

# 房地产估价报告

估价报告编号：唐山德盛房评（2020）字第 099 号

估价项目名称：赵翠茹所属的位于丰南区丰南镇滨河里明珠

都市花园 15 楼 4 门 1402 号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：二〇二〇年五月二十六日

## 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83号】司法鉴定委托书要求，对位于丰南区丰南镇滨河里明珠都市花园15楼4门1402号的房地产在价值时点2020年5月21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：估价对象为赵翠茹所属位于丰南区丰南镇滨河里明珠都市花园15楼4门1402号的房地产。房屋用途为住宅、地下室，建筑总层数为19层（其中地上18层，地下1层），估价对象住宅所在层次为地上第14层，建筑面积为105.71平方米，地下室所在层次为地下1层，建筑面积为6.42平方米，结构为钢混。分摊土地使用权面积为12.18平方米，用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让。

价值时点：2020年5月21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茹所属的位于丰南区丰南镇滨河里明珠都市花园15楼4门1402号的房地产，房屋用途为住宅、地下室，住宅建筑面积为105.71平方米，地下室建筑面积为6.42平方米，土地用途为城镇住宅用地，分摊土地使用权面积为12.18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二〇二〇年五月二十一日房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法

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2020年5月21日的价值：

房地产单价：9143元/平方米

总建筑面积：105.71平方米

房地产总价：96.65万元

大 写：玖拾陆万陆仟伍佰元整

（币种：人民币）

（注：该价格为包含地下室及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

二〇二〇年五月二十六日



# 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.....	4-10
(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，并对其内部进行查勘，但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》复印件及《房屋所有权证》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》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值，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：付忠彦

联系电话：18103257921

### (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

#### 1、估价对象的财产范围

本次估价项目为丰南区丰南镇滨河里明珠都市花园15楼4门1402号的住宅、地下室及其分摊土地使用权，证载住宅建筑面积为105.71平方米，地下室建筑面积为6.42平方米，房屋所有权人为赵翠茹；证载分摊土地使用权面积为12.18平方米，土地使用权人为赵翠茹。本次估价对象财产范围包括：估价对象房屋所有权、分摊国有



土地使用权及相配套的附属设施、装修等。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产及权利。

## 2、估价对象权益状况

### (1) 土地权益状况

根据委托方提供的估价对象《国有土地使用证》复印件，证号为丰南国用(2016)第C-0016号，土地使用权人为赵翠茹，座落为丰南区丰南镇滨河里明珠都市花园15-4-1402，用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为2074年6月17日，分摊土地使用权面积为12.18平方米。

### (2) 建筑物权益状况

根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》复印件，证号为丰南区房权证丰南镇字第201600397号，房屋所有权人为赵翠茹，共有情况为单独所有，房屋坐落为丰南区丰南镇滨河里明珠都市花园15-4-1402，用途为住宅、地下室，估价对象所在建筑总层数为19层(其中地上18层，地下1层)，估价对象住宅所在层次为地上第14层，建筑面积为105.71平方米，地下室所在层次为地下1层，建筑面积为6.42平方米，建筑结构为钢筋混凝土，建成年份为2007年。

## 3、估价对象实物状况

### (1) 土地基本状况

估价对象位于丰南区丰南镇滨河里明珠都市花园15楼4门1402号，土地使用权终止日期为2074年6月17日，至估价时点，土地使用期剩余54.1年。宗地内地势平坦，开发程度达宗地外“七通”(即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气)，宗地内“七通一平”(即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气及场地平整)。

### (2) 建筑物状况

根据注册房地产估价师现场勘查，估价对象外墙刷涂料，入户防盗门，内墙刷白（厨房及卫生间墙面贴瓷砖），塑钢窗，木质地板（厨房及卫生间地面贴瓷砖），无吊顶。

#### （五）价值时点

二〇二〇年五月二十一日，价值时点为现场勘查之日。

#### （六）价值类型

本报告估价对象为赵翠茹所属的位于丰南区丰南镇滨河里明珠都市花园 15 楼 4 门 1402 号的房地产，房屋用途为住宅、地下室，住宅建筑面积为 105.71 平方米，地下室建筑面积为 6.42 平方米，土地用途为城镇住宅用地，分摊土地使用权面积为 12.18 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二〇二〇年五月二十一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》（主席令 2019 年第 32 号）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令 2019 年第 32 号）
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令 2016 第 46 号）
- (5) 《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）
- (6) 《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）
- (7) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- (8) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- (9) 《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》
- (10) 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》

《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》

估价对象《房屋所有权证》复印件

估价对象《国有土地使用证》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

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价目的、估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用比较法、收益法作为本次估价所采用的基本方法。

