

房地产估价报告

项目名称：河北省唐山市中级人民法院第二执行分局乐亭执行大队办理的唐山海港经济开发区热力公司申请执行唐山恒通房地产开发有限公司供用热力合同纠纷一案所涉及的被执行人唐山恒通房地产开发有限公司开发的坐落于唐山市海港开发区恒通花园小区的八套住宅房地产价值评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

估价机构：唐山融华房地产评估有限公司

房地产估价师：张梅 1120100023

岳立永 1320150090

估价报告编号：唐山融华房评（2018）司第009号

出具报告日期：2018年07月12日

致委托方函

河北省唐山市中级人民法院：

我公司受贵院委托，根据委托的内容和特定的估价目的，遵循客观、公正、科学、独立的原则，按照《房地产估价规范》及公认的房地产估价方法、必要的估价程序，对本次估价对象进行了勘察和评定估算。

估价目的：为河北省唐山市中级人民法院第二执行分局乐享执行大队办理的唐山海港经济开发区热力公司申请执行唐山恒通房地产开发有限公司供用热力合同纠纷一案所涉及的八套住宅房地产市场价格提供参考，而评估其房地产市场价格。

估价对象：

序号	坐落	层次	建筑面积 (m ²)
1	恒通花园 201-1-202	3-4/6	230.25
2	恒通花园 201-1-302	5-7/6	264.39
3	恒通花园 202-1-202	3-4/6	230.25
4	恒通花园 202-1-302	5-7/6	264.39
5	恒通花园 203-1-202	3-5/4	256.06
6	恒通花园 204-1-202	3-5/4	256.06
7	恒通花园 206-1-201	3-5/4	256.06
8	恒通花园 207-1-202	3-5/4	256.06
合计			2013.52

估价范围包含上述房屋、国有土地使用及其相配套的水、电、讯、供暖、供气等附属设施。

价值时点：2018年06月26日

价值类型：市场价值

估价方法：市场比较法、收益法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下，于价值时点的估价结果如下：

房地产市场价格总额：853.68 万元，人民币大写：捌佰伍拾叁万陆仟捌佰元整。（总价取整至百元）

详见《房地产估价明细表》

特别提示：

- 1、估价报告使用期限自本报告出具之日起一年内有效。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力影响，该价格需作相应调整。
- 2、以上内容摘自房地产估价报告书，与房地产估价报告书正文具有同等的法律效力。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读房地产估价结果报告书全文。
- 3、本报告交付委托方估价报告原件六份，报告复印件无效，当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过河北省唐山市中级人民法院向我公司书面提出。

唐山融华房地产评估有限公司

法人代表：

2018年07月12日

目 录

一、致委托方函.....	1
二、估价师声明.....	4
三、估价的假设和限制条件.....	6
四、估价结果报告.....	10
五、附件.....	20

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说明是真实和准确的，没有虚假记载，误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、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《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、参加本次评估的注册房地产估价师对估价对象进行了实地勘察，并作了详细的现场勘察笔录，但现场勘查仅限于估价对象外观和区位状况，对于隐蔽、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，未能提供资料的不予揭示。注册房地产估价师不承担对建筑结构质量、地质情况以及其他隐患、瑕疵进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

7、本估价报告提供的估价对象的价值标准采用客观合理价值标

准，未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对评估价值的影响。

8、本估价报告中由委托方提供的相关资料，委托方应对其真实性负责，因资料有误或失实等造成估价结果错误的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任，我们只对评估的价格负责。

9、本估价机构和估价人员不承担对估价对象的建筑结构内在质量、地基地质的隐蔽情况及其他需要专业鉴定的事项进行调查和评价的责任。

10、本估价报告的使用结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不适用于其他目的，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

11、委托方应合法使用本估价报告，未经本估价机构同意，委托方不得向与本估价目的无关的单位和人员提供。估价报告未经委托方同意，本估价机构不得向其他单位和个人提供或公开。

13、本估价报告的解释权归本估价机构所有。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	执业资格	证书编号
张梅	注册房地产估价师	1120100023
岳立永	注册房地产估价师	1320150090

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、委托方提供的资料合法，权利人合法取得建设用地规划许可证、国有土地使用证及建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、唐山市房产分层分户图。

2、估价对象在价值时点的价值为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

3、估价时估价对象的权属、建筑面积、坐落、用途等数据以委托方提供《唐山市房产分层分户图》和《国有土地使用证》为依据，注册房地产估价师在未到权属登记部门进行核实的情况下，为估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行了核实及必要的检查，经检查，无理由怀疑上述权属证明文件的合法性、真实性、准确性和完整性，因此本次评估以上述权属证明文件合法、真实、准确、完整为假设前提。

4、注册房地产估价师未对土地面积、房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘并结合委托方提供的资料《唐山市房产分层分户图》为依据。

5、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或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在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。对估价对象进行结构测试、地质勘测以及技术检验应由其

它专业机构负责，除非委托方提供相应资料，否则估价时以估价对象处于完好状态并能达到委托方所提供的使用功能为假设前提。

6、估价对象所在的当地房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；未考虑国家未来宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格对评估价值的影响；

