

# 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 217 号

估价项目名称：邓立军所属的位于润泽小区 1-4-402 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：二〇二一年十二月八日

## 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【（2021）唐法委评字第1013号】司法鉴定委托书要求，对位于润泽小区1-4-402的房地产在价值时点二〇二一年十一月十七日的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：**估价对象为邓立军所属位于润泽小区1-4-402的房地产，用途为住宅，房屋总层数为6层，估价对象所在层数为第4层，建筑面积为86.01平方米；土地使用权类型为出让。

**价值时点：**二〇二一年十一月十七日，价值时点为实地查勘完成之日。

**价值类型：**本报告估价对象为邓立军所属的位于润泽小区1-4-402的房地产，用途为住宅，建筑面积为86.01平方米，土地使用权类型为出让，分摊土地使用权面积17.63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十一月十七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十一月十七日的价值：

**房地产单价：**8862元/平方米

**建筑面积：**86.01平方米

**房地产总价：**76.22万元

**大 写：**柒拾陆万贰仟贰佰元整

**（币种：人民币）**

**（注：该价格为包含相对应分摊国有土地使用权价格）**

**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	4-10
(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，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十一月十七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勘查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

### 一、本次估价的假设前提

#### 1. 一般性假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证副本》和《土地登记审批表》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《房屋所有权证副本》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事项，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：郭继忠

联系电话：18532588165

### (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、估价对象范围

本次估价项目为润泽小区 1-4-402 的住宅用房，建筑面积为 86.01 平方米，房屋所有权人为邓立军，用途为住宅，土地批准用途为住宅，分摊土地使用权面积 17.63 平方米，土地使用权类型为出让。本次估价对象财产范围包括：估价对象房屋所有权和附着的装修、分摊



土地使用权及相配套的附属设施等。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

根据委托人提供的《房屋所有权证副本》（唐房权证丰润区字第0200502880号）复印件，估价对象房屋所有权人为邓立军，坐落为润泽小区1-4-402，产别为私产，房屋总层数6层，所在层数4层，用途住宅，建筑面积86.01平方米。

根据委托人提供的《土地登记审批表》复印件，土地使用者为邓立军，土地类别为住宅，权属性质为国有，土地使用权类型为出让、分摊面积17.63平方米。

## 3、估价对象实物状况

### （1）土地状况

估价对象位于润泽小区1-4-402楼，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勘察，估价对象房屋结构为混合结构，估价对象外墙涂料，入户防盗门，铝合金窗，内墙刷白，地砖地面。

## （五）价值时点

二〇二一年十一月十七日，价值时点为现场勘查之日。

## （六）价值类型

本报告估价对象为邓立军所属的位于润泽小区1-4-402的房地



产，用途为住宅，建筑面积为 86.01 平方米，土地使用权类型为出让，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十一月十七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、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》

《房屋所有权证副本》复印件

《土地登记审批表》复印件

## (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查、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二〇二一年十一月十七日的估价结果为：（币种：人民币）

房地产单价：8862元/平方米

建筑面积：86.01平方米

房地产总价：76.22万元

大 写：柒拾陆万贰仟贰佰元整

（币种：人民币）

（注：该价格为包含相对应分摊国有土地使用权价格）



(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		2021.12.8
李泽楠	1320180049		2021.12.8

