

房屋司法鉴定评估报告

项 目 名 称：遵化市三间房小区 B 区 5-2 室
房屋资产价值评估

委 托 方：河北省唐山市中级人民法院

评 估 方：河北金鯉房地产评估有限公司

评 估 人 员：屈 健（登记编号 13060030）

乔海军（登记编号 13000263）

评估作业日期：2020 年 5 月 8 日至 2020 年 5 月 11 日

评估报告编号：冀金鯉资评字（2020）第 016 号

致评估委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵院委托，本公司根据资产评估相关准则及必要的评估程序，结合委托的内容和特定的评估目的，秉着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用适宜的评估方法，对受托评估对象进行了评估。

评估对象：位于遵化市三间房小区B区5-2室的房屋（包括建筑面积344.81 m²的房屋及应分摊的土地使用权面积）。

评估目的：为委托方执行案件提供房屋市场价值参考依据。

价值时点：2020年5月8日（实地查勘之日）。

价值类型：本报告所评估的价格为按本报告书中所阐述的全部状况、说明、假设和限制条件以及评估目的、范围、时点等制约条件下的评估对象的公开市场价格。

评估方法：本公司根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，在广泛收集有关市场信息和评估对象信息的基础上，全面分析了影响评估对象市场价格的因素，选用市场比较法评估。

评估结果：经过测算，确定评估对象于本次评估目的下，于价值时点的市场单价为人民币8284元/m²，评估对象市场总价为人民币2,856,406.04元，总价大写：人民币贰佰捌拾伍万陆仟肆佰零陆元零肆分。

评估结果为评估对象完全产权下的市场价值，未考虑他项权利的影响，故提醒报告使用人在使用报告时注意。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，以免使用不当，造成损失！评估的详细结果、过程及有关说明请见《评估结果报告》。

河北金鲲房地产评估有限公司

法定代表人：赵玉欣

二零二零年五月十一日

评估师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、我们在评估报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本评估报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已经说明的评估假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本评估报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系。
- 4、我们对本评估报告中的评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见。
- 5、我们是依照中华人民共和国国家标准《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则》、《资产评估职业道德准则》进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
- 6、资产评估评估师及相关专业人员已于 2020 年 5 月 8 日对本评估报告中的评估对象的建筑结构、室外状况等情况进行了实地查勘并进行了记录。
- 7、没有人对本评估报告提供重要专业帮助。
- 8、本评估报告所依据的委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责，因资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应的责任。
- 9、本评估报告中评估结果仅指评估对象的公开市场价格，本报告不作

为评估对象法律权属确认的依据。

10、当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过河北省唐山市中级人民法院向我公司书面提出。

资产评估师

姓名	登记编号	签名	日期
屈健	13060030	屈健	2020年5月11日
乔海军	13000263	乔海军	2020年5月11日

目 录

评估师声明.....	1
评估的假设和限制条件.....	3
评估结果报告.....	5
一、委托方.....	5
二、评估方.....	5
三、评估目的.....	5
四、评估对象.....	5
五、价值时点.....	5
六、价值类型.....	6
七、评估原则.....	6
八、评估依据.....	6
九、评估方法.....	7
十、评估结果.....	7
十一、资产评估师.....	8
十二、实地查勘期.....	8
十三、评估作业期.....	8
附件.....	9
1、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书复印件.....	9
2、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书复印件.....	9
3、《房屋所有权证》（编号：冀（2019）遵化市不动产权第 0006688 号）.....	9
4、评估对象位置示意图及照片.....	9
5、评估机构营业执照复印件.....	9
6、评估机构资格证书复印件.....	9
7、资产评估师资格证书复印件.....	9

评估的假设和限制条件

一、评估报告成立的假设前提

（一）一般假设

1、评估对象产权明晰，可在公开市场上自由转让。

2、委托人提供了《房屋所有权证》复印件，我们对《房屋所有权证》上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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，假定评估当事人提供的资料合法、真实、准确、完整。资产评估师对房屋建筑面积进行专业测量，《房屋所有权证》记载的建筑面积与实际建筑面积一致。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、资产评估师已对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑评估对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定评估对象能正常安全使用。

5、评估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。

（二）不确定事项假设：无

（三）背离实际情况假设

评估结果是为确定房屋市场价格提供参考依据，评估时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房屋价格的影响，也没有考虑评估对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估结果

的影响：当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

（四）不相一致假设：无。

（五）依据不足假设：无。

二、评估报告使用限制

1、本评估结果仅作为委托方在本次评估目的下使用，不得做其他用途。

2、本评估报告自出具之日起一年内有效。

3、未经评估机构书面同意，本评估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。

4、评估时点后，评估报告有效期内评估对象的质量及价格标准发生变化，并对评估对象评估价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结论。

