

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：廉晓刚、李敬芬位于开平新城区西新苑 402-1-401

住宅房地产司法鉴定价值评估

委 托 方：河北省唐山市中级人民法院

估 价 方：唐山金恒房地产评估有限公司

估 价 人 员：苏艳辉 刘亚莉

估价作业日期：2018年1月18日至2018年3月12日

估价报告编号：唐金恒房评字（2018）第018号

目 录

致估价委托人函.....	1
注册房地产估价师声明.....	2
估价假设与限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	5
附件.....	11

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

接受贵方的委托，本公司估价人员根据委托内容和特定委托目的，按照《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）有关规定，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，采用科学、公允、适宜的估价方法，对廉晓刚、李敬芬拥有的位于开平新城区西新苑 402-1-401 的住宅房地产（纳入评估范围的建筑面积 87.62 平方米，地下室建筑面积 14.27 平方米）市场价值进行了评估。

估价时点：2018 年 1 月 18 日

估价目的：为委托方司法鉴定确定房地产市场价值提供价格参考依据。

经过实地勘查和科学测算，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响该房地产价格的因素进行分析，最后综合确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于估价时点的评估价值为：

住宅建筑面积：87.62 平方米

住宅单价：5345 元/平方米

住宅总价：46.83 万元

人民币大写：人民币肆拾陆万捌仟叁佰元整。

以上内容摘自房地产估价报告书，欲全面了解本评估项目情况，应认真阅读后附《估价结果报告》全文。

唐山金恒房地产评估有限公司

法定代表人：[Red Seal]

二〇一八年三月十二日

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的分析、意见和结论，但受到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。
- 4、我们依照中华人民共和国《房地产估价规范》进行分析、形成意见和结论、撰写本估价报告。
- 5、我们于二〇一八年一月十八日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘查仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据申请执行人提供的资料进行评估。除另有协议外，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任(查勘人：苏艳辉、刘亚莉)。
- 6、本估价报告依据了申请执行人提供的相关资料，申请执行人对资料的真实性、合法性、完整性负责。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。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要的帮助。

注册房地产估价师：

(注册号：) 苏艳辉 132006004515

(注册号：) 刘亚莉 1320110038

姓名：刘亚莉
注册号：1320110038
有效期：至2020年03月31日



二〇一八年三月十二日

估价假设与限制条件

一、本次估价的假设前提

1、本报告提出的评估结果是反映估价对象在特定的评估目的和使用状况下的房地产市场价格。

2、本报告以申请执行人提供的房屋权属等资料真实合法有效，估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形，房地产权属无纠纷，出让土地使用权符合法定的转让条件等为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。（房屋所有权证及国有土地使用证尚未办理，在此提请报告使用人关注这一点）。

3、本次评估以估价对象完全维持现状用途，并达到预期市场效果为前提。

4、设定在估价时点为二〇一八年一月十八日的估价对象所在区域房地产市场为公开、公平的均衡市场，且在报告有效期内房地产价格保持稳定。

5、估价人员对估价对象的现场勘查仅限于估价对象在勘查日（二〇一八年一月十八日）的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

6、估价对象的权属、范围、建筑面积等情况根据被执行人提供的房产档案及土地登记申请书作为评估范围合法依据。

7、本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化及

遇到自然力和其他不可抗力时可能对房地产价值产生的影响，也没有考虑特殊的交易情况，使交易方追加付出而对房地产价值所产生的影响。

二、估价报告运用的限制条件

1、本报告提出的估价结论仅适用于为委托方办理司法鉴定提供房地产市场价值参考，不得作为评估目的以外的用途。

2、本报告自报告完成日起有效期为壹年。在有效期限内，如果房地产数量和价格标准发生变化，并且对房地产评估价值产生明显影响时，委托方应聘请房地产估价机构重新评估其价值。

3、估价时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象的估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

