



永正评估

# 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：滦县新城金鼎领秀 2 号楼 1 单元 12A1 号房产市场  
价值评估

委 托 方：唐山市中级人民法院

受 托 方：唐山永正房地产评估有限公司

作 业 日 期：2019 年 1 月 14 日至 2019 年 1 月 21 日

估价报告编号：唐永正报字[2018]第 G55 号

# 目 录

|                   |    |
|-------------------|----|
| 一、致委托方函.....      | 1  |
| 二、估价师声明.....      | 2  |
| 三、估价的假设和限制条件..... | 4  |
| 四、房地产估价结果报告.....  | 5  |
| 五、附件.....         | 10 |

# 致委托方函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵方委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于滦县新城金鼎领秀2号楼1单元12A1号住宅进行市场价值评估，确定价值时点为2019年1月14日，估价目的是评估估价对象房地产市场价值，为法院司法鉴定提供价值参考。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算并结合估价经验与对影响房产市场价格因素进行的分析，最后确定估价对象于价值时点的市场价值为128.18万元整，大写（人民币）：**壹佰贰拾捌万壹仟捌佰元整。**

单价：9351 元/m<sup>2</sup>

本报告有效期一年。上述内容摘自房地产估价结果报告，与房地产估价结果报告正文具有同等的法律效力。此函附交一份估价结果报告，欲了解估价项目的全面情况，请仔细阅读房地产估价报告书全文。

房地产估价机构法定代表人：



中国注册房地产估价师：



中国注册房地产估价师：



唐山永正房地产评估有限公司

2019年1月21日



## 估价师声明

我们郑重声明，在我们的知识和能力的最佳范围内：

1、估价报告中对事实的陈述是真实、完整和准确的。

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、我们与本次估价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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们参加此次评估的估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查。现场勘查对于隐蔽及难以接触的部分，依据委托方提供的资料进行估价、分析和判断，未能提供资料的部分不予揭示。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告中由委托方提供的相关资料，委托方应对其真实性负责，因资料有误或失实等造成估价结果错误的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本估价机构和估价人员不承担对估价对象的建筑结构内在质量、地基地质的隐蔽情况及其他需要专业鉴定的事项进行调查和评价的责任。

9、本估价报告的估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不适用于其它目的，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

10、委托方应合法使用本估价报告，未经本估价机构同意，委托方不得向与本估价目的无关的单位和人员提供。

11、估价报告未经委托方同意，本估价机构不得向其他单位和个人提供或公开。

12、本次估价仅为法院司法鉴定提供参考依据，不对权属问题负责。

13、当事人对本报告评估结论有异议时应当自收到报告之日起 10 日内提出复议。

14、本估价报告的解释权归本估价机构所有。

参加本次估价的注册房地产估价师：

中国注册房地产估价师：刘 颖（1320100075）

中国注册房地产估价师：范建华（1320050050）

唐山永正房地产评估有限公司

2019年1月21日



## 估价的假设和限制条件

### （一）估价的假设条件

- 1、委托方提供的资料合法，房地产产权人依法取得房地产。
- 2、估价对象在价值时点的价值为公开市场价格，假设有足够的买方和卖方，且双方信息充分、理性、平等自愿。
- 3、估价时假定估价对象本身具备市场性，无附带其他可能影响其价值的因素、限制等。
- 4、估价时土地使用权和房产的坐落、用途、面积、结构、建成年代等数据以委托方提供的资料及现场勘查、调查资料为依据。
- 5、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）估价的限制条件

- 1、本估价报告仅限于在本估价目的下有效期内正常使用。
- 2、未考虑因战争、地震等自然力和不可抗力对估价对象评估价值的影响。
- 3、未考虑特殊交易方式对估价对象评估价值的影响。
- 4、本估价报告提供的估价对象的价值为本次价值时点的市场价值，价值时点以后估价报告有效期内，估价对象的质量、性质、面积等影响价格的因素发生变化，并对估价对象的价值产生影响时，不能直接使用本估价报告。

唐山永正房地产评估有限公司

2019年1月21日



# 房地产估价结果报告

唐永正报字 [2018]第 G55 号

## 一、委托方

唐山市中级人民法院

## 二、估价方

唐山永正房地产评估有限公司

法定代表人：高贵香

机构住所：唐山市路北区北新东道 13 号

估价资质等级：贰级

证书编号：冀建房估（唐）35 号

联系电话：0315-2858330

## 三、估价对象范围及状况

滦县新城金鼎领秀 2 号楼 1 单元 12A1 号

### （一）物质实体状况

滦县新城金鼎领秀 2 号楼 1 单元 12A1 号；房屋总层数 19 层；所在层数为 12 层；楼体外墙一层贴大理石瓷砖；二层及以上部分刷棕色仿瓷砖涂料；一层楼道口安装断桥铝门，并安装有楼宇呼叫系统。

