符合比较法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法作为本次评估房地产价值的基本方法。

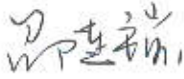

比较法是选取同区域内近期的交易案例作为可比实例，对可比实例的成交价格进行标准化处理，并进行交易情况、市场状况、房地产状况等方面的修正、调整，计算估价对象的比较价值。

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点二〇一八年五月三十一日的估价结果为：（币种：人民币）

评估单价：3919元/平方米
建筑面积：205.87平方米
房地产总价：80.68万元
大写金额：捌拾万陆仟捌佰元整
（币种：人民币）

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邵连锁	1320180045		2018.10.30
吴利明	1220060021		2018.10.30

(十二) 实地查勘期

二〇一八年八月十七日

(十三) 估价作业期

二〇一八年五月三十一日至二〇一八年十月三十日

附 件

附件一：司法鉴定委托书复印件

附件二：司法技术委托书

附件三：估价对象《房屋所有权证》复印件

附件四：估价对象《国有土地使用权证》复印件

附件五：估价对象照片

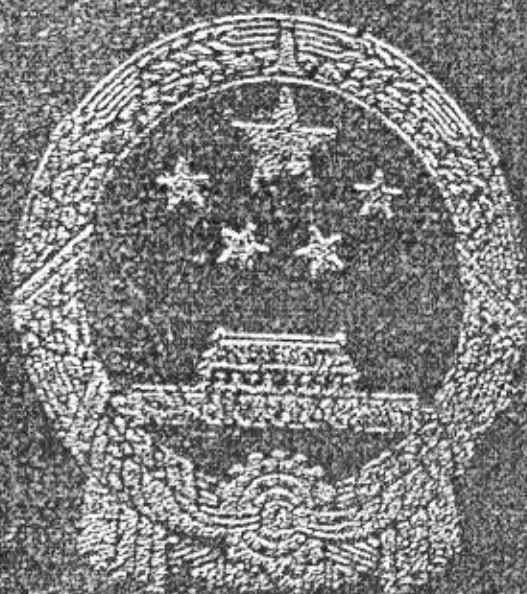
附件六：估价对象位置图

附件七：估价机构法人营业执照复印件

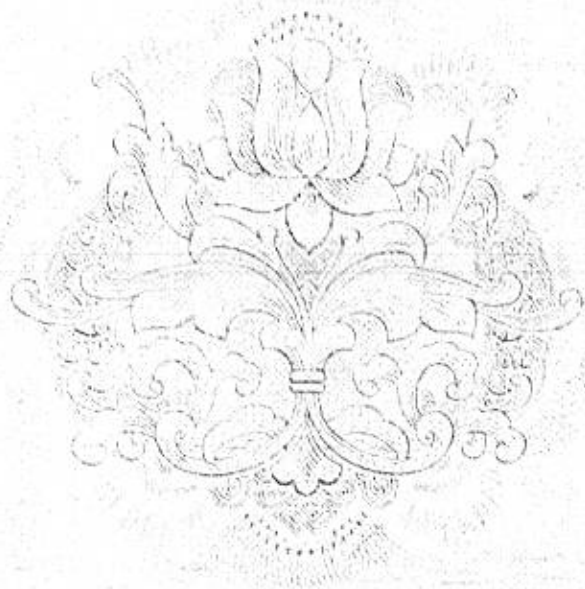
附件八：估价机构资质证书复印件

附件九：注册房地产估价师执业资格证书复印件

2004 6



中华人民共和国
房屋所有权证



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)
建房注册号: 13088

根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。

登记机构



迁 房权证迁西 字第 201400278 号

房屋所有权人		张新梅		
共有情况				
房屋坐落		迁西县城东方步行街28号		
登记时间		2014年04月23日		
房屋性质				
规划用途		商业		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	3	205.87		幢号:0000 房号:0000
				
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	



20140422009

附 记

填发单位 (盖章)

房屋产权证

房屋分层分户平面图

丘号	*****	结构	混合	建筑面积(m ²)	203.87
幢号	0017	总层数	3	套内建筑面积(m ²)	
户号		层次	1-2	共有分摊面积(m ²)	
坐落	迁西县城民康里居委会(步行街3号楼)				

