

# 房地产估价报告

估价报告编号：唐山德盛房评（2019）字第 232 号

估价项目名称：王宝所属的位于滦县新城富贵华庭 3 号楼

1-802 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：吴利明 1220060021

李泽楠 1320180049

估价报告出具日期：二〇一九年八月二十三日

# 房地产估价报告

估价报告编号：唐山德盛房评（2019）字第 232 号

估价项目名称：王宝所属的位于滦县新城富贵华庭 3 号楼  
1-802 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：吴利明 1220060021

李泽楠 1320180049

估价报告出具日期：二〇一九年八月二十三日

## 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【（2019）唐法委评字第576号】司法鉴定委托书要求，对位于滦县新城富贵华庭3号楼1-802的房地产在价值时点2019年7月18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：**估价对象为王宝所属，位于滦县新城富贵华庭3号楼1-802的房地产，结构为框架，房屋总层数为12层，其中的2-11层为住宅，估价对象所在位于地上第9层，即住宅的第8层，建筑面积为132.66平方米，规划用途为住宅。

**价值时点：**2019年7月18日，价值时点为司法鉴定委托之日。

**价值类型：**本报告估价对象为王宝所属的位于滦县新城富贵华庭3号楼1-802的房地产，用途为住宅，建筑面积为132.66平方米，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值时点二〇一九年七月十八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2019年7月18日的价值：

房地产单价：7885元/平方米

总建筑面积：132.66平方米

房地产总价：104.6万元

大 写：壹佰零肆万陆仟元整

（币种：人民币）

（注：该价格为包含分摊国有土地使用权的价格）

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：李印明

二〇一九年八月二十三日

# 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·····	4-8
(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·····	9

## 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，但未能对其内部进行查勘，且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《房屋登记簿》复印件，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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋登记簿》记载建筑面积大体相当。

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、本次估价价值时点为2019年7月18日，完成实地查勘日期为2019年7月24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。

7、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。

8、估价人员于 2019 年 7 月 24 日对估价对象进行了实地查勘，但未能进入房屋内部，故本次评估估价对象价格设定为不包含内部装修的房地产价格。

9、本次评估为位于滦县新城富贵华庭 3 号楼 1-802 的房地产，为设定无权属争议条件下的完全产权价格。

## 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格，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 5 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：何爱龙

联系电话：18532589053

### (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

估价对象是王宝所属的位于滦县新城富贵华庭3号楼1-802的房地产，估价对象临小区路，对外交通便利。

根据委托方提供的估价对象《房屋登记簿》，房屋编号为0000000037907，所有权证号为32850，房屋所有权人为王宝，房屋坐落为滦县新城富贵华庭3号楼1-802，建筑面积为132.66平方米，规划用途为住宅，结构为框架，房屋总层数为12层。



根据注册房地产估价师对估价对象的实地考察，房屋总层数为12层，其中的2-11层为住宅，估价对象所在位于地上第9层，即住宅的第8层，估价对象外墙刷涂料，入户防盗门，由于估价人员未能进入估价对象内部勘察，估价对象装修状况本报告不做描述。

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：临小区路；

② 供电：市政供电；

③ 通讯：市政通讯；

④ 供水：市政供水；

⑤ 排水：市政排水；

⑥ 供暖：市政供暖；

⑦ 供气：市政供气。

#### (五) 价值时点

二〇一九年七月十八日，价值时点为司法鉴定委托之日。

#### (六) 价值类型

本报告评估价格为滦县新城富贵华庭3号楼1-802的房地产，用途为住宅，建筑面积为132.66平方米，在外部市政配套设施达到“七通”，房屋现状条件下，于价值时点二〇一九年七月十八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。

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。

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。

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。

## (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) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(8) 《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》

(9) 全国人大常委会、国务院、建设部、自然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

《房屋登记簿》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查之后认为，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

价对象在价值时点二〇一九年七月十八日的估价结果为：（币种：人民币）

房地产单价：7885元/平方米

总建筑面积：132.66平方米

房地产总价：104.6万元

大写：壹佰零肆万陆仟元整

（币种：人民币）

（注：该价格为包含分摊国有土地使用权的价格）



(十一)注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴利明	1220060021		2019.8.23
李泽楠	1320180049		2019.8.23

