

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：唐山德盛房评（2019）字第 245 号

估价项目名称：滦南县倬城镇学苑街南侧玲珑花园小区 3-3-201

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：邵连锁 1320180045

李 明 1320030035

估价报告出具日期：二〇一九年九月二十六日

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658号】司法鉴定委托书要求，对杜荣杰所属的位于滦南县倭城镇学苑街南侧玲珑花园小区3-3-201的房地产，2019年8月15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：估价对象为杜荣杰所属位于滦南县倭城镇学苑街南侧玲珑花园小区3-3-201的房地产，砖混结构，总层数6层，住宅所在层次为2层，建筑面积为156.87平方米；储藏室所在层次为1层，幢号为2-10C，建筑面积为21.89平方米。建成于2006年。分摊土地使用权面积为45.98平方米，土地使用权类型为出让，用途为住宅。本次评估包括房屋建筑物及其土地使用权和配套设施，不包含动产、债权债务等其他财产或权益。

价值时点：2019年8月15日，价值时点为委托书出具之日。

价值类型：本报告估价对象价值类型为杜荣杰所属的位于滦南县倭城镇学苑街南侧玲珑花园小区3-3-201房地产，住宅建筑面积为156.87平方米，储藏室建筑面积为21.89平方米，分摊土地使用权面积为45.98平方米，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值二〇一九年八月十五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2019年8月15日的价值如下：

房地产总价：93.35万元

大写金额：玖拾叁万叁仟伍佰元整

(币种：人民币)

表1 房地产估价结果明细表

幢号	房屋用途	层次	建筑结构	建筑面积 (平方米)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
3-3-201	住宅	2/6	砖混	156.87	5682	89.13
2-10C	地上储藏室	1/6	砖混	21.89	1928	4.22
合计				178.76		93.35

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：

二〇一九年九月二十六日

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.....	4-9
(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，由于被执行人的原因，无法对其内部进行查勘，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《房屋权属证书/登记证明补发申请书》、《房屋分层分户平面图》和《不动产登记材料查询结果证明》，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《房屋分层分户平面图》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、由于被执行人原因，估价人员未能进入室内进行查勘，本次估价不考虑室内装修情况。

7、本次估价价值时点为2019年8月15日，完成实地查勘日期为2019年8月30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。

8、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

委托方：河北省唐山市中级人民法院

联系人：习学军

联系电话：18532583598

(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

根据（2019）唐法委评字第658号司法鉴定委托书，估价对象为张宏哲与杜荣杰民间借贷纠纷一案涉及的与杜荣杰所属的位于滦南县倭城镇学苑街南侧玲珑花园小区3-3-201的房地产，住宅建筑面积156.87平方米，储藏室建筑面积21.89平方米。估价对象北临小区道路，小区东临育才街，北临学苑街，对外交通便利。

根据滦南县住建局房地产市场管理所出具《房屋权属证书/登记证明补发

申请书》及《房屋分层分户平面图》，房屋所有权人为杜荣杰，权属证书/登记证明号为 012892，房屋坐落为滦南县倭城镇学苑街南侧玲珑花园小区 3-3-201，建筑结构为砖混，住宅幢号为 3，户号为 03-201，总层数为 6 层，所在层数为 3 层，建筑面积为 156.87 平方米，建成于 2006 年；储藏室幢号为 2，户号为 10C，总层数为 6 层，所在层数为 1 层，建筑面积为 21.89 平方米，建成于 2006 年。

根据滦南县不动产登记中心出具的《不动产登记材料查询结果证明》，土地使用权人为杜荣杰，坐落为滦南县倭城镇学苑街南侧玲珑花园小区 3-3-201，土地使用权证号为冀倭国用（2009）第 062611 号，土地使用权类型为出让，用途为住宅，土地面积为 45.98 平方米，终止日期为 2075 年 1 月 6 日。

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，塑钢窗。由于被执行人原因，估价人员未能进入室内进行查勘，本次估价不考虑室内装修情况。

估价对象北临小区道路，小区东临育才街，北临学苑街，对外交通便利。所在区域商业繁华度较高，周围学校、银行、医院等公用设施齐全。估价对象所在区域基础设施达到“七通”（即通路、供电、供水、排水、通讯、供暖、供气），基础设施配套程度较高，估价对象作为住宅用途，有良好的市场前景。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）。

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：估价对象北临小区道路，小区东临育才街，北临学苑街，对外交通便利；