二、未定事项假设

1、本次评估假设估价对象未来分摊土地面积的计算方法符合当地同类房地产土地的常规分摊方法，未考虑因土地分摊面积可能存在的特殊情况对估价结果的影响。

2、本次评估的房屋建筑面积是根据委托方提供的《唐山市房产分层分户图》确定的，不作为办理房屋产权变更时面积实现的保证，最终的确权面积应以房屋管理部门出具的有效面积为准，若估价对象的建筑面积发生变化，估价结果应做相应调整。

3、因被执行人未到现场，本次查勘只对其中的两套房地产进入室内进场查勘（206-1-201、207-1-202），其余六套房地产未能进入估价对象室内进行查勘，现场查勘的范围仅限于估价对象的外部状况和区位状况，假设估价对象室内设施能达到正常入住条件和使用条件，但这并不影响估价结果的客观、公允性。

三、估价报告使用限制

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格，仅作为委托方进行房地产司法鉴定的参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、估价结论为满足全部假设与限制条件下的市场价值。

3、未考虑估价对象未来市场变化风险和短期强制处分等因素对评估价值的影响。

4、未考虑特殊交易方式对估价对象评估价值的影响。

5、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

6、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或估价时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

7、本估价报告结果为评估范围内房地产的市场价格，应整体使用。估价报告附件为报告的有机组成部分。

8、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。

9、本估价报告中涉及有关的资料均由委托方提供。

10、本估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起壹年。

房地产估价结果报告

一、委托方

委托方：河北省唐山市中级人民法院

二、估价方

估价机构：唐山融华房地产评估有限公司

法人代表：胡乾锋

机构地址：唐山路北区文化路48号二层201室

经营范围：房地产价格评估

资格等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（唐）42号

联系人：王硕

联系电话：18031549876/13731552525

三、估价目的

为河北省唐山市中级人民法院第二执行分局乐亭执行大队办理的唐山海港经济开发区热力公司申请执行唐山恒通房地产开发有限公司供用热力合同纠纷一案所涉及的八套住宅房地产市场价格提供参考，而评估其房地产市场价格。

四、估价对象

估价对象为唐山恒通房地产开发有限公司开发的坐落于海港开发区恒通花园小区的8套住宅，根据《唐山市分层分户平面图》可知，恒通花园201-1-202建筑面积为230.25m²，恒通花园201-1-302建筑面积为264.39m²，恒通花园202-1-202建筑面积为230.25m²、恒通花园

202-1-302建筑面积为264.39m²、恒通花园203-1-202建筑面积为256.06 m²、恒通花园204-1-202建筑面积为256.06m²、恒通花园206-1-201建筑面积为256.06m²、恒通花园207-1-202建筑面积为256.06m²。估价范围包含上述房屋、分摊的国有土地使用权及与其相配套的水、暖、电、电讯等附属设施。

1、区位状况

估价对象位于海港开发区恒通花园小区，该项目位于海港开发区3#路北，21#路南、10#路北，地理位置优越，中小学：海港小学、海港中学；商场：信达商城；医院：海港医院；邮局：中国邮政；银行：农业银行；其他：信达综合市场；小区内部配套：商业；公共配套良好，交通方便。

2、实物状况

估价对象位于海港开发区恒通花园小区，共8套住宅：

(1) 恒通花园 201-1-202 建筑面积为 230.25 m²，钢混结构，共6层，所在层数为3-4层，建成于2015年，外墙贴砖，规划用途为住宅，未进入室内。

(2) 恒通花园 201-1-302 建筑面积为 264.39 m²，钢混结构，共6层，所在层数为5-7层，建成于2015年，外墙贴砖，规划用途为住宅，未进入室内。

(3) 恒通花园 202-1-202 建筑面积为 230.25 m²，钢混结构，共6层，所在层数为3-4层，建成于2015年，外墙贴砖，规划用途为

住宅，未进入室内。

(4) 恒通花园 202-1-302 建筑面积为 264.39 m²，钢混结构，共 6 层，所在层数为 5-7 层，建成于 2015 年，外墙贴砖，规划用途为住宅，未进入室内。

(5) 恒通花园 203-1-202 建筑面积为 256.06 m²，钢混结构，共 4 层，所在层数为 3-5 层，建成于 2015 年，外墙贴砖，规划用途为住宅，未进入室内。

(6) 恒通花园 204-1-202 建筑面积为 256.06 m²，钢混结构，共 4 层，所在层数为 3-5 层，建成于 2015 年，外墙贴砖，规划用途为住宅，未进入室内。

(7) 恒通花园 206-1-201 建筑面积为 256.06 m²，钢混结构，共 4 层，所在层数为 3-5 层，建成于 2015 年，外墙贴砖，规划用途为住宅，室内毛坯房。

(8) 恒通花园 207-1-202 建筑面积为 256.06 m²，钢混结构，共 4 层，所在层数为 3-5 层，建成于 2015 年，外墙贴砖，规划用途为住宅，室内毛坯房。

