

房地产估价报告

估价报告编号：唐山德盛房评（2019）字第 312 号

估价项目名称：迁安市阜安大路中段路西颐秀园 16-103 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

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

刘金娜 1320180046

估价报告出具日期：二〇一九年十一月五日

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791号】司法鉴定委托书要求，对邵立红所属位于迁安市阜安大路中段路西颐秀园16-103的房地产，在价值时点2019年10月10日的公开市场价值进行了评估，具体情况如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：估价对象为邵立红所属位于迁安市阜安大路中段路西颐秀园16-103的房地产，钢混结构，总层数15层，所在层次为1层，建筑面积为142.73平方米，设计用途为住宅，土地性质为国有出让。

价值时点：2019年10月10日，价值时点为现场勘查之日。

价值类型：本报告估价对象为位于迁安市阜安大路中段路西颐秀园16-103房地产，用途为住宅，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值二〇一九年十月十日的房地产市场价值。

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10月10日的价值如下：

评估单价：7716元/平方米

建筑面积：142.73平方米

房地产总价：110.13万元

大写金额：壹佰壹拾万零壹仟叁佰元整

(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：

二〇一九年十一月五日

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，并对可以勘察到的事实的客观性、真实性、公正性承担责任，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《房屋所有权证副本》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《房屋所有权证副本》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、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。

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 方：河北省唐山市中级人民法院

联 系 人：宋全勇

联系电话：18103258269

(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

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

根据（2019）唐法委评字第 791 号司法评估委托书，估价对象为邵立红所属的位于迁安市阜安大路中段路西颐秀园 16-103 的房地产（建筑面积 142.73 平方米），房地产用途为住宅。估价对象西临小区道路，对外交通便利。

根据委托方提供的《房屋所有权证副本》复印件，房屋所有权人为邵立红，房屋所有权证号为迁安市房权证迁安市字第 0201002453-01 号，填发日

期为2010年10月13日,房屋坐落为迁安市阜安大路中段路西颐秀园16-103,幢号为0016,房号为01-103,钢混结构,总层数15层,所在层次为1层,建筑面积为142.73平方米,设计用途为住宅,土地性质为国有出让。

根据注册房地产估价师现场勘查,估价对象外墙涂料,入户防盗门,塑钢窗,内墙贴壁纸,800地砖,石膏板一级吊顶,厨卫地砖地面、贴墙砖,PVC顶。

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: 小区北临永顺街,估价对象西临小区道路;
- 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

二〇一九年十月十日,价值时点为现场勘查之日。

(六)价值类型

本报告估价对象为位于迁安市阜安大路中段路西颐秀园16-103房地产,用途为住宅,在外部市政配套设施达到“七通”,现状条件下于价值二〇一九年十月十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、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

河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书

唐山市中级人民法院司法技术委托书

《房屋所有权证副本》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，估价对象设计用途为住宅，估价对象同一供求圈内近期有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二〇一九年十月十日的估价结果为：（币种：人民币）

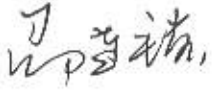

评估单价：7716 元/平方米

建筑面积：142.73 平方米

房地产总价：110.13万元

大写金额：壹佰壹拾万零壹仟叁佰元整

(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 |  | 2019.11.5 |
| 刘金娜 | 1320180046 |  | 2019.11.5 |

