

# 房地产估价报告

估价报告编号：唐山德盛房评（2019）字第 311 号

估价项目名称：赵翠云所属的位于滦县新城嘉凤园 6-3-502

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

刘金娜 1320180046

估价报告出具日期：二〇一九年十一月六日

## 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762号】司法鉴定委托书要求，对位于滦县新城嘉凤园6-3-502的房地产在价值时点2019年10月15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：**估价对象为赵翠云所属，位于滦县新城嘉凤园6-3-502的房地产，房屋总层数为6层，其中的2-6层为住宅，估价对象所在位于第6层，即住宅的第5层，建筑面积为122.86平方米，规划用途为住宅，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2076年3月15日。

**价值时点：**2019年10月15日，价值时点为现场勘查之日。

**价值类型：**本报告估价对象为赵翠云所属的位于滦县新城嘉凤园6-3-502的房地产，用途为住宅，建筑面积为122.86平方米，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2076年3月15日，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十月十五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10月15日的价值：

房地产单价：8576元/平方米

总建筑面积：122.86平方米

房地产总价：105.36万元

大 写：壹佰零伍万叁仟陆佰元整

（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：

二〇一九年十一月六日



# 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·····	4-9
(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·····	10



## 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：王杭

联系电话：13483522020

### (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

估价对象是赵翠云所属的位于滦县新城嘉凤园6-3-502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《房屋所有权证》，所有权证号为房权证滦县字第201301100号，房屋所有权人为赵翠云，共有情况为单独所有，房屋坐落为滦县新城嘉凤园6-3-502，建筑面积为122.86平方米，规划用途为住宅，房屋总层数为6层。



根据委托方提供的估价对象《土地登记审批表》，坐落滦县新城嘉凤园6-3-502，用途为住宅，权利设立情况为地表，权属性质为国有土地使用权，使用权类型为出让，其中分摊土地使用权面积为24.58平方米，使用期限为64年，土地使用权终止日期为2076年3月15日。

根据注册房地产估价师对估价对象的实地勘察，房屋总层数为6层，其中的2-6层为住宅，估价对象所在位于第6层，即住宅的第5层，估价对象外墙真石漆，塑钢窗，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

二〇一九年十月十五日，价值时点为现场勘查之日。

#### （六）价值类型

本报告评估价格为滦县新城嘉凤园6-3-502的房地产，用途为住宅，建筑面积为122.86平方米，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2076年3月15日，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十月十五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

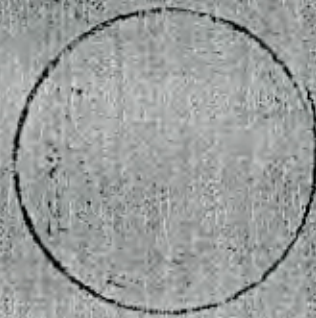
(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日）

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令



编号: 深政转(2013)855号

# 土地登记审批表



2013年6月24日



土地情况	坐落	滦县新城嘉凤园6-3-502		
	面积	24.58	用途	住宅
	权利设立情况	<input checked="" type="checkbox"/> 地表 <input type="checkbox"/> 地上 <input type="checkbox"/> 地下	取得价格	—
	权属性质	<input checked="" type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 国有农用地使用权 <input type="checkbox"/> 集体土地所有权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体农用地使用权		
	使用权类型	国有 <input type="checkbox"/> 划拨 <input checked="" type="checkbox"/> 出让 <input type="checkbox"/> 作价出资(入股) <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 授权经营 <input type="checkbox"/> 其他 集体 <input type="checkbox"/> 荒地拍卖 <input type="checkbox"/> 批准拨用宅基地 <input type="checkbox"/> 批准拨用企业用地 <input type="checkbox"/> 集体土地入股(联营) <input type="checkbox"/> 其他		

需役地坐落

土地抵押情况	土地价格	—		
	土地抵押面积	—	土地抵押金额	—
	土地抵押期限	自 年 月 日至 年 月 日		

申请登记的内容

崔涛 将座落于滦县新城嘉凤园6-3-502面积为24.58㎡的国有出让土地与用途转让给赵翠云，双方申请登记发证。

备注

本申请人对填写的上述内容及提交申请材料的真实性负责

申请人签字: 崔涛  
 申请人签字: 赵翠云  
 年 月 日



单位:  平方米  公顷、万元

登记类型

国有土地使用权转让登记

登记申请人

所有权人  使用权人  抵押权人  需役地权利人  权利受让人  更正登记申请人  异议登记申请人  预告登记申请人  其他

名称(姓名)