宗地内地势平坦，现状利用良好，基础设施完善，已达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供燃气及场地平整；宗地外已达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供燃气及场地平整。

经现场勘察，8 套住宅各部件完好，周边公共配套设施完备，能

达到正常使用功能。

3、权益状况

经我公司产权验证、实物勘查及核对，估价对象权益状况如下：

唐山市房产分层分户图：

(1) 恒通花园 201-1-202：

房产坐落：海港开发区恒通花园 201 楼 1 门 202 号；建成年份：2015；规划用途：住宅；层数：6；所在层次：3-4；结构：钢混；建筑面积：230.25 m²；

(2) 恒通花园 201-1-302：

房产坐落：海港开发区恒通花园 201 楼 1 门 302 号；建成年份：2015；规划用途：住宅；层数：6；所在层次：5-7；结构：钢混；建筑面积：264.39 m²；

(3) 恒通花园 202-1-202：

房产坐落：海港开发区恒通花园 202 楼 1 门 202 号；建成年份：2015；规划用途：住宅；层数：6；所在层次：3-4；结构：钢混；建筑面积：230.25 m²；

(4) 恒通花园 202-1-302：

房产坐落：海港开发区恒通花园 202 楼 1 门 302 号；建成年份：2015；规划用途：住宅；层数：6；所在层次：5-7；结构：钢混；建筑面积：264.39 m²；

(5) 恒通花园 203-1-202：

房产坐落：海港开发区恒通花园 203 楼 1 门 202 号；建成年份：2015；规划用途：住宅；层数：4；所在层次：3-5；结构：钢混；建筑面积：256.06 m²；

(6) 恒通花园 204-1-202：

房产坐落：海港开发区恒通花园 204 楼 1 门 202 号；建成年份：2015；规划用途：住宅；层数：4；所在层次：3-5；结构：钢混；建筑面积：256.06 m²；

(7) 恒通花园 206-1-201：

房产坐落：海港开发区恒通花园 206 楼 1 门 201 号；建成年份：2015；规划用途：住宅；层数：4；所在层次：3-5；结构：钢混；建筑面积：256.06 m²；

(8) 恒通花园 207-1-202：

房产坐落：海港开发区恒通花园 207 楼 1 门 202 号；建成年份：2015；规划用途：住宅；层数：4；所在层次：3-5；结构：钢混；建筑面积：256.06 m²；

《建设用地规划许可证》编号：海地规（2005）022；用地单位：唐山恒通房地产开发有限公司；用地项目名称：恒通花园住宅小区；用地位置：开发区 3#路北、21#路南、10#路东；用地面积：185287.50 m²。

《国有土地使用证》证号：冀唐国用(2008)第 5181 号；土地使用权人：唐山恒通房地产开发有限公司；坐落：海港开发区 21 号路南；

地类：混合住宅；使用权类型：出让；使用权面积：185287.5 平方米；
终止日期：商业：2045-4-25、住宅：2075-4-25。

《建设工程规划许可证》编号：建字第 130201200800064 号；建设单位：唐山恒通房地产开发有限公司；建设项目名称：住宅楼 1#-36#，商业楼 1#-6#、会所一栋；建设位置：38#路西、3#路北；建设规模：211948.44 平方米。

五、价值时点

根据本次估价目的并结合估价对象的特点综合考虑，完成实地查勘日期为 2018 年 06 月 26 日，为尽可能反映估价对象的状况与价值时点估价对象状况一致性，本次价值时点确定为实地查勘日期，即 2018 年 06 月 26 日。

六、价值类型

根据估价目的，本次估价的价值类型为房地产市场价格，采用的价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

价值内涵：包括土地使用权价值及房地产所有权价值。其中土地使用权价值受使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房地产价值包含水、电、暖等共有共用设备设施的价值。

七、估价原则

本次估价过程中严格遵循以下原则：

1、合法原则：房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交

易、合法处置等为前提进行估价。

2、独立、客观、公正原则：评估价值应为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

3、替代原则：评估价值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应在合理范围内。

4、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

5、最高最佳使用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下价值或价格。认为保持现状继续使用为前提的估价，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行的合理理论；根据估价对象现状及估价目的，估价人员经综合判断确定保持现状为最高最佳利用。

八、估价依据

1、法律、法规及技术规范、约束性文件：

(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)、《中华人民共和国物权法》；

(4)、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；

(5)、《房地产估价基本术语标准》；

(6)、国务院、国家国土资源部、国家国有资产管理局、唐山市人民政府及有关部门颁发的有关法律、法规和政策性文件；

2、委托方提供的资料

- (1)、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（2018）唐法鉴外委字第 626 号；
- (2)、《唐山市中级人民法院司法技术委托书》；
- (3)、《唐山市房产分层分户图》复印件；
- (4)、《建设用地规划许可证》《国有土地使用证》《建设工程规划许可证》复印件；
- (5)、《河北省乐亭县人民法院民事判决书》；
- (6)、《唐山市中级人民法院执行裁定书》；
- (7)、《评估、拍卖申请书》；
- (8)、委托方提供的其它资料；

