

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：河北德盛房评（2022）字第 091 号

估价项目名称：王建平/李捷所属的位于唐山市丰润区华龙嘉苑 2-1-1401 号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：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：吴利明 1220060021

邵连锁 1320180045

估价报告出具日期：二〇二二年八月五日

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【（2022）唐法委评字第292号】司法鉴定委托书要求，对王建平/李捷所属的位于唐山市丰润区华龙嘉苑2-1-1401号的房地产在价值时点二〇二二年七月十八日的市场价格进行了评估，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：根据委托方提供的估价对象《不动产权证书》复印件：

①估价对象为王建平/李捷所属位于唐山市丰润区华龙嘉苑2-1-1401号的房地产，用途为成套住宅，估价对象地上总层数为24层，所在层次为14层，建筑面积103.63平方米，房屋结构为钢筋混凝土结构，建成年代为2013年。土地使用权类型为出让，分摊土地使用面积6.01平方米，国有建设用地使用权2077年4月27日。

②估价对象为王建平/李捷所属位于唐山市丰润区华龙嘉苑2号楼131号储藏间，使用性质为储藏间，建筑面积为8.81平方米，建筑结构为钢筋混凝土结构，所在楼栋地下总层数为2层，所在层次为-1层，建成年代为2013年。

价值时点：二〇二二年七月十八日，价值时点为实地查勘完成之日。

价值类型：本报告估价对象价值类型为王建平/李捷所属位于唐山市丰润区华龙嘉苑2-1-1401号的房地产及2号楼131号储藏间，用途为住宅和储藏间，住宅建筑面积为103.63平方米，储藏间建筑面积为8.81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二〇二二年七月十八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二〇二二年七月十八日的市场价格：

房地产单价：9018元/平方米

建筑面积：103.63平方米

房地产总价：93.45万元

大 写：玖拾叁万肆仟伍佰元整

（注：该价格为包含对应分摊土地使用权的价格）

储藏间单价：2053元/平方米

建筑面积：8.61平方米

储藏间总价：1.81万元

大 写：壹万捌仟壹佰元整

合计：95.26万元

大写：玖拾伍万贰仟陆佰元整

（币种：人民币）

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：

二〇二二年八月五日

目 录

一、注册房地产估价师声明·····	1
二、估价假设和限制条件·····	2-4
三、估价结果报告·····	5-13
(一) 估价委托人	
(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·····	14

注册房地产估价师声明

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、注册房地产估价师于二〇二二年七月十八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《不动产权证书》，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《不动产权证书》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) 人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后未发现、掌握相关情况，本

次评估设定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(7) 人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，房地产估价机构经过尽职调查后未发现、掌握相关情况，本次评估设定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

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，不考虑查封等因素的影响。

4、不相一致假设

本次评估估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

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、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。

5、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。

6、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。

7、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) 估价委托人

委托人：河北省唐山市中级人民法院

联系人：姚冰

联系电话：18931513113

(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

本次估价项目为位于唐山市丰润区华龙嘉苑2-1-1401号的房地产及2号楼131号储藏间，房屋所有权人为王建平/李捷，用途为成套住宅和储藏间，住宅建筑面积为103.63平方米，储藏间建筑面积为8.81平方米，土地使用权类型为出让。本次估价对象评估范围包括估价对象房屋所有权、分摊土地使用权、附着的装修及设备，不

包含动产、债权债务等其他权利。

2、估价对象权益状况

(1) 不动产权益状况

根据委托人提供的《不动产权证书》，证号为冀（2018）丰润不动产权第0009124号，权利人为王建平/李捷；共有情况：共同共有；坐落为华龙嘉苑2-1-1401；不动产单元号为130208 001009 GB00022 F00020027；权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；权利性质：出让/市场化商品房；用途：城镇住宅用地/成套住宅；住宅建筑面积为103.63平方米，储藏间建筑面积为8.81平方米；房屋结构为钢筋混凝土结构；分摊土地使用权面积6.01平方米；使用年期：2077年4月27日；地上总层数为24层，住宅所在层数为14层；地下总层数2层储藏间所在层数为-1层。

3、估价对象实物状况

(1) 土地状况

估价对象位于唐山市丰润区华龙嘉苑，用途为城镇住宅用地，土地使用终止年期为2077年4月27日，宗地形状规则，场地平整，地势平坦，地质条件良好，土地承载能力强，开发程度达宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通气），宗地内“七通一平”（即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通气及场地平整）。

