

房地产估价报告

估价报告编号：唐山德盛房评（2020）字第 112 号

估价项目名称：遵化市文礼小区 301 栋 3 门 301 室房地产司法鉴
定价值评估

委 托 方：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：刘金娜 1320180046

 吴利明 1220060021

估价报告出具日期：二〇二〇年六月三日

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【（2020）唐法委评字第138号】司法鉴定委托书要求，对执行人希玉东与被执行人黄继伟借款合同纠纷一案涉及的黄继伟其配偶刘金红所属位于遵化市文礼小区301栋3门301室的房地产，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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：估价对象为刘金红所属位于遵化市文礼小区301栋3门301室的房地产，住宅为砖混结构，总层数5层，所在层次为3层，建筑面积为94平方米，设计用途为住宅，土地产别为国有。

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：本报告估价对象为位于遵化市文礼小区301栋3门301室房地产，用途为住宅，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值二〇二〇年五月二十一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2020年5月21日的价值如下：

建筑物总面积：94平方米

评估单价：7700元/平方米

房地产总价：72.38万元

大写金额：柒拾贰万叁仟捌佰元整

（币种：人民币）

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：印明

二〇二〇年六月三日

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.....	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《遵化市房屋所有权登记申请书》复印件、《遵化市房屋所有权登记调查勘丈表》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《遵化市房屋所有权登记调查勘丈表》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、委托方未提供关于土地相关手续及材料，未能揭示土地使用权性质为划拨或者出让。

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 方：河北省唐山市中级人民法院

联 系 人：俞东海

联系电话：13303251300

(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

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

(一) 估价对象的财产范围

本次估价项目为遵化市文礼小区301栋3门301室住宅用房，根据委托方提供的《遵化市房屋所有权登记申请书》及《遵化市房屋所有权登记调查勘丈表》，房屋所有权证号为15070，房屋总建筑面积为94平方米，房屋所有权人为刘金红，房屋用途为住宅。本次估价对象财产范围包括：估价对象房屋所有权、国有土地使用权、装修状况等。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产及权利。

（二）估价对象权益状况

1、房地产权益状况

房屋所有权人：刘金红

权利证件：《遵化市房屋所有权登记申请表》、《遵化市房屋所有权登记调查勘丈表》

坐落：遵化市文礼小区 301 栋 3 门 301 号

产别：私产

幢号：301 栋 房号：1 门

结构：砖混

房屋总层数：5 所在层数：3

设计用途：住宅 土地产别：国有

房屋所有权证号：15070

2、他项权利状况

经核实，截止估价时点，估价对象未设定他项权利。

（三）估价对象实物状况

1、土地基本状况

估价对象位于遵化市文礼小区 301 栋 3 门 301 室，土地产别为国有。宗地内地势平坦，开发程度宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、供暖、供气），宗地内“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、供暖、供气）及宗地内场地平整。

2、建筑物状况

估价对象为住宅用房，砖混结构，估价对象外墙刷涂料，内墙刷白，入户防盗门，部分木地板，部分瓷砖地面，实木门塑钢窗，刷白顶。

（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

本报告估价对象为位于遵化市文礼小区 301 栋 3 门 301 室房地产，用途为住宅，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值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。

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》（2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号，2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正）

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号,2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正)

(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、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

河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书

唐山市中级人民法院司法技术委托书

《遵化市房屋所有权登记申请书》复印件

《遵化市房屋所有权登记调查勘丈表》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,决定住宅房地产选用比较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。

2. 不选用的估价方法

①成本法：估价对象为商业，住宅，办公等用途房地产，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。

③收益法：估价对象虽然是有收益或潜在收益的房地产，但由于委托方未提供估价对象土地终止年期以及房屋建成年代，无法确定估价对象使用终止年期，故不适宜采用收益法。

出于以上考虑，本次估价住宅宜采用比较法进行测算。

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。

（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二〇二〇年五月二十一日的估价结果为：（币种：人民币）

建筑物总面积：94 平方米
评估单价：7700 元/平方米
房地产总价：72.38 万元
大写金额：柒拾贰万叁仟捌佰元整
(币种：人民币)

(十一)注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘金娜	1320180046		2020.6.3
吴利明	1220060021		2020.6.3

