

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 105 号

估价项目名称：黄丽红 侯金锁所属的位于开平区荣川沁园
3-2-202 号房地产司法鉴定价格评估

估价委托人：滦南县人民法院

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：二〇二二年九月二日

致估价委托人函

滦南县人民法院：

我公司受贵院委托，根据司法鉴定委托书要求，对位于开平区荣川沁园3-2-202号的房地产在价值时点二〇二二年八月九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：估价对象为黄丽红 侯金锁所属位于开平区荣川沁园3-2-202号的房地产，用途为住宅，估价对象所在楼栋地上总层数为18层，地下1层，所在层次为地上2层，建筑面积116.76平方米。建筑结构为钢筋混凝土剪力墙。

价值时点：二〇二二年八月九日，价值时点为现场勘查之日。

价值类型：本报告估价对象为黄丽红 侯金锁所属的位于开平区荣川沁园3-2-202号的房地产，用途为住宅，建筑面积116.76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八月九日的房地产市场价值。

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八月九日的价值：

房地产单价：8432元/平方米

建筑面积：116.76平方米

房地产总价：98.45万元

大 写：玖拾捌万肆仟伍佰元整

（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：

二〇二二年九月一日



目 录

一、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.....	5-11
(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、注册房地产估价师二〇二二年八月九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《商品房买卖合同》复印件，估价人员对估价委托人提供的权益状况等资料进行了审慎检查，现场勘查进行了估价对象产权状况与现场状况一致性的核查，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其原件合法性、真实性的情况下，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《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

①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。

②根据委托方提供的《商品房买卖合同》第5页第六条 付款方式及期限，买受人黄丽红 侯金锁以贷款方式购买该房屋所有权，付款方式为“签订日期之日起交清首付款 147165 元，剩余房款 330000 元办理贷款”。委托方未提供估价对象价值时点抵押权情况，本次评估不考虑他项权利对估价对象价值的影响，设定估价对象房地产价值为无他项权利存在下的房地产市场价格。但委托方须注意以拍卖等方式将估价对象变现时，该项法定优先受偿款对申请人实现债权的影响。

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

本次估价对象无依据不足，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) 估价委托方

委托人：滦南县人民法院

联系人：蔡晓明

联系电话：18632001881

(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

本次估价对象为开平区荣川沁园3-2-202号的住宅用房，根据委托方提供的《商品房买卖合同》，合同号：20121121038，买受人为黄丽红 侯金锁，钢筋混凝土剪力墙，建筑面积为116.76平方米。土地使用权类型为出让，终止日期为2080年11月21日，用途为住宅。

本次估价对象财产范围包括：估价对象房屋所有权、房屋装饰装修以及国有土地使用权等。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《商品房买卖合同》，估价对象买受人为黄丽红 侯金锁，房屋座落为开平区荣川沁园 3-2-202 号，钢筋混凝土剪力墙，总层数为 18 层，地下 1 层，所在层次为地上 2 层，建筑面积为 116.76 平方米。土地使用权类型为出让，终止日期为 2080 年 11 月 21 日，用途为住宅。

3、估价对象实物状况

(1) 土地状况

估价对象位于开平区荣川沁园 3-2-202 号，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，塑钢窗，瓷砖地面，厨房、卫生间墙面贴墙砖，PVC 吊顶。

(五) 价值时点

二〇二二年八月九日，价值时点为现场勘查之日。

(六) 价值类型

本报告估价对象为黄丽红 侯金锁所属的位于开平区荣川沁园 3-2-202 号的房地产，用途为住宅，建筑面积 116.76 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八月九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》(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/T50899-2013)；

(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》(法释[2004]16 号、2004 年 10 月 26 日由最高人民法院审判委员会第 1330 次会议通过、自 2005 年 1 月 1 日起施行)；