(十二)实地查勘期

二〇二一年十一月十七日

(十三)估价作业期

二〇二一年十一月九日至二〇二一年十二月八日

## 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：《唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件

附件三：《房屋所有权证副本》复印件

附件四：《土地登记审批表》复印件

附件五：估价对象照片及位置图复印件

附件六：估价机构法人营业执照复印件

附件七：估价机构资质证书复印件

附件八：注册房地产估价师执业资格证书复印件



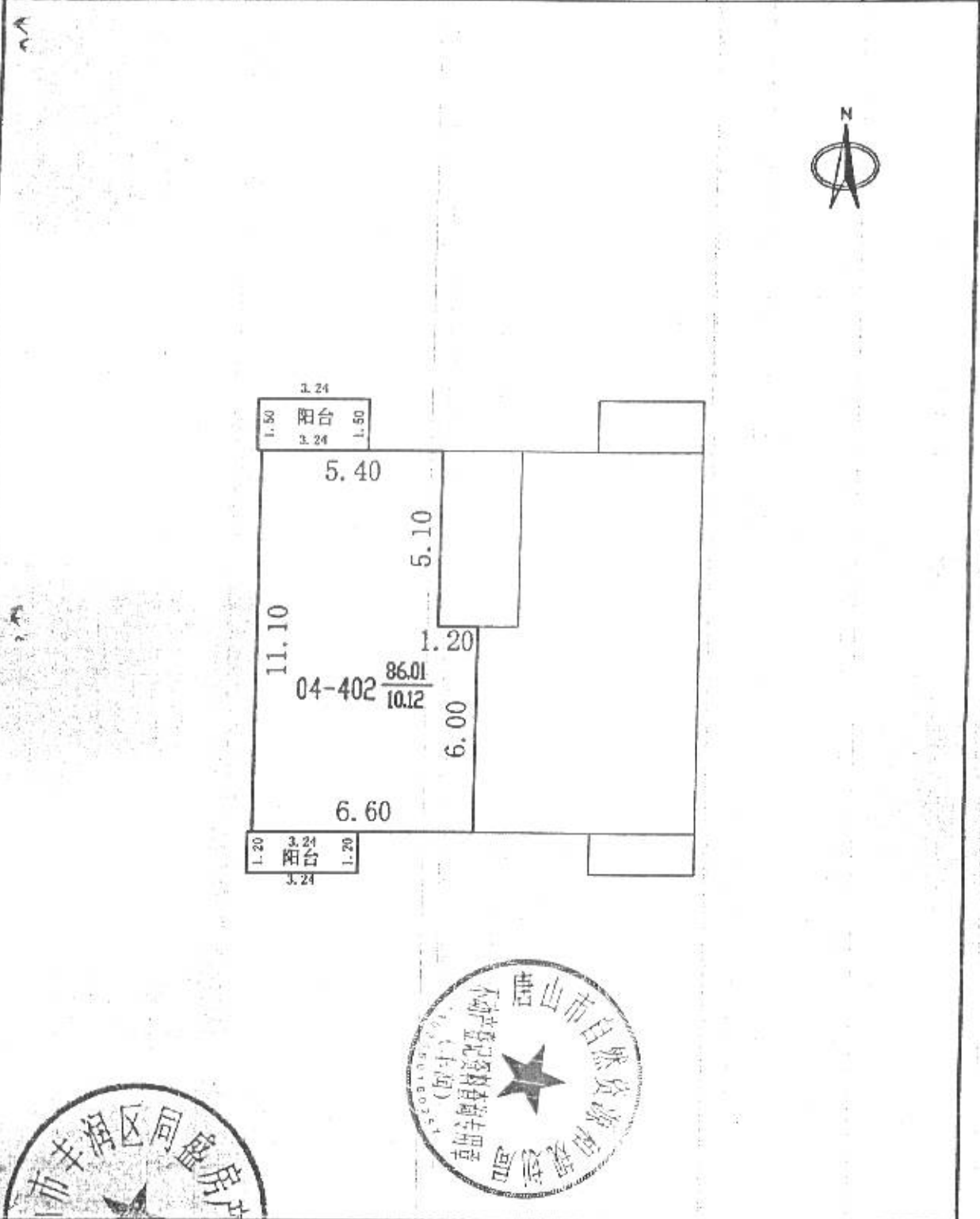
# 中华人民共和国 房屋所有权证副本

唐		房权证		丰润区		字第		0200502880		号	
建房注册号	13087	编号	00279182		填发日期	05	年	第	日		
房屋所有权人		邓立军									
房屋座落		润泽小区1-4-402									
丘(地)号				产别		私产					
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				
		4-402	混合	6	4	86.01	住宅				
共有人		等 <sup>0</sup> 人		共有权证号自		至					
土地使用情况摘要											
土地证号				使用面积(平方米)							
土地性质				使用年限	年	月	日至	年	月	日	
设定他项权利摘要											
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定日期	注销日期					
产权来源: 自管产出售(买卖) 房产价值: 89358.00元 经办人: 孟德英 2557 鉴证人: 孟德英											
附记	房地平面图		图幅号:								
	比例尺		1:								

# 房屋分层分户平面图

07

丘号	***	结构	混合	套内建筑面积, m <sup>2</sup>	75.89
幢号	润泽1号	层数	06	共有分摊面积, m <sup>2</sup>	10.12
户号	04-402	层次	04	建筑面积, m <sup>2</sup>	86.01
座落	唐山市丰润区丰润镇润泽小区			建成年份	2000