##### 1.选用的估价方法

①比较法：由于估价对象周边同类物业交易较为活跃，在市场上有可供参照的交易案例，所以采用比较法作为估价方法之一。

②收益法：估价对象是有收益或潜在收益的房地产，且能收集到同类房地产租金收入，所以采用收益法作为估价方法之一。

##### 2.不选用的估价方法

①成本法：估价对象为住宅用途房地产，其现时房地产市场价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。

②假设开发法：估价对象属于建成并已投入使用的房地产，维护使用状况良好，无再开发潜力，故不适宜采用假设开发法。

出于以上考虑，本次估价宜采用比较法、收益法进行测算。

##### 3.技术路线

①比较法技术路线：采用比较法估价时，首先搜集交易实例，选取一定数量的可比实例，然后建立价格可比基础，再进行交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况、权益状况和实物状况三方面）的修正，最后求取比准价格。

②收益法技术路线：采用收益法估价时，首先选择具体估价方法

(报酬资本化法和直接资本化法，应优先选用报酬资本化法)，测算收益期或持有期、未来收益，再确定报酬率或资本化率、收益乘数，将房地产净收益以适当的资本化率折现，最后求取收益价格。

#### (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二〇二〇年五月二十一日的估价结果为：(币种：人民币)

房地产单价：9143元/平方米

总建筑面积：105.71平方米

房地产总价：96.65万元

大 写：玖拾陆万陆仟伍佰元整

(币种：人民币)

(注：该价格为包含地下室及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		2020.5.26
-----	------------	--	-----------

李泽楠	1320180049		2020.5.26
-----	------------	--	-----------

(十二)实地查勘期

二〇二〇年五月二十一日

(十三)估价作业期

二〇一九年三月二十七日至二〇二〇年五月二十六日

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：《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：估价对象《房屋所有权证》复印件

附件四：估价对象《国有土地使用证》复印件

附件五：估价对象照片及位置图复印件

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

丰南房权证 丰南镇字第 201600397号

房屋所有权人	赵翠茹			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	丰南区丰南镇滨河里明珠都市花园 15-4-1402			
登记时间	2016年01月21日			
房屋性质				
规划用途	住宅,地下室			
房屋 层 状 况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	19	105.71	89.29	
	19	6.42	3.40	
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 止	



20160121022

附

记

产权来源: 购置商品房(商品房)  
 坐落宗地号: 08-2003001660  
 原房产证号: 200900492  
 房产编号:  
 012003000002000015041402, 012003000003000015000056

经办人: 郑建国

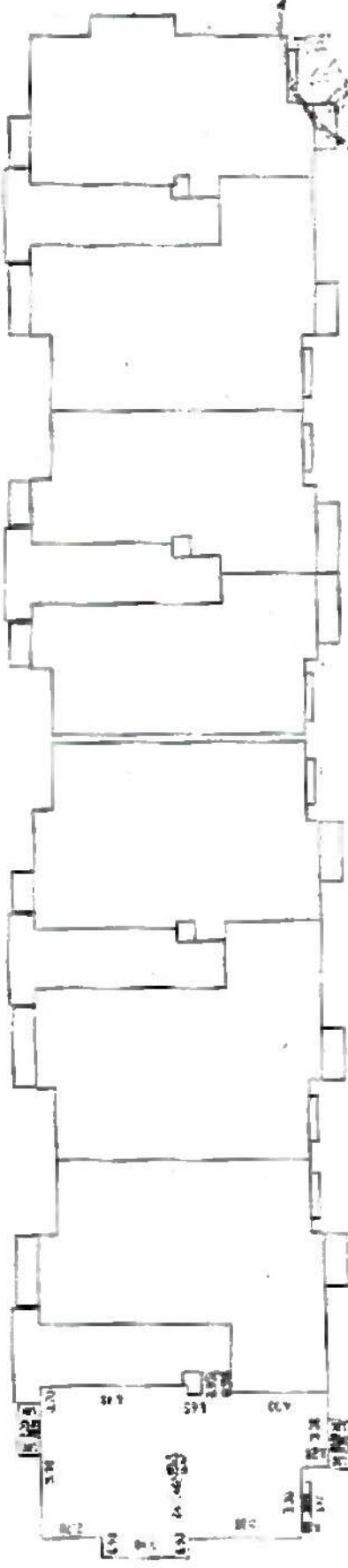
于2016年1月21日经本镇赵翠茹双方同意此房以赵翠茹



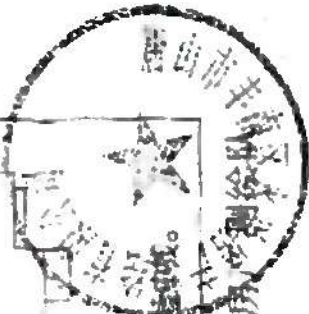
填发单位 (盖章)