3、估价方搜集的有关资料

- (1)、估价对象的现场勘察记录；
- (2)、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

九、估价方法

1、估价技术路线

- (1) 接受委托后，充分认识估价事项，明确估价目的、价值时点、估价对象和价值类型等估价基本事项；
- (2) 拟定估价作业方案，根据估价对象及估价目的，选择并确定与其相适应的估价方法；
- (3) 实地查勘估价对象，并按选定的估价方法，收集估价所需的数据及资料。

(4) 根据估价方法计算，确定估价结果。

2、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，估价对象为住宅用房，在同一供求范围内同类型房地产交易及出租实例较多，因此本次估价采取市场比较法和收益法进行测算。

以上被评估房地产是以继续使用为前提条件的。

市场比较法：将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：是预计估价对象未来正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下，于价值时点的估价结果如下：

房地产市场价值总额：853.68 万元，人民币大写：捌佰伍拾叁万陆仟捌佰元整。（总价取整至百元）

详见《房地产估价明细表》

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
张梅	1120100023	张梅	2018.7.12
岳立永	1320150090	岳立永	2018.7.12

十二、实地查勘期

2018年06月26日至2018年06月26日

十三、估价作业日期

2018年06月26日至2018年07月12日

十四、估价报告应用的有效期

1、估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起原则上为一年，但在市场状况有较大变化时，报告应用的有效期不超过半年。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途，若改变用途，必须重新估价。

十五、其他需要说明的问题

1、本次估价使用的是市场比较法和收益法，因此房地产政策、市场供需状况、投资利息等会因时间变化而发生变动，对其房地产价值会产生直接影响，当房地产市场价格变化快时，使用者需对房地产价值及时进行重估，以规避风险。

2、委托方应合理使用评估价值，估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，严禁应用于其他用途和自篡改估价报告。

3、本估价报告所提供的房地产估价结果仅作为价值意见而不是作价格保证。

4、本估价报告仅以现有的资料为评估意见，得出估价结论，如双方当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过河北省唐山市中级人民法院向我公司书面提出。

5、本估价报告所体现的估价结果未考虑法定优先受偿款对房地产市场价值的影响。

6、本估价报告所体现的估价结果未扣除变现时所需支付的契税、增值税、所得税、交易手续费、房地产评估费、拍卖佣金等费用。

7、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用。

8、本评估报告一式六份，复印无效。

9、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

十六、附件

1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（2018）唐法鉴外委字第 626 号复印件

2、《唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件

3、《唐山市房产分层分户图》复印件

- 4、《建设用地规划许可证》复印件
- 5、《国有土地使用证》复印件
- 6、《建设工程规划许可证》复印件
- 7、估价对象照片
- 8、估价对象位置示意图
- 9、估价机构营业执照复印件
- 10、估价机构资质证书复印件
- 11、估价师执业资格证书复印件

房地产估价明细表

序号	坐落	层数	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
1	恒通花园201-1-202	3-4/6	230.25	4330	99.7
2	恒通花园201-1-302	5-7/6	264.39	4180	110.52
3	恒通花园202-1-202	3-4/6	230.25	4330	99.7
4	恒通花园202-1-302	5-7/6	264.39	4180	110.52
5	恒通花园203-1-202	3-5/4	256.06	4230	108.31
6	恒通花园204-1-202	3-5/4	256.06	4230	108.31
7	恒通花园206-1-201	3-5/4	256.06	4230	108.31
8	恒通花园207-1-202	3-5/4	256.06	4230	108.31
合计			2013.52		853.68

估价单位：唐山融华房地产评估有限公司

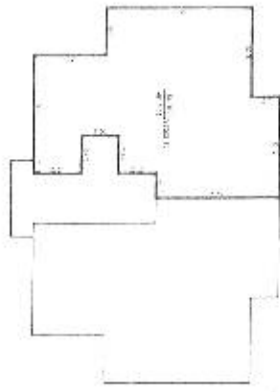


唐山市房产分层分户图



070125000200370100040002

房产坐落	海港开发区通花园201楼1F1202号			
规划用途	住宅	建成年份	2015	套内建筑面积(m ²)
建筑结构	钢筋混凝土	层数	6	共有分摊面积(m ²)
		所在层次	3/4	建筑面积(m ²)
				193.62
				36.63
				230.25



中



比例尺: 1:400

2009年7月30日 测图

测绘人: 郭磊 审核人: 王景武

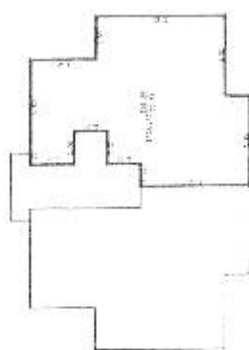
唐山房产测绘队

唐山市房产分层分户图



07012a000200370100070002

房产坐落	海港开发区(通花园20)楼11302号	建成年份	2015	套内建筑面积(m ²)	222.33
规划用途	住宅	层数	6	共有分摊面积(m ²)	42.06
建筑结构	钢筋混凝土	所在层数	5/7	建筑面积(m ²)	264.39