该小区基础设施完善，已达到“七通一平”，即通路、通电、供水、排水、通暖气、通燃气、通讯及宗地内场地平整。

经房地产估价人员现场勘查，维护状况较好。

### （二）权益状况

经我公司对估价对象产权验证、实物勘查及核实，估价对象权利状况如下：

**房产权属状况：**《房屋所有权证》：滦房权证滦县字第 201200492 号；房屋所有权人：张国良；房屋坐落：滦县新城金鼎领秀 2 号楼 1 单元 12A1 号；房

屋总层数 19 层，所在楼层 12 层；建筑面积：137.08 m<sup>2</sup>；套内建筑面积：113.2 m<sup>2</sup>；规划用途：住宅。

《国有土地使用证》：滦政转国用（2012）第 1082 号；房屋所有权人：张国良；房屋坐落：滦县新城金鼎领秀 2 号楼 1 单元 12A1 号；地类（用途）：住宅；使用权类型：出让；终止日期：2077 年 01 月 04 日；分摊面积：7.26 m<sup>2</sup>。

### （三） 区位状况

滦县古称滦州，位于唐山市东部，地处燕山南麓滦河西岸。1913 年改滦州为滦县，州、县均因滦河得名。全县现辖 12 个镇、2 个办事处、506 个行政村、22 个居委会，总人口 55 万人，总面积 1028 平方公里。1988 年被国务院批准为沿海地区开放县。资源丰富，物产丰饶。滦县是中国近代工业的发祥地之一。这里诞生了中国第一座现代化煤井、第一件卫生陶瓷、第一家现代纺织厂、第一辆蒸汽机车、第一袋水泥、第一座铁路桥，史称“津东工业、唯滦最盛”。已探明储量的矿藏有优质铁矿、石灰岩、石英砂岩等 20 多种。建有亚洲最大的司家营铁矿，二期建成后年可产铁精粉近 1000 万吨，纳税 20 亿元。建有我国北方最大的水泥生产线——冀东水泥三线。是“中国花生之乡”、全国油料生产基地、瘦肉型猪生产基地，先后荣获“全国牛奶生产强县”、“全国食品工业强县”等称号。“宝之福”系列农产品通过有机食品认证，甜瓜、番茄、黄瓜、西瓜、葡萄等 12 个农产品通过农业部无公害农产品认证。

环境优良，特色鲜明。全国唯一具备“三城一证”的县城，是国家卫生县城、国家园林县城和全国文明城，在全国县级政府中第一家通过了发展环境 ISO9001 质量管理体系认证。先后三次荣获河北省“人居环境奖”。通过多年努力，铸造出“投资到滦县、事事都好办”的环境品牌，被中国社科院等多家机构评为建国 60 周年中国最具投资价值百强县。

估价对象位于滦县城内的金鼎领秀小区，位于滦县安康北路以东，人民西



道以南，育才路以西，和平路以北，周边临近滦州市体育中心、滦州市妇幼保健院、滦州市三中、滦州市第二实验小学、新城幼儿园，中国建设银行滦州支行、中国工商银行滦州支行等多家银行，交通十分便捷。

#### 四、估价目的

评估估价对象房地产市场价格，为法院司法鉴定提供价值参考。

#### 五、价值时点

2019年1月14日

#### 六、价值定义

本次估价采用市场价值标准，即估价结果为价值时点时市场的客观合理价格。

#### 七、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国物权法》
- 4、《房地产估价规范》GB/T50291-2015
- 5、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013
- 6、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书
- 7、唐山市中级人民法院司法技术委托书
- 8、《房屋所有权证》
- 9、《国有土地使用证》
- 10、本估价机构掌握的唐山市房地产市场的有关资料
- 11、估价人员实地勘查及市场调查所获取的资料

#### 八、估价原则

本次房地产估价在遵循独立、客观、公正总体原则的基础上，同时遵循以下估价原则。

- 1、独立、客观、公正原则：要求房地产估价机构、房地产估价师站在中立

的立场上，评估出对各方当事人均是公平合理的价值。

2、合法原则：房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处置等为前提进行估价。

3、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

4、替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳使用原则：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。应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