(十二)实地查勘期

二〇一九年七月二十四日

(十三)估价作业期

二〇一九年七月十八日至八月二十三日

## 附 件

附件一：《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件

附件二：《唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件

附件三：估价对象《房屋登记簿》复印件

附件四：估价对象照片

附件五：估价对象位置图

附件六：估价机构法人营业执照复印件

附件七：估价机构资质证书复印件

附件八：注册房地产估价师执业资格证书复印件

# 房屋登记簿

房屋编号: 0000000037907

基本状况第 1 页

房屋坐落	滦县新城富贵华庭3号楼1-802				
地 号		业务宗号	20101207062	总层数 (地下层数)	12 / 0
土地性质		建筑面积	132.66	规划用途	住宅
国有土地使用权取得方式 (集体土地使用权类型)		套内建筑面积	110.04	房屋结构	框架
土地使用年限		分摊共有面积	22.62	登记时间	2010.12.15
土地证号		专有部分面积		终审人/登簿人	0005 / 0005
基本状况登记已用纸页数					
房屋所有权 登记已用纸页数					
房屋他项权利 登记已用纸页数					
其它状况部分 登记已用纸页数					
附 记					

唐山市不动产登记中心

# 房屋登记簿

房屋编号: 0000000037907

所有权部分第 1 页

内容	1	2
业务宗号	20101207062	
所有权人	王宝	
身份证明号	130223198307071139	
户籍所在地	河北省唐山市滦县响嘯镇北小王庄子村	
共有情况		
房屋取得方式	购买	
房屋性质		
所有权证号	32850	
登记时间	2010.12.15	
终止人/登簿人	0005 / 0005	/
附 记		

王宝  
 0005  
 0005

# 房屋登记簿

房屋编号: 0000000037907

他项权利部分 (现房抵押) 第 1 页

内容	1	2
业务宗号	20130315045	
一般抵押/最高额抵押	抵押	
抵押权人	中国邮政储蓄银行股份有限公司深县支行	
抵押人	王宝	
债务人	王宝	
被担保主债权数额 (最高债权数额)	360,000.00	
担保范围		
债务履行期限 (债权确定期间)		
他项权证号	201301429	
登记时间	2013.03.21	
终审人/登簿人	/ 霍劲桥	/
业务宗号		
最高债权确定 事实和数额		
登记时间		
终审人/登簿人	/	/
抵押注销业务宗号		
登记时间		
终审人/登簿人	/	/
附 记		

房屋登记簿

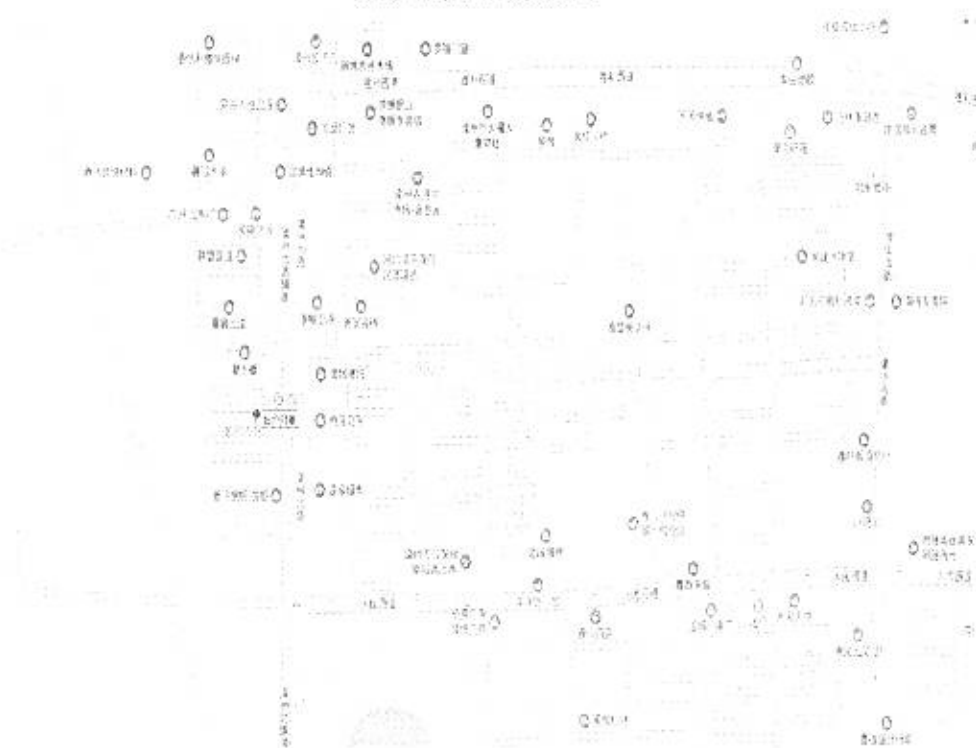


估价对象照片





### 估价对象位置示意图





# 营业执照

副本编号: 1-1

(副统一本) 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



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  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION 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  
(执行事务合伙人)

住所：唐山市路北区卫国北路3号

统一社会信用代码：911302036720573925

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(唐)29号

有效期限：截至2022年5月20日



2019年5月21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.



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 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 to sign on real estate appraisal reports.



No. 00157992

姓名 / Full name

李泽树

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130205199205110049

注册号 / Registration No.

1320180049

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

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



1320180049