(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

二〇二〇年四月二十三日至二〇二〇年六月三日

五、附 件

附件一：河北省唐山市中级人民法院司法评估委托书复印件

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：《遵化市房屋所有权登记申请书》、《遵化市房屋所有权登记调查勘丈表》复印件

附件四：估价对象照片复印件

附件五：估价对象位置图复印件

附件六：估价机构营业执照复印件

附件七：估价机构注册证书复印件

附件八：房地产估价师资格证书复印件

遵化市房屋所有权登记申请书



房屋所有权人	刘金红				通讯地址及电话				
房屋共有人					共有权人所占份额				
房屋坐落	遵化市北大街301栋301				产别			行业门类	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途	房产价值	产权来源及时间
	301栋	107301				91.4m ²	住宅		
四邻 东 西 王泳 南(下) 北(上)									
土地使用期限	年 月 日至 年 月 日					土地产别	国有	土地证号	
交验证件	证 件 名 称				证 号			件 数	
	房产证				1702419740708				
其它需要									
说明事项									
现据实申请登记上述房屋,如有不实,房屋所有人负法律责任									
申请人签章 <u>刘金红</u> 2006年 5月 30日									
收件日期			收件号			收件人			

130307

遵化市房屋所有权登记调查勘丈表

房屋所有权人	刘金红					收件号				
房屋共有人						共有权人 所占份额				
房屋坐落	遵化市文礼小区301栋311301号					产别	私产	行业 门类		
调查事项	1. 房屋的建筑面积、结构、境界。 2. 房屋的产权来源。 收件人 _____ 审查人 _____ 年 月 日									
勘丈情况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	设计用途	房屋评估值	产权来源时间	
	301栋	111	砖混	5	3	94	住宅			
土地使用期限	年 月 日至 年 月 日					土地别	国有	土地号		
调查意见	勘丈人 高 _____ 调查人 2006年5月30日									
本房所在地形图第 _____ 幅 地籍图第 _____ 幅										
审查意见						领导 审批				
房屋所有权证证号	15070	建房注册号	13094	编号		发证日期	2006年5月31日			
房屋共有权证证号		建房注册号	13094	编号		发证日期	年 月 日			
发证人	所有权证 领证人			刘金红		共有权证 领证人				

集资建房合同书

遵化市房地产综合开发公司：

甲

以下简称：

方

姓名：刘金红 单位：北十里铺 联系电话：6651718 乙

经双方充分协商，乙方自愿向甲方定交礼小区楼房 1 套 30 楼 3 门 30 号房间，建筑面积 94 平方米，总计房款 69172.8 元，含加价 9%，提取 6% 的管理费，并达成如下协议：

一、分期付款者，合同签订时交付 69172.8 元定金尚欠款 / 元，分别于 年 月 日以前交清，逾期按欠款总额的 2% 交付滞纳金，同时为维护我公司的合法利益，将付诸法律依法收回欠款及滞纳金。

二、房屋交付使用后，产权归乙方所有，并自办产权归属手续，甲方提供一切便利。

三、乙方必须服从小区统一物业管理，不得任意拆除或增加建筑设施，房屋出现质量问题，在规定的保修期内，甲方负责所售房屋的修缮。

四、甲方必须保证乙方的正常用水、用电、取暖及卫生状况良好。乙方应按甲方要求按时交纳所需费用，拖欠者承担法律责任。

五、甲方对所售房屋的非设计施工错误和合理误差及不可抗力因素对房屋所造成的损坏，不承担责任。

六、双方在执行合同中，如无政策性变化双方不得擅自终止合同，如单方终止合同，需向对方交纳房款总额 10% 的违约金。

七、此协议一式三份，甲方二份，乙方一份，双方惠存，同等有效。

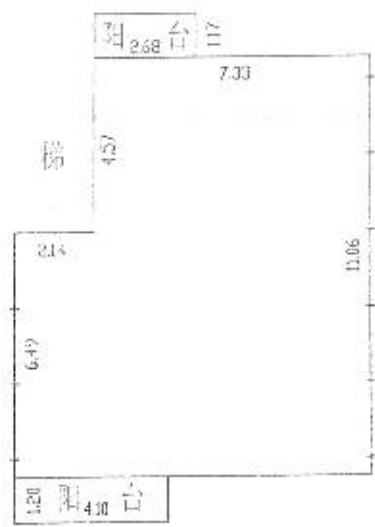


(法定代表人)