5、本评估报告需经评估人员签名并加盖评估机构公章作为一个整体时有效，复印件无效。

6、本评估报告解释权为本评估机构所有。

评估结果报告

一、委托方：河北省唐山市中级人民法院。

二、评估方：河北金鯉房地产评估有限公司；法定代表人：赵玉欣；住所：河北省唐山市路北区凤之梦休闲商务广场 2 楼 409 号。

三、评估目的：为委托方执行案件提供房地产市场价格参考依据。

四、评估对象：

1、实物状况

评估对象为位于遵化市三间房小区 B 区 5-2 室的房屋（包括建筑面积 344.81 m²的房屋及应分摊的土地使用权面积）。该住宅楼共 4 层（-1 至 3），独立院落，入户防盗门，外墙瓷砖，室内精装，南北朝向。

2、权属状况

根据《房屋所有权证》，编号：冀（2019）遵化市不动产权第 0006688 号；房屋所有权人：闫淑云；房屋用途：住宅；房屋坐落：遵化市三间房小区 B 区 5-2 室；房屋面积：344.81 m²。

他项权利及查封情况

根据河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（2018）唐法鉴外委字第 1098-1 号：评估闫淑云所有的坐落于遵化市三间房小区 B 区 5-2 室房屋。

3、区位状况

估价对象位于遵化市三间房小区 B 区 5-2 室，该区域基础设施完善。估价对象南临北二环东路，有饭店，西临文化北路。周围有北大医院，遵化市第二医院，华夏银行，农业银行；紧邻遵化汽车客运站，交通便利。

五、价值时点：2020年5月8日（实地查勘之日）

六、价值类型：本报告所评估的价格为按本报告书中所阐述的全部状况、说明、假设和限制条件以及评估目的、范围、时点等制约条件下的评估对象的公开市场价格。

七、评估原则：

本次评估过程中严格遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则：要求评估机构和评估师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值，它不仅是评估的基本原则，而且是评估的最高行为准则。

2、合法原则：要求评估结果是在依法判定的评估对象状况特别是权益状况下的价值，评估应当以评估对象的合法使用、合法交易、合法处分等为前提进行评估。

3、价值时点原则：要求评估结果应是评估对象在价值时点的客观合理价格。

4、替代原则：要求评估结果不得明显偏离与评估对象相似的房屋在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳利用原则：要求评估结果是在评估对象依法最高最佳利用前提下的价值。

八、评估依据：

1、《房屋所有权证》（编号：冀（2019）遵化市不动产权第0006688号）；

2、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书；

3、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书；

4、《中华人民共和国资产评估法》；

- 5、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 6、评估对象现场勘察记录；
- 7、委托方提供的与本次评估相关的其它资料；
- 8、本评估机构和评估人员所搜集掌握的有关资料。

九、评估方法：

根据评估目的及评估对象的状况，分别采取不同的评估方法。评估方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。成本法较适用于工业房屋的评估，根据本项目的特点，该方法不适合。假设开发法适用于在建工程的评估，根据本项目的特点，该方法不适合。评估对象用途为商品住房，具有潜在收益，但目前市场状况租金售价比例失调，因此不适宜采用收益法。评估对象地处住宅区域，周边房屋市场交易状况较活跃，适宜采用市场比较法，故本项目采用市场比较法评估。

市场比较法评估思路为：在近期房屋市场中，选择与评估对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房屋交易实例，根据评估对象和可比实例的状况，对交易状况、市场状况和房屋状况等影响房屋市场价格的因素，进行分析比较和修正，评估出评估对象的市场价格。

十、评估结果：

本公司根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，在广泛收集有关市场信息和评估对象信息的基础上，全面分析了影响评估对象市场价格的因素，选用市场比较法，经过测算，确定评估对象于本次评估目的下，于价值时点的市场单价为人民币 8284 元/㎡，评估对象市场总价为人民币 2,856,406.04 元，总价大写：人民币贰佰捌拾伍万陆仟肆佰零陆元零肆分。

十一、资产评估师：

资产评估师

姓名	登记编号	签名	日期
屈健	13060030	屈健	2020年5月11日
乔海军	13000263	乔海军	2020年5月11日

十二、实地查勘期：2020年5月8日

十三、评估作业期：2020年5月8日至2020年5月11日

附件：

- 1、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书复印件
- 2、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书复印件
- 3、《房屋所有权证》（编号：冀（2019）遵化市不动产权第 0006688 号）
- 4、评估对象位置示意图及照片
- 5、评估机构营业执照复印件
- 6、评估机构资格证书复印件
- 7、资产评估师资格证书复印件