4、本报告专供委托方使用，并为报告书所列的目的而作，除按规定报送有关管理部门外，本报告的全部或部分内容均不得转载于任何文件公布或声明。

5、本估价报告结论系为委托方提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。

6、估价结果在委托方提供资料真实可靠情况下有效，如提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担任何责任。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

7、本估价报告需经唐山金恒房地产评估有限公司盖章及在该公司注册的二名房地产估价师盖章，并作为一个整体完整使用时有效，本公司对本次估价结果拥有最终解释权。

8、截止估价基准日待估房地产存在抵押权，提醒报告使用者注意。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

河北省唐山市中级人民法院

二、资产占有方

廉晓刚、李敬芬

三、估价机构

名称：唐山金恒房地产评估有限公司

住所：河北省唐山市路北区学院路 33 号金阳大厦 903 室

法定代表人：林军丽

注册资本：壹佰万元整

公司类型：有限责任公司

资质等级：房地产估价贰级

证书编号：冀建房估（唐）39 号

经营范围：房地产价格评估贰级及咨询服务

联系人：尤洋

四、估价对象

（一）权属状况

估价对象为廉晓刚、李敬芬所有的位于开平新城区西新苑 402-1-401 住宅房地产。

房屋所有权人为廉晓刚、李敬芬，房屋坐落于开平新城区西新苑 402-1-401，幢号为：402 楼，房屋建筑面积：87.62 平方米；设计用途为：住宅，砖混结构，地下 1 层，建筑面积为 14.27 平方米。

由于估价对象尚未办理房屋所有权证，本次评估根据被执行人提

供的《房产档案》、《土地登记申请书》为依据，待估房地产位于开平新城区西新苑 402-1-401，面积为 87.62 平方米，地下室 14.27 平方米，土地分摊面积 16.80 平方米。

（二）实物状况

估价对象为开平新城区西新苑的一套住宅用房，位于开平新城区西新苑 402-1-401。主体结构为砖混结构，建筑层数为地上 6 层，地下 1 层。该住房位于 4 层，建筑面积为 87.62 平方米。地下室用房，建筑面积 14.27 平方米，室内是否已装修因未进入待估房地产尚不明确，报告基于该房使用状况良好，房产上下水、电、暖等设施齐全可继续正常使用的情况下做出的价格。

外观	外墙贴砖
结构	砖混结构
建筑品质及内部格局	品质良好，内部布局合理，配有地下室用房。
楼层	建筑层数为地上 6 层，地下 1 层。
装修情况	室内入户防盗门。室内未过入
建筑年代和维护状况	维护保养状况良好
实际利用情况	自用

（三）区位状况

1、位置

估价对象位于开平新城区西新苑 402-1-401。

估价对象该区域周边有新开路等城市主干道，有多路公交车在此经过，交通十分便捷。

3、基础设施与公用设施条件

估价对象所属宗地已具备“七通一平”（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通气、通暖，场地平整），供水、供电的保证度好；区域内商场、学校、银行、公园、文体设施等配套设施齐全，公用设施完备度好。

估价对象所处区域内没有严重的水污染及大气污染，也无周期性洪水灾害。

五、估价目的

为委托方进行司法鉴定确定房地产市场价格提供价格参考依据。

六、估价时点

二〇一八年一月十八日

七、价值类型

本次估价的价值类型为估价对象在估价时点的市场价值。

八、估价依据

1、法律、法规和估价规范依据

- 1.1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 1.2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 1.3、《中华人民共和国担保法》；
- 1.4、《中华人民共和国物权法》；
- 1.5、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 1.6、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；

2、产权依据

- 2.1、委托方提供的资料及被执行人提供产权证明；
- 2.2、其他权属证明资料；

3、其他依据

估价机构所掌握的有关资料及估价人员市场询价所获取的资料。

九、估价原则

- 1、独立、客观、公正、科学、合法的工作原则。

2、合法原则：评估时遵循国家和地方政府颁布的相关法令、法规、条例和政策。

3、替代原则：房地产价格受与其用途相同、区位相近、具有可替代性的其他房地产价格的影响和牵制，在市场竞争机制作用下，其价格趋同于一致。

4、估价时点原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。因此，评估时必须假定市场情况停止在估价时点上，同时估价对象房地产的状况通常是以其在该时点的状况为准。