沈县言做

证件类型

身份证

证件编号

130321197808297820

单位性质

个人

通讯地址

沈县言做

邮编: 063700

法定代表人或负责人

登记申请人

抵押人  担保权人  权利人  义务人  其他

名称(姓名)

沈县言做

证件类型

身份证

证件编号

130323198403186112

单位性质

个人

通讯地址

沈县言做新村

邮编: 063700

法定代表人或负责人

土地  
地  
情  
况

用途

住宅用地

坐落

沈县言做新村 6-3-502

宗地面积

859.7 m<sup>2</sup>

权利性质

国有土地使用权

使用期限

64 年

权利设立情况

地表  地上  地下

使用面积

24.58 m<sup>2</sup>

房屋编号

房屋的土地权利证书号

其中

共用面积

取得价格

终止日期

使用类型

用途

用途

图号

图号

取得价格

终止日期

使用类型

用途

用途

用途

用途

用途

用途

用途

用途

用途

用途

用途

用途

用途

用途

用途

用途

用途

用途

用途

2011年11月  
2011年11月  
24.58 m<sup>2</sup>

2016年3月15日

住宅用地

住宅用地

住宅用地

住宅用地

住宅用地

住宅用地

住宅用地

住宅用地

住宅用地

住宅用地

住宅用地

住宅用地

住宅用地

住宅用地



土地情况	土地分类面积					
	耕地	园地	林地	草地	商服用地	工矿仓储用地
	—	—	—	—	—	—
	住宅用地	公共管理与公共服务用地	特殊用地	交通运输用地	水域及水利设施用地	其他土地
	—	—	—	—	—	—
	其中基本农田面积		—			
附着物情况	建筑容积率		建筑密度		—	
	建筑限高		建筑物占地面积		—	
	建筑物类型		申报建筑物权属		—	
用途	坐落		—			
	提交的土地权利证书号		—			
土地抵押情况	土地价格		—			
	土地抵押面积		土地抵押金额		—	
	土地抵押期限		自 年 月 日至 年 月 日			
土地权属来源证明文件名称、编号、日期	1、原国有土地使用者：程涛					
	2、原国有土地使用证证号：深政转国用(2011)第1173号					
	3、原证签发时间：2011年12月23日					
	4、国有土地使用权转让申请审批书：深国土转字(2013)31/064号					
	5、转让时间：2013年6月19日					