2019

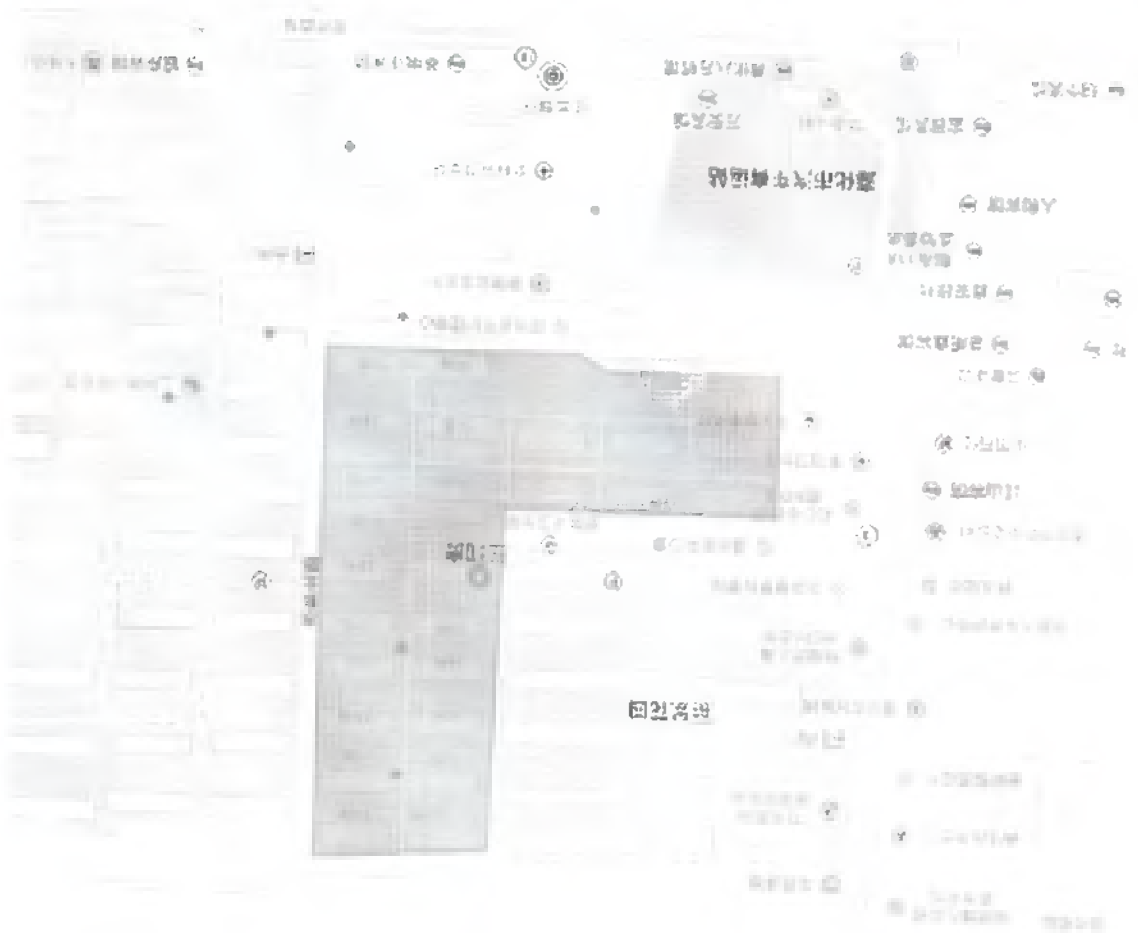
遵化市

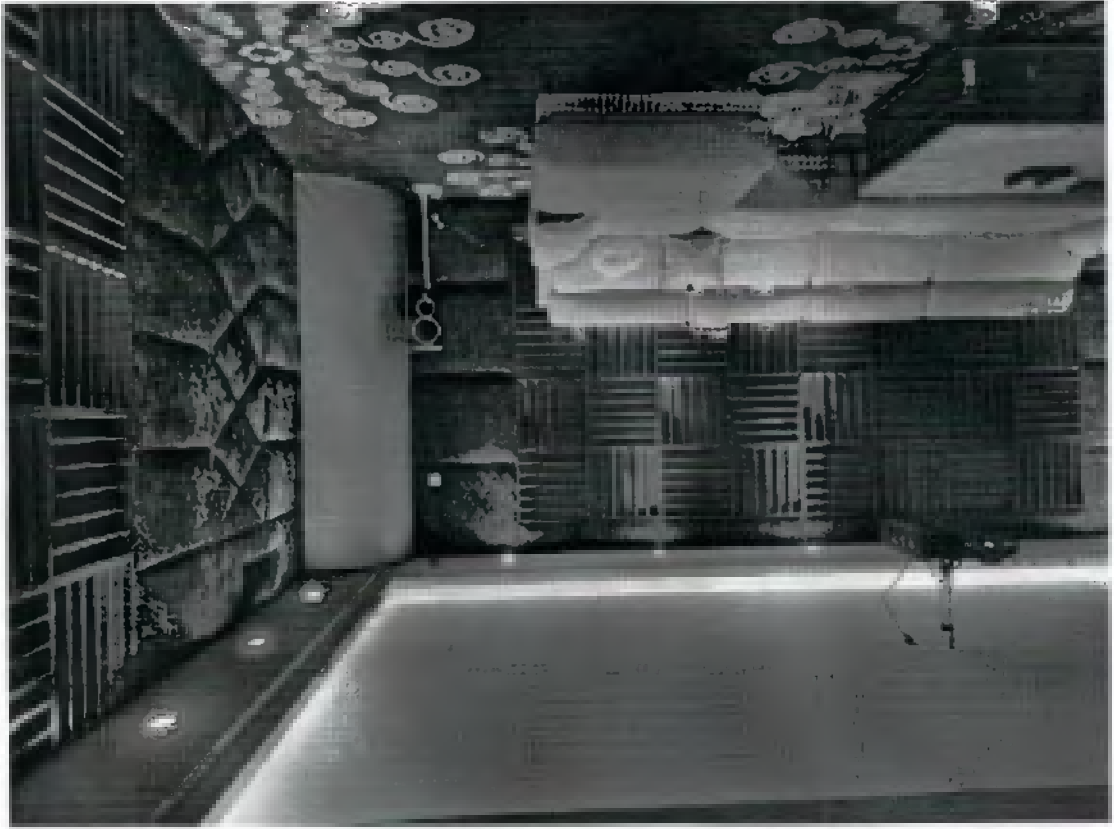
