



永正评估

# 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：唐山市曹妃甸区融科上城上东一区 12-2-102 号住  
宅处置司法评估报告

委 托 方：河北省唐山市中级人民法院

受 托 方：唐山永正房地产评估有限公司

作 业 日 期：2019 年 6 月 20 日至 2019 年 6 月 24 日

估价报告编号：唐永正报字[2019]第 G057 号

# 目 录

一、致委托方函.....	1
二、估价师声明.....	2
三、估价的假设和限制条件.....	4
四、房地产估价结果报告.....	6
五、附件.....	11

# 致委托方函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵单位委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，按照公认的房地产估价方法、必要的估价程序，对位于唐山市曹妃甸区融科上城上东一区12-2-102号住宅于价值时点2019年6月20日的市场价值进行评估。现将评估相关事项函告如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价结果：唐山市曹妃甸区融科上城上东一区12-2-102号住宅市场价值为528797元整。

大写（人民币）：伍拾贰万捌仟柒佰玖拾柒元整

房地产单价：6639元/m<sup>2</sup>

3、注意事项：以上内容摘自估价结果报告书，与结果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，请认真阅读该估价结果报告书全文。本评估报告有效期一年，

房地产估价机构法定代表人：



中国注册房地产估价师：



中国注册房地产估价师：



唐山永正房地产评估有限公司

2019年6月24日



## 估价师声明

我们郑重声明，在我们的知识和能力的最佳范围内：

- 1、估价报告中对事实的陈述是真实、完整和准确的。
- 2、估价报告中的分析、意见和结论，是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们参加此次评估的估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查。现场勘查对于隐蔽及难以接触的部分，依据委托方提供的资料进行估价、分析和判断，未能提供资料的部分不予揭示。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、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。
- 8、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。
- 9、本估价报告的估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不适用于其它目的，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。

10、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日的无关的单位和人员提供。

11、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。

12、本次估价仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对权属问题负责。

13、当事人对本报告评估结论有异议时应当自收到报告之日起 10 日内提出复议。

14、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：

中国注册房地产估价师：范建华（1320050050）

中国注册房地产估价师：王海青（1320100074）

唐山永正房地产评估有限公司

2019年6月24日



# 估价的假设和限制条件

## 一、估价的假设条件

### (一) 一般假设

- 1、委托方提供的资料合法，房地产产权人依法取得房地产。
- 2、估价对象在价值时点的价值为公开市场价格，假设有足够的买方和卖方，且双方信息充分、理性、平等自愿。
- 3、估价时假定估价对象本身具备市场性，无附带其他可能影响其价值的因素、限制等。
- 4、估价时土地使用权和房产的坐落、用途、面积、结构、建成年代等数据以委托方提供的资料及现场勘查、调查资料为依据。
- 5、假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。
- 6、未经调查确认或无法调查确认的资料数据，在估价中未考虑。

### (二) 背离事实假设

涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

### (三) 未定事项假设

本估价报告以产权人不存在欠缴营业税及附加、增值税、房产税、土地使用税等税费为假设前提。

假定评估对象不存在物业费、供暖费、水电气费相关费用欠缴。

### (四) 依据不足假设

估价人员、申请执行人与唐山市中级人民法院执行局第三分局曹妃甸执行大队主办人于估价基准日对估价对象进行现场勘验，由于被执行人不予配合，致使不能进入估价对象内部进行勘查，依据法释[2018]15号《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》第十八条之规定、《涉执房地产处置司法评估指导意见》第十七条【实地查勘要求】，假定估价对象室内为一般装修。

## 二、估价的限制条件

- 1、本估价报告仅限于在本估价目的下有效期内正常使用。
- 2、未考虑因战争、地震等自然力和不可抗力对估价对象评估价值的影响。
- 3、未考虑特殊交易方式对估价对象评估价值的影响。
- 4、本估价报告提供的估价对象的价值为本次价值时点的市场价值，价值时点以后估价报告有效期内，估价对象的质量、性质、面积等影响价格的因素发生变化，并对估价对象的价值产生影响时，不能直接使用本估价报告。