(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，估价对象位于唐山市丰润区华龙嘉苑2-1-1401号楼，该楼为地上24层、地下2层的钢筋混凝土结构楼房，建成于2013年，朝向为南北，估价对象为2号楼1单元，住宅位于第14层，建筑面积为103.63平方米，储藏间位于-1层，建筑面积为8.81平方米，估价对象外墙刷涂料，入户防

盗门，断桥铝窗，塑钢窗；储藏间入户为防盗门，无窗。经估价人员现场勘察，估价对象由产权人自己居住，建筑质量较好，维护保养状况较好，所处小区物业管理一般，能满足居住使用要求。

(五)价值时点

二〇二二年七月十八日，价值时点为现场勘查之日。

(六)价值类型

1、价值类型

本报告估价对象价值类型为房地产市场价格。市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、价值内涵

本报告估价对象价值类型为王建平/李捷所属位于唐山市丰润区华龙嘉苑 2-1-1401 号的房地产及 2 号楼 131 号储藏间，用途为住宅和储藏间，住宅建筑面积为 103.63 平方米，储藏间建筑面积为 8.81 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二〇二二年七月十八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》(2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议通过修改)；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议通过修改)；

(3) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行)；

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日中华人民共和国国务院令第256号发布、1999年1月1日起施行，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订、2021年9月1日起施行)；

(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，2021年1月1日起施行)；

(6) 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过、2008年1月1日起施行，2019年4月23日修正)；

(7) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(8) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2016)；

(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》(2004年3月1日起实施)；

(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》(2004年10月26日，最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，自2005年1月1日起实施)；

(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》(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》(2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，现予公布，自2018年9月1日起施行)；

(13) 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)；

(14) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号)

(15) 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、委托人提供的资料

《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》

《不动产权证书》

(九)估价方法

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产价格估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、

基准地价修正法以及这些估价方法的综合运用。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求，根据唐山市房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

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：经调查估价对象所在区域房地产市场活跃，同类房地产交易案例较多，可以收集到相关的可比实例，因此采用比较法作为估价方法之一。

②收益法：根据《房地产估价规范》，具有收益的房地产应当选用收益法作为估价的一种方法。估价对象为住宅用途房地产，具有收益或潜在收益，且周边相似房地产租赁市场发达，租金及租赁成本资料容易取得，因此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：假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产，估价对象为已建成房地产，在估价时点符合最高最佳利用，所以本次估价不采用假设开发法。

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。

比较法公式：比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

交易情况修正是指把可比实例实际而可能是不正常的成交价格处理成正常价格。

市场状况调整时候指将可比实例在成交日期的价格调整到在价值日期的价格。

房地产状况调整是指把可比实例在自身状况下的价格调整为在估价对象状况下的价格。房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

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。估价对象收益期长于10年，当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。因此本次估价收益法计算房地产价值时选用持有加转售模式进行估价。

选用持有加转售模式进行估价时，持有期净收益选择每年按一定比例递增模式，收益价值计算公式为：

$$V=A/(Y-g)[1-((1+g)/(1+Y))^t] + V_t/((1+Y)^t)$$

此公式假设前提为：①第一年净收益为A，此后净收益按比率g逐年递增；②净收益逐年递增的比率g不等于报酬率Y；③收益期限

为有限年 t 。

式中： V ——房地产在价值时点的收益价值；

A ——第一年净收益为 A ；

g ——净收益逐年递增的比率；

Y ——估价对象的报酬率；

V_t ——期末转售收益；

Y_t ——期末报酬率；

t ——持有期（年）。

(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二〇二二年七月十八日的估价结果为：（币种：人民币）

房地产单价：9018元/平方米

建筑面积：103.63平方米

房地产总价：93.45万元

大 写：玖拾叁万肆仟伍佰元整

（注：该价格为包含对应分摊土地使用权的价格）

储藏间单价：2053元/平方米

建筑面积：8.61平方米

储藏间总价：1.81万元

大 写：壹万捌仟壹佰元整

合计：95.26万元

大写：玖拾伍万贰仟陆佰元整

（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		2022.8.5
邵连锁	1320180045		2022.8.5