(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

《滦南县人民法院司法鉴定委托书》

《滦南县人民法院司法技术委托书》

《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

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二〇二二年八月九日的估价结果为：（币种：人民币）

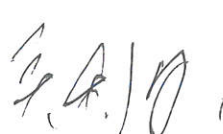

房地产单价：8432元/平方米

总建筑面积：116.76平方米

房地产总价：98.45万元

大 写：玖拾捌万肆仟伍佰元整

(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		2022.9.2
邵连锁	1320180045		2022.9.2

(十二)实地查勘期

二〇二二年八月九日

(十三)估价作业期

二〇二二年七月二十五日至二〇二二年九月二日

附 件

附件一：《滦南县人民法院司法鉴定委托书》复印件

附件二：《滦南县人民法院司法技术委托书》复印件

附件三：《商品房买卖合同》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：估价机构备案证书复印件

附件七：注册房地产估价师执业资格证书复印件

编号: GF-2000-0171



20121121038

商品房买卖合同

Handwritten signature or initials

河北省建设厅

监制

河北省工商管理局

(20121121038)

商品房买卖合同

(合同编号: _____)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山荣川房地产开发有限公司

注册地址: 唐山丰润区老庄子镇瓦房庄村南

营业执照注册号: 130221000016348

企业资质证书号: 冀建房开唐字第481号

法定代表人: 韩亚明 联系电话: _____

邮政编码: 063000

委托代理人: 张玉垒 地 址: _____

邮政编码: 063000 联系电话: _____

委托代理机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X 联系电话: X

邮政编码: X

买受人: 黄丽红 侯金锁

【本人】【法定代表人】姓名: 黄丽红 侯金锁 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【_____】:

地 址: _____

邮政编码: 063000 联系电话: _____

【委托代理人】【X _____】姓名: X 国籍: X

地 址: X

邮政编码: X 联系电话: X

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律法规之规定, 买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议。

1 种方式计算该商品房价款:

第一种、按【建筑面积】【套内建筑面积】计算:

(1)、该商品房单价为(人民 币) 每平方米 4086.72 元, 总金额(人民 币) 477165 元整。

肆拾柒万柒仟壹佰陆拾伍元零角零分
元整。

(2)、无。

第二种、按套(单元)计算:

(1)、该商品房总价款为(人民 币) , 总金额(人民 币) 0 元整。

大写¥

元整。

(2)、无。

上述房地产价格【含】【不含】办理房屋所有权证的费用。

除上述房地产价格外的代收费用:

(1)、出卖人根据X 代

X 收取的

X , 收取标准为

X , 金额为(小写)X 元, (大写)

大写¥ X

元整。

(2)、出卖人根据X 代

X 收取的

X , 收取标准为

X , 金额为(小写)X 元, (大写)

大写¥ X

元整。

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式, 本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】(本条款中均简称面积)为依据进行面积确认及面积差处理。

当事人选择按套计价的, 不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的, 以产权登记面积为准。

商品房交付后, 产权登记面积与合同约定面积发生差异, 双方同意按

第 1 种方式进行处理:

1、双方自行约定: 以产权登记面积为准, 按成交单价计算, 房价总额多退少

补。

2、双方同意按以下原则处理：

(1)面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的，据实结算房价款；

(2)面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人，并按 X 利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同登记面积时，面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

面积误差比=(产权登记面积 — 合同约定面积)/ 合同约定面积×100%

因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第 3 种方式按期付款：

1、一次性付款

X

2、分期付款

X

3、其他方式

签订合同之日交清首付款147165元，剩余房款330000元办理贷款。

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第 1 种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理(不作累加)

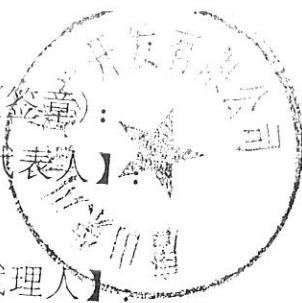
(1)逾期在 30 日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 1 的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过 30 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的 0.01 % 向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合

出卖人(签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:



买受人(签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

黄丽红 侯全贵

(签章)