② 供电：市政供电；

- ③ 供水：市政供水；
- ④ 排水：市政排水；
- ⑤ 通讯：市政通讯；
- ⑥ 供暖：市政供暖；
- ⑦ 供气：市政供气。

(五)价值时点

二〇一九年八月十五日，价值时点为委托书出具之日。

(六)价值类型

本报告估价对象价值类型为杜荣杰所属的位于滦南县倭城镇学苑街南侧玲珑花园小区 3-3-201 房地产，住宅建筑面积为 156.87 平方米，储藏室建筑面积为 21.89 平方米，分摊土地使用权面积为 45.98 平方米，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值二〇一九年八月十五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) 《中华人民共和国民事诉讼法》(1991年4月9日第七届全国人民代表大会第四次会议通过, 2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第三次修正)

(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) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》

(法释[2004]16号、2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过、自2005年1月1日起施行);

(11)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号、2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过、自2009年11月20日起施行);

(12)《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号、2018年6月14日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过、自2018年9月1日起施行);

(13)《人民法院委托评估工作规范》(最高人民法院与中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会联合研究制定,于2018年12月10日印发)

(14)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

唐山市中级人民法院司法技术委托书

《房屋权属证书/登记证明补发申请书》及《房屋分层分户平面图》

《不动产登记材料查询结果证明》

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、储藏室,估价对象同一供求圈内近期有成交的住宅及储藏室案例可作比较,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

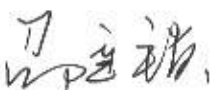

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值二〇一九年八月十五日的估价结果为：（币种：人民币）

房地产总价：93.35万元

大写金额：玖拾叁万叁仟伍佰元整

（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
邵连锁	1320180045		2019.9.26
李明	1320030035		2019.9.26

(十二) 实地查勘期

二〇一九年八月三十日

(十三) 估价作业期

二〇一九年八月十五日至二〇一九年九月二十六日

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：《房屋权属证书/登记证明补发申请书》、《房屋分层分户平面图》
及《不动产登记材料查询结果证明》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



房屋权属证书/登记证明补发申请书

20130314031

证件类型: 补证

姓名(名称)	身份证件名称	证号	户籍所在地	共有情况	共有份额
杜杰	身份证	130224196003126130	深南县	单独所有	

房屋坐落: 深南县侨城镇学苑街南侧玲珑花园小区3-3-201

房屋权属证书/登记证明号: 012892

证件名称	证件编号	件数	证件名称	证件编号	件数
身份证		1			
房产证		1			
唐山劳动日报(遗失声明)		1			



我是实申请补发房屋权属证书/登记证明, 并对上述申请登记材料的真实性、合法性、真实性负责, 如有不实, 申请人愿意承担法律责任。

申请人(签章):

代理人(签章):

联系电话: 18999939888

2013年3月15日

房屋权属证书/登记证明人(姓名):

三月 日

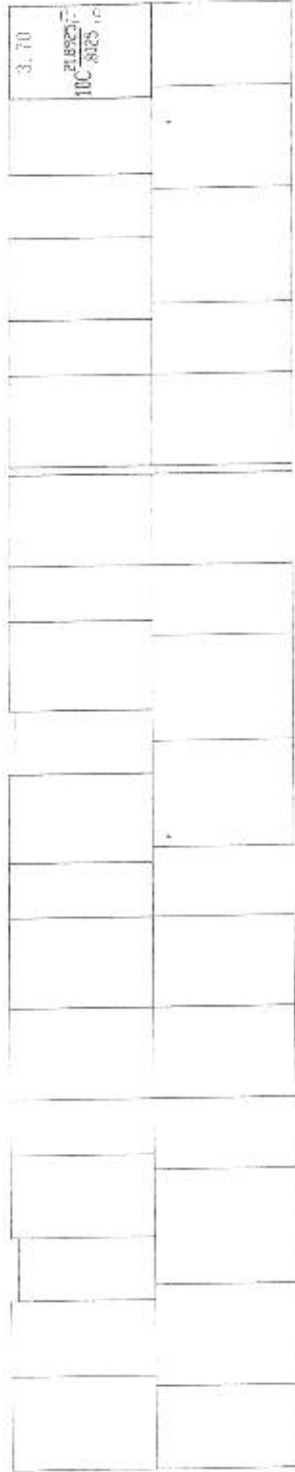
领权属证书/登记证明人(签章):

2013年3月15日

房屋分层分户平面图

2006年9月11日 出图

座落	深南县侏城学苑街南侧					套内建筑面积(m ²)	21.09	
丘号	*****	幢号	2	户号	10C	共有分摊面积(m ²)	0.80	
建筑结构	砖混		建成年份	2006	所在层数	1	产权面积(m ²)	21.89