唐山市丰润区同盛房产测绘队



2005年1月06日出图

比例尺 1:200

测量员	郭庆生
绘图员	戴临风
校核	李伟
负责人	陈香菊

编号: A<sub>1</sub>-0-2016

# 土地登記 審批表



人民政府

2004年12月2日



土地使用者 (所有者)	邓军	单位性质	个人
通讯地址		主管部门	
土地座落		地号	
门牌号	润泽小区4-402	图号	

基本情况调查结果

农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积 (亩)												
土地总面积	其中地类面积											
	耕地	其中		园地	林地	牧草地	居民点及工矿用地	其中		交通用地	水域	未利用土地
		旱地	水田					宅基地	企业用地			

城、镇、村土地(含宅基地)使用权面积(平方米)

独自使用	面积		土地类别	
	其中: 建筑占地		土地等级	
共有使用权	面积		权属性质	国有
	其中分摊	面积	使用期限	70年
		建筑占地	家庭人口	

地上物类别及权属


四至:



他项权利

初  
审  
意  
见


该地为国有土地，邓立军于2003年12月，经丰润区人民政府批准，以出让方式取得该宗地国有土地使用权。批准用途为住宅，出让期限为70年，实际分摊面积为17.63平方米。经审核，该宗地界址清楚，根据土地登记的有关规定，建议为邓立军办理土地登记。

审查人：

2004年9月2日

审  
核  
意  
见  
国  
土  
资  
源  
管  
理  
机  
关

经审核，该宗地国有土地  
使用权宗地面积17.63平方米，  
用途为住宅用地等级，该宗  
地界址清楚，无争议，同意登记。

审核人：

2004年2月6日

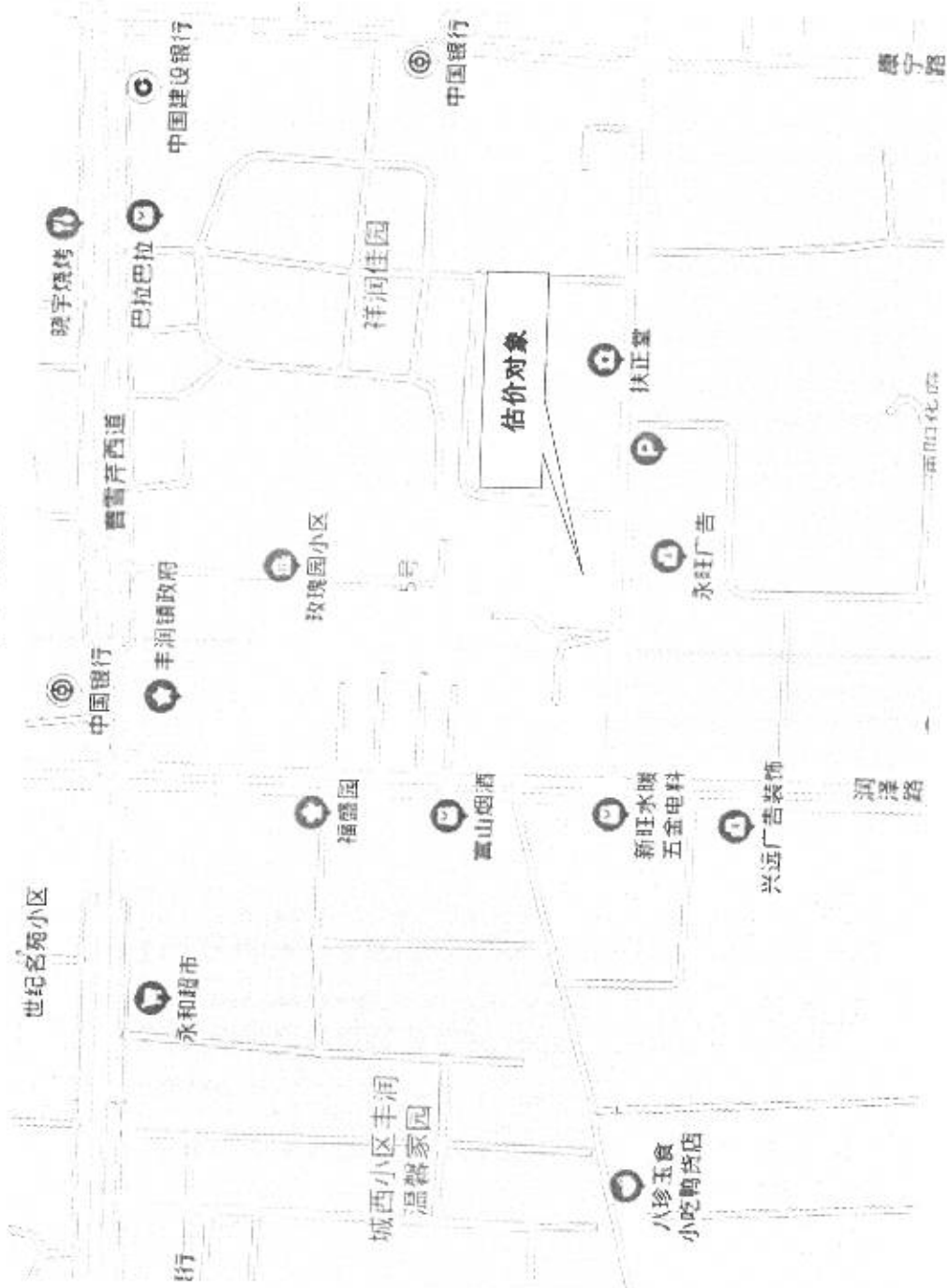
批  
准  
意  
见  
发  
证  
机  
关

准予注册登记颁发证书

负责人： (公章)

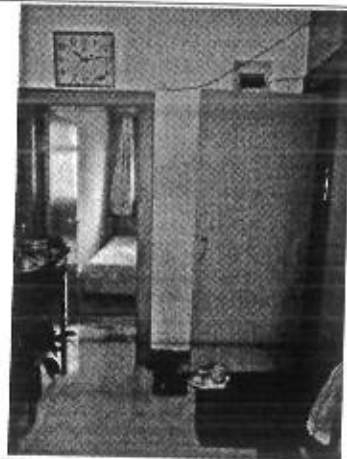
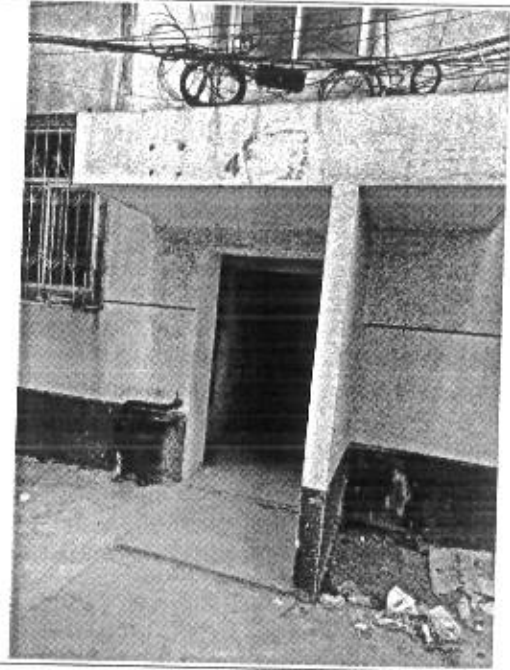


估价对象位置图





估价对象照片





统一社会信用代码  
911305036720573925

# 营业执照

(副本)



扫描该二维码  
“国家企业信用信息公示系统”  
网站或手机APP  
即可验证企业  
信息。

名称 河北锦盛房地产资产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 蔡敬洪

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2008年01月28日

营业期限 2008年01月21日至 2037年11月30日

经营范围 房地产价格评估(取得资质后,其资格方可经营); 房地产信息咨询

住所 唐山路北区王同北路3号



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书



机构名称：河北德盛房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：蔡敬侠  
(执行事务合伙人)

住所：唐山市路北区卫国北路3号

邮政编码：063000

联系电话：18931591936

统一社会信用代码：911302036720573925

组织形式：有限责任公司

注册资本：300万元  
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估(唐)29号

有效期限：2022-05-20



企业最新信息  
可通过扫描二维码查询



发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2021年12月01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. 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

2023-12-31

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.



发证机关

No. 00250988



姓名 / Full name

李洋楠

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130205198206110049

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 /

2024-6-8

持证人签名 / Holder's signature