国土资源行政主管部门审核意见

国土资源行政主管部门初审意见

2013年6月24日

权，期限为：64年（自2013年6月19日至2076年3月15日）。

为：24.58亩，用途为：住宅用地。

该宗地权属合法，界址清楚，面积准确。

拟准予登记

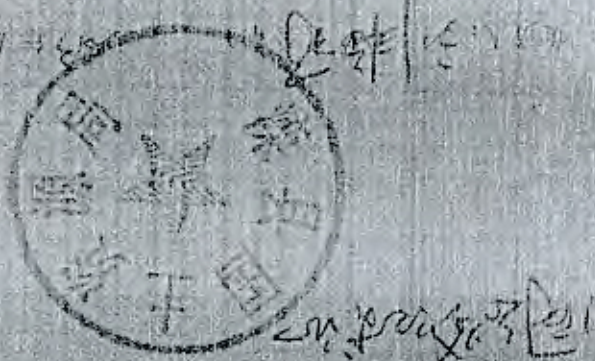
王明华

国土资源局局长

申请人：王明华（盖章）

2013年6月24日

土地登记申请书编号：132012000023



土地登记申请书编号：132012000524

2013年6月24日



# 土地登记申请书

编号：深政转(2013)855号

单位：平方米 公顷、万元

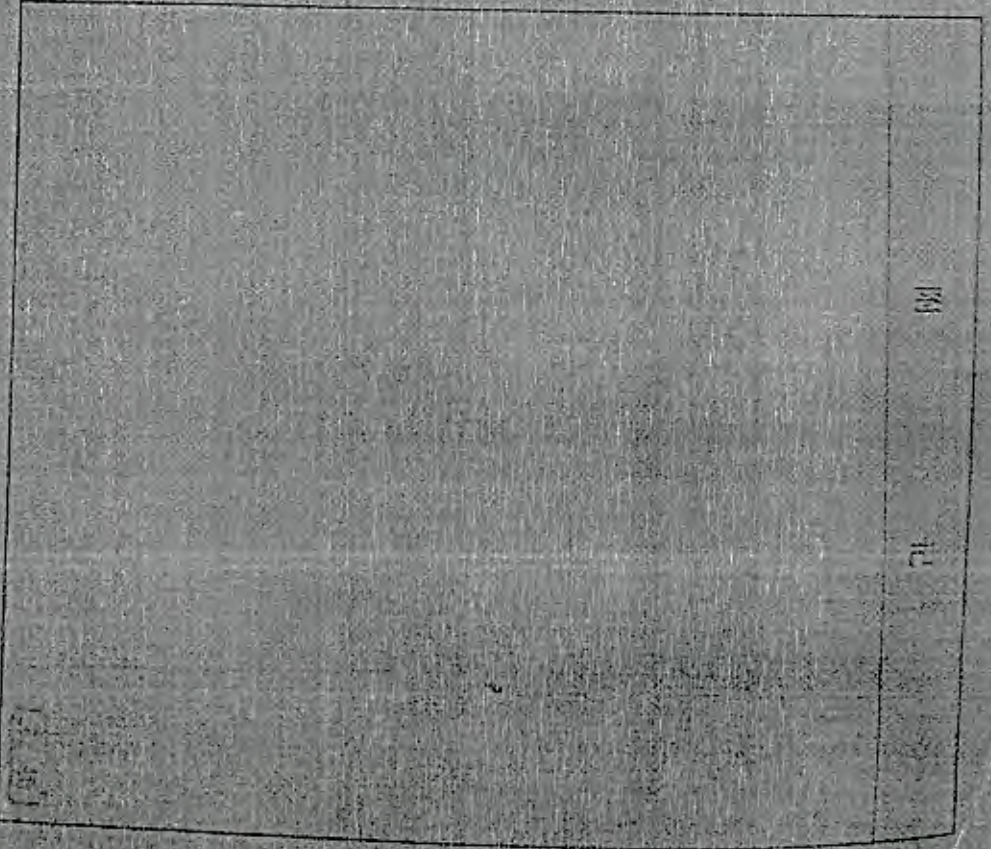
申请人情况	登记申请人			
	<input type="checkbox"/> 所有权人 <input type="checkbox"/> 使用权人 <input type="checkbox"/> 抵押权人 <input type="checkbox"/> 需役地权利人 <input checked="" type="checkbox"/> 权利受让人 <input type="checkbox"/> 更正登记申请人 <input type="checkbox"/> 异议登记申请人 <input type="checkbox"/> 预告登记申请人 <input type="checkbox"/> 其他			
	名称(姓名)	赵翠云		
	证件种类	<input type="checkbox"/> 组织机构代码证 <input checked="" type="checkbox"/> 居民身份证 <input type="checkbox"/> 护照 <input type="checkbox"/> 军官证 <input type="checkbox"/> 其他		
	证件编号	130221197808297820		
	单位性质	<input type="checkbox"/> 行政 <input type="checkbox"/> 事业 企业( <input type="checkbox"/> 国有 <input type="checkbox"/> 集体 <input type="checkbox"/> 私营 <input type="checkbox"/> 外资 <input type="checkbox"/> 港澳台 <input type="checkbox"/> 联营 <input type="checkbox"/> 股份制 <input type="checkbox"/> 个体 <input type="checkbox"/> 其他) <input checked="" type="checkbox"/> 个人		
	通讯地址	滦县新城		邮编：063700
	法定代表人或负责人			
	联系人：	赵翠云		联系电话：13831520900 电子邮件：
	代理人姓名	/		职业资格证书号 /
代理机构名称	/		联系电话 /	
申请人情况	登记申请人			
	<input type="checkbox"/> 抵押人 <input type="checkbox"/> 供役地权利人 <input checked="" type="checkbox"/> 权利转让人 <input type="checkbox"/> 预告登记义务人 <input type="checkbox"/> 其他			
	名称(姓名)	周岳露 董清		
	证件种类	<input type="checkbox"/> 组织机构代码证 <input checked="" type="checkbox"/> 居民身份证 <input type="checkbox"/> 护照 <input type="checkbox"/> 军官证 <input type="checkbox"/> 其他		
	证件编号	130223196403186112		
	单位性质	<input type="checkbox"/> 行政 <input type="checkbox"/> 事业 企业( <input type="checkbox"/> 国有 <input type="checkbox"/> 集体 <input type="checkbox"/> 私营 <input type="checkbox"/> 外资 <input type="checkbox"/> 港澳台 <input type="checkbox"/> 联营 <input type="checkbox"/> 股份制 <input type="checkbox"/> 个体 <input type="checkbox"/> 其他) <input checked="" type="checkbox"/> 个人		
	通讯地址	滦县常庄镇新农村		邮编：663100
	法定代表人或负责人			
	联系人：			联系电话： 电子邮件：
	代理人姓名	/		职业资格证书号 /
代理机构名称	/		联系电话 /	