测 量 员	陈 东
检 查 员	李长波
校 核	李宏书

比例尺 1:300

平治一局物原队

房屋分层分户平面图

2006年9月14日 出图

座落	深南县俸城学苑街南侧					套内建筑面积(m ²)	137.09
丘号	*****	幢号	3	户号	03-201	共有分摊面积(m ²)	19.78
建筑结构	砖混	建成年份	2006			产权面积(m ²)	156.87



比例尺 1:300

测量员	陈 杰
检查员	李长源
校核	李宏伟

中冶一局物探队

不动产登记材料查询结果证明

王明中：
_____：

2019 年 8 月 30 日，你（单位）提出不动产登记查询申请，受理编号为 _____

经查询，结果如下：村东头名下土地证书号
玲珑花园小区3-3-2为紫绮园用(2009)第092611号
园用证(住宅)面积45.98平方米

2019年1月6日止

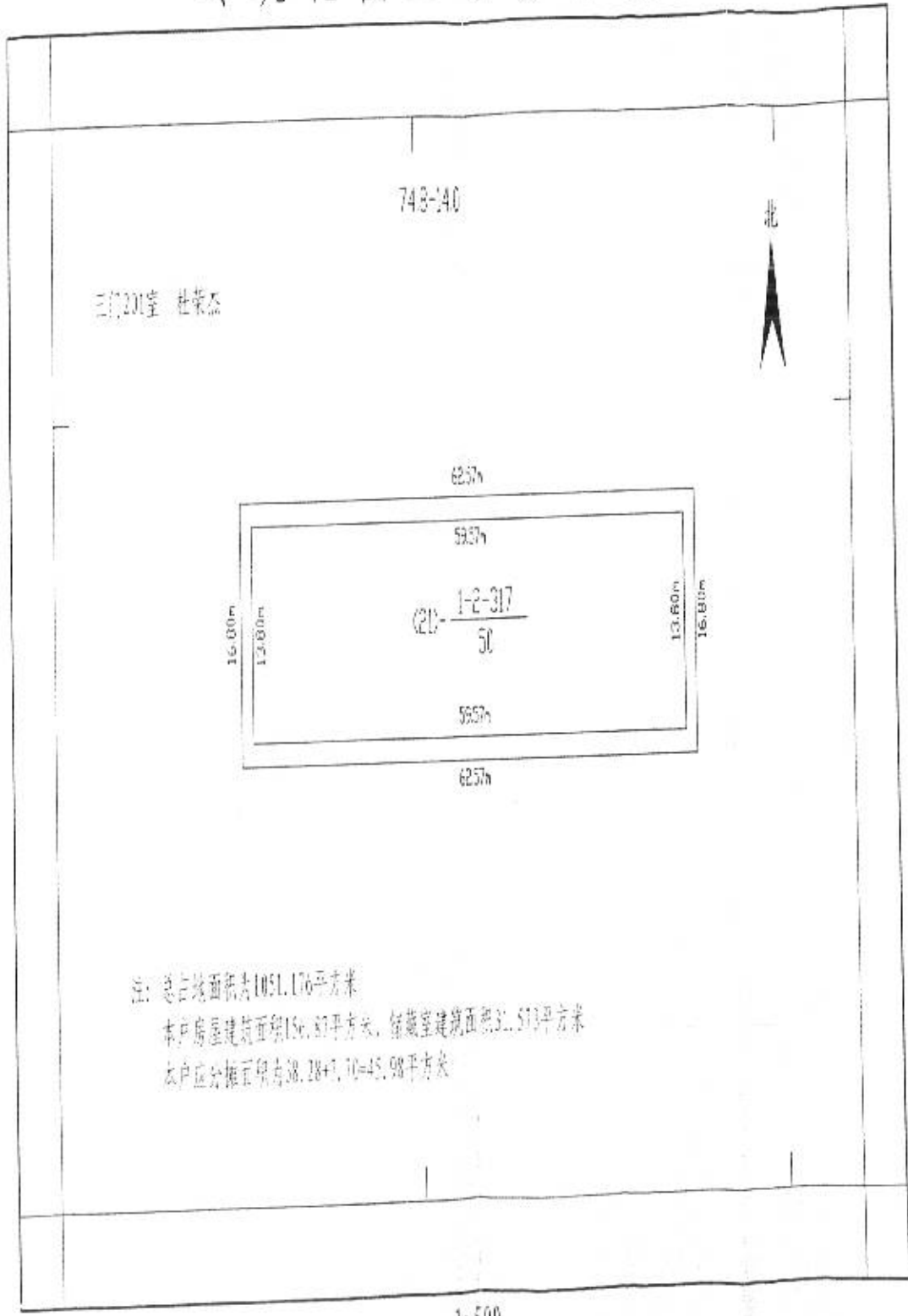
登记机构：(印章)

