



房地产估价报告

估价项目名称：河北省唐山市中级人民法院司法鉴定所涉及的
位于路南区增盛里通德紫垣4楼1门1501、
1502、1601、1602、1702、1902号六套住宅用
房房地产市场价值评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：唐山市荣马房地产评估有限公司

注册房地产估价师：赵向辉（注册号1120070089）

张林林（注册号1320150041）

估价报告出具日期：2019年6月28日

估价报告编号：唐荣房评字[2019]045号

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：为唐山通德房地产开发有限公司所有的位于路南区增盛里通德紫垣4楼1门1501、1502、1601、1602、1702、1902号六套住宅用房房地产，即总建筑面积为802.70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：2019年4月16日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法


估价结果：房地产总价889.50万元，大写金额（人民币）：捌佰捌拾玖万伍仟元整。（详见评估结果明细表）



评估结果明细表

序号	坐落	房地产面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	路南区增盛里通德紫垣 4 楼 1 门 1501 号	133.41	11008	146.86
2	路南区增盛里通德紫垣 4 楼 1 门 1502 号	133.97	10978	147.07
3	路南区增盛里通德紫垣 4 楼 1 门 1601 号	133.41	11078	147.79
4	路南区增盛里通德紫垣 4 楼 1 门 1602 号	133.97	11048	148.01
5	路南区增盛里通德紫垣 4 楼 1 门 1702 号	133.97	11118	148.95
6	路南区增盛里通德紫垣 4 楼 1 门 1902 号	133.97	11258	150.82
合计	—	802.70	—	889.50

唐山市荣马房地产评估有限公司

法定代表人 (签字):  李向群

2019 年 6 月 28 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、产权人能够合法取得《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、委托方未提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，本估价报告所依据的委托方提供的有关资料，包括唐山市房产分层分户图复印件。由委托方对其真实性、合法性和完整性负责；

4、估价时以唐山市房产分层分户图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，估价人员未能进入路南区增盛里通德紫垣4楼1门1502、1601、1702、1902号室内进行查勘，经委托方确认为毛坯房。本次评估装修情况按毛坯房考虑，若与实际情况不符，且对估价对象价值影响较大，需对评估结果做相应修改，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、本次估价未考虑抵押权、租赁权等他项权利对价格的影响，

也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。本估价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，请在收到报告五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

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估（唐）36号

有效期限：截至2022年4月10日

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

估价对象为唐山通德房地产开发有限公司所有的位于路南区增盛里通德紫垣4楼1门1501、1502、1601、1602、1702、1902号六套住宅用房地产，即总建筑面积为802.70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

估价对象位于新华道南侧、车站路西侧，有2路、46路等公交车在附近设站点，交通便捷；处于万达商圈，周边有万达广场等中高档小区；公共配套设施完善，有幼儿园、西山路小学、开滦第十中学，开滦医院，建设银行，交通银行，矿山公园；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：总建筑面积 802.70 平方米，钢混结构，住宅用房，建成于 2017 年；路南区增盛里通德紫垣 4 楼 1 门 1501、1602 号为毛坯房，由于被执行人原因，估价人员未能进入 1502、1601、1702、1902 号室内进行查勘，经委托方确认为毛坯房。

3、权益状况

根据委托方提供的资料，至价值时点，估价对象未进行产权登记，不存在抵押权、地役权、租赁权等他项权利。

五、价值时点：2019 年 4 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、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）
- 6、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）
- 7、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)
- 8、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）
- 9、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》【（2017）唐法鉴外委字第 1908-1 号】
- 10、《唐山市房产分层分户图》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，发现估价对象周边类似房地产市场买卖及租赁市场比较活跃，考虑估价对象为住宅用房，宜选用比较法和收益法，但委托方未能提供关于估价对象土地使用权剩余年限及土地使用权面积的数据，而该数据又对收益法的结果有较大影响，因此只能舍弃收益法，选用比较法进行评估。