(签章)

2012 年 11 月 21 日

2012 年 11 月 21 日

本合同执笔人(签字):

签于 荣川沁园销售中心

【他项权利人】(签章):

鉴证单位(签章)

【法定代表人】:



经办人(签字):

经办人(签字):

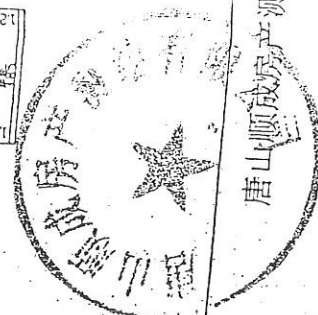
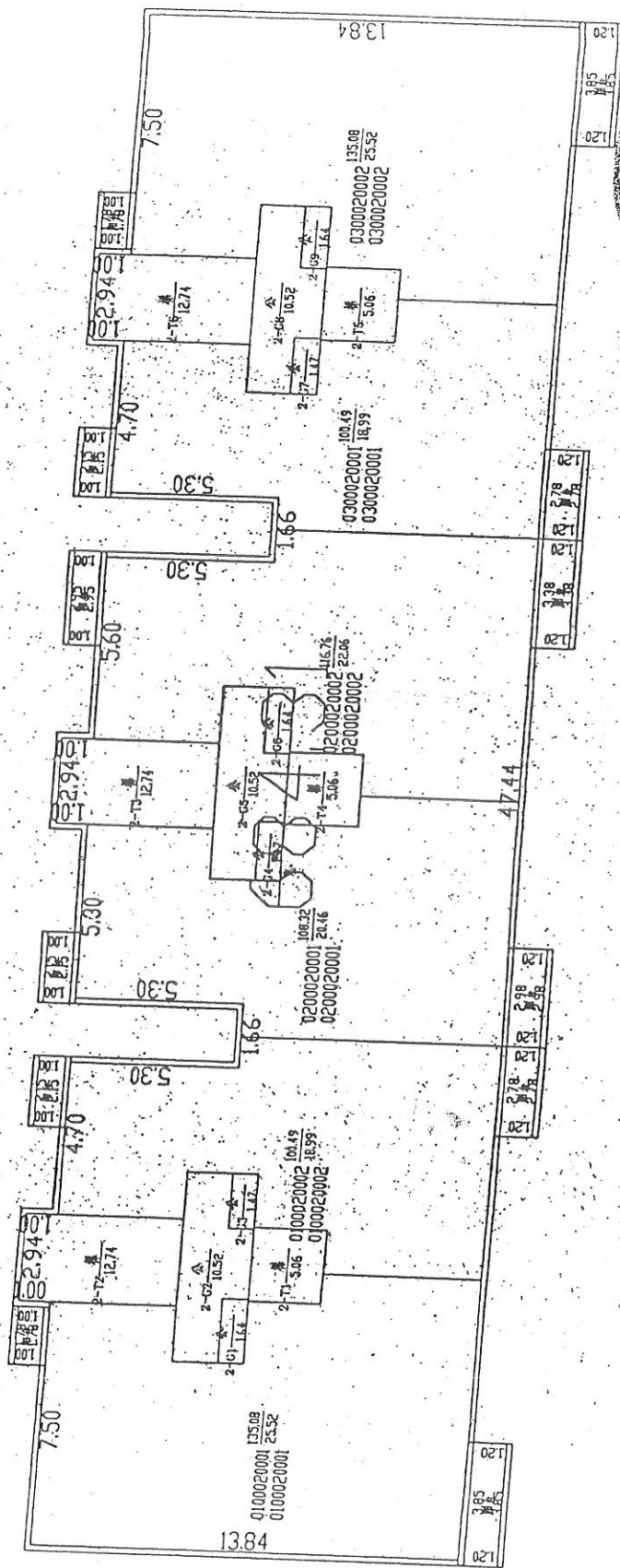
年 月 日