比例尺: 1:450

2009年7月30日 测图

测绘人: 郭益 审核人: 王景武

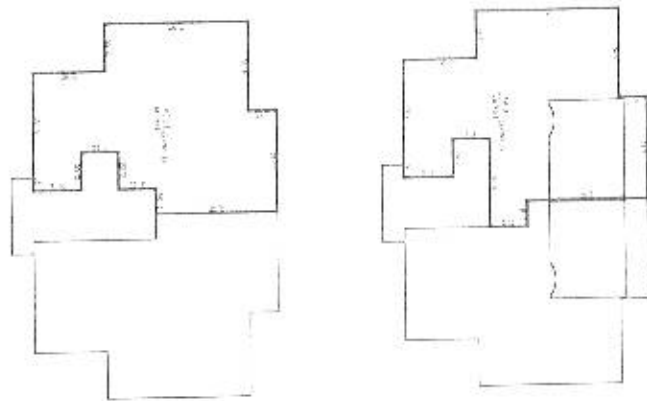
唐山房产测绘队

唐山市房产分层分户图



070125000290380100040002

房产坐落	海港开发区和通花园202楼111202号	建成年份	2015	套内建筑面积(m ²)	193.62
规划用途	住宅	层数	6	共有分摊面积(m ²)	36.63
建筑结构	钢筋混凝土	所在层次	3/4	建筑面积(m ²)	230.25



2009年7月30日 测图

测绘人: 郭森 校核人: 王景武

比例尺: 1:400

唐山市房产测绘队

唐山市房产分层分户图



070125000200380100070002

房产坐落	海港开发区中道花园202楼11J302号	建成年份	2015	套内建筑面积(m ²)	222.33
规划用途	住宅	层数	6	共有分摊面积(m ²)	42.06
建筑结构	钢混	所在层数	5/7	建筑面积(m ²)	264.39



比例尺: 1:400

唐山房产测绘队

2009年9月30日 测图

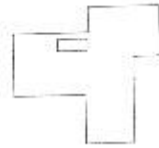
测绘人: 郭益 校核人: 王景武

唐山市房产分层分户图



070125000200390100050002

房产坐落	海港开发区通花园203楼11J202号			建成年份	2015	套内建筑面积(m ²)	223.62
规划用途	住宅			层数	4	共有分摊面积(m ²)	32.44
建筑结构	钢筋混凝土			所在层数	3/5	建筑面积(m ²)	256.06