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。

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：


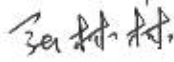
房地产总价 889.50 万元，大写金额（人民币）：捌佰捌拾玖万伍仟元整。（详见评估结果明细表）

评估结果明细表

序号	坐落	房地产面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	路南区增盛里通德紫垣 4 楼 1 门 1501 号	133.41	11008	146.86
2	路南区增盛里通德紫垣 4 楼 1 门 1502 号	133.97	10978	147.07
3	路南区增盛里通德紫垣 4 楼 1 门 1601 号	133.41	11078	147.79
4	路南区增盛里通德紫垣 4 楼 1 门 1602 号	133.97	11048	148.01
5	路南区增盛里通德紫垣 4 楼 1 门 1702 号	133.97	11118	148.95
6	路南区增盛里通德紫垣 4 楼 1 门 1902 号	133.97	11258	150.82
合计	—	802.70	—	889.50

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		2019年6月28日
张林林	1320150041		2019年6月28日

十二、实地查勘期：2019年4月16日

十三、估价作业期：2019年4月16日至2019年6月28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、唐山市房产分层分户图复印件
- 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、房地产估价机构备案证书复印件
- 8、房地产估价师注册证书复印件

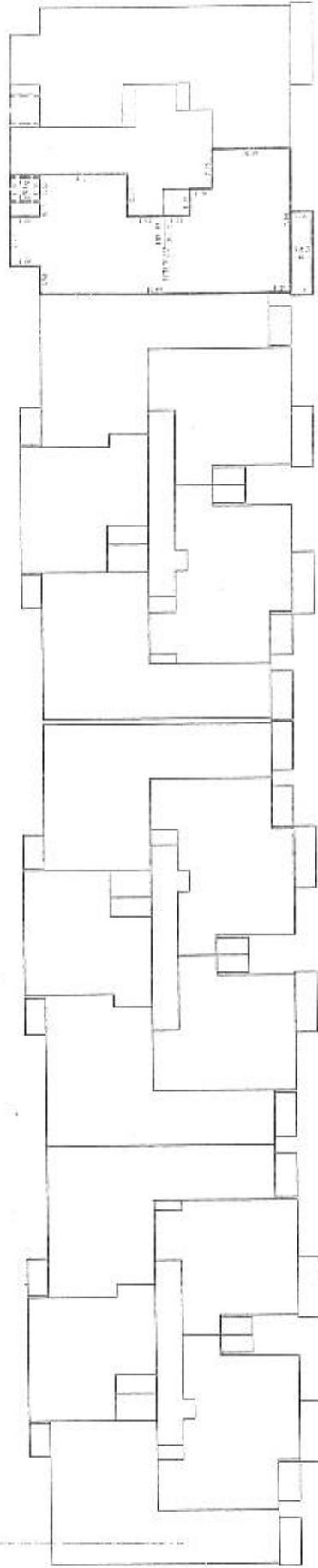
唐山市房产分层分户图



020501002100040160170002

房产坐落	路南区增盛里紫垣4楼111702号	建成年份	2017	套内建筑面积(m ²)	97.18
规划用途	住宅	层数	23	共有分摊面积(m ²)	36.79
建筑结构	钢混	所在层次	17	建筑面积(m ²)	133.97