唐山永正房地产评估有限公司

2019年6月24日



# 房地产估价结果报告

唐永正报字 [2019]第 G057 号

## 一、委托方

河北省唐山市中级人民法院

## 二、估价方

唐山永正房地产评估有限公司

法定代表人：高贵香

机构住所：唐山市路北区北新东道 13 号

估价资质等级：贰级

证书编号：冀建房估（唐）35 号

联系电话：0315-2858330

## 三、估价对象范围及状况

唐山市曹妃甸区融科上城上东一区 12-2-102 号住宅，房屋总层数 18 层，地下 0 层，所在层数 1 层，建筑面积 79.65 m<sup>2</sup>，套内建筑面积：61.33 m<sup>2</sup>，公共分摊建筑面积：18.32 m<sup>2</sup>。

### （一）物质实体状况

楼体外墙刷浅灰色外墙涂料，单元门安装有楼宇呼叫系统，单元门为断桥铝门，单元门口地面铺 600\*600 地砖，入户门为深红色防盗门。一梯四户，纯阳面房间。

估价对象基础设施完善，达到“七通一平”：通路、通电、供水、排水、通暖气、通燃气、通讯及场地内平整。

房地产估价人员现场勘查确认：估价对象维护状态较好，正常使用。

### （二）权益状况

估价对象权益状况如下：



《商品房买卖合同》：合同编号：20120924215；房屋所有权人：博天龙；房屋座落：融科·上城上东一区 12-2-102 号；房屋总层数 18 层，所在层数 1 层；建筑面积 79.65 m<sup>2</sup>；套内建筑面积：61.33 设计用途：成套住宅；房屋结构：钢混；共有分摊面积：18.32 m<sup>2</sup>。

### （三）区位状况

曹妃甸区是河北省唐山市市辖区，位于北纬 39° 07′ 43″ -39° 27′ 23″，东经 118° 12′ 12″ -118° 43′ 16″，地处唐山南部沿海、渤海湾中心地带，原名唐海县，位于环渤海中心地带，辐射华北、西北、东北，面向东北亚和全世界，是连接东北亚的桥头堡，是唐山市打造国际航运中心、国际贸易中心、国际物流核心组成部分，是河北省国家级沿海战略的核心，是京津冀协同发展的战略核心区。属温带季风气候。

曹妃甸区总面积 1943.72 平方千米，辖 1 个街道、5 个镇，以及曹妃甸工业区、唐山湾生态城，人口 29.79 万人（2016 年底）。境内有曹妃甸湿地公园、曹妃甸龙岛旅游区、青龙湖度假区等景点，曾获得“2011-2015 年全省法治宣传教育先进县(市)区”等称号。

2018 年 10 月，曹妃甸区入选综合实力百强区第 87 名、全国投资潜力百强区第 38 名、全国科技创新百强区第 82 名。

估价对象位于曹妃甸区唐曹路东侧，滨海道南侧，通岛路西侧，华夏道北侧，附近有金色摇篮幼儿园、曹妃甸区工人医院、首都医科大学附属北京友谊医院曹妃甸合作医院、曹妃甸主题展示公园等，交通便捷，四通八达。

### 四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 五、价值时点

2019年6月20日

## 六、价值定义

本次估价采用市场价值标准，即估价结果为价值时点时市场客观合理价格。

## 七、估价依据

- 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、《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》
- 5、《人民法院委托评估工作规范》
- 6、《房地产估价规范》GB/T50291-2015
- 7、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013
- 8、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书
- 9、唐山市中级人民法院司法技术委托书
- 10、《商品房买卖合同》
- 11、本估价机构搜集的曹妃甸区房地产市场的有关资料
- 12、估价人员实地勘查及市场周边调查所获取的资料

## 八、估价原则

本次房地产估价在遵循独立、客观、公正总体原则的基础上，同时遵循以下估价原则。

1、独立、客观、公正原则：即房地产估价机构、房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人均是公平合理的价值。

