

房产估价报告

估价报告编号：唐山德盛房评（2019）字第 152 号

估价项目名称：刘玉海所属的唐山市丰润区银城铺居委会西南街
1 排 1 号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

袁立群 1320100048

估价报告出具日期：二〇一九年六月二十六日

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347号】司法鉴定委托书要求，对刘玉海所属的位于丰润区银城铺居委会西南街1排1号房地产在价值时点2019年5月28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提供估价对象价格参考。

估价对象：本次估价对象为刘玉海所属的位于丰润区银城铺居委会西南街1排1号房产，正房建筑面积为90.48平方米，土地使用权面积249.3平方米。

价值时点：2019年5月28日，价值时点为司法鉴定委托之日。

价值类型：本报告估价对象的价值类型为刘玉海所属的位于丰润区银城铺居委会西南街1排1号房地产，在外部市政配套设施达到“三通”，现状条件下于价值时点二〇一九年五月二十八日的市场价值。

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5月28日的价值：

房地产总价：205406元

大写金额：贰拾万零伍仟肆佰零陆元整

（币种：人民币）

特别提示：以上内容摘自房产估价报告书，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：李印明

二〇一九年六月二十六日

目 录

一、估价师声明·····	1
二、估价假设和限制条件·····	2-4
三、估价结果报告·····	5-10
(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·····	11

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日的下使用，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权属证明材料，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能进入建筑物内部勘察，注册房地产估价师对该房屋建筑面积进行了测量，本次评估建筑面积数据以测量数据为准，若与专业测量机构测绘的面积不符，房产的最终面积以专业测量机构测绘的面积为准，本次评估结果需做相应调整。

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5月28日，完成实地查勘日期为2019年6月13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。

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、由于被告未到评估勘查现场，评估人员未能进入建筑物内部进行勘查，故本次评估价格为未包含建筑物内部装修的房地产市场价格。

9、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 10 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：王大华

联系电话：18532588156

(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提供估价对象价格参考。

(四) 估价对象

估价对象是位于唐山市丰润区银城铺居委会西南街 1 排 1 号房产，估价对象位于银城铺村，东面、南面和北面临村内道路，对外交通较便利。

根据委托方提供的权属证明材料，登记状况如下：土地使用者为刘玉海，座落为银城铺乡银城铺村，使用权类型为占用，权属性质为国有土地使用权，土地使用权面积 249.3 平方米；四至为：东至道、

西至肖宝田，南至道，北至道。

根据估价人员对估价对象外围的现场勘查，估价对象为砖木结构一层房屋，作为住宅使用，建筑面积为 90.48 平方米（该数据为估价人员现场测量数据），估价对象外墙刷涂料，塑钢门、窗，屋顶加盖彩钢保温。由于未能进入估价对象内部进行勘查，本次评估未考虑内部装修，设定估价对象能正常安全使用。

目前，估价对象宗地红线外基础设施达到“三通”（即通路、供电、通讯）。

- ① 通路：临村内道路；
- ② 供电：市政供电；
- ③ 通讯：市政通讯；

（五）价值时点

二〇一九年五月二十八日，价值时点为司法鉴定委托之日。

（六）价值类型

本报告评估价格为刘玉海所属的位于丰润区银城铺居委会西南街 1 排 1 号房地产，在外部市政配套设施达到“三通”，房屋现状条件下，于价值时点二〇一九年五月二十八日的市场价值。

（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。

所谓“独立”就是要求房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

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。

本条所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证实、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

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日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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”然后购买其中最大（或质量、性能最好）而价格最低，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上卖者、买者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

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。

最高最佳利用原则必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选

取估价对象的最高最佳利用原则时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求。但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

（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）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日）

（7）《房地产估价规范》

(8) 《房地产估价基本术语标准》

(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、自然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

司法鉴定评估委托书

权属证明材料复印件

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时点二〇一九年五月二十八日的估价结果为：（币种：

人民币)

房地产总价：205406元

大写金额：贰拾万零伍仟肆佰零陆元整



(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		2019.6.26
袁立群	1320100048		2019-6-26

