

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 211 号

估价项目名称：孙志民所属的位于丰润区商业职工住宅楼
103-1-501 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

张红月 1320140106

估价报告出具日期：二〇二一年十一月九日

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940号】司法鉴定委托书要求，对位于丰润区商业职工住宅楼103-1-501的房地产在价值时点二〇二一年十月十五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：估价对象为孙志民所属位于丰润区商业职工住宅楼103-1-501的房地产，用途为住宅，估价对象所在楼栋地上总层数为5层，估价对象所在层次为第五层，建筑面积95.65平方米。土地使用权类型为出让，规划用途为住宅，分摊土地面积为23.09平方米。

价值时点：二〇二一年十月十五日，价值时点为现场勘查之日。

价值类型：本报告估价对象为孙志民所属的位于丰润区商业职工住宅楼103-1-501的房地产，用途为住宅，建筑面积95.65平方米，土地使用权类型为出让，分摊土地面积为23.09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月十五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月十五日的价值：

房地产单价：7692元/平方米

建筑面积：95.65平方米

房地产总价：73.57万元

大 写：柒拾叁万伍仟柒佰元整

（币种：人民币）

（注：该价格为包含分摊土地使用权的价格）

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：

二〇二一年十一月九日

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月十五日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，由于被执行人原因，估价人员未能进入室内进行查勘，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《房地产买卖合同》、《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《房地产买卖合同》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，本次对估价对象的价值进行评估，不考虑查封因素的影响。

4. 不相一致假设

本次评估估价对象不存在不一致事项，故无不一致事项假设。

5. 依据不足假设

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。

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。

9、我公司名称已由唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司变更为河北德盛房地产资产评估咨询有限公司，而房地产估价机构备案证书的机构名称及房地产估价师执业机构名称的变更尚在办理过程中，唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司与河北德盛房地产资产评估咨询有限公司为同一公司，评估报告以变更后名称为准，特此说明。

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：习明轩

联系电话：18532588152

(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

本次估价项目为丰润区商业职工住宅楼 103-1-501，买受人为孙志民，建筑面积 95.65 平方米。土地用途为住宅，土地使用权类型为出让，分摊土地面积为 23.09 平方米。本次估价对象范围包括：估价对象房屋所有权、分摊土地使用权等。不包含动产、附着的装修、债权债务等其他权利。

2、估价对象权益状况

(1) 土地权益状况

根据委托人提供的《土地登记审批表》，估价对象土地使用权人为孙志民，土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，编号为冀3636，坐落为商业楼103号1门501室，分摊土地使用权面积为23.09平方米，2005年5月出让70年。

(2) 房屋建筑物权益状况

根据产权人提供的《房地产买卖合同》，房屋买受人为孙志民，坐落为商业职工住宅楼103-1-501，估价对象所在楼栋地上总层数为5层，估价对象所在层次为第五层，建筑面积95.65平方米。

3、估价对象实物状况

(1) 土地状况

估价对象位于丰润区商业职工住宅楼103-1-501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，估价对象外墙涂料，入户防盗门。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。

(五) 价值时点

二〇二一年十月十五日，价值时点为现场勘查之日。

(六) 价值类型

本报告估价对象为孙志民所属的位于丰润区商业职工住宅楼

103-1-501 的房地产，用途为住宅，建筑面积 95.65 平方米，土地使用权类型为出让，分摊土地面积为 23.09 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月十五日的房地产市场价值。

(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》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (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》；
- (6) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (7) 《房地产估价规范》；
- (8) 《房地产估价基本术语标准》；
- (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》；
- (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》；
- (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》；
- (13) 《人民法院委托评估工作规范》；
- (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》

《房地产买卖合同》、《土地登记审批表》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二〇二一年十月十五日的估价结果为：（币种：人民币）

房地产单价：7692 元/平方米

总建筑面积：95.65 平方米

房地产总价：73.57 万元

大 写：柒拾叁万伍仟柒佰元整

（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
吴利明	1220060021		2.21.11.8
张红月	1320140106		2021.11.8

（十二）实地查勘期

二〇二一年十月十五日

（十三）估价作业期

二〇二一年十月十一日至二〇二一年十一月九日

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：《房地产买卖合同》、《土地登记审批表》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