2012 年 11 月 21 日

房屋分层分户平面图

20120303

座落	唐山市开平区荣川沁园小区3#楼		
幢号	*****	户号	
产权面积(m ²)		总层数	18
		所在层数	2-18
		建筑结构	剪力墙
		共有分摊面积(m ²)	1.66



2012年3月19日 出图

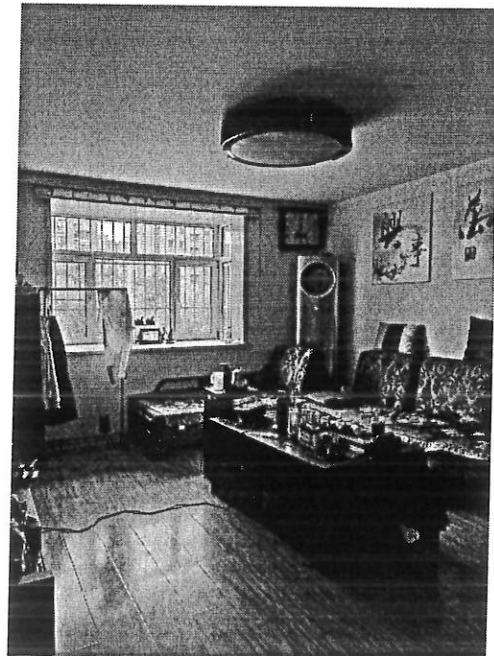
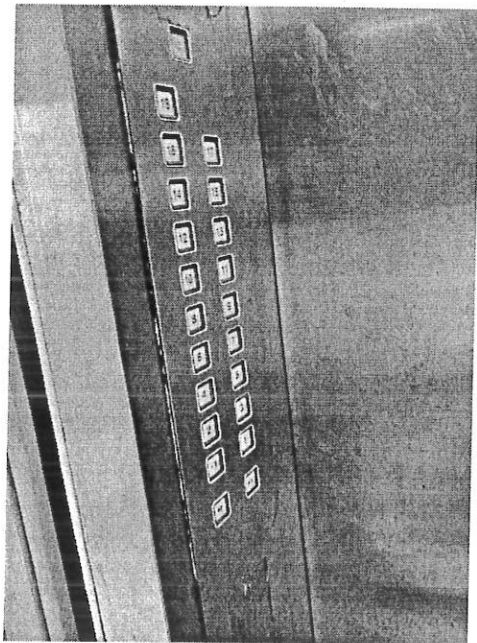
测绘人: 杨洪