Φ



唐山房产测绘队

2009年7月30日 测图

测绘人: 郭赫 审核人: 王景武

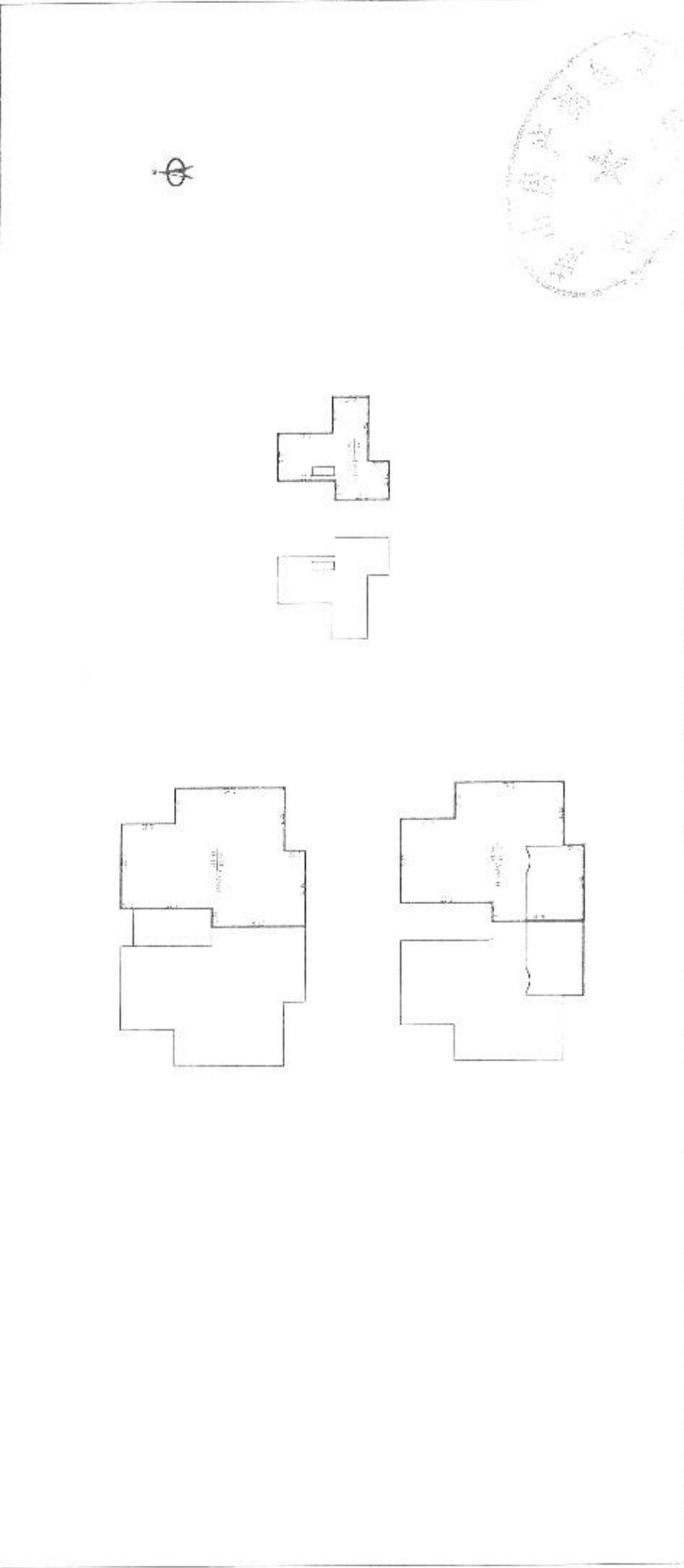
比例尺: 1:100

唐山市房产分层分户图



070125000200400100050002

房产坐落	海港开发区三通花园204楼首层202号	建成年份	2015	套内建筑面积(m ²)	223.62
规划用途	住宅	层数	4	共有分摊面积(m ²)	32.44
建筑结构	钢混	所在层数	3/5	建筑面积(m ²)	256.06



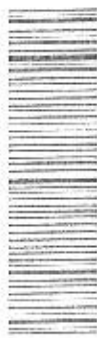
2009年7月30日 测绘

测绘人: 郭益 审核人: 王冀武

比例尺: 1:400

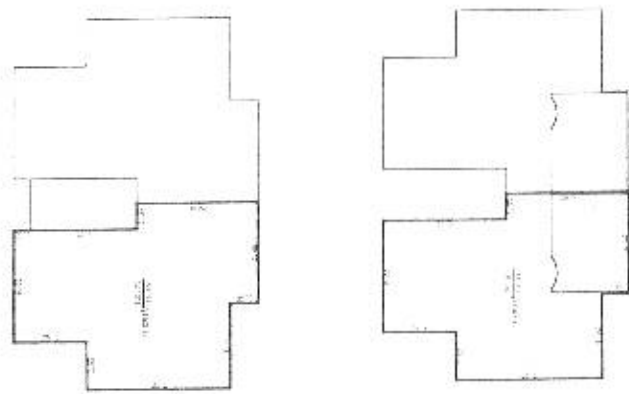
唐山房产测绘队

唐山市房产分层分户图



076:25000200420100050001

房产坐落	海港开发区中(通)花园206楼101201号	建成年份	2015	套内建筑面积(m ²)	223.62
规划用途	住宅	层数	4	共有分摊面积(m ²)	32.44
建筑结构	钢混	所在层数	3/5	建筑面积(m ²)	256.06



2009年7月30日 测图

测绘人: 郭磊 审核人: 王斌武

比例尺: 1:400

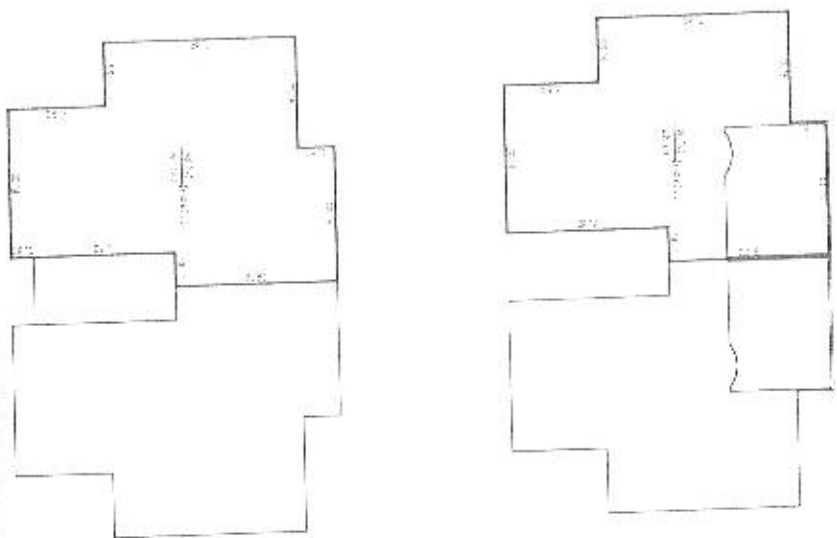
唐山房产测绘队

唐山市房产分层分户图



070125000300430100050002

房产坐落	海港开发区顺通花园207楼11J202号			建成年份	2015	套内建筑面积(m ²)	223.62
规划用途	住宅			层数	4	共有分摊面积(m ²)	32.44
建筑结构	砖混			所在层数	3/4	建筑面积(m ²)	256.06