房 地 产 买 卖 契 约



() 房买卖契字 号

房 地 产 买 卖 契 约

甲方(卖方):唐山市松山区商管中心

立 契 约 人

乙方(买方):孙志民

一、甲方自愿将座落在:商业职工住宅楼 103-1-501

四至界限

东:

西:

南:

北:

结构 砖混, 用途 住宅, 建筑面积 95.65 m^2 , 地下室(附属房)面积 — m^2 , 产权证号 — , 土地证号

— , 取得方式 — , 占地面积 — m^2 的房

地产出售给乙方。乙方已对甲方所要出售的房地产做了充分的了解, 愿意购买该房地产, 并自愿订立本契约。

二、甲乙双方认定该房地产成交价格为人民币(大写)

陆柒仟元; ¥67000 元。

甲方已收到乙方预付购房定金人民币(大写)

— 元; ¥ — 元。

剩余购房款乙方于 — 年 — 月 — 日前 — 次付清给甲方, 购

房定金将在最后一次付款时冲抵。付款方式:

三、双方同意于 2007 年 11 月 19 日由甲方将上述房地产正式交付给乙方。房屋移交给乙方时, 其该建筑物范围内的土地使用权一并转移给乙方。

四、甲方保证上述房地产权属清楚。若甲方隐瞒上述房地产涉案查封、产权纠纷、债权债务及欺骗相关权利人等行为所造成的后果, 概由甲方负责解决, 并承担民事责任。因此给乙方造成的经济损失, 甲方负责赔偿。

五、违约责任: 乙方中途悔约, 乙方不得向甲方索还定金。甲方中途悔约, 甲方应在悔约日起 一 日内将定金退还给乙方, 另给付乙方相当于定金数额的违约金。乙方不能按期向甲方付清购房款, 或甲方不能按期向乙方交付房地产, 每逾期一日, 由违约一方向对方给付相当于上述房地产价款千分之 的滞纳金。

六、本契约在履行中若发生争议, 甲乙双方应采取协商办法解决。协商不成时, 任何一方均可向有管辖权的人民法院起诉。

七、上述房地产办理过户手续所需缴纳的税费, 由甲乙双方按规定各自承担, 双方另有约定的除外。

八、本契约未尽事项, 甲乙双方可另行议定, 其补充议定书经双方签章后, 并附在本契约上与本契约具有同等效力。

九、本契约经双方签章并经房地产买卖主管机关审查批

准后生效。

十、本契约一式叁份，甲乙双方各执壹份，房产登记交易中心壹份。

十一、双方约定的其它事项：

甲方(签章):

法定代表人:

联系电话:

委托代理人:

乙方(签章):

法定代表人:

联系电话:

委托代理人:

监证机关:

2004年12月1日

经办人:

座落: 商业局职工住宅楼103-1-501

房屋分层分户平面图

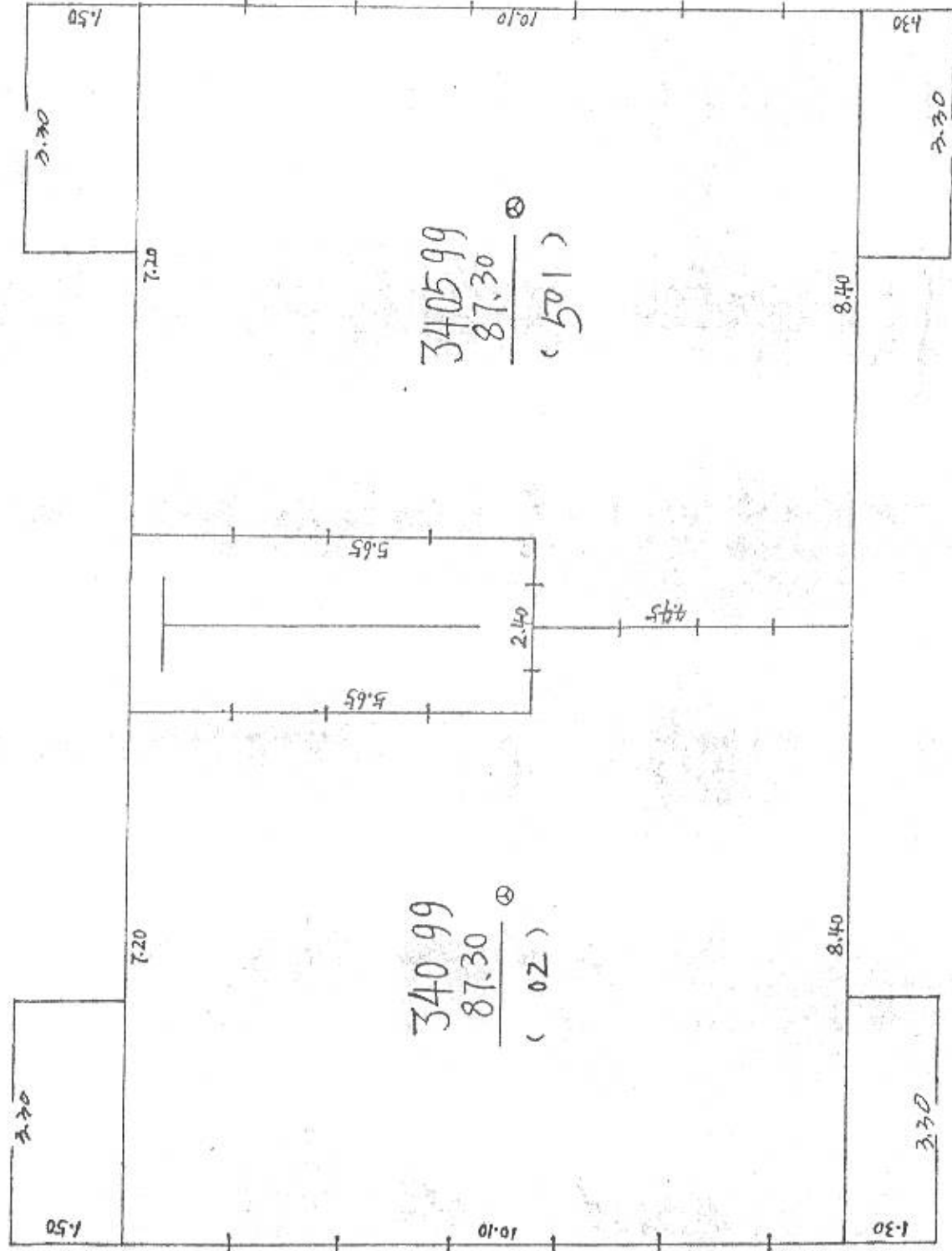
6354

户主: 王春兰

分户面积:

95.65 m^2

分摊共有面积 8.35 m^2



2000年10月 日

1:100

制图: 王利华

编号: 3634

土地登記 申請書

土地使用者 孫志民

(所有者)(蓋章或手印)

地 址 商業樓103室110501室

年 月 日

法人代表姓名	孙志民											
单位性质	个 人					主管部门						
权属性质	国 有					使用期限		70 年				
土地坐落	丰润区迎宾路商业楼103号1门501室											
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 工 民 点 用 及 地	其 中		交 通 用 地	水 域	未 利 用 土 地
		旱 地	水 田					宅 基 地	全 设 用 建 地			
城、镇、村土地(含宅基地)使用权面积(平方米)												
独自使用	面 积						土地用途		住 宅			
	其中: 建筑占地						土地等级		级			
共有使用权	面 积		1236.74				家 庭 人 口 地 上 物 类 别 及 权 属					
	其中分摊	面 积	23.09 平方米									
		建筑占地										
他项权利												
申请登记的依据	唐山市丰润区人民政府 2003 年丰政 () 号文件 国用 () 字第 号国有土地使用证											