5、公平原则：房地产估价是站在公正的立场上，估价的目标在于求得一个客观合理的价格。

6、最高最佳使用原则：以估价对象的最高最佳使用为前提，在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

7、谨慎原则：要求估价人员对估价对象存在不确定因素的情况应当保持必要的谨慎判断与风险揭示，充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知晓的法定优先受偿款。

十、估价方法

常用的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

1、根据《房地产估价规范》相关规定，有条件选择用市场比较法进行估价的，应以市场比较法作为主要的估价方法。估价对象位于开平新城区西新苑，周边有类似住宅小区，交易案例较易取得，故可采用市场比较法进行评估。

2、估价对象为住宅房地产，该项目位置好、配套优，但不具有

稳定的客源，因此估价对象不具有长期、稳定的收益，不可采用收益还原法进行评估。

3、估价对象为已建成房产，成新率较高，不具备再开发潜力，转变成其他用途的可能性小，故不适用于用假设开发法进行评估。

4、成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用其他方法时选用的一种方法。估价对象地处区域繁华，具备采用市场比较的条件，而采用成本法无法体现目前状况下的市场价值，故不宜采用。

根据以上分析，本次评估我们主要采取市场比较法，其方法定义如下：

市场比较法：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作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

最后，取市场法计算得到的结果，确定最终评估结果。

十一、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照公允的估价程序，通过对估价对象内在价值的分析和计算，最后确认本估价对象在满足全部估价假设和限制条件下于估价时点二〇一八年一月十八日的房地产市场价值为：