Φ



2017年12月21日 测图

测绘人: 吴叶楠 校核人: 王景武

比例尺: 1:350

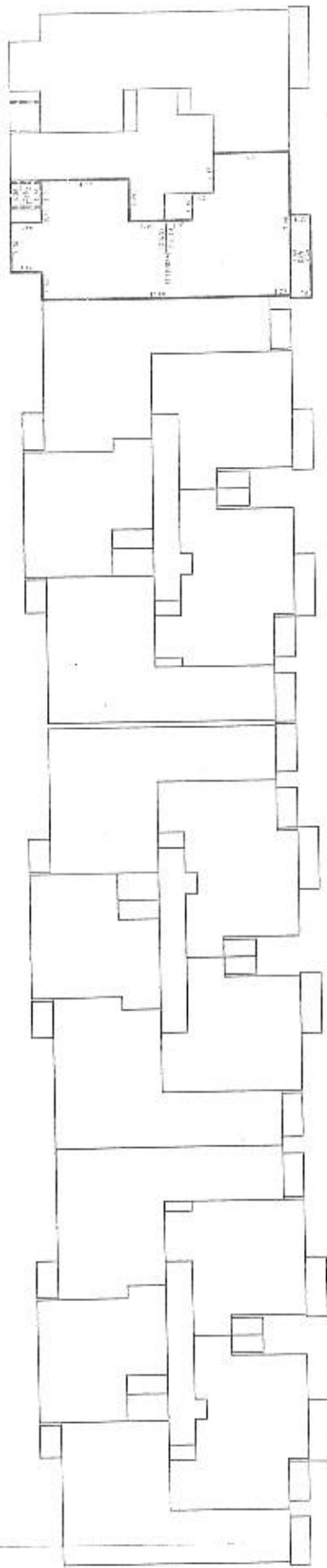
唐山房产测绘队

唐山市房产分层分户图



020501002100040100190002

房产坐落	路南区增盛里紫垣4楼1门1902号	建成年份	2017	套内建筑面积(m ²)	97.18
规划用途	住宅	层数	23	共有分摊面积(m ²)	36.79
建筑结构	钢混	所在层次	19	建筑面积(m ²)	133.97