比例尺: 1:300

2009年7月30日 竣工图

测绘人: 郭益 校核人: 王斌

唐山房产测绘队

中华人民共和国

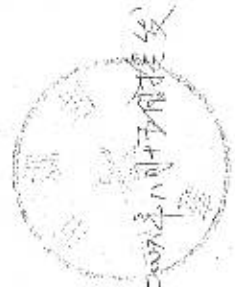
建设用地规划许可证

编号为地规(2008)022

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定,经审核,本用地项目符合城市规划要求,准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关



日

期

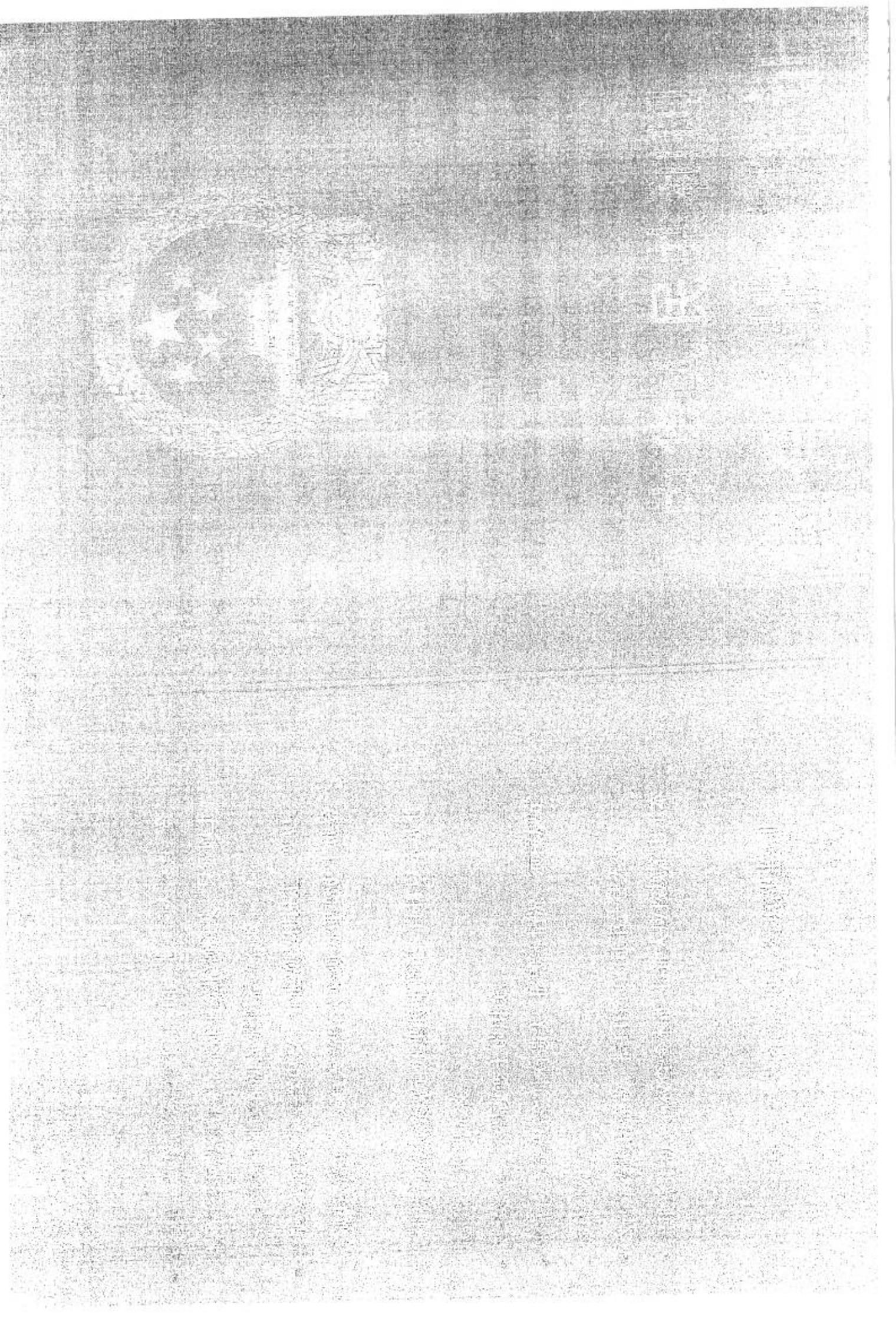
二〇〇八年八月十日

发

用地单位	唐山博通房地产开发有限公司
用地项目名称	博通花园住宅小区
用地位置	开滦矿区3#路北侧,10#路南,16#路东
用地面积	185287.50平方米
附图及附件名称	总图

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审核,许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证,而取得建设用地批准文件、占用土地的,批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的有关规定不得更改。
- 四、本证自核发之日起,有效期为六个月。逾期未使用,本证自行失效。



土地使用权人	广州恒通房地产有限公司		
座落	海港开发区2号路1号		
地号	0800/003000/000/252	图号	4345.60-541.25
地类(用途)	混合(住宅)	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	自2005.4.25 起至2075.4.25
使用权面积	185287.5 M ²	其中	独用面积 185287.5 M ²
			分摊面积 / M ²

记事

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

广州市人民政府 (章)
2008年7月24日

2008年7月24日 (章)



