

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：唐山德盛房评（2020）字第 169 号

估价项目名称：[] 所属的位于玉田县帅府盛典小区 C20 楼 601
室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：二〇二〇年七月八日

房地产估价报告

估价报告编号：唐山德盛房评（2020）字第 169 号

估价项目名称：[] 所属的位于玉田县帅府盛典小区 C20 楼 601

室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：二〇二〇年七月八日

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262号】司法鉴定委托书要求，对位于玉田县帅府盛典小区C20楼601室的房地产在价值时点2020年6月29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 所属位于玉田县帅府盛典小区C20楼601室的房地产。房屋用途为住宅，建筑总层数为28层，估价对象所在层次为住宅第5层，建筑面积为172.76平方米，结构为钢筋混凝土。

价值时点：2020年6月29日，价值时点为现场勘查之日。

价值类型：本报告估价对象为 所属的位于玉田县帅府盛典小区C20楼601室的房地产，用途为住宅，建筑面积为172.76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六月二十九日的房地产市场价值。

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6月29日的价值：

房地产单价：6966元/平方米

总建筑面积：172.76平方米

房地产总价：120.34万元

大 写：壹佰贰拾万零叁仟肆佰元整

（币种：人民币）

（注：该价格为包含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：

二〇二〇年七月八日

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，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《房产档案》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《房产档案》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：刘春江

联系电话：18532588163

(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

本次估价项目为玉田县帅府盛典小区C20楼601室的住宅及其分摊土地使用权，住宅建筑面积为172.76平方米，所有权人为王■■■。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

根据委托方提供的估价对象《房产档案》复印件，产权证号为201401423，所有权人为[]房屋坐落为帅府盛典小区 C20 楼 601，用途为住宅，结构为钢筋混凝土，估价对象所在建筑总层数为 28 层，估价对象所在层次为住宅第 5 层，建筑面积为 172.76 平方米，产权来源为购买商品房。

3、估价对象实物状况

(1) 土地基本状况

估价对象位于玉田县帅府盛典小区 C20 楼 601 室，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，断桥铝窗，内墙刷白（厨房及卫生间墙面贴瓷砖），地面瓷砖，卧室无吊顶，客厅石膏板二级吊顶，厨房及卫生间 PVC 板吊顶。

(五) 价值时点

二〇二〇年六月二十九日，价值时点为现场勘查之日。

(六) 价值类型

本报告估价对象为[]所属的位于玉田县帅府盛典小区 C20 楼 601 室的房地产，用途为住宅，建筑面积为 172.76 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六月二十九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《房产档案》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六月二十九日的估价结果为：（币种：人民币）

房地产单价：6966元/平方米

总建筑面积：172.76平方米



房地产总价：120.34万元

大 写：壹佰贰拾万零叁仟肆佰元整

（币种：人民币）

（注：该价格为包含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		2020.7.8
李泽楠	1320180049		2020.7.8

(十二)实地查勘期

二〇二〇年六月二十九日

(十三)估价作业期

二〇一九年六月二十九日至二〇二〇年七月八日

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《房屋档案》复印件

附件四：估价对象照片及位置图复印件

附件五：估价机构法人营业执照复印件

附件六：估价机构资质证书复印件

附件七：注册房地产估价师执业资格证书复印件

河北省唐山市中级人民法院 司法鉴定委托书

(2020)唐法委评字第 262 号

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司：

我院受理的 [REDACTED] 与 [REDACTED]
[REDACTED] 民间借贷纠纷一案，在执行过程中需要
对玉田县帅府盛典小区 C20 楼 601 室的房产进行评估。依据
最高院《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规
定》及《人民法院委托评估工作规范》的规定，委托你单位
对上述标的物进行司法评估。现将相关材料送给你单位，请
指派有关专业人员进行评估，须于收到委托书之日三十日内
出具评估报告并签名或盖章及加盖单位公章。评估结束后请
将评估报告一式六份送至我室。

二〇二〇年五月二十九日



唐山市中级人民法院执行局第四分局 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

我局受理的 [] 申请执行 []

[] 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 [] 名下座落于玉田县帅府盛典小区 C20 楼 601 室的房产予以评估。

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，特委托本院司法技术辅助室予以确定鉴定机构。

案号：(2017)冀 02 执 19380 号 承办部门：执行局第四分局
丰润执行大队

主办人：刘春江

电话号码：18532588163

申请人： []

电话号码： []

被执行人： []

电话号码：1. []

被执行人： []

电话号码：无

被执行人： []

电话号码： []

被执行人： []

电话号码：159. []

二〇一七年 [] 月 [] 日



房产档案

查档时间:	2020.06.29	产权证号:	201401423		
所有权人:	[REDACTED]	身份证号:	130229197407152810		
共有权人:		身份证号:			
房产坐落:	帅府盛典小区C20楼601				
用途	结构	总层数	所在层数	建筑面积	产权来源
住宅	钢筋混凝土	28	5	172.7600	购买商品
					656488.0000
抵押情况	抵押权人: [REDACTED]; 抵押期限: 2015-06-26至2015-07-26; 抵押金额: 0 45000				
查封情况	查封法院: 玉田县人民法院; 查封文号: 2016冀0229民初172-1号; 查封期限: 2016-01-18至2018-01-17 查封法院: 河北省唐山市中级人民法院; 查封文号: (2017)冀02执19380号; 查封期限: 2018-07-12至2021-07-11				
附记	只显示2018年8月21日之前的查封信息				

与档案材料不相符
 玉田县不动产登记中心

查档人员: 高从慧

估价对象照片





估价对象位置





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：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 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

No. 00205886



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

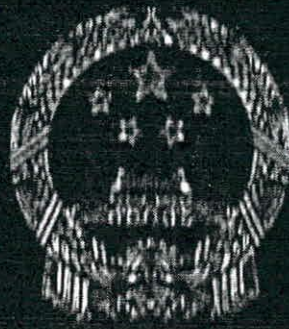
唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-22

持证人签名 / Bearer's signature





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. 00157884



姓名 / Full name

李泽楠

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130205199206110049

注册号 / Registration No.

1320180049

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