(十二)实地查勘期

二〇二二年七月十八日

(十三)估价作业期

二〇二二年六月二十七日至二〇二二年八月五日

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：《不动产权证书》复印件

附件四：估价对象照片复印件

附件五：估价对象位置图复印件

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

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的权证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2018年11月26日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 13002559655



商品房买卖

套内面积: 8.81平方米 -1层

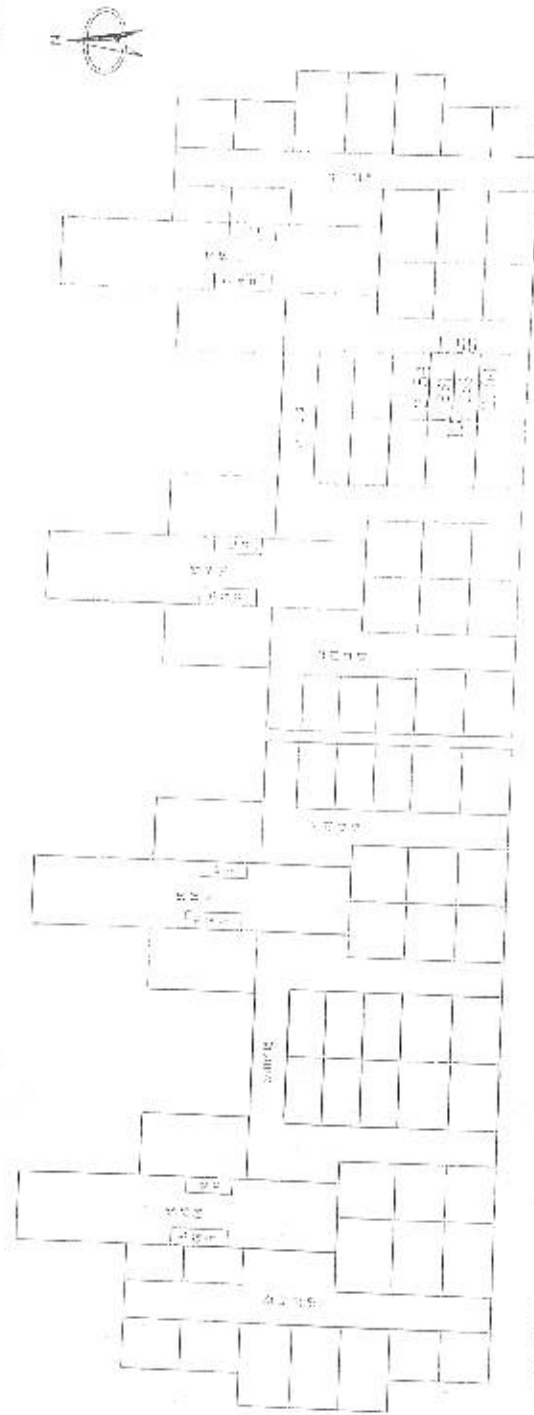


权利人	王建平/李捷	
共有情况	共同共有	
坐落	华龙嘉苑2-1-1101	
不动产单元号	1302080010096B00022F00020027	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/成套住宅	
面积	宗地面积10189.040平方米/房屋建筑面积103.630平方米	
使用期限	国有建设用地使用权 2077-04-27止	
权利其他状况	持证人: 王建平 房屋结构: 钢筋混凝土结构 分摊土地面积: 6.010平方米 总层数: 24 所在层: 14	

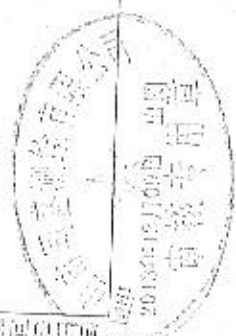
房屋分层分户平面图

佛山市禅城区丹灶镇南洲华瑞里苑2号楼

座落	佛山市禅城区丹灶镇南洲华瑞里苑2号楼			
层号	层号	户号	总层数	套内建筑面积(m ²)
建筑层数	建成年份	使用性质	所在层数	共有分摊面积(m ²)
	2013	储藏室	-1	3.88
				产权面积(m ²)
				3.88