(十二)实地查勘期

二〇一九年十月十日

(十三)估价作业期

二〇一九年九月十九日至二〇一九年十一月五日

五、附 件

附件一：河北省唐山市中级人民法院司法评估委托书复印件

附件二：河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书复印件

附件三：《房屋所有权证副本》复印件

附件四：估价对象照片复印件


附件五：估价对象位置图复印件

附件六：估价机构营业执照复印件

附件七：估价机构注册证书复印件

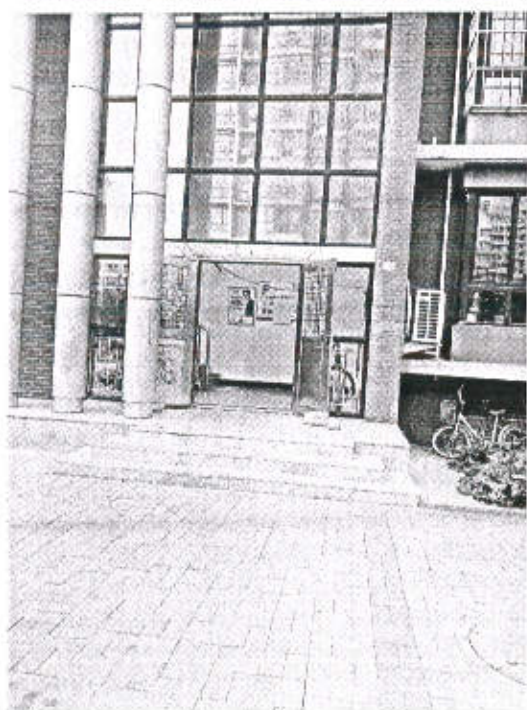
附件八：房地产估价师资格证书复印件

中华人民共和国 房屋所有权证副本

| | | | | | | | | | | | |
|----------|------|---|-----|-----------|---------|---------------|---------|---------------|--|--|--|
| 迁安市 | | 房权证 | | 迁安市 | | 字第 | | 0201002153-01 | | 号 | |
| 建房注册号 | | 11003 | | 编号 | | 11002002 | | 填发日期 | | 2010 年 01 月 15 日 | |
| 房屋所有权人 | | 张立强 | | | | | | | | | |
| | | 迁安市阜安大路中段路西顺秀园16-103 | | | | | | | | | |
| 丘(地)号 | | | | | | | | 产 别 | | 私有房产 | |
| 房屋状况 | 幢号 | 房号 | 结 构 | 房 屋 总 层 数 | 所 在 层 次 | 建 筑 面 积 (平方米) | 设 用 计 途 | | | | |
| | 0016 | 01-103 | 砖混 | 15 | 1 | 142.33 | 住宅 | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| 共有人 | | 王保全 | | 等 | | 1人 | | 共有权证号自 | | 至 | |
| 土地使用情况摘要 | | | | | | | | | | | |
| 土地证号 | | | | | | 使用面积(平方米) | | | | | |
| 土地性质 | | 国有出让 | | 使用年限 | | 年 月 日至 | | 年 月 日 | | | |
| 设定他项权利摘要 | | | | | | | | | | | |
| 权 利 人 | | 权 种 类 | | 权 范 围 | | 权 利 价 值 (元) | | 设 定 日 期 | | 注 销 日 期 | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| 附 记 | | 产权来源：新所有权证登记(购房合同备案) | | | | | | 房地表平面图 | |  | |
| | | 权证编号：15-00101 房屋证号：0201002153-01 经办人：张强 | | | | | | | | | |

811

估价对象照片

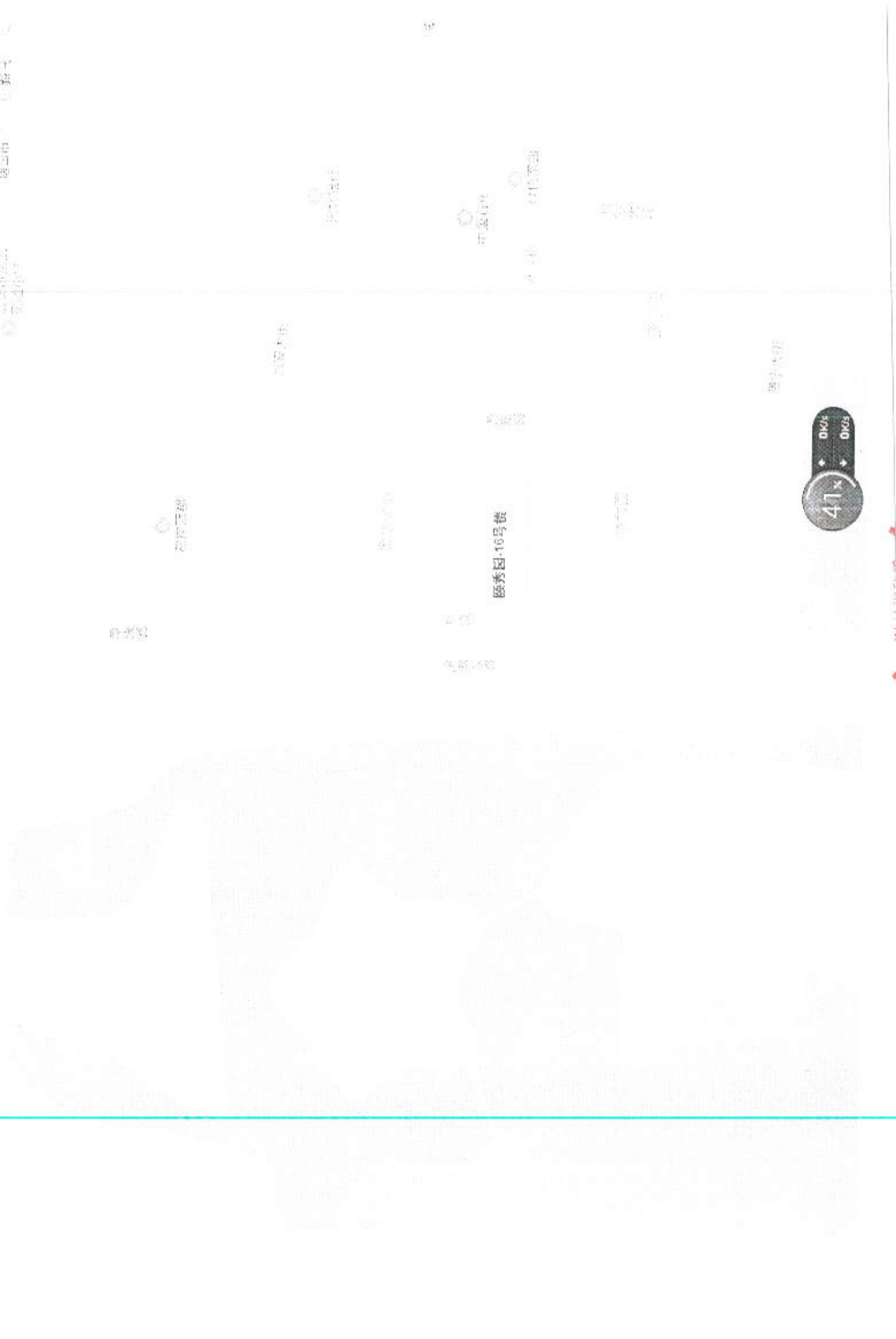


估价对象照片



估价对象照片





加油站

加油站

加安大街

加油站

加安西街

医秀园·16号楼

加油站

加油站

加安东街

加安南路

加安北路

41m OK's OK's



营业执照

副本编号: 1 - 1

(副 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



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



发证机关(公章)

2019年5月21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. 00157880

姓名 / Full name

郭连铺

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130321198808097348

注册号 / Registration No.

1320180045

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



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.



姓名 / Full name

刘金娜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13028219900415402X

注册号 / Registration No.

1320180046

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