住宅建筑面积：87.62平方米

住宅单价：5345元/平方米

住宅总价：46.83万元

人民币大写：人民币肆拾陆万捌仟叁佰元整。

十二、估价人员

苏艳辉、刘亚莉。

十三、估价作业日期

二〇一八年一月十八日至二〇一八年三月十二日。

十四、估价报告应用的有效期限

自报告提交之日起一年内有效。

唐山金恒房地产评估有限公司



河北 ● 唐山

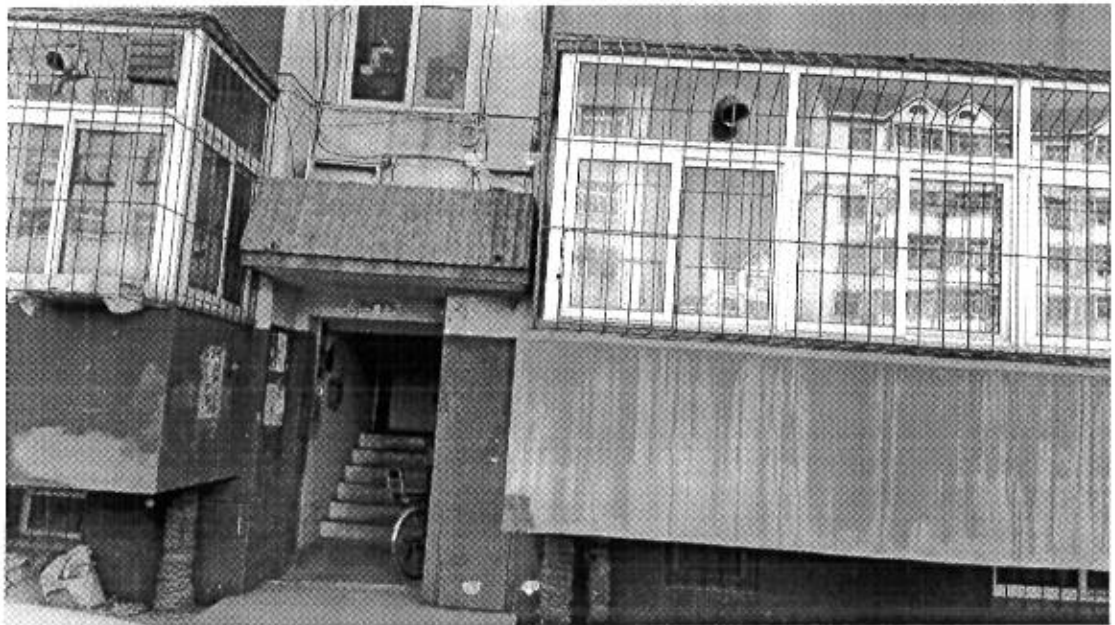
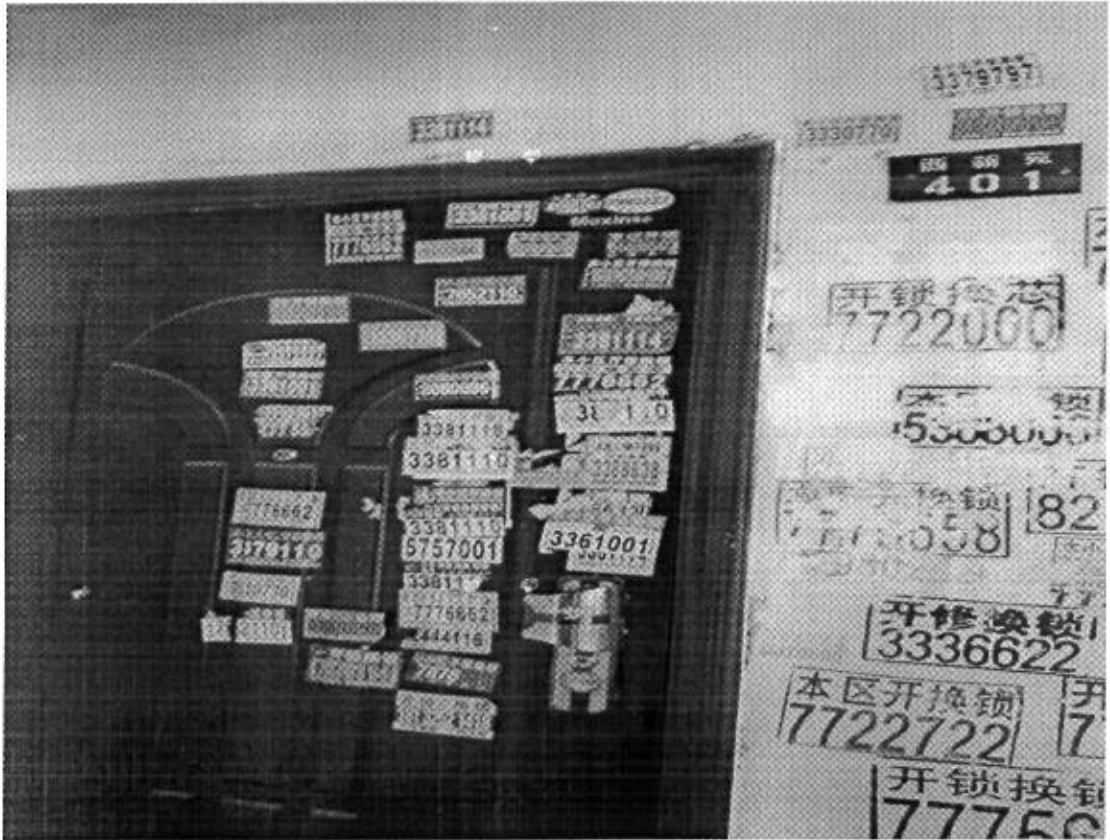