# 唐山市房产分层分户图

房产坐落	丰南区丰南镇滨河里明珠都市花园二期15栋		
地下室(㎡)	0.00	建成年份	2007
建筑结构	钢筋混凝土	总层数	19
		所在层数	14
		套内建筑面积(㎡)	89.29
		共有分摊面积(㎡)	16.42
		产权面积(㎡)	105.71



说明：图中所绘面积均为建筑面积。



唐山市丰南区永兴房产测绘队

比例尺 1:300

2009年1月11日 制图

测绘人：二组 绘图人：周树明 审核人：[Signature]



# 唐山市房产分层分户图

房产坐落	丰南区丰南镇滨河里明珠都市花园二期15栋		
地下室(m <sup>2</sup> )	建成年份	2007	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )
建筑结构	总层数	19	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )
钢筋混凝土	所在层数	-1	产权面积(m <sup>2</sup> )



说明：图中红线为套中红线

唐山市丰南区永兴房产测绘队

比例尺 1:300

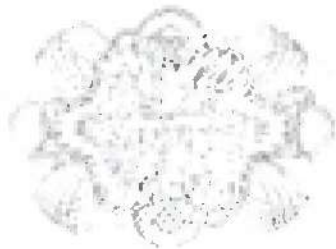
2008年1月11日 测图

测绘人：二组 给图人：周树明 审核人：边志鹏

国用(2015)第C0016号

土地使用权人	赵聚磊		
座落	丰南区丰南镇滨河明珠都市花园15-1 1402		
地号	130207004100 (B00031)	图号	
地类(用途)	城镇住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2074-06-17
使用权面积	12.18 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	M <sup>2</sup>
		分摊面积	12.18 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。



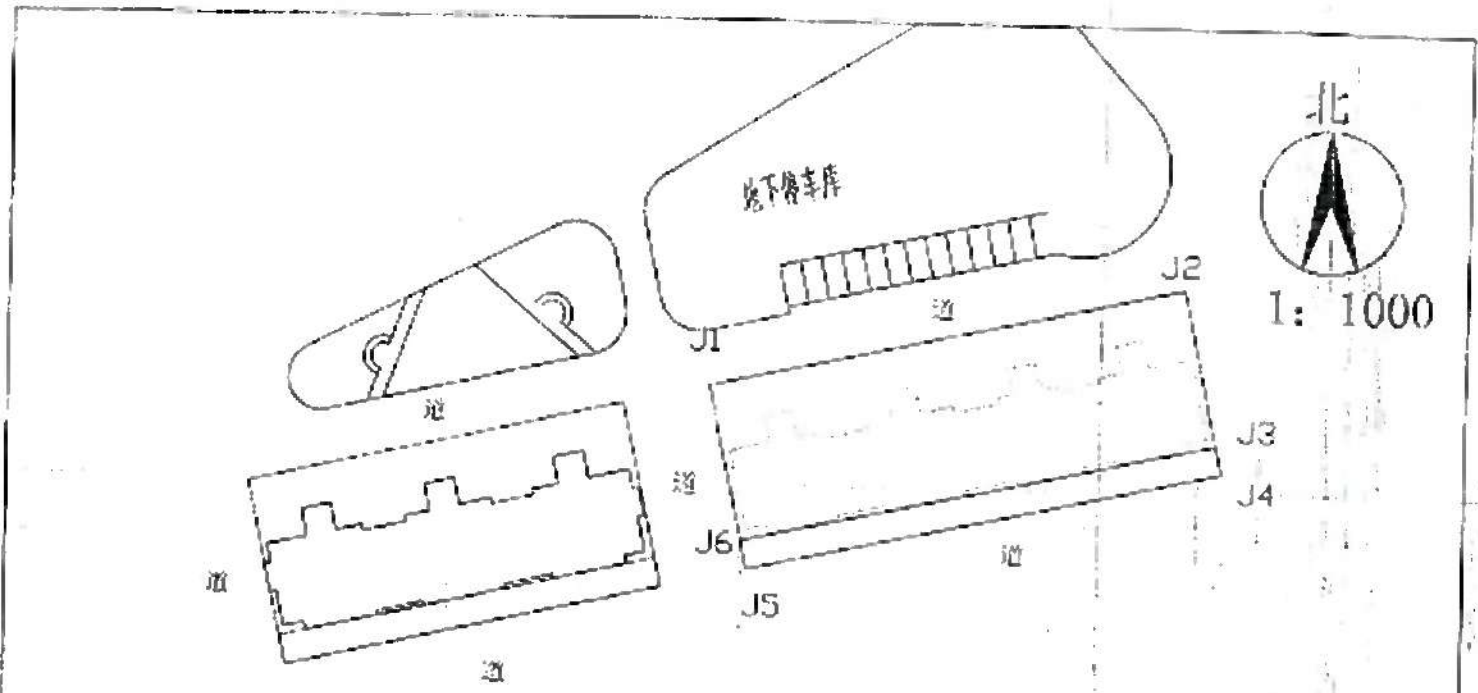
记事

2015年11月21日第C-211号部分宗地

登记机关

证书监制机关





丰台区国土测绘队



界址点坐标表15

序	X	Y	边长
1	4287100.78	1057990.40	6.4
2	4287121.48	1057920.80	21.7
3	4287170.40	1057900.00	6.0
4	4287000.14	1057901.00	7.0
5	4287000.00	1057900.10	4.2
6	4287000.10	1057900.20	22.7
7	4287100.78	1057990.40	