地下室平面图



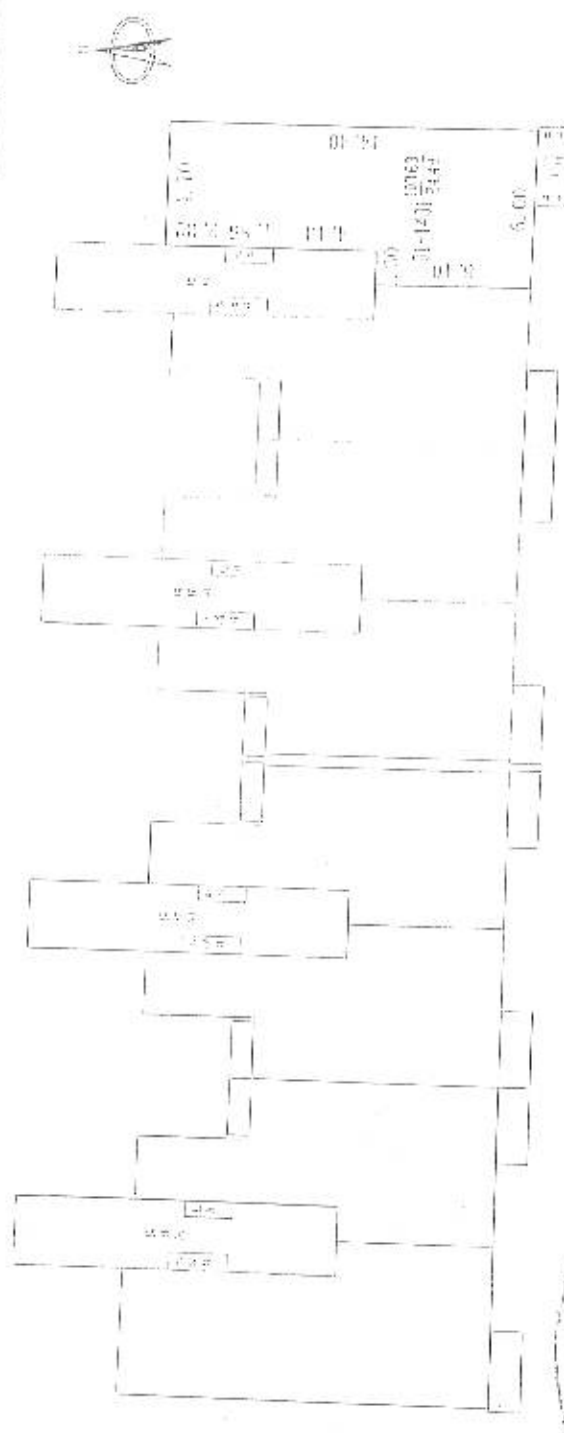
图例	三坎地
说明	菜地
备注	鱼塘
其他	其他

比例尺 1:500

房屋分层分户平面图

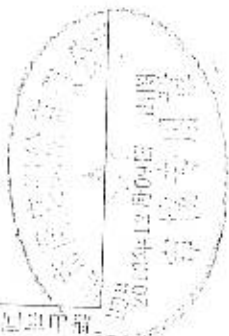
佛山市南海区光雅道南顺里壹壹壹壹号楼

座落	佛山市南海区光雅道南顺里壹壹壹壹号楼		幢号	2	户号	01-101	总层数	26	套内建筑面积(m ²)	79.11
丘号	***		建成年份	2013	建筑面积	101.10	所在层数	1F	共有分摊面积(m ²)	24.40
建筑面积	101.10		产权性质	住宅	套内面积	79.11	分摊面积	24.40	产权面积(m ²)	103.51