二〇一八年三月十二日

附 件

- 1、估价对象照片
- 2、《房产档案》复印件
- 3、《土地登记申请书》复印件
- 4、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书复印件
- 5、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定相关资料复印件
- 6、本公司营业执照、执业资质等级证书（复印件）
- 7、注册房地产估价师资格证（复印件）

估价对象照片



土地登记 申请书

土地使用者 李敬芬

(所有者) (盖章或手印)

唐山市开平区新桥区西新苑

地 址 402-1-401

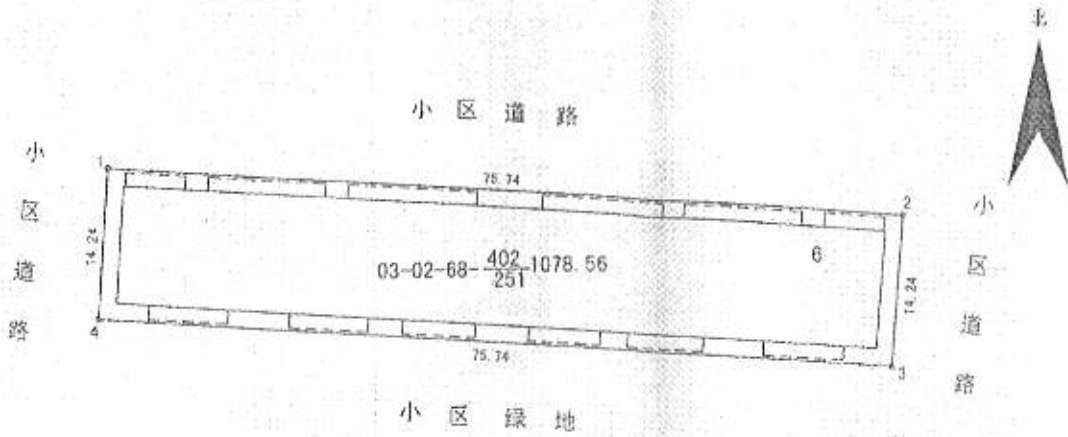
2005 年 1 月 6 日

法人代表姓名 <u>李敬芬</u>												
单位性质		个人			主管部门							
权属性质		国有土地使用权			使用期限		划拨					
土地座落		唐山市开平区新城区西新苑 402-1-401										
农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积(亩)												
土地总面积	其中地类面积											
	耕地	其中		园地	林地	牧草地	居民点及工矿用地	其中		交通用地	水域	未利用土地
		旱地	水田					宅基地	企业建设用地			
城、镇、村土地(含宅基地)使用权面积(平方米)												
独自使用	面积						土地用途		住宅			
	其中: 建筑占地						土地等级					
共有使用权	面积						家庭人口					
	其中分摊	面积	11.5 16.00				地上物类别					
		建筑占地					及权属					
他项权利												
申请登记的依据	<p style="text-align: center;">6881</p> <p>冀唐国用(2005)字第05240号国有土地使用证</p> <p>冀(计)证字1038号经济适用性住房批复</p> <p>唐土(1999)14号文件</p>											

单位：米、平方米

宗地编号：03-02-68- $\frac{402}{251}$
地籍图号：90-75-14-2

权利人：开平区新城区西新苑402楼



建筑物占地面积：800.86平方米
 建筑面积：4805.16平方米
 建筑物密度：0.74
 建筑物容积率：4.46

绘图员：宋金龙 审核员：庞永江

1:500

2004年12月5日

图号	90-75-14-4	地号	03-02-68- $\frac{402}{251}$
----	------------	----	-----------------------------

