

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：唐山德盛房评（2019）字第 429 号

估价项目名称：唐山通德房地产开发有限公司所属的位于

路南区增盛里紫垣 4 楼的 4 套房地产和 2

楼的 5 套司法鉴定价格评估

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：二〇一九年十二月三十一日

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1078号】司法鉴定委托书要求，对位于路南区通德紫垣小区九套房地产在价值时点2019年12月5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：根据委托方提供的估价对象《唐山市房产分层分户图》及《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件：估价对象为唐山通德房地产开发有限公司所属，位于路南区通德紫垣小区九套房地产，用途为住宅，总建筑面积为979.99平方米。

价值时点：2019年12月5日，价值时点为司法鉴定委托之日。

价值类型：本报告估价对象为唐山通德房地产开发有限公司所属的位于路南区通德紫垣小区九套房地产，用途为住宅，总建筑面积为979.99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十二月五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12月5日的价值：（具体结果见表1）

总建筑面积：979.99平方米

房地产总价：1111.47万元

大 写：壹仟壹佰壹拾壹万肆仟柒佰元整

（币种：人民币）

（注：该价格为包含分摊国有土地使用权的价格）

表 1 估价明细表

编号	产权人	房产坐落	房产坐落	建筑结构	规划用途	所在层次/总层数	建筑面积 (m ²)	建成年份 (年)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	唐山德盛房地产开发有限公司	路南区增盛里紫垣 4 楼	4 门 1002 号	钢混	住宅	10/23	72.24	2017	12021	86.84
2			3 门 1403 号	钢混	住宅	14/23	73.41	2017	11784	86.51
3			2 门 904 号	钢混	住宅	9/23	100.02	2017	11844	118.46
4			2 门 2004 号	钢混	住宅	20/23	100.02	2017	11385	113.87
5		路南区增盛里紫垣 2 楼	1 门 2201 号	钢混	住宅	22/22	126.86	2017	10831	137.4
6			1 门 2204 号	钢混	住宅	22/22	126.86	2017	10831	137.4
7			1 门 2001 号	钢混	住宅	20/22	126.86	2017	11251	142.73
8			1 门 1901 号	钢混	住宅	19/22	126.86	2017	11251	142.73
9			1 门 1701 号	钢混	住宅	17/22	126.86	2017	11472	145.53
共计							979.99			1111.47

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：

二〇一九年十二月三十一日

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，并在可能条件下对其内部进行了查勘，然而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《国有土地使用证》、《唐山市房产分层分户图》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《唐山市房产分层分户图》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 12 月 5 日，完成实地查勘日期为 2019 年 12 月 11 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、本次评估为位于路南区通德紫垣小区九套房地产，为设定无权属争议条件下的完全产权价格。

9、根据司法鉴定委托书【（2019）唐法委评字第 1078 号】描述，需要对位于路南区通德紫垣小区十套房屋进行鉴定，在现场勘查过程中，主办法官告知 2 号楼 1 门 1801 号房屋存在争议，暂不进行评估。因此本次估价对象为路南区通德紫垣小区九套房屋。

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：张磊

联系电话：18532589836

(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

估价对象是唐山通德房地产开发有限公司所属的位于路南区通德紫垣小区九套房地产，估价对象临小区路，所在小区北临新华东道，东临车站路，对外交通便利。

根据委托方提供的估价对象《国有土地使用证》和司法鉴定委托书，土地使用权人为唐山通德房地产开发有限公司，座落为路南区车站路西侧，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，终止

日期为商业 2050 年 12 月 9 日、住宅 2080 年 12 月 9 日。

根据委托方提供的《唐山市房产分层分户图》及《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》，估价对象为唐山通德房地产开发有限公司所属，坐落于路南区车站路西侧，具体情况见下表：

表 2 估价对象情况表

编号	产权人	房产坐落	幢号	建筑结构	规划用途	所在层次/ 总层数	建筑面积 (平方米)	建成年份
1	唐山通德房地产开发有限公司	路南区增盛里紫垣 4 楼	4 门 1002 号	钢混	住宅	10/23	72.24	2017 年
2			3 门 1403 号	钢混	住宅	14/23	73.41	2017 年
3			2 门 904 号	钢混	住宅	9/23	100.02	2017 年
4			2 门 2004 号	钢混	住宅	20/23	100.02	2017 年
5		路南区增盛里紫垣 2 楼	1 门 2201 号	钢混	住宅	22/22	126.86	2017 年
6			1 门 2204 号	钢混	住宅	22/22	126.86	2017 年
7			1 门 2001 号	钢混	住宅	20/22	126.86	2017 年
8			1 门 1901 号	钢混	住宅	19/22	126.86	2017 年
9			1 门 1701 号	钢混	住宅	17/22	126.86	2017 年
共计							979.99	

根据注册房地产估价师对估价对象的实地勘察，估价对象 4 楼总层数为 23 层，2 楼总层数为 22 层，所在层次见表 1，估价对象外墙刷涂料，入户防盗门，铝合金窗，室内无装修。

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，所在小区北临新华东道，东临车站路；
- 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

二〇一九年十二月五日，价值时点为司法鉴定委托之日。

(六)价值类型

本报告评估价格为路南区通德紫垣小区九套房地产，用途为住宅，总建筑面积为979.99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十二月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

司法鉴定委托书

《国有土地使用证》复印件

《唐山市房产分层分户图》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十二月五日的估价结果为：（币种：人民币）（具体结果见表1）

总建筑面积：979.99平方米

房地产总价：1111.47万元

大写：壹仟壹佰壹拾壹万肆仟柒佰元整

（币种：人民币）

（注：该价格为包含分摊国有土地使用权的价格）

(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		
李泽楠	1320180049		

(十二) 实地查勘期

二〇一九年十二月十一日

(十三) 估价作业期

二〇一九年十二月五日至十二月三十一日

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《国有土地使用证》复印件

附件四：估价对象《唐山市房产分层分户图》复印件

附件五：估价对象照片

附件六：估价对象位置图

附件七：估价机构法人营业执照复印件

附件八：估价机构资质证书复印件

附件九：注册房地产估价师执业资格证书复印件