2017年12月21日 测图

测绘人: 吴叶楠 校核人: 王景武

比例尺: 1:350

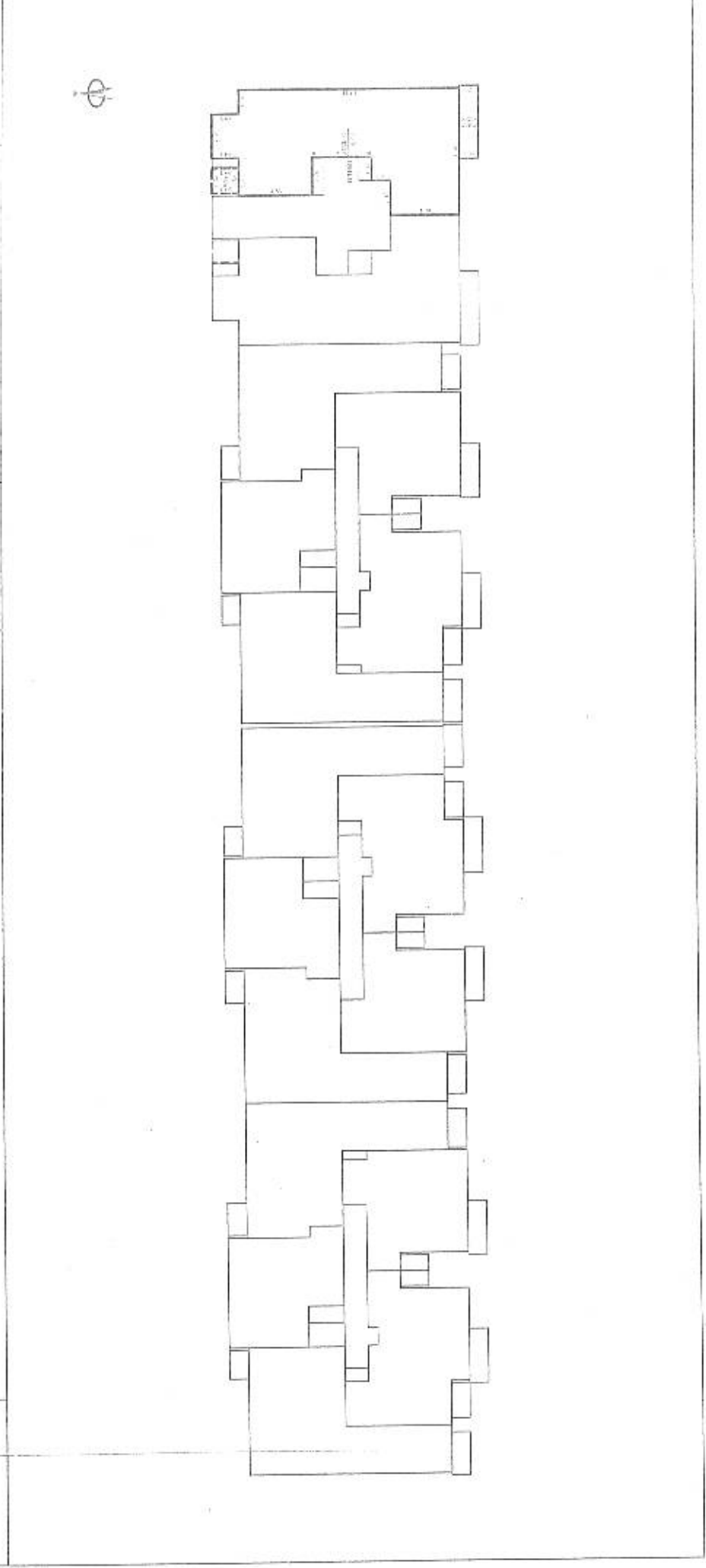
唐山房产测绘队

唐山市房产分层分户图



020501002100040100160001

房产坐落	路南区增盛里紫垣4楼1门1601号	建成年份	2017	套内建筑面积(m ²)	96.77
规划用途	住宅	层数	23	共有分摊面积(m ²)	36.64
建筑结构	钢混	所在层次	16	建筑面积(m ²)	133.41