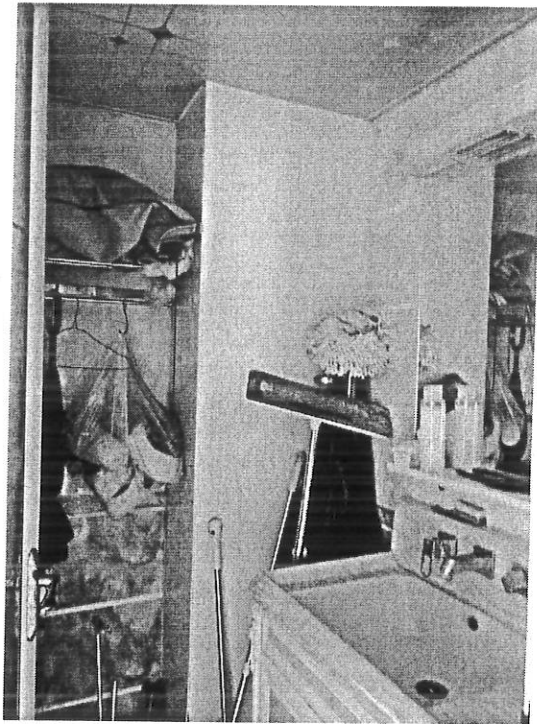
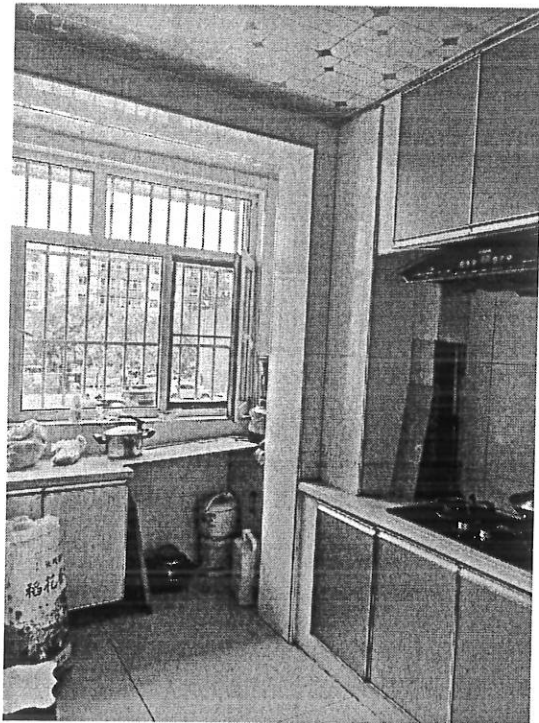
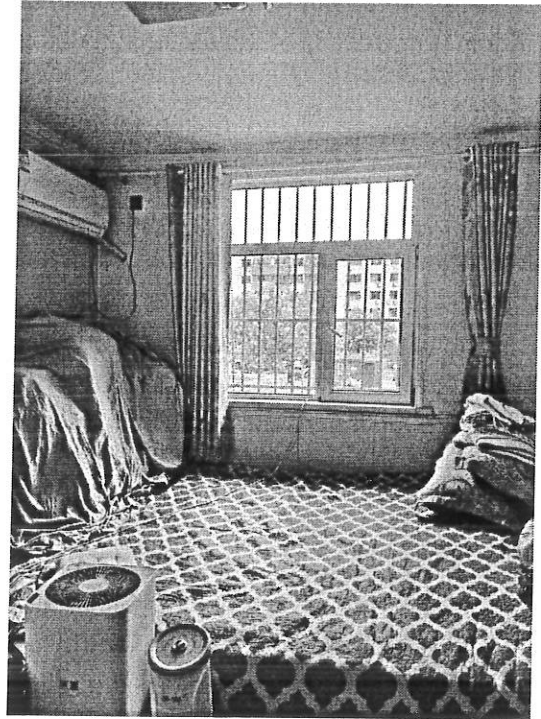
比例尺 1:250