十四层平面图

制图员	李国建
绘图员	陈向东
审核	廖永成
负责人	李国建

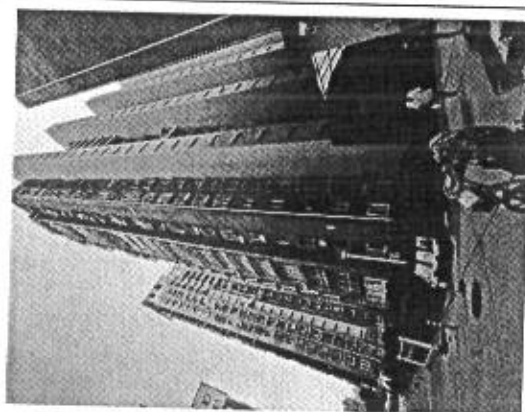
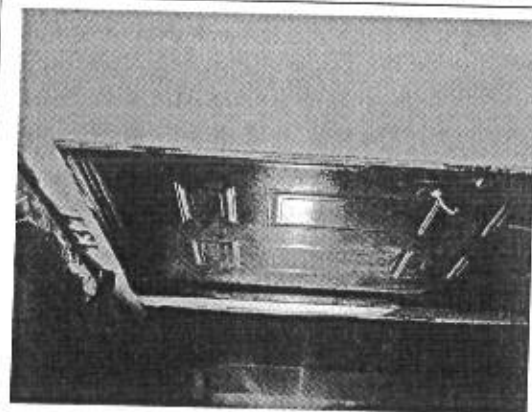
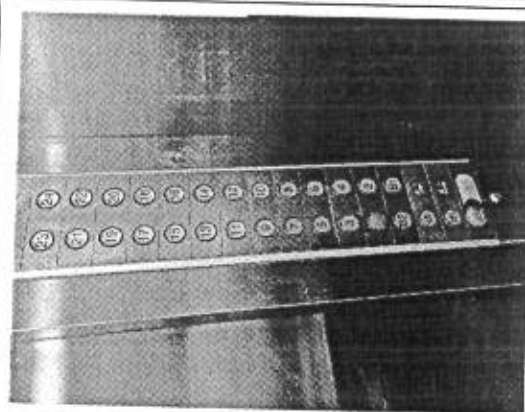
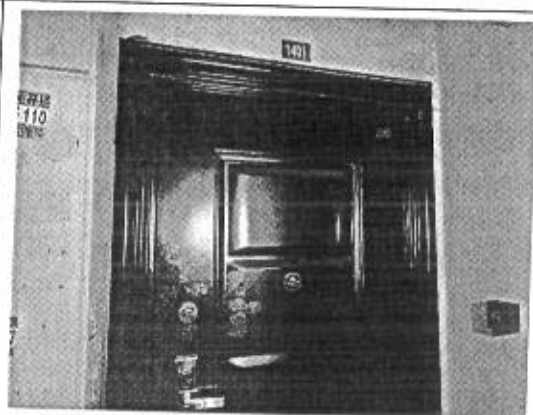
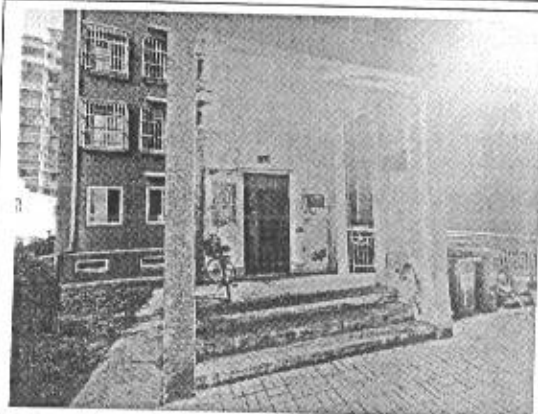
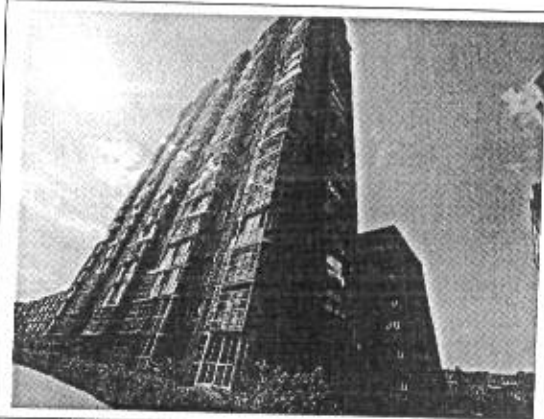


2013年12月04日

比例尺 1:100

佛山市南海区测绘院有限公司

估价对象照片





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”
了解更多信息,
备案、许可、监
管信息。

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

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 蔡敬侠

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

**

注册资本 叁佰万元整

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

住所 唐山路北区卫国北路3号



2021年8月21日



登记机关



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：2025-05-25



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

2022年05月26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. 00257768



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

河北德盛房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-04-22

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. 00258052



姓名 / Full name

邵连锁

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130321198808097348

注册号 / Registration No.

1320180045

执业机构 / Employer

河北德盛房地产价格评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-06-08

持证者签名 / Bearer's signature