房权证 字第 201301100号

2013 01 100

房屋所有权人	赵翠云		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	滦县新城嘉凤园6-3 502		
登记时间	2013年05月23日		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	6	122.85	106.41
其他	幢号:0006 房号:0502		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		国有(出让)	至 止

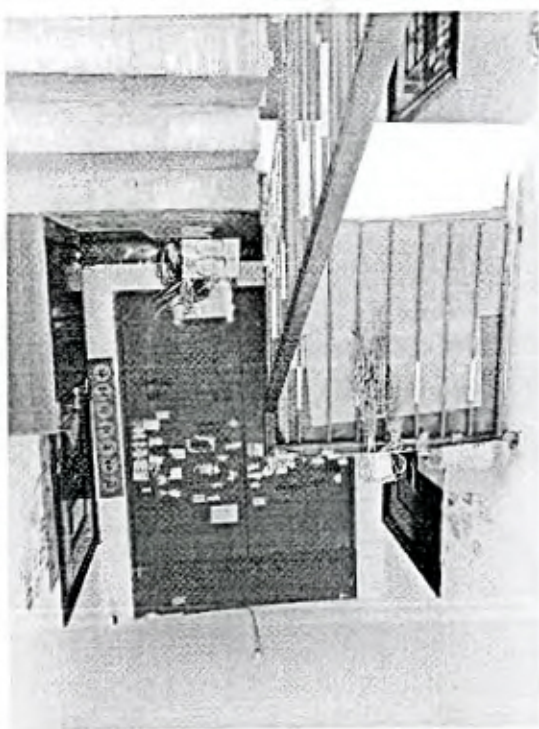
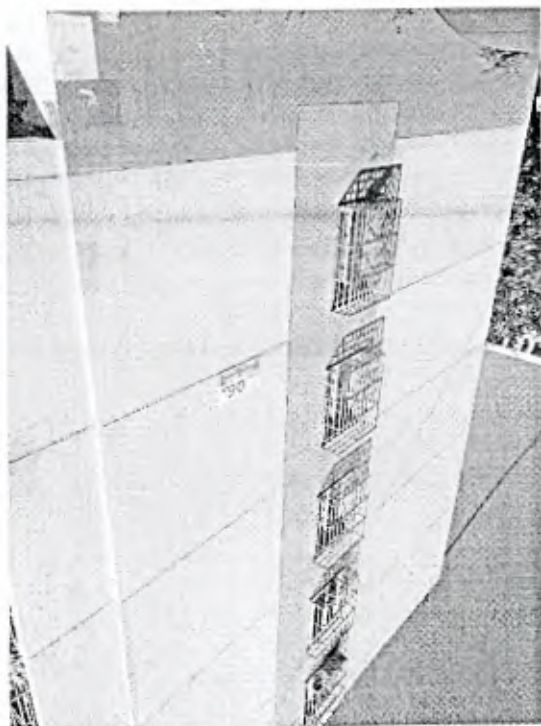


附 图

填发单位 (盖章)

20130521033





估价对象照片







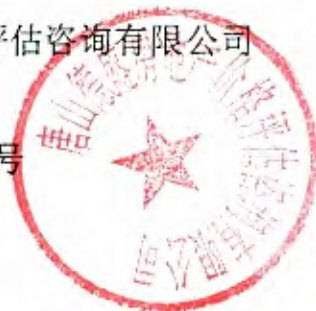


# 营业执照

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



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





# 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.



姓名 王 强

性别 男

身份证件号码 1320110046



有效期至 2014年12月31日

发证机关



No.





# 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. 00061001



姓名 Name

吴利明

性别 Sex

男

身份证件号码 ID No.

100225197808255911

注册号 Registration No.

44220060021

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 Validity Date

2020-5-17

持证人签名