编号：

土地登記 審批表



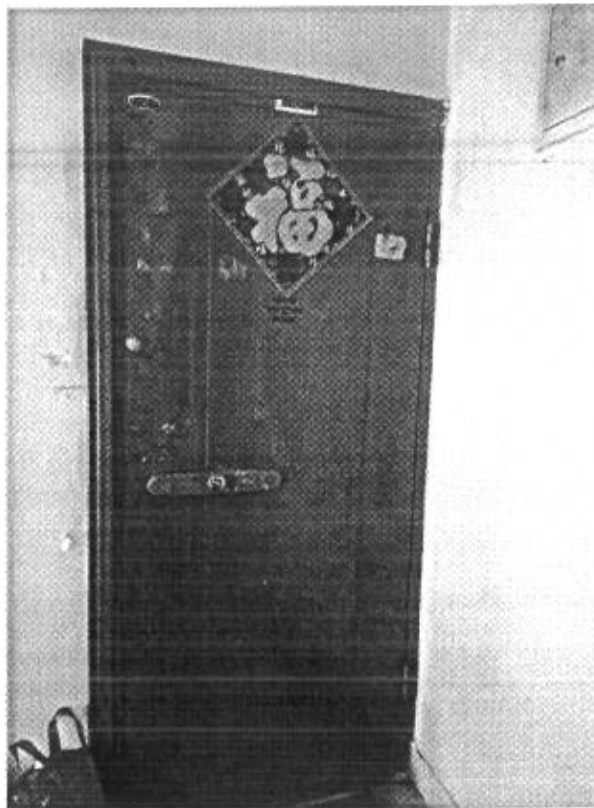
人民政府

年 月 日

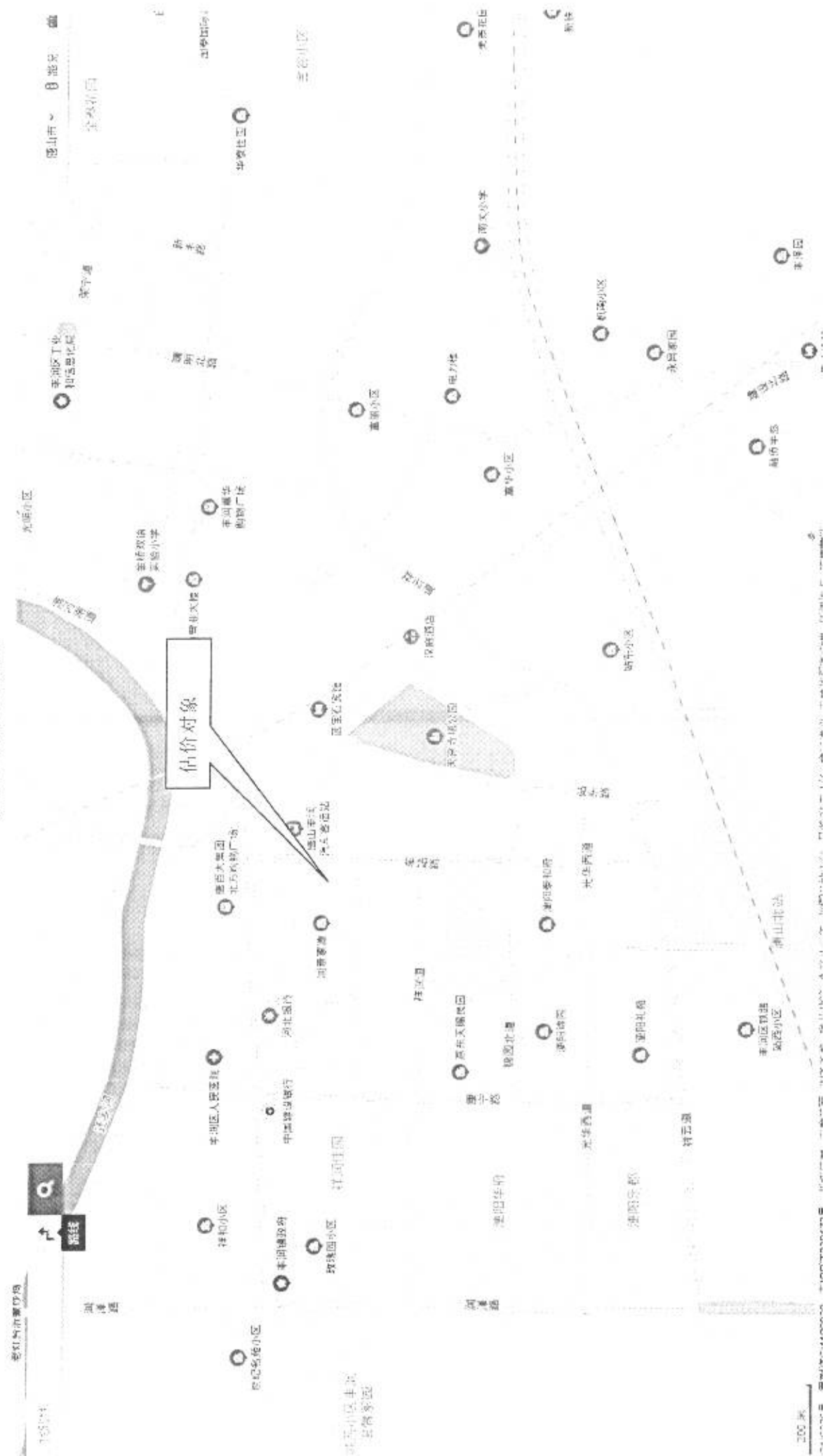
土地使用者 (所有者)	孙志民		单位性质	个人									
通讯地址			主管部门										
土地座落			地 号										
门 牌 号	商业楼103号1105室		图 号										
基本 情 况 调 查 结 果	农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积 (亩)												
	土地总面积	其 中 地 类 面 积											
		耕 地	其 中		园 地	林 地	牧 草 地	居 工 民 矿 点 用 地 及 地	其 中		交 通 用 地	水 域	未 利 用 土 地
			早 地	水 田					宅 基 地	企 业 设 用 建 地			
	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		1236.74		权属性质							
		其 中 分 摊	面 积		23.09		使用期限						
			建筑占地		家庭人口								
	地上物类别及权属												
	四至:												
	他 项 权 利												