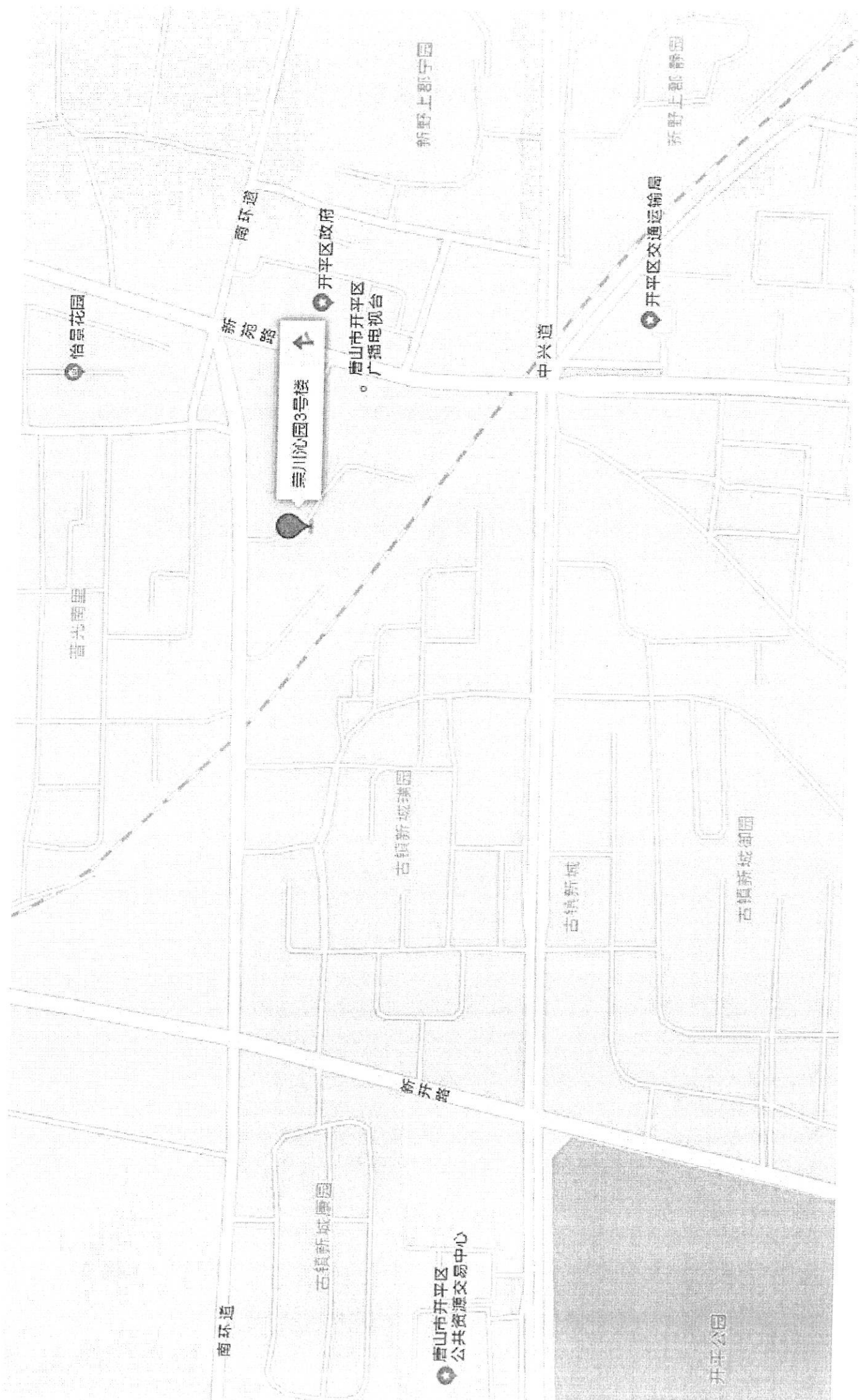
校核人: 张秀华

唐山顺成房产测绘有限公司

估价对象照片







怡景花园

普光南里

南环路
新苑路

宗川沁园3号楼

开平区政府

梧山市开平区
广播电视台

新野上郡宁园

新野上郡静园

开平区交通运输局

中兴道

古镇新城漾园

古镇新城

古镇新城御园

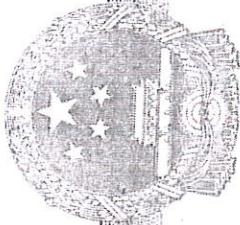
新开路

古镇新城康园

梧山市开平区
公共资源交易中心

开平公园

南环路



营业执照

统一社会信用代码

911302036720573925



扫描二维码登录“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

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
唐山路北区卫国道北路3号

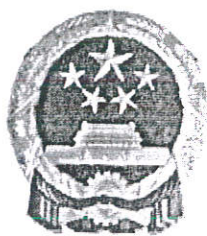
注册资本 叁佰万元整

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



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.



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

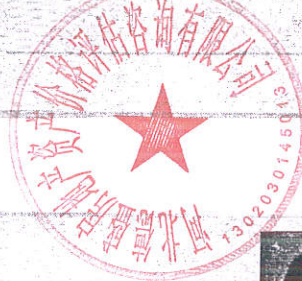
执业机构 / Employer

河北德盛房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-06-08

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.



No. 00257769

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