不动产权第

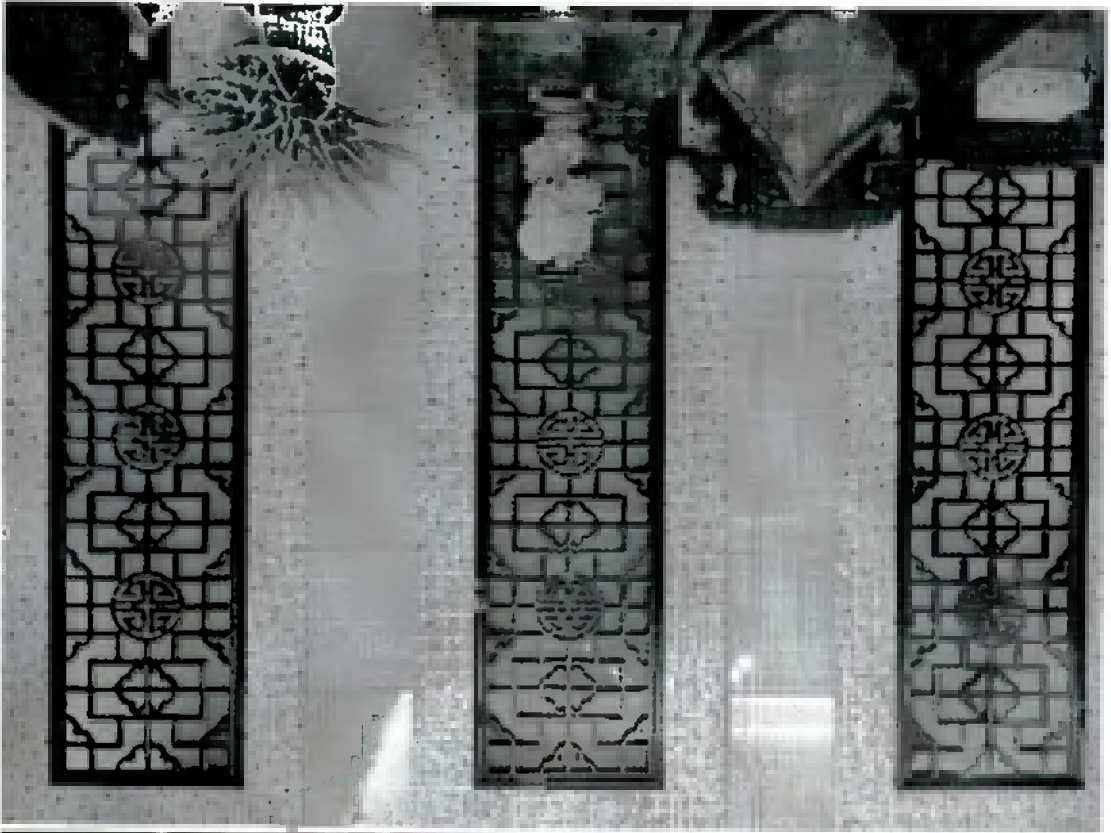
0006688