土地登记申请书填写说明

- (1) 土地使用者(所有者): 按照申请的权属性质填写, 申请使用权登记的, 将“所有者”划掉, 申请“所有权”登记的, 将“使用者”划掉。
- (2) 单位性质: 填“全民”, 或“集体”或“个体”。个人住宅填“个人”。
- (3) 权属性质: 填写: “国有土地使用权”或“集体土地所有权”或“集体建设用地使用权。”
- (4) 主管部门: 指直接负责本单位业务或行政管理工作的领导部门。如县农业局开办的企、事业, 上级主管部门填写: 县农业局。
- (5) 土地座落: 指土地使用者或所有者申请登记的土地所在地。
- (6) 使用期限: 填写政府批准的使用期限, 尚未规定期限的暂不填写。
- (7) 国有农业用地使用权面积: 指国营农、林、牧、渔场及其它使用国有土地从事农、林、牧、渔业生产的单位和个人使用的土地面积。地类面积按实际面积填写。
- (8) 农村集体土地所有权面积: 指村农民集体所有的土地面积及其分类面积。
- (9) 土地用途: 填写申请登记时的实际用途, 如商店、学校。
- (10) 共有使用权面积: 指几个土地使用者共同使用的土地面积。通常是指在地面上不宜或无法划分使用权界限的土地面积。
- (11) 城镇村土地使用权面积: 指单位或个人使用城市、乡镇、村庄内国有土地或集体建设用地面积。
- (12) 分摊面积: 指使用者在共有使用权面积中应分摊的面积, 共同使用一栋建筑物可按使用的建筑面积比例分摊。
- (13) 土地等级: 填写土地管理部门依法评定的土地等级。尚未评定等级的暂不填写。
- (14) 地上物类别及权属: 指申请登记的土地上的附着物建筑物, 构筑物等情况。如厂房、水塔、林木。地上物权属填写其所有权或使用权的归属, 如“本单位”或“本人”所有或使用。
- (15) 家庭人口: 指使用国有或集体所有土地建住宅的市民或村民中, 有正式户口的人数。
- (16) 四至: 填写相邻土地的使用者或所有者名称, 如权属界线上有线状地物或附近有永久性显著标志(如河流、山峰等)可填写地物或标志名称及权属界线与某一标志或地物的距离。
- (17) 申请登记的依据: 填写申请登记的土地权属来源如: “划拨”、“征用”、“集体土地内部划拨”, “入社”等能证明权源的文件或证明的内容及文号。
- (18) 他项权利: 填写本宗地使用者或其他单位(个人)在本宗地的使用权或所有权以外的使用地的限制条件或权利。
- (19) 附图: 指申请登记宗地的宗地图或草图。
- (20) 图号、地号: 申请变更登记时, 需填原登记的图号、地号。
- (21) 变更登记申请: 各栏按变更后的情况填写, 变更前情况可以在“备注”栏填写。



营业执照

(副本) 统一社会信用代码 91130203559073868F



名称 唐山金恒房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 河北省唐山市路北区学院路33号金阳大厦903室
 法定代表人 林军丽
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2010年06月30日
 营业期限 2010年06月30日 至 2024年12月31日
 经营范围 房地产估价服务（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

2017



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。

www.hebseztjyxx.gov.cn

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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 PEOPLES REPUBLIC OF CHINA

机构名称：唐山金恒房地产评估有限公司
法定代表人：林军丽
(执行事务合伙人)

住所：河北省唐山市路北区学院路33号金阳大厦903室

统一社会信用代码：91130203559073868F

备案等级：贰级

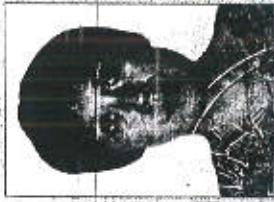
证书编号：冀建房估(唐)39号

有效期限：截至2020年8月17日



发证机关(公章)

2017年8月18日



姓名 / Full name

苏艳辉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130227197609043820

注册号 / Registration No.

1320060045

执业机构 / Employer

唐山金恒房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-11-17

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 provide real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 60103073



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



发证机关

No. 00340260

姓名 / Full name

刘亚莉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130203198207111820

注册号 / Registration No.

1320110038

执业机构 / Employer

唐山金恒房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-31

持证人签名 / Person's signature



刘亚莉