2017年12月21日 测图

测绘人: 吴叶楠 校核人: 王景武

比例尺: 1:350

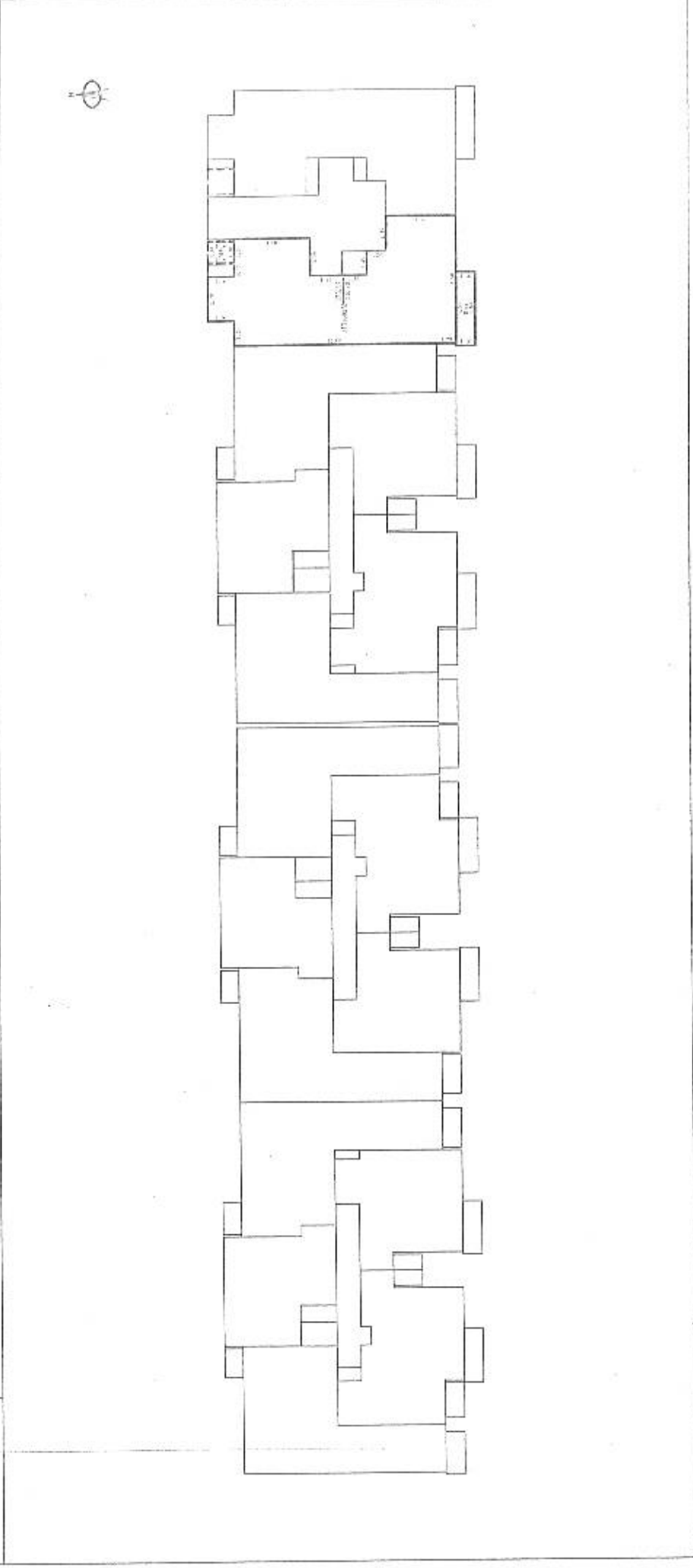
唐山房产测绘队

唐山市房产分层分户图



020501002100040100160002

房产坐落	路南区增盛里紫垣4楼1门1602号	建成年份	2017	套内建筑面积(m ²)	97.18
规划用途	住宅	层数	23	共有分摊面积(m ²)	36.79
建筑结构	钢混	所在层次	16	建筑面积(m ²)	133.97



2017年12月21日 测图

测绘人: 吴叶楠 校核人: 王景武

比例尺: 1:350

唐山房产测绘队

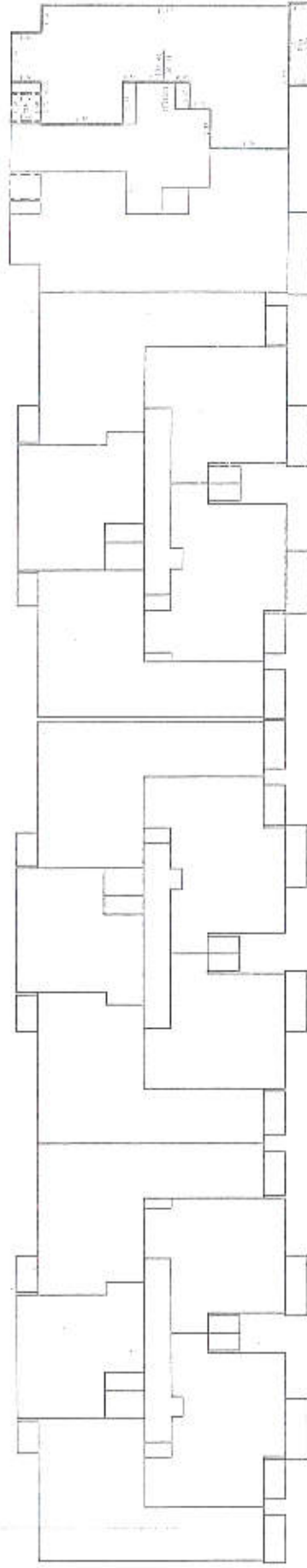
唐山市房产分层分户图



02050100210M49100150061

房产坐落	路南区增盛里紫垣4楼1门1501号	建成年份	2017	套内建筑面积(m ²)	96.77
规划用途	住宅	层数	23	共有分摊面积(m ²)	36.64
建筑结构	钢混	所在层次	15	建筑面积(m ²)	133.41