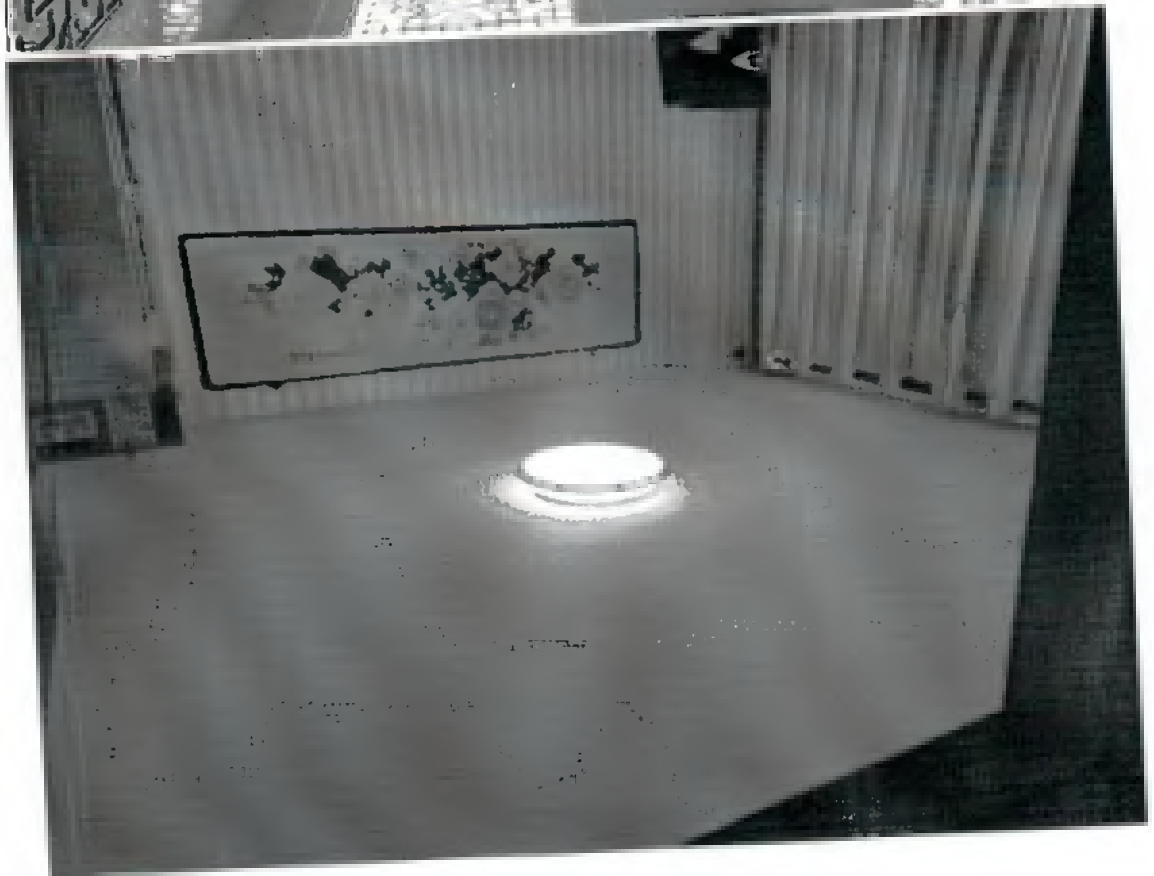
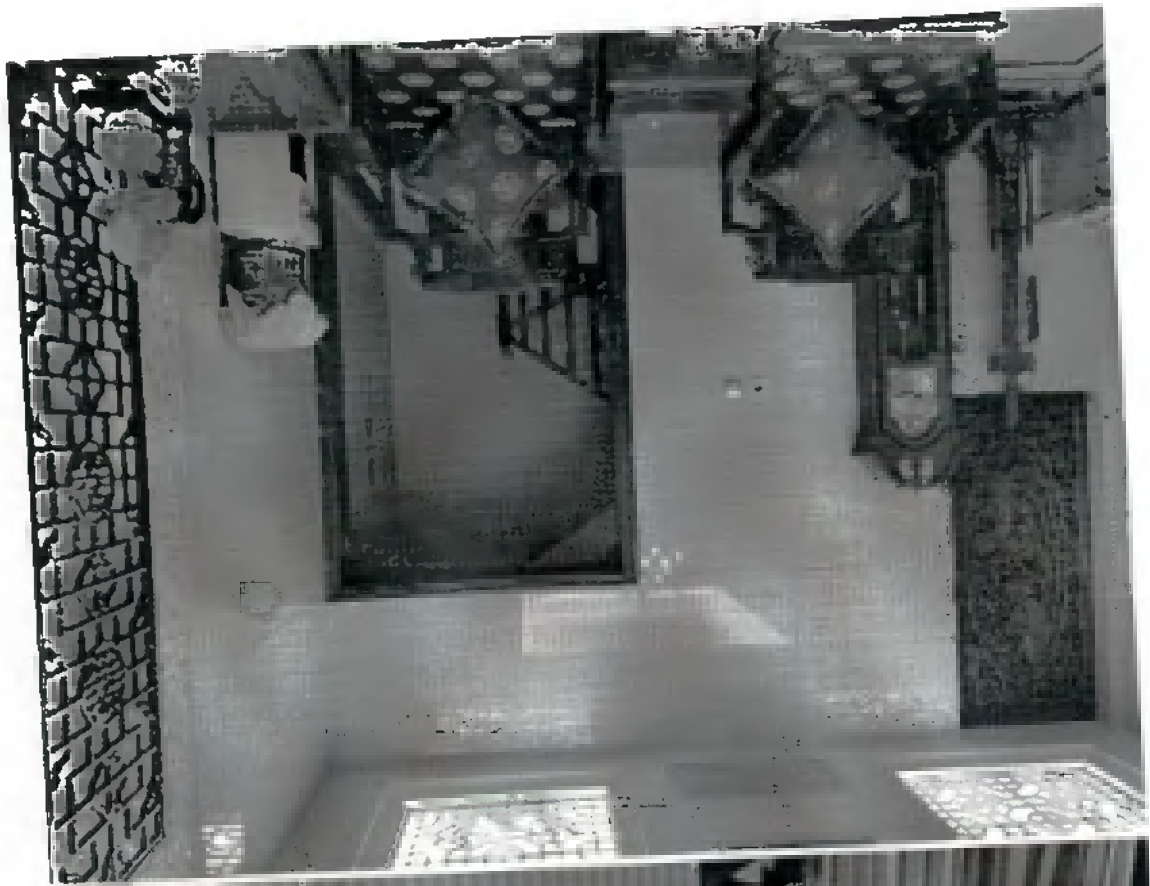
号