刘金红

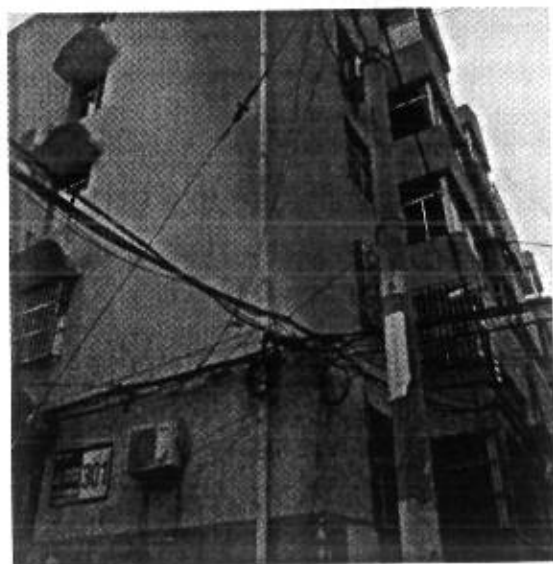
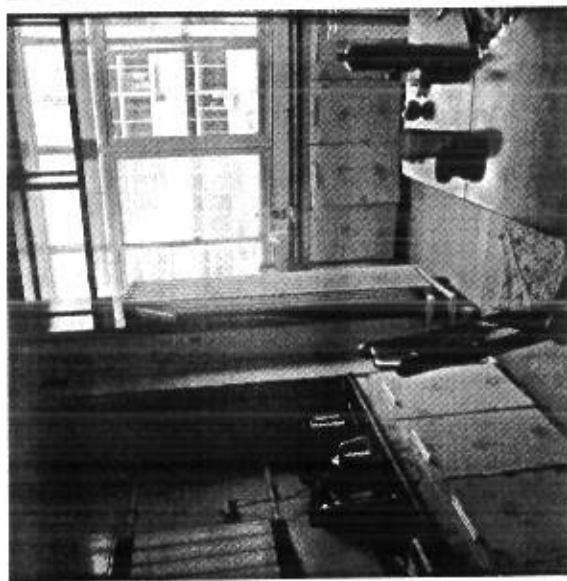
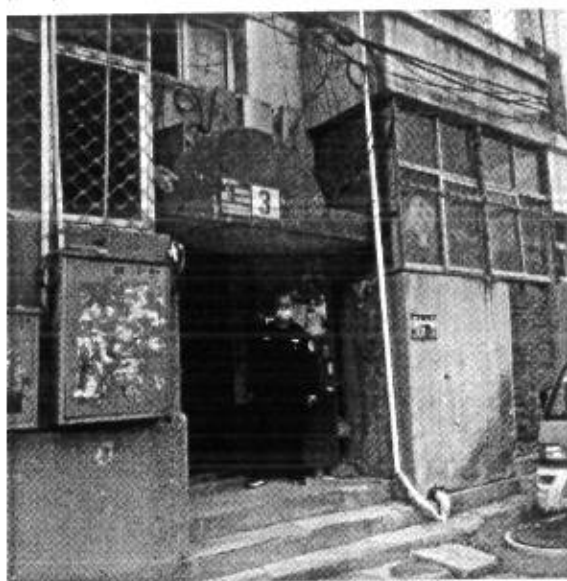
一九九 乙 年 八 月 十 三 日

丘号		结构	4 混合	套内建筑面积, m ²	
幢号	301	层数	5	共有分摊面积, m ²	
户号	刘金红	层数	3	产权面积, m ²	94.00
座落	遵化市文礼小区 301 栋 3门 301号				



1:200

照片：



位置图:





营业执照

副本编号: 1-1

(副本)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



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.hebscztxyxx.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



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.



发证机关

姓名 / Full name

刘金娜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13028219900415402X

注册号 / Registration No.

1320180046

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

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



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. 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

唐山德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 / Bearer's signature