Φ



2017年12月21日 测图

测绘人: 吴叶楠 校核人: 王景武

比例尺: 1:350

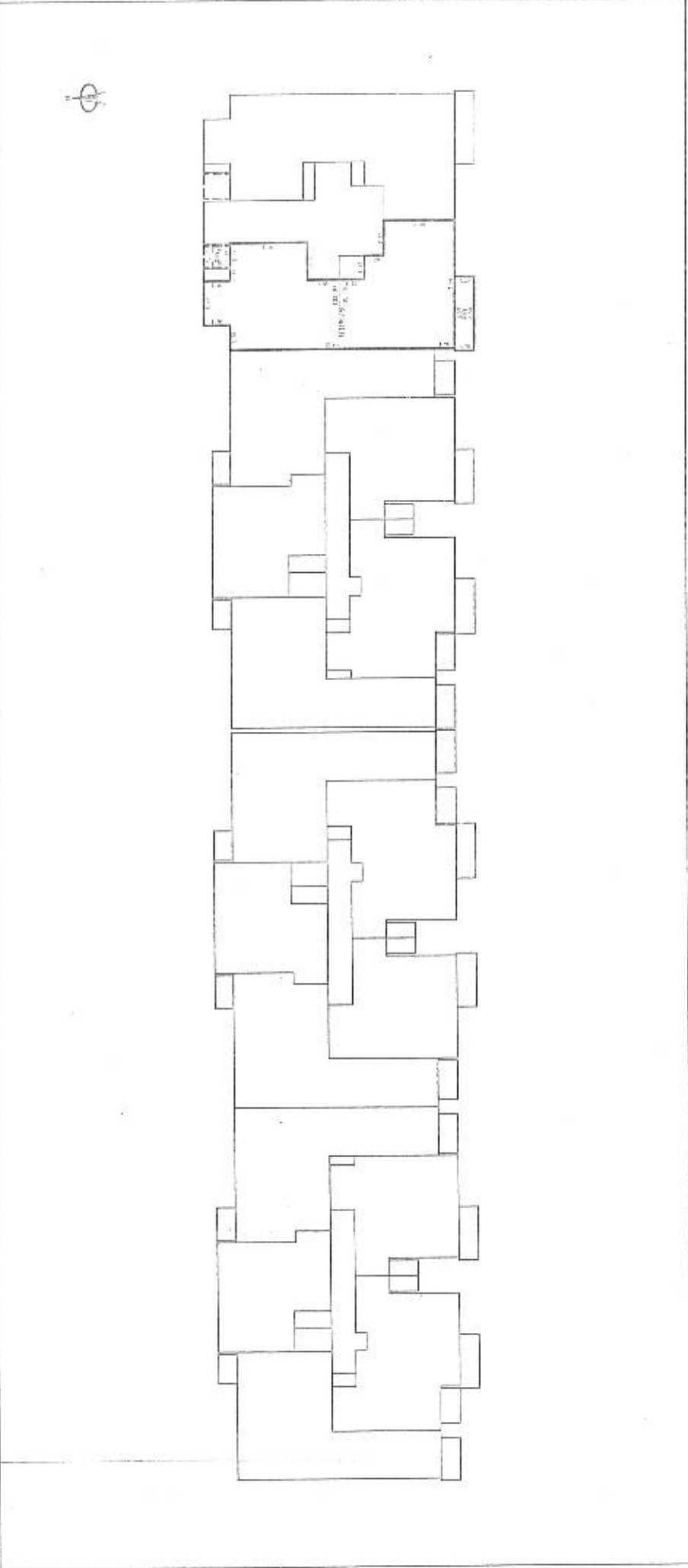
唐山房产测绘队

唐山市房产分层分户图



020501002100040100130002

房产坐落	路南区增盛里紫垣4楼1门1502号	建成年份	2017	套内建筑面积(m ²)	97.18
规划用途	住宅	层数	23	共有分摊面积(m ²)	36.79
建筑结构	钢混	所在层次	15	建筑面积(m ²)	133.97