(十二)实地查勘期

二〇一九年六月十三日

(十三)估价作业期

二〇一九年五月二十八日至二〇一九年六月二十六日

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：唐山市中级人民法院司法技术委托书复印件

附件三：权属证明材料复印件

附件四：估价对象照片

附件五：估价机构营业执照复印件

附件六：估价机构注册证书复印件

附件七：房地产估价师资格证书复印件

2002 - 02 - 0029

034

地 号		图 号		户主签字	
土地使用者		使用权类型		人 口	
权属性质		使用期限		现状平面图	
土地座落		减、镇、村土地(含宅基地)使用权面积(平方米)		宅 基 地 基 本 情 况	
独 自 使 用	面 积	平方米	土地用途	住 宅	宅 基 地 基 本 情 况
	其中: 建筑占地		土地等级	级	
共 有 使 用 权	面 积		家庭人口		宅 基 地 基 本 情 况
	其中分摊	面 积	平方米	地上物类别及权属	
		建筑占地			
四 至	东: 南: 西: 北:	现状平面图			
中 请 登 记 的 依 据	本人于 年 月经 人民政府批准以占用方式取得该宗地农村宅基地使用权 平方米, 原土地证号为 集建()字第 号				四 东 至 南
					村民委员会意见
					乡 政 府 审 查 意 见
					土地登记 机关意见

附
图

东边长

西边长

南边长

北边长

总面积

初
审
意
见

该宗地为 村农转非国有土地，于 年 月 月
经 人民政府批准以占用方式取得该宗地集体土地使用
权 平方米，经清理核实，该宗地权属界限清楚，实际
占地 平方米，超占地 平方米，按照市局有关规
定，该宗地按国有划拨土地，建议给予登记 平方米，超
占部分不确权。

审核人： 年 月 日

审
核
意
见

审核人： 2002年 8 月 3 日

批
准
意
见

负责人： 2002年 8 月 日

宅基地清理登记表

	户主签字	[Handwritten Signature]			[Handwritten]	[Handwritten]	[Handwritten]	[Handwritten]	
	人				颁证时间				
住宅 级	宅 基 地 基 本 情 况	现 状 平 面 图				批准占地时间	198		
			实际占地时间						
			未批原因						
			买卖或出租						
			原处理情况						
			此次处理意见						
			批准面积	249.2					
			实占面积	248.46					
				超占或违占面积					
政府批准 平方 号	四 至	东	西	南	清理小组长	丈量人	丈量 时间	[Handwritten]	
		南	北	东					[Handwritten]
	村民委员会意见	年 月 日							
	乡政府 审查意见	年 月 日							
	土地登记 机关意见	年 月 日							

唐山市中级人民法院 司法技术委托书

委托单位：唐山市中级人民法院执行局第四分局

被委托单位：唐山市中级人民法院司法技术辅助室

我院受理的谷少华、梁士印申请刘玉海、马秀敏民间借贷纠纷一案，在执行过程中，申请人请求对下列问题进行司法鉴定：

对被执行人刘玉海、马秀敏所有位于唐山市丰润区银城铺居委会西南街1排1号四间平正房(产权证号为2002-0029)予以依法评估。依据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》第九条的规定，特委托贵院司法技术辅助室予以指定鉴定机构。