6、谨慎原则：又称稳健原则或保守原则。它是针对经济活动中的不确定性因素，要求在评估工作中保持谨慎小心的态度，充分估计到可能发生的风险和损失。

## 九、估价技术路线、方法和过程

### （一）估价技术路线

1、接受委托后，充分认识估价事项、了解估价对象、估价目的、明确价值时点和估价对象的价值内涵；

2、确定估价对象价格形成的过程，拟定估价作业方案；

3、对估价对象进行仔细的实地现场勘测、遵循房地产估价原则、收集估价所需要的数据及资料并经市场调查、专家论证等准备；

4、根据估价目的和所收集、掌握的资料，确定估价的测算过程和需要采用的估价方法；

5、根据估价方法计算，确定估价结果。

### （二）估价方法

根据委托人提出的评估目的，结合评估人员现场勘查情况和目前此类房地产交易情况活跃，故选用比较法。

### （三）估价方法的操作步骤

1、经过实地勘查估价对象，并按选定的估价方法，收集估价所需的数据及资料。

2、对估价对象与可比实例进行各项因素比较，测算估价对象价值。

3、确定估价结果

### 十、估价结果及其确定的理由

根据估价目的，估价人员在对估价对象的现状、位置、用途、环境、使用年限等影响其价值的因素进行综合考虑，采用比较法，经过周密细致的测算，最后确定估价对象滦县新城金鼎领秀2号楼1单元12A1号于价值时点的总价值为128.18万元整，大写（人民币）：壹佰贰拾捌万壹仟捌佰元整。

单价：9351元/m<sup>2</sup>

### 十一、估价人员

中国注册房地产估价师：刘颖（1320100075）

中国注册房地产估价师：范建华（1320050050）

参加人员：高贵香、刘颖、范建华、范赫、王令昭、余楠楠。

### 十二、估价作业日期

2019年1月14日至2019年1月21日。

### 十三、估价报告应用的有效期

本次估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起规定为壹年。

### 十四、其他需要说明的问题

- 1、本评估报告一式陆份，复印无效。
- 2、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

## 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、《房屋所有权证》
- 4、《国有土地使用证》
- 5、估价对象位置图
- 6、估价对象实物照片
- 7、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 8、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 9、房地产估价师注册证书（复印件）

唐山永正房地产评估有限公司

2019年1月21日



深房权证 深县 字第 201200492 号

|              |                  |                           |                              |                    |
|--------------|------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------|
| 房屋所有权人       | 张国良              |                           |                              |                    |
| 共有情况         | 共同共有             |                           |                              |                    |
| 房屋坐落         | 深县新城金鼎领秀2-1-12A1 |                           |                              |                    |
| 登记时间         | 2012年04月05日      |                           |                              |                    |
| 房屋性质         |                  |                           |                              |                    |
| 规划用途         | 住宅               |                           |                              |                    |
| 房屋<br>状<br>况 | 总层数              | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 套内建筑面积<br>(m <sup>2</sup> )  | 其他                 |
|              | 19               | 137.08                    | 113.20                       | 幢号:0002<br>房号:12A1 |
|              | 深县房产管理大印(7)      |                           |                              |                    |
| 土地<br>状<br>况 | 地号               | 土地使用权取得方式                 | 土地使用年限                       |                    |
|              |                  | 国有(出让)                    | 2007年04月05日至<br>2077年01月04日止 |                    |