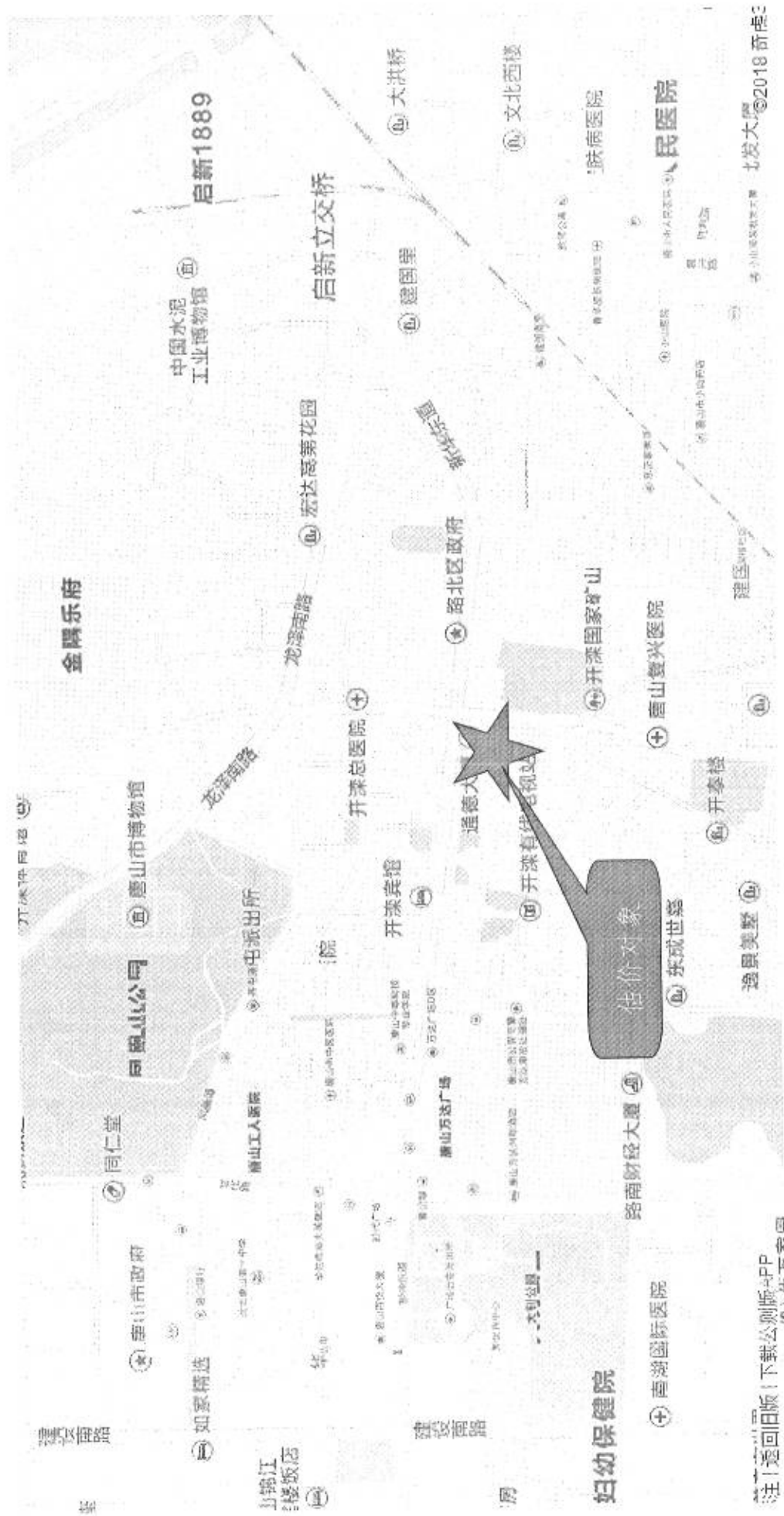


2017年12月21日 测图

测绘人: 吴叶楠 校核人: 王景武

比例尺: 1:350

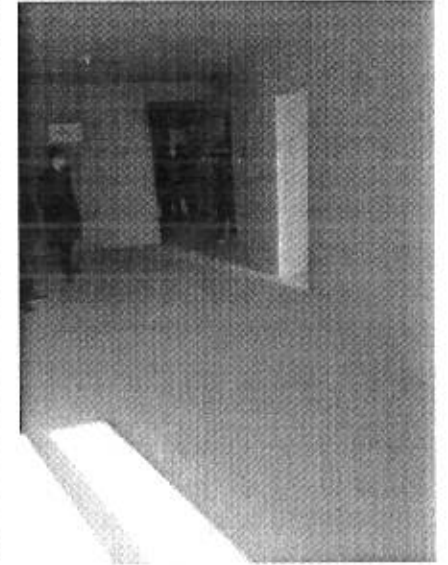
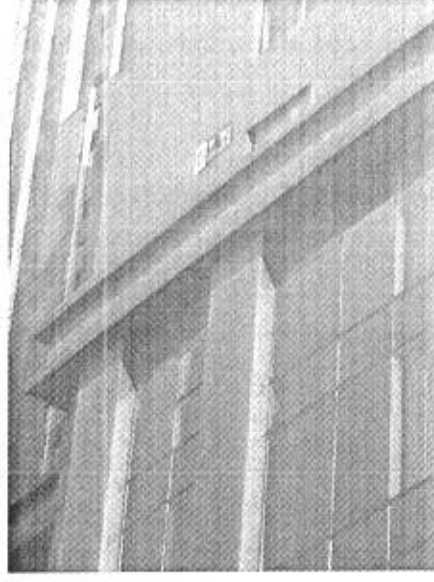
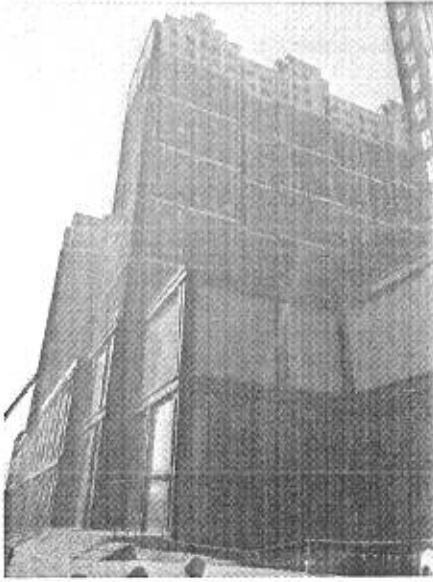
唐山房产测绘队



注：返回旧版！请下载公测版APP

估价对象位置示意图

北发大厦 ©2018 新座



估价对象现状利用照片



营业执照

统一社会信用代码

911302935560530955

扫描二维码
即可查询企业
信用信息
国家企业信用信息公示系统



名称 唐山市荣马房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 赵向辉
 经营范围 房地产估价贰级(2022年4月10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)

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 2029年03月31日

住所 高新区火炬路124号



登记机关

2019年 月 日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION 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
(执行事务合伙人)

住所：高新区火炬路124号

统一社会信用代码：911302935560530955

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估（唐）36号

有效期：截至2022年4月10日



2019年4月11日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发。

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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser in procedural real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 411128191207140510



姓名 / Full name

赵向群

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

411128191207140510

注册号 / Registration No.

1120070085

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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser in procedural real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 130128198411216929



姓名 / Full name

张林林

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130128198411216929

注册号 / Registration No.

1320450041

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

2021-5-10

持证人签名 / Bearer's Signature