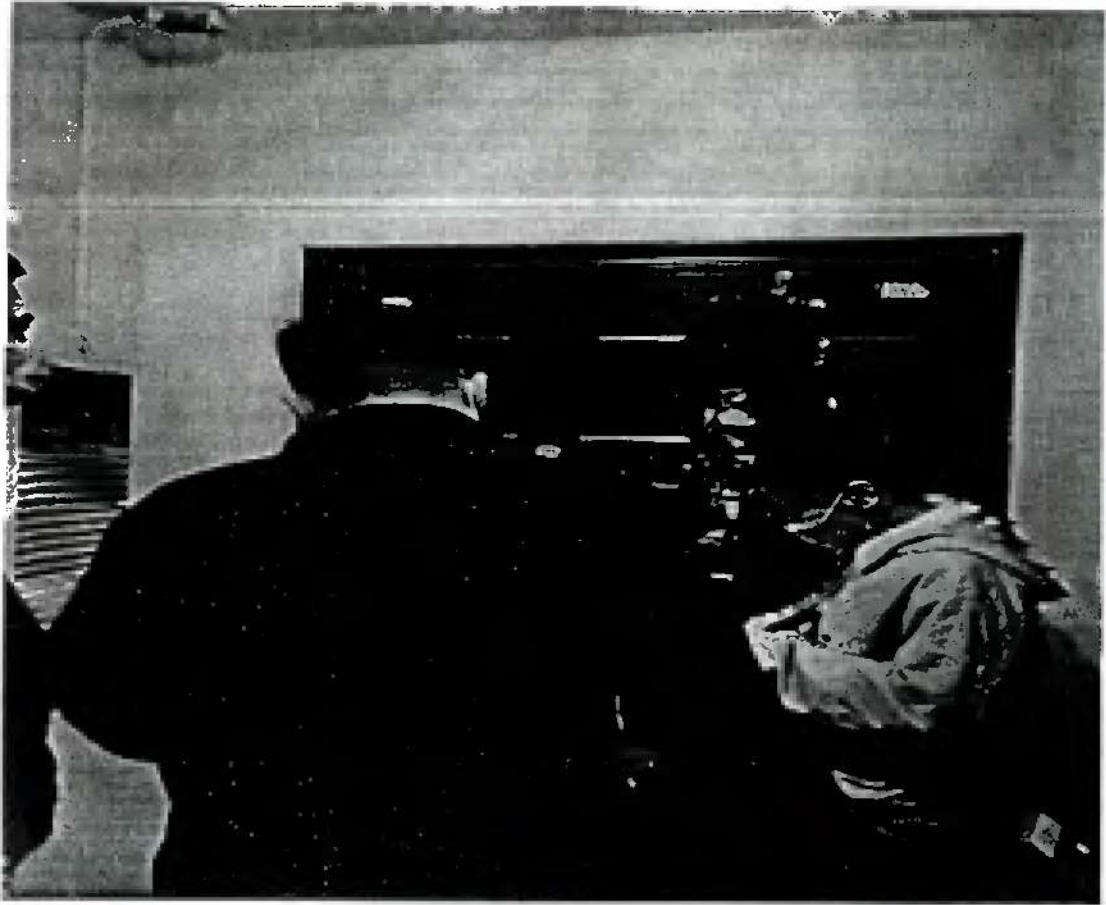
5-2009.5 丰台区 1402 号住宅

2009年4月22日  
1954年北京坐标系

测量员：班秀发 制图员：郭少武 检查员：马芳

估价对象照片









# 营业执照

副证编号: 1-1

(副证)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: 务企于每年1月1日至6月30日公示企业上一年度年度报告, 逾期不公示的也要及时公示, 逾期未公示的, 将被列入异常名录。

www.hobscztzyxx.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to provide real estate appraisal practices and to sign the real estate appraisal reports.



No. 00205866

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

唐山塑盛房地产价格评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-22

持证人签名 / Holder'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. 001192041



姓名 / Full Name

李洋

性别 / Sex

女



201800

身份证件号码 / ID No.

130205199200113019

注册号 / Registration No.

1320180019

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

2021-7-1

持证人签名 / Bearer's signature