深政转 国用 2012 ) 第 1082 号

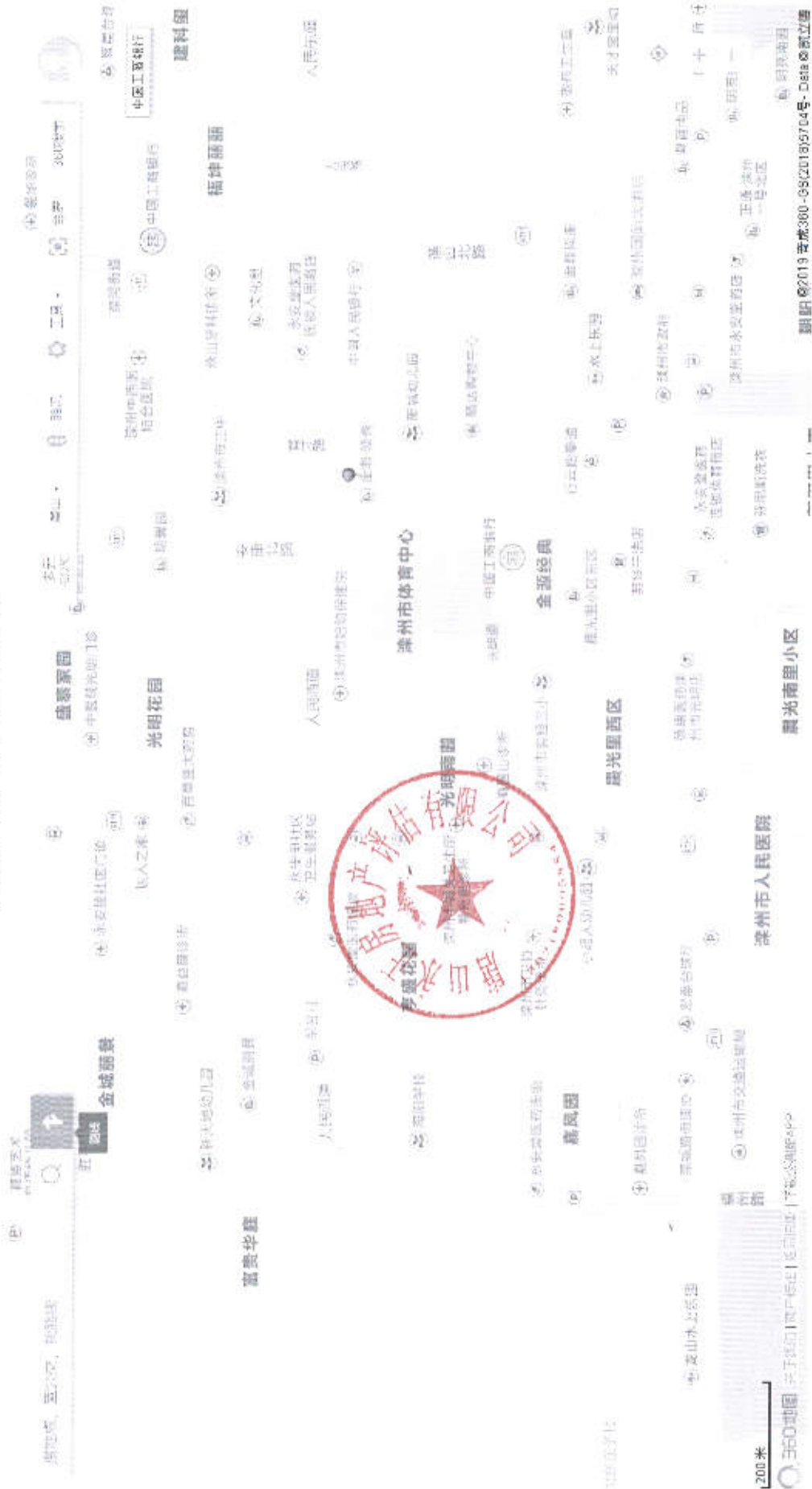
|        |                     |      |                     |
|--------|---------------------|------|---------------------|
| 土地使用权人 | 张国良                 |      |                     |
| 座落     | 新城金鼎领秀 2-1-12A1     |      |                     |
| 地号     | 图号                  |      |                     |
| 地类(用途) | 住宅                  | 取得价格 |                     |
| 使用权类型  | 出让                  | 终止日期 | 2077.01.04          |
| 使用权面积  | 7.26 M <sup>2</sup> | 独用面积 | M <sup>2</sup>      |
|        |                     | 分摊面积 | 7.26 M <sup>2</sup> |

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。



四三  
分三  
三三  
三三  
201

# 估价对象位置图



估价对象实物照片







# 营业执照

副本编号: 1-1

(副本) 统一社会信用代码 91130203554489047B

名称 唐山永正房地产评估有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 唐山路北区北新东道13号  
 法定代表人 高贵香  
 注册资本 贰佰万元整  
 成立日期 2010年05月11日  
 营业期限  
 经营范围 房地产估价及相关业务咨询、土地价格评估(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

2018



提示: 应当于每年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.tjbs.gov.cn](http://www.tjbs.gov.cn)

# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISERS  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：唐山永正房地产评估有限公司  
法定代表人：高贵香  
(执行事务合伙人)

住所：唐山市路北区北新东道13号

统一社会信用代码：91130203554489047B

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(唐)35号

有效期限：截至2021年5月15日



发证机关(公章)

2018年5月16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. 00125405

姓名 / Full name

刘颖

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130228197902180021

注册号 / Registration No.

1320100075

执业机构 / Employer

唐山永正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-12-15

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. 00150686

姓名 / Full name

范建华

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

422431197708103717

注册号 / Registration No.

1320050050

执业机构 / Employer

唐山永正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-3-29

持证人签名 / Bearer's signature