2019年8月30日

领取人：

领取日期：

玲珑花园三号楼宗地图



注：总占地面积共1051.176平方米
 本户房屋建筑面积156.87平方米，储藏室建筑面积31.573平方米
 本户应分摊面积为38.28+1.70=40.98平方米

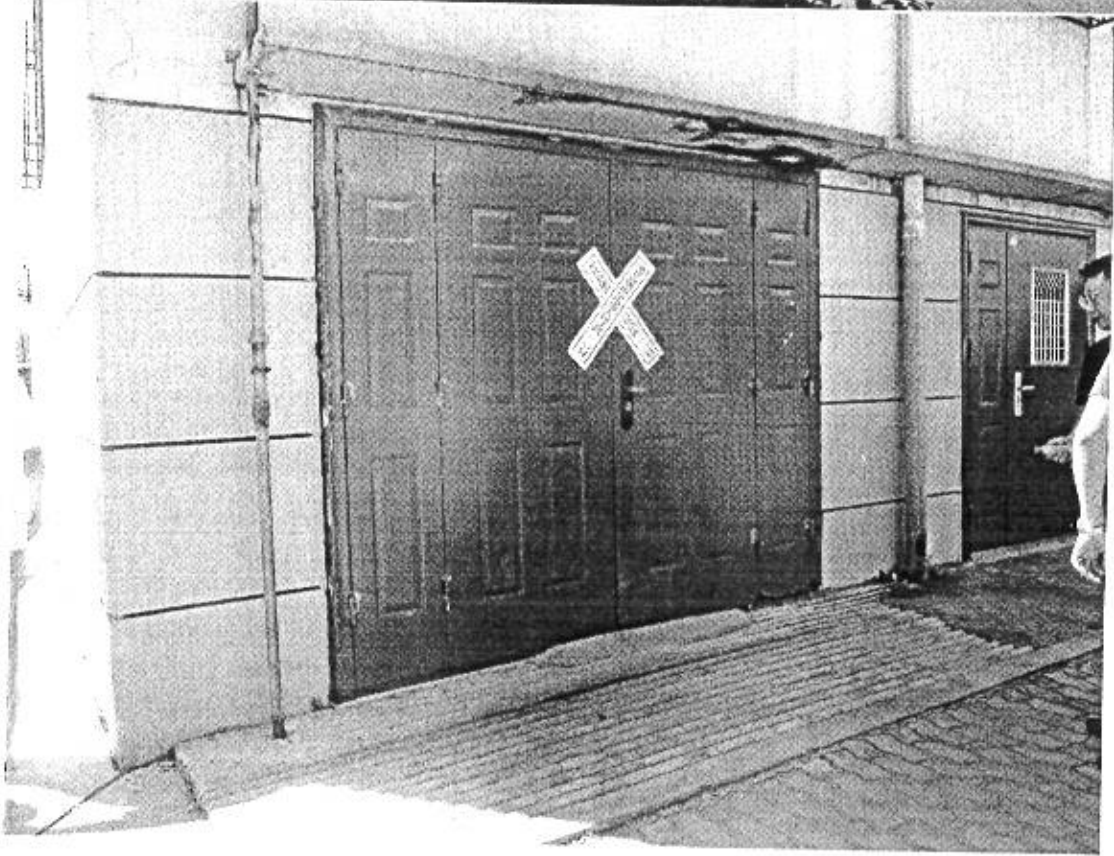
1:500

估价对象照片









大雁庄园小区

翡翠庄园

英才大街

北河公园

滦南县第一
高级中学

滦南汽车站

滦南中上河城

唐山冀汉化肥
有限公司

金宝地家具城

滦南幸福花园

估价对象位置

逸苑小区

唐山伯特利

玲珑花园

国家税务总局
滦南县税务局

翰林雅苑

金诚华府北区

和平广场

滦南县国土局

金诚华府

金碧大厦

滦南供销社大厦

金辉广场

苑才园

正通国际城

三丰小区

县商务中心

龙泽苑小区

富力城合力园

祥和花园

文萃公园

天承锦绣
小区-南区

富贵园小区

天承锦绣

翰林森苑



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



22 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.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：截至2022年5月20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 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. 00149746

姓名 / Full name

李明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130603197605190330

注册号 / Registration No.

1320030035

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

2021-3-7

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. 00157860

姓名 / Full name

邵连锁

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130321198808097348

注册号 / Registration No.

1320180045

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