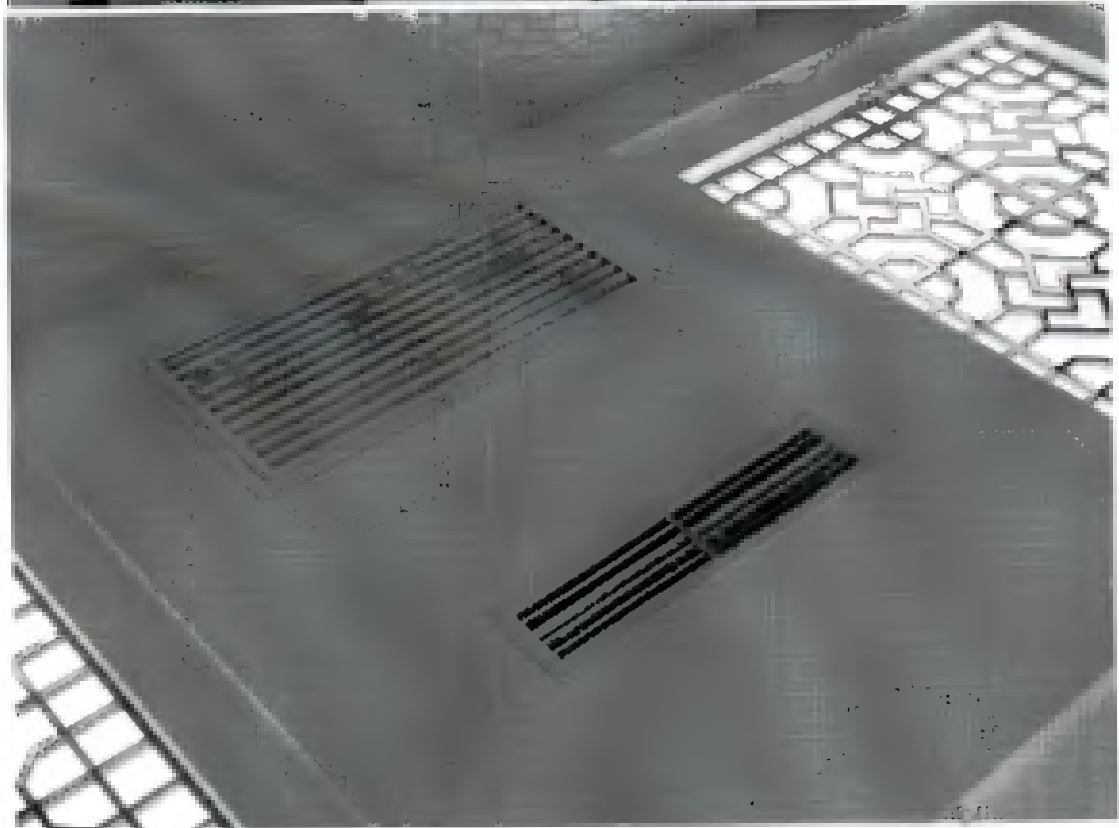
权利人	闫淑云
共有情况	单独所有
坐落	遵化市三间房小区5-2
不动产单元号	130281001102GB00004F00060003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	宗地面积16294.350平方米/房屋建筑面积344.810平方米
使用期限	2079-02-26止
权利其他状况	自用 分摊土地使用面积:109.590平方米