中华人民共和国
建设工程规划许可证

建字第 130201200800064

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



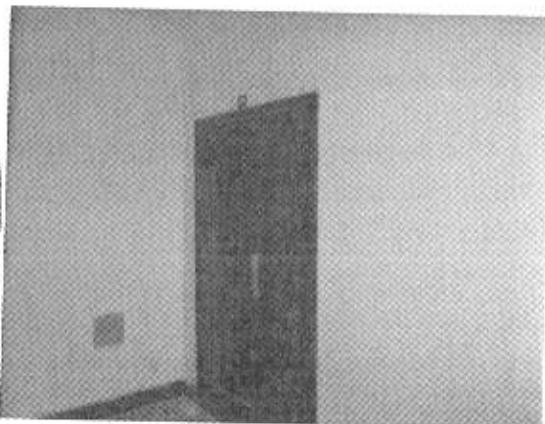
建设单位(个人)	唐山恒通房地产开发有限公司
建设项目名称	住宅楼1#—50#, 商业楼1#—6#, 会所1栋
建设位置	38#路西、34路北
建设规模	211948.44平方米
附图及附件名称	竣工图, 竣工测量报告

说明事项

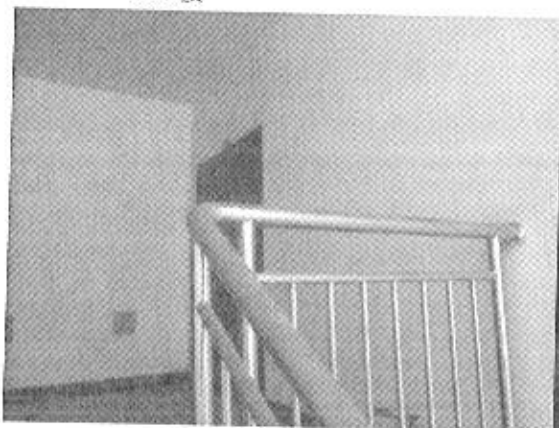
- 一、此证书为副本，可用于公示、被许可人办理其它行政许可事项及发证机关存档使用，不得用于其它用途。
- 二、经核对，该副本与正本的流水号、证书编号、证书内容、附图及附件，核发机关完全一致，必要时应与正本配套使用方具法律效力。



201楼



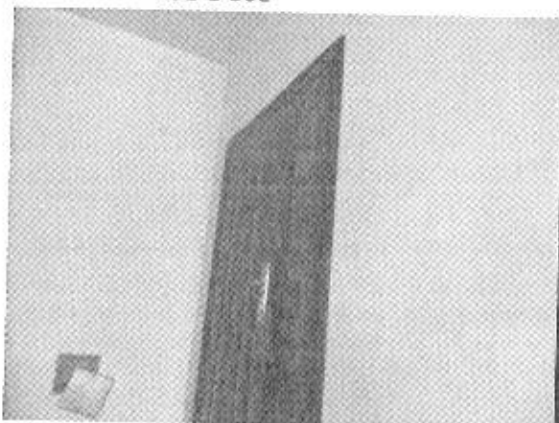
201-1-202



201-1-302



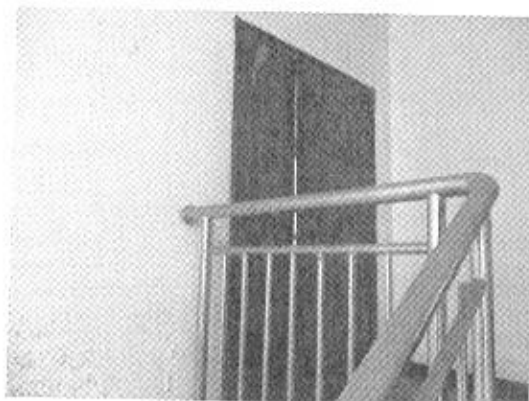
204楼



204-1-202



206楼



206-1-201



206-1-201 室内



营业执照

副本编号: 1-1

(副本) 统一社会信用代码 91130293058193351T

名称 唐山融华房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 河北省唐山市路北区文化路48号二层201室
 法定代表人 胡乾锋
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2012年12月05日
 营业期限 2012年12月05日 至 2022年11月30日
 经营范围 房地产价格评估贰级*** (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2017



提示: 务必于每年1月1日至6月30日公示企业上一年度年度报告, 发生即时信息的也要及时公示, 逾期未公示的, 将被列入异常名录。

www.hebsecdjvxx.gov.cn

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：唐山融华房地产评估有限公司
法定代表人：
(执行事务合伙人) 胡乾锋
住所：河北省唐山市路北区文化路48号二层201室
统一社会信用代码：91130293058193351T
备案等级：贰级
证书编号：冀建房估（唐）42号
有效期限：截至2020年2月22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. 00125415

姓名 / Full name

张梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

131125198309180046

注册号 / Registration No.

1120100023

执业机构 / Employer

唐山融华房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-12-15

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. 00157201

姓名 / Full name

岳立永

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13028319860914706x

注册号 / Registration No.

1320150090

执业机构 / Employer

唐山融华房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature