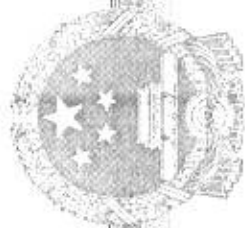
<p>初 审 意 见</p>	<p>该地为国有土地，<u>孙志民</u>于2005年1月，经丰润区人民政府批准，以出让方式取得该宗地国有土地使用权。批准用途为<u>住宅</u>，出让期限为<u>70</u>年，实际分摊面积为<u>23.09</u>平方米。经审核，该宗地界址清楚。根据土地登记的有关规定，建议为<u>孙志民</u>办理土地登记。</p> <p>审查人： <u>2005年5月25日</u></p>
<p>国土资源 管理机关 审核意见</p>	<p><u>23.09</u></p> <p><u>孙志民</u></p> <p>审核人： <u>2005年5月25日</u></p>
<p>发批 证准 机关 意见</p>	<p>负责人： (公章) <u>2005年5月25日</u></p>

估价对象照片



估价对象位置图





营业执照

统一社会信用代码

911302036720573925



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本)

副本编号: 1-1

名称 河北德盛房地产资产评估咨询有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2008年01月21日

法定代表人 蔡敬侠

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

住所 唐山市路北区卫国北路3号



登记机关

2021年8月24日

准予变更登记通知书

(唐)登记内变核字(2021)第8941号

河北德盛房地产资产价格评估咨询有限公司：

经审查，提交的名称变更（原名称 唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司，变更后名称 河北德盛房地产资产价格评估咨询有限公司）登记申请，申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记。我局将于5个工作日内通知你单位换领营业执照。

唐山市路北区行政审批局

(印章)

2021年8月24日

（本通知适用于公司、非公司企业、分公司、非公司企业分支机构、其他营业单位的名称变更登记，企业凭此通知书办理有关手续，登记机关不再出具企业名称变更登记证明）

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

有效期限：截至2022年5月20日



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 provide real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00205366

姓名 / Full name

吴利明

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

130225197808253911

注册号 / Registration No.

1220060921

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



奉 建 省 中 华 人 民 共 和 国 住 房 和 城 市 建 设 部 批 准 测 定

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 prepared and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Land Management of the People's Republic of China. The holder of this certificate is entitled to use the designation of "Registered Real Estate Appraiser" and execute appraisal business. He is sign on real estate appraisal reports.



No. 0000000000



姓 名 (Name)

职 称 (Title)

单位 (Unit)

注册日期 (Registration Date)

执业机构 (Practicing Institution)

发证机关 (Issuing Authority)

有效期至 (Valid Until)

其他 (Others)