

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：唐山德盛房评（2020）字第 217 号

估价项目名称：李学春、王红艳所属的位于路北区陶然居第
5 楼 1 单元 1 门 202 室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

刘金娜 1320180046

估价报告出具日期：二〇二〇年七月二十四日

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376号】司法鉴定委托书要求，对位于路北区陶然居第5楼1单元1门202室房地产在价值时点2020年7月3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：根据委托方提供的估价对象《商品房买卖合同》复印件：估价对象为李学春、王红艳所属，位于路北区陶然居第5楼1单元1门202室房地产，用途为商业服务，建筑面积为97.34平方米。附属用房建筑面积7.61平方米。

价值时点：2020年7月3日，价值时点为现场勘查之日。

价值类型：本报告估价对象为李学春、王红艳所属的位于路北区陶然居第5楼1单元1门202室房地产，用途为商业服务，建筑面积为97.34平方米，土地使用年限自2010年5月27日至2050年5月27日，附属用房建筑面积7.61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七月三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，确定估价对象在价值时点2020年7月3日的价值：

房地产单价：10126元/平方米

建筑面积：97.34平方米

房地产总价：98.57万元

大 写：玖拾捌万伍仟柒佰元整

（币种：人民币）

（注：该价格为包含附属用房价格和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：

二〇二〇年七月二十四日

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 | 4-8 |
| (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..... | 9 |

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

1. 一般性假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》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《商品房买卖合同》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。

2. 未定事项假设

本次评估估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

3. 背离事实假设

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。

4. 不相一致假设

本次评估估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

5. 依据不足假设

由于被执行人的原因，注册房地产估价师无法对其内部进行查勘，无法了解估价对象内部装修状况，因此本次估价工作不考虑估价对象内部装修。

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 人：河北省唐山市中级人民法院

联 系 人：王晓兵

联系电话：03152061991

(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

估价对象是李学春、王红艳所属的位于路北区陶然居第 5 楼 1 单元 1 门 202 室房地产，估价对象临小区路，所在小区东临缸窑路，对外交通便利。

根据委托方提供的估价对象《商品房买卖合同》，土地使用权人为李学春、王红艳，座落为缸窑路与西窑道交口，土地用途为商业用地，土地使用权类型为出让，终止日期为 2050 年 5 月 27 日；该商品房建筑

面积共 97.34 平方米，用途为商业服务，钢混结构，建筑层数地上 21 层，地下 3 层，所在层次第 2 层，附属用房建筑面积 7.61 平方米，层高 2.4 米。

根据注册房地产估价师对估价对象的实地勘察，估价对象总层数为 21 层，所在层次第 2 层，估价对象外墙真石漆，入户防盗门，铝合金窗。

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：临小区路，所在小区东临缸窑路；
- ② 供电：市政供电；
- ③ 通讯：市政通讯；
- ④ 供水：市政供水；
- ⑤ 排水：市政排水；
- ⑥ 供暖：市政供暖；
- ⑦ 供气：市政供气。

(五)价值时点

二〇二〇年七月三日，价值时点为现场勘查之日。

(六)价值类型

本报告评估价格为路北区陶然居第5楼1单元1门202室房地产，用途为商业服务，建筑面积为97.34平方米，附属用房建筑面积7.61平方米，在外部市政配套设施达到“七通”，房屋现状条件下，于价值时点二〇二〇年七月三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》（2020年1月1日）

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1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七十四号，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、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

司法鉴定委托书

《商品房买卖合同》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，估价对象区域内有近期成交的商业服务案例可作比较，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二〇二〇年七月三日的估价结果为：（币种：人民币）

房地产单价：10126元/平方米

建筑面积：97.34平方米

房地产总价：98.57万元

大 写：玖拾捌万伍仟柒佰元整

（币种：人民币）

（注：该价格为包含附属用房价格和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 | | |
|-----|------------|--|--|

| | | | |
|-----|------------|--|--|
| 刘金娜 | 1320180046 | | |
|-----|------------|--|--|

（十二）实地查勘期

二〇二〇年七月三日

（十三）估价作业期

二〇二〇年六月十一至七月二十四日

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：估价对象《商品房买卖合同》复印件

附件四：估价对象照片和位置图

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