041201
041201

041201
041201

041201
041201

注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号：

00023648

7/16
1949



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

迁 国用 (2014) 第 117 号

土地使用权人	张新梅		
座落	迁西县西大街步行街 28 ^B 号		
地号		图号	
地类 (用途)	商业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2046年5月19日
使用权面积	69.37 M ²	其中	
		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。



宗地图

4445.00-483.25
130227001020

内部用图，注意保存



四至	东至: 伙山伙墙中心	南至: 伙山伙墙中心
	西至: 伙山伙墙中心	北至: 楼地基外根

绘图员	剧旭
审核员	王树发

宗地界址点成果资料表

地籍号: 130227001020

第 1 页 共 1 页

边长 (米)	坐标 (米)		备注
	坐标 x	坐标 y	
6.60	4445014.680	483461.423	
10.50	4445013.411	483467.900	
6.59	4445003.106	483465.871	
10.53	4445004.351	483459.395	
	4445014.680	483461.423	

宗地面积: 69.37

建筑占地面积:

建筑密度:

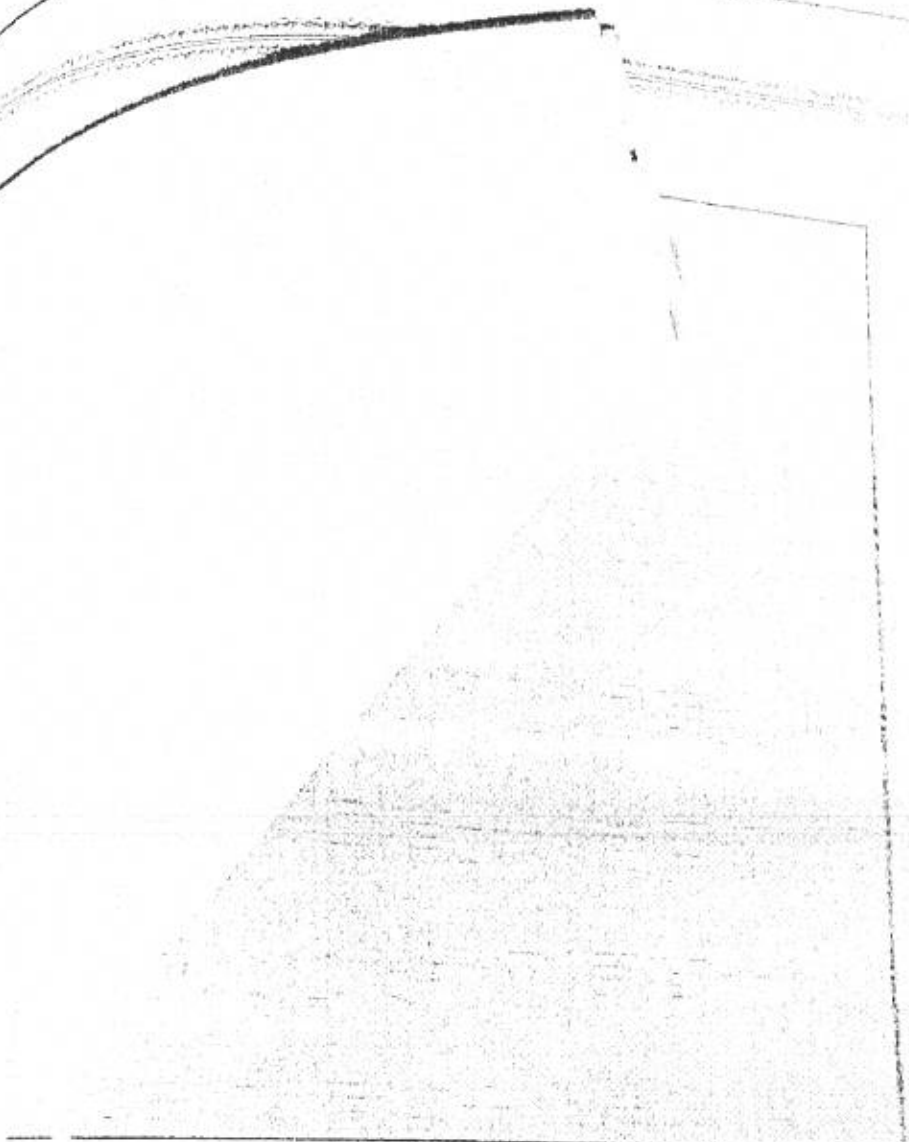
建筑面积:

容积率:

制表: 谢旭

校核: 王树发

单位: 米、平方米



登记机关

证书监制机关

(章)
2014年5月5日

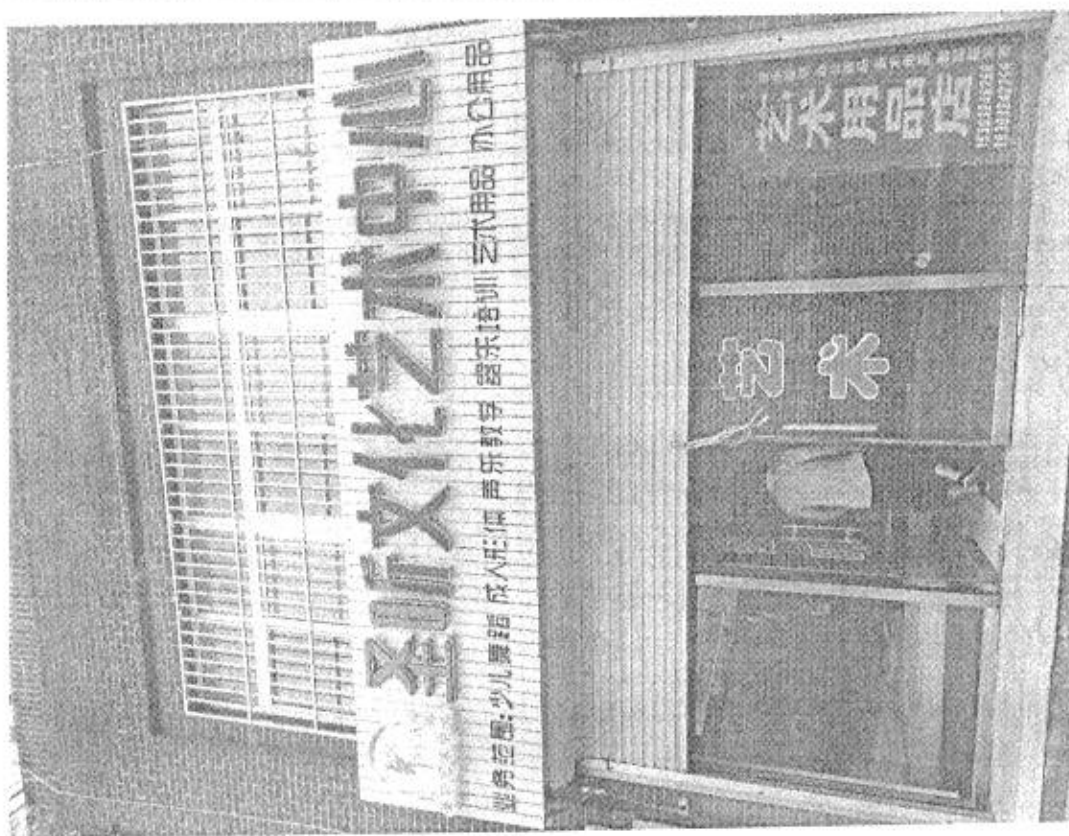
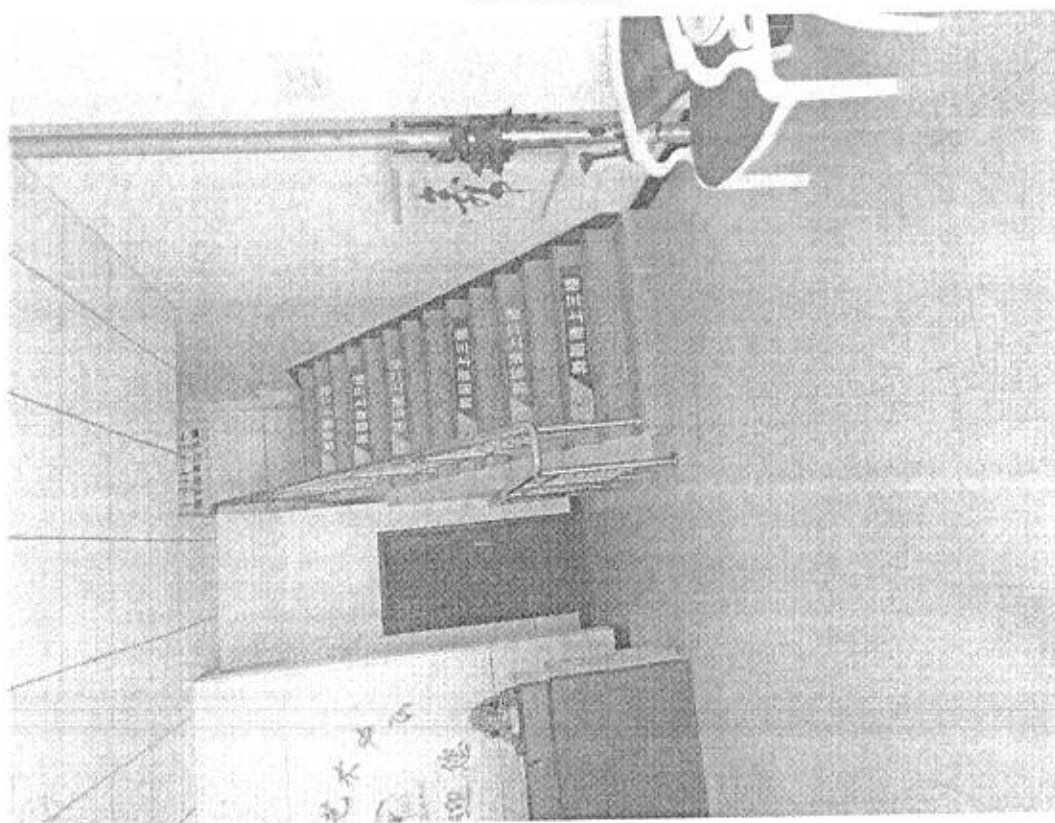


