

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：唐山德盛房评（2021）字第 247 号

估价项目名称：高飞所属的位于高新技术开发区龙华里凤城阳光公寓 6 套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：河北德盛房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：邵连锁 1320180045

吴利明 1220060021

估价报告出具日期：二〇二一年十二月三十一日

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【（2021）唐法委评字第1047号】司法鉴定委托书要求，对位于高新技术开发区龙华里凤城阳光公寓6套房地产在价值时点二〇二一年十二月八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：估价对象房屋所有权人为高飞，位于高新技术开发区龙华里凤城阳光公寓1楼4门501号至506号，总层数22层，所在层次第5层，规划用途为商业型公寓，使用权类型为出让，总建筑面积为268.26平方米，分摊土地面积共计22平方米。

价值时点：二〇二一年十二月八日，价值时点为实地查勘完成之日。

价值类型：本报告估价对象为高飞所属的位于高新技术开发区龙华里凤城阳光公寓房地产，用途为商业型公寓，使用权类型为出让，房屋总建筑面积为268.26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二〇二一年十二月八日的房地产市场价格。

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二〇二一年十二月八日的价格：

总建筑面积：268.26平方米

房地产总价：170.83万元

大 写：壹佰柒拾万零捌仟叁佰元整

（币种：人民币）

（注：该价格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。

河北德盛房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二一年十二月三十一日

附表 房地产价格表

序号	楼号	单元	房号	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	1	4	501	61.66	6368	39.27
2	1	4	502	41.32	6368	26.31
3	1	4	503	41.32	6368	26.31
4	1	4	504	41.32	6368	26.31
5	1	4	505	41.32	6368	26.31
6	1	4	506	41.32	6368	26.31
合计				268.26		170.83

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) 实地查勘期	
(十三) 估价作业期	
四、附件.....	12

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，包括《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师二〇二一年十二月八日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

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《房屋所有权证》和《国有土地使用证》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《房屋所有权证》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

本次评估估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实假设。

4. 不相一致假设

本次评估估价对象不存在不相一致假设，故无不相一致假设。

5. 依据不足假设

本次评估估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

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河北德盛房地产资产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：高鑫

联系电话：18330301144

(二) 房地产估价机构

单位名称：河北德盛房地产资产评估咨询有限公司

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：蔡敬侠

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

1、估价对象的范围

本次估价对象是位于高新技术开发区龙华里凤城阳光公寓的房地产，房屋所有权人为高飞，总建筑面积 268.26 平方米，分摊土地面积共计 22 平方米，用途为商业型公寓，权利权类型为出让。本次估价对象范围包括：估价对象房屋所有权和附着的装修、分摊土地使用权等。不包含动产、债权债务等其他权利。

2、估价对象权益状况

根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》复印件，估价对象房屋所有权人为高飞，座落为高新技术开发区龙华里凤城阳光公寓，用途为商业型公寓，详细信息见下表。

表 1 房地产权益明细表

序号	楼号	单元	房号	房屋所有权证号	建筑面积 (平方米)	所在层数/ 总层数
1	1	4	501	唐山房权证开发区(高)字第 305093256 号	61.66	5/22
2	1	4	502	唐山房权证开发区(高)字第 305093193 号	41.32	5/22
3	1	4	503	唐山房权证开发区(高)字第 305093192 号	41.32	5/22
4	1	4	504	唐山房权证开发区(高)字第 305093191 号	41.32	5/22
5	1	4	505	唐山房权证开发区(高)字第 305093194 号	41.32	5/22
6	1	4	506	唐山房权证开发区(高)字第 305093190 号	41.32	5/22
合计					268.26	

根据委托方提供的估价对象《国有土地使用证》复印件，土地使用权人为高飞，权利权类型为出让，详细信息见下表。

表 2 分摊土地权益明细表

序号	楼号	单元	房号	土地使用证号	分摊土地面积 (平方米)	终止日期
1	1	4	501	冀唐国用(2015)第 6548 号	5.05	2048 年 1 月 9 日
2	1	4	502	冀唐国用(2015)第 6549 号	3.39	2048 年 1 月 9 日
3	1	4	503	冀唐国用(2015)第 6550 号	3.39	2048 年 1 月 9 日
4	1	4	504	冀唐国用(2015)第 6551 号	3.39	2048 年 1 月 9 日
5	1	4	505	冀唐国用(2015)第 6552 号	3.39	2048 年 1 月 9 日
6	1	4	506	冀唐国用(2015)第 6553 号	3.39	2048 年 1 月 9 日
合计					22.00	

3、估价对象实物状况

(1) 土地状况

估价对象位于高新技术开发区龙华里凤城阳光公寓，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对估价对象的实地查勘，估价对象用途为商业公寓，外墙涂料，防盗门，断桥铝窗，内墙刷白，地砖地面，石膏板吊顶。

(五) 价值时点

二〇二一年十二月八日，价值时点为实地查勘完成之日。

(六) 价值类型

本报告估价对象为高飞所属的位于高新技术开发区龙华里凤城阳光公寓房地产，用途为商业型公寓，权利类型为出让，房屋总建筑面积为 268.26 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二〇二一年十二月八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》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(3) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

(5) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）；

(6) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第二次修正）；

(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》（2020年12月23日修正）；

(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、自然资源部以及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》

《房屋所有权证》复印件

《国有土地使用证》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对项目用地及临近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定采用比较法和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：估价对象同一供求圈内近期有成交的商业型公寓案例可作比较，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。

②收益法：估价对象为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，符合收益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，采用收益法作为本次评估房地产价值的方法。

2、不选用的估价方法

①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。

②成本法：本次评估从理论上讲，成本法也适用估价对象的价值评估，但根据《房地产估价规范》，由于比较法和收益法能更好的反应估价对象客观市场价值，一般只有在无市场或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法的情况下才可采用成本法作为主要方法。本次评估采用了比较法和收益法，故未采用成本法。

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二〇二一年十二月八日的估价结果为：（币种：人民币）

总建筑面积：268.26平方米

房地产总价：170.83万元

大 写：壹佰柒拾万零捌仟叁佰元整

（币种：人民币）

（注：该价格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
邵连锁	1320180045		
吴利明	1220060021		

(十二)实地查勘期

二〇二一年十二月八日

(十三)估价作业期

二〇二一年十一月二十三日至二〇二一年十二月三十一日

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《房屋所有权证》复印件

附件四：估价对象《国有土地使用证》复印件

附件五：估价对象照片和位置图

附件六：估价机构法人营业执照复印件

附件七：估价机构备案证书复印件

附件八：注册房地产估价师执业资格证书复印件