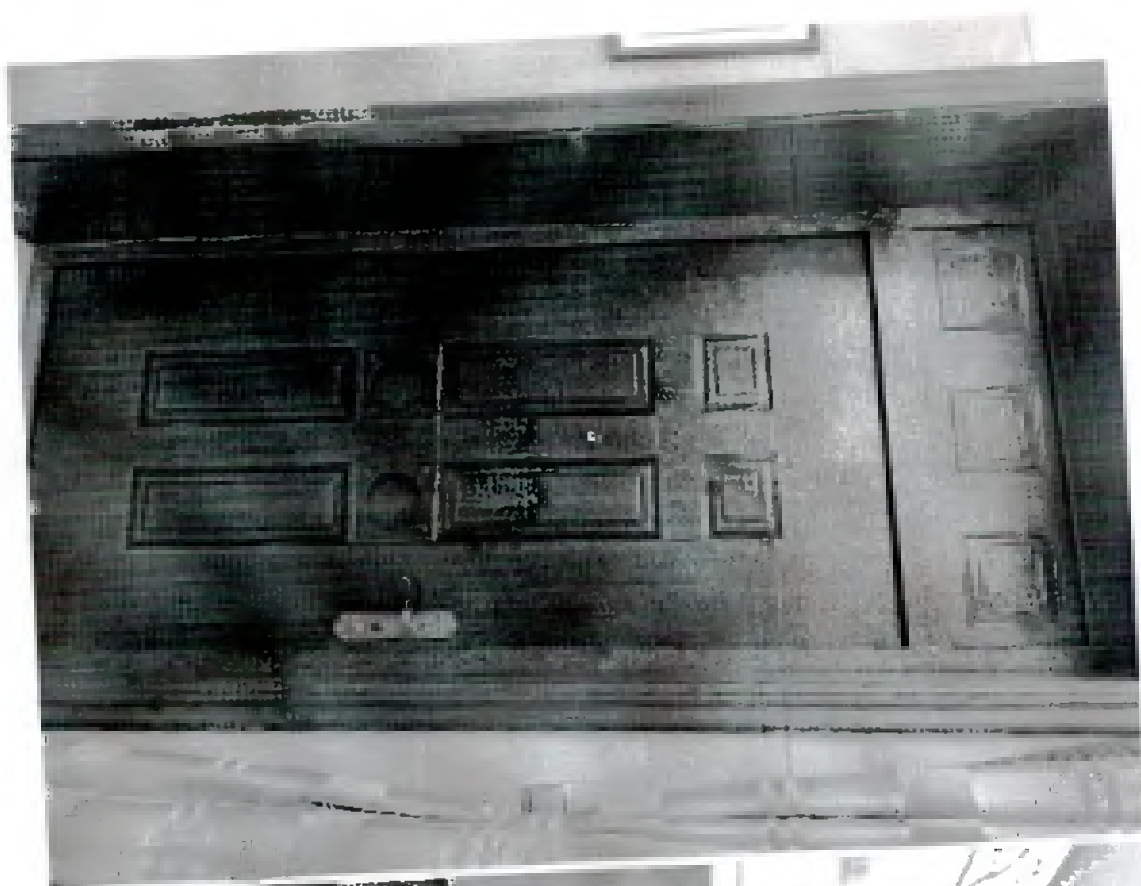


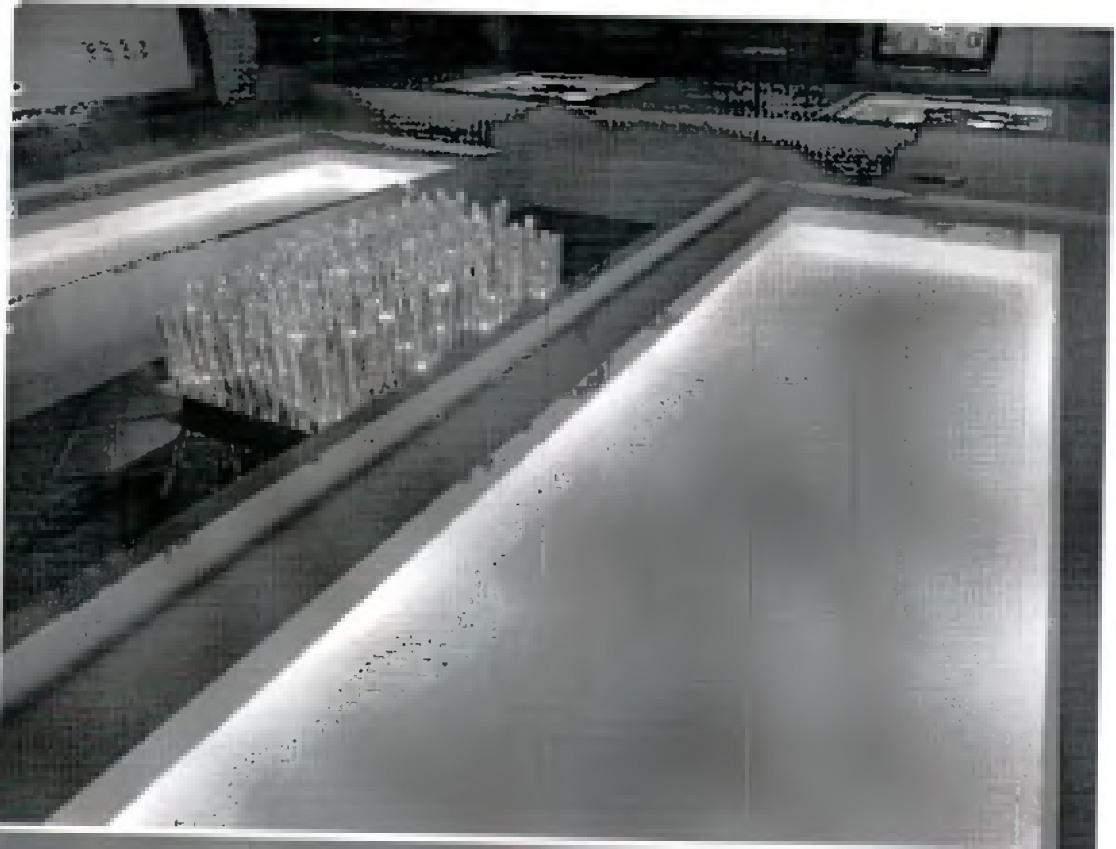














营业执照

统一社会信用代码

911302027791629508

(副本) 副本编号: 1



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、
监管信息。



名称 河北金帆房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵玉欣

经营范围 房地产价格评估(凭资格证书方可经营)及咨询服务;土地评估服务;从事各类单项资产评估;企业整体资产评估及市场所需的其他资产评估或者项目评估*(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2005年08月19日

营业期限 2005年08月19日至2036年12月31日

住所 河北省唐山市路北区凤之梦休闲商务广场2楼109号

登记机关

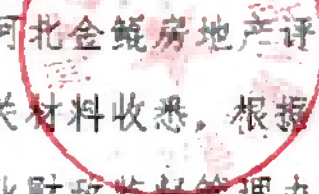


2020年10月08日

河北省财政厅文件

冀财资〔2018〕177号

河北省财政厅 关于对河北金鯉房地产评估有限公司 备案的公告



河北金鯉房地产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉，根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为河北金鯉房地产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、河北金鯉房地产评估有限公司的法定代表人为赵玉欣，河北金鯉房地产评估有限公司股东的基本情况，申报的资产

评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

河北省财政厅办公室

2018年12月17日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

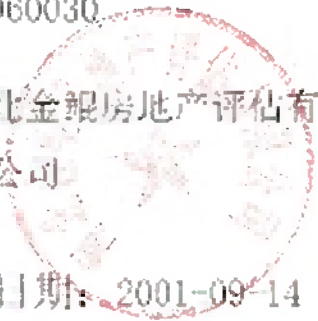
姓名：屈健

性别：女

登记编号：13060030



单位名称：河北金源房地产评估有限公司



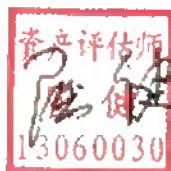
初次执业登记日期：2001-09-14

年检信息：通过 (2019-08-02)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：



打印日期：2020-05-11



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：乔海军

性别：男

登记编号：13000263

单位名称：河北金鲲鹏房地产评估有
限公司

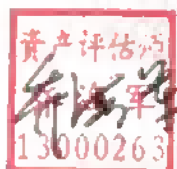
初次执业登记日期：1999-07-21

年检信息：通过 (2019-08-02)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2020-05-11

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>