No. 026450661 S

- 本证是土地登记的法律凭证，由土地权利人持有，登记的内容受法律保护。本证书经监制机关，县级以上人民政府和土地登记机关共同盖章有效。
- 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办理变更土地登记。
- 土地抵押必须按规定办理抵押登记。直接以本证作抵押的，抵押无效。
- 未经批准，不得改变土地用途。
- 本证应妥善保管，凡有遗失、损毁等情况，须按规定申请补发。
- 本证不得擅自涂改，擅自涂改的证书一律无效。
- 土地登记机关有权查验本证，持证人应按规定出示本证。

中华人民共和国国土资源部监制

估价对象照片





营业执照

副本编号: 1-1

(副)统一社会信用代码 911302036720573925

名称 唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 唐山路北区卫国北路3号
 法定代表人 李明
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2008年01月21日
 营业期限 2008年01月21日 至 2057年11月30日
 经营范围 房地产价格评估(取得资格后,凭资格方可经营); 房地产
 信息咨询***



登记机关

2017



年 月 日

提示: 务必于每年1月1日至6月30日公示企业上一年度年度报告, 发生即时信息的也要及时公示, 逾期未公示的, 将被列入异常名录。

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:唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司
法定代表人:李明
(执行合伙人)

住所:唐山路北区卫国北路3号

营业执照注册号:130200000021561

资质等级:贰级

行政许可决定书号:HEBJST许可[2013]第325号

证书编号:冀建房估(唐)29号

有效期限:截至2019年5月4日





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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.



发证机关
No. 00131004



姓 名 / Full name

吴利明

性 别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130225197808255911

注册号 / Registration No.

1220060021

执业机构 / Employer

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-17

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国
房地产估价师注册证书
Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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 the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00157630



姓名 Name

张俊娥

性别 Sex

女

身份证件号码 ID No.

130021198808097348

注册号 Registration No.

1320180215

执业机构 Employer

浙江德盛房地产价格评估咨询有限公司

有效期至 DOB of expiry

2011.7.4

持证人签名 Bearer's signature