案号：(2018)冀02执13452号

主办人：王大华 电话号码：18532588156

申请人：谷少华、梁士印

电话号码：15175555205

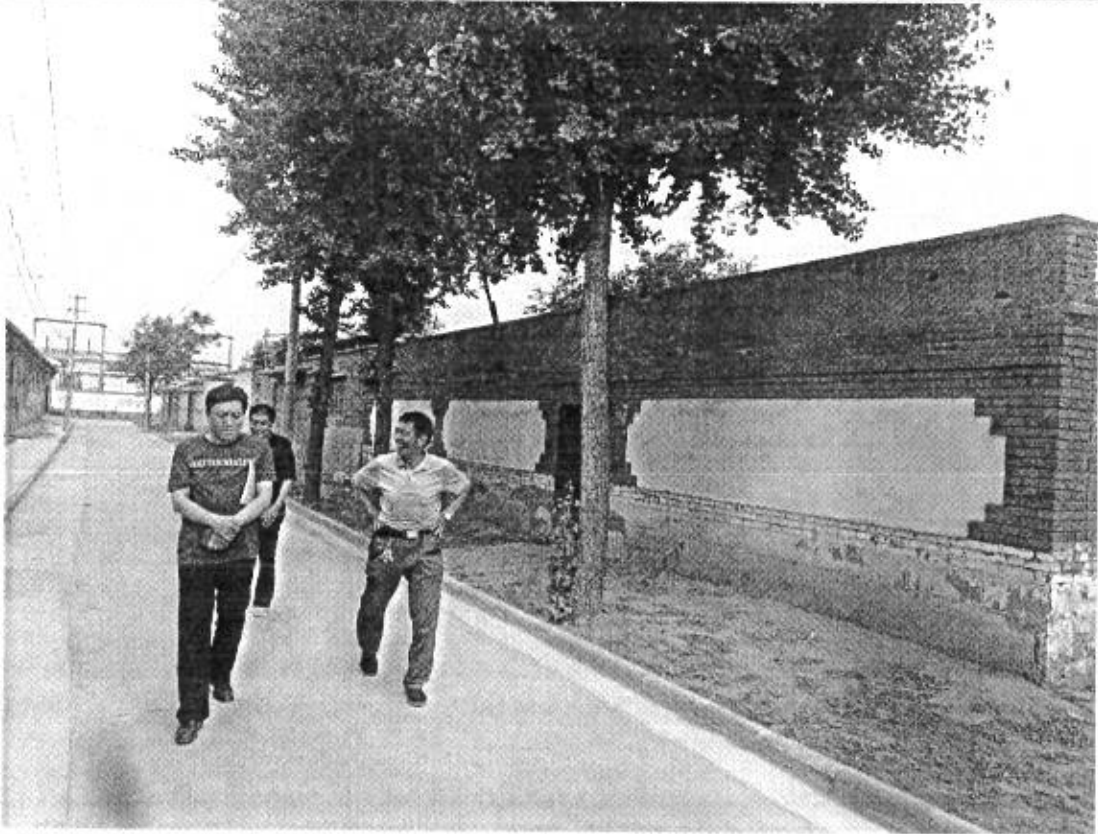
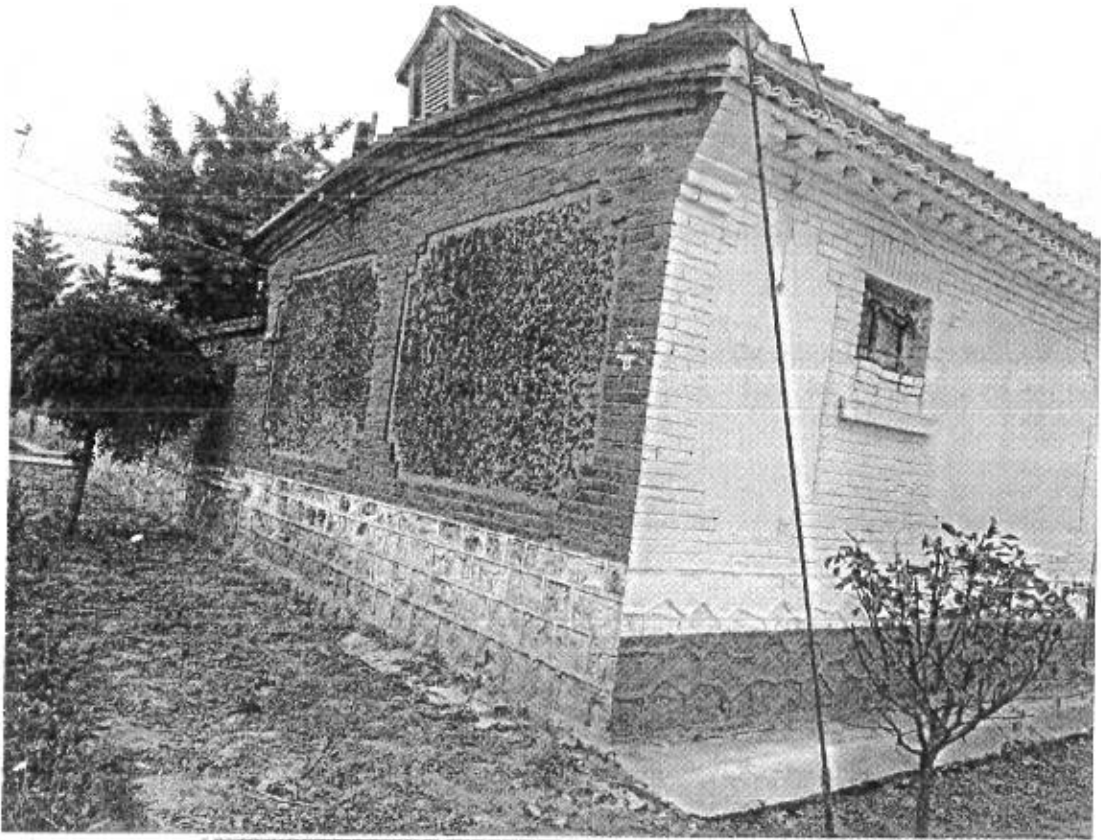
被执行人：刘玉海、马秀敏

电话号码：13832936968

二〇一九年五月十三日



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。

www.hebseztixyxx.gov.cn

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.



No. 00131004

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

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-17

持证人签名 / Bearer'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 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. 00124528

姓名 / Full name

袁立群

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

130230197811270312

注册号 / Registration No.

1320100048

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

2019-11-29

持证人签名 / Bearer's signature