2、合法原则：以估价对象的合法使用、交易、处置等为前提进行估价。

3、价值时点原则：估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

4、替代原则：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。

5、最高最佳使用原则：即法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

6、谨慎原则，又称稳健原则或保守原则：它是针对经济活动中的不确定性因素，在评估工作中保持谨慎小心的态度，充分估计到可能发生的风险和损失。

## 九、估价技术路线、方法和过程

### （一）估价技术路线

1、接受委托后，充分认识估价事项、了解估价对象、估价目的、明确价值时点和估价对象的价值内涵；

2、确定估价对象价格形成的过程，拟定估价作业方案；

3、对估价对象进行仔细的实地现场勘测、遵循房地产估价原则、收集估价所需要的数据及资料并经市场调查等；

4、根据估价目的和所收集、掌握的资料，确定估价的测算过程和需要采用的估价方法；

5、依据估价方法计算确定估价结果。

### （二）估价方法

按照评估目的的要求，评估人员依据评估对象为住宅且此类房地产市场交易活跃的特点并结合现场勘查情况，决定采用比较法进行估价。

### （三）估价方法的操作步骤

1、经对估价对象的实地勘查，按选定的估价方法，收集估价所需的数据及资料；

2、对估价对象与可比实例进行各项因素比较，测算估价对象价值；

#### 十、估价结果及其确定的理由

根据估价日的，估价人员在对估价对象的位置、环境、用途、现状、使用年限等影响其价值的因素进行综合考虑，采用比较法，经过周密细致的测算，最后确定估价对象唐山市曹妃甸区融科上城上东一区 12-2-102 号住宅于价值时点的总价值为 528797 元整。

大写（人民币）：伍拾贰万捌仟柒佰玖拾柒元整

房地产单价：6639 元/m<sup>2</sup>

#### 十一、估价人

中国注册房地产估价师：范建华（1320050050）

中国注册房地产估价师：王海青（1320100074）

参加人员：范建华、王海青、范赫、张梦培、余楠楠。

#### 十二、估价作业日期

2019 年 6 月 20 日至 2019 年 6 月 24 日

#### 十三、估价报告应用的有效期

本次估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起一年。

#### 十四、其他需要说明的问题

- 1、本评估报告一式陆份，复印无效。
- 2、本估价报告的最终解释权为该公司所有。

唐山永正房地产评估有限公司

2019 年 6 月 24 日

## 附件：

- 1、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（复印件）
- 2、唐山市中级人民法院司法技术委托书（复印件）
- 3、《商品房买卖合同》（复印件）
- 4、估价对象位置图
- 5、估价对象实物照片
- 6、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 7、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 8、房地产估价师注册证书（复印件）

编号: GF—2000—0171



20120924215

# 商品房买卖合同

河北省建设厅 监制  
河北省工商管理局  
(20120924215)

# 商品房买卖合同

(合同编号: 20120924215)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山曹妃甸融发房地产开发有限公司

注册地址: 曹妃甸工业区唐山曹妃甸发展投资集团办公楼208房间

营业执照注册号: 130298000004399

预售许可证号: 冀建房开唐字第692号

法定代表人: 伍敏 联系电话: 0315-6735888

邮政编码: 063210

委托代理人: 孙玲钧 地址: 曹妃甸工业区综合服务区

邮政编码: 063210 联系电话: 0315-6735888

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: 傅天龙

【自然人】【法定代表人】姓名: 傅天龙 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【】:

330604197104170914

地址: 唐山市曹妃甸十一加首钢京唐公司供应管理部

邮政编码: 063200 联系电话: 15231582444

【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, 卖受人和买受人在平等、自愿、协商一致的基础上

现就买卖商品房达成如下协议。

第一条：项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 唐山市曹妃甸工业区综合服务区 编号为 \_\_\_\_\_ 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】【国有土地使用证】为 冀唐费国用(2011)第0043号

该地块土地面积为 64756.72 平方米，规划用途为 住宅，土地使用年限自 2011 年 10 月 18 日至 2081 年 10 月 17 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】融科·上城上东一区

建设工程规划许可证号为

cfd-gcxk-2011-023

，施工许可证号为

tcjs-2011xk-024

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 唐山市住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为 (唐)房预售证第799号

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房(以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的：

第 12 号楼 \_\_\_\_\_ 【座】  
2 \_\_\_\_\_ 【单元】【层】 2 门 102 号 \_\_\_\_\_ 号房。

该商品房的用途为 成套住宅，属 钢混 结构，层高为 2.90 米，建筑层数地上 18 层，地下 0 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 79.65 平方米，其中，套内建筑面积 61.33 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 18.32 平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。



该商品房定价方式为双方协议价。出卖人与买受人约定按下述第  
1. 一种方式计算该商品房价款：

第一种、按【回建筑面积】【口套内建筑面积】计算：  
(1)、该商品房单价为(人民币)每平方米 3200.00 元，总金额(人民币) 254880.00 元整，  
贰拾伍万肆仟捌佰捌拾元零角零分  
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) 0 元，总金额(人民币) 0 元整。  
大写Y 0  
元整。

(2)、无。

上述房地产价格【口含】【回不含】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 代收的  
X 收取的  
X ，收取标准为  
X ，金额为(小写)X 元，(大写)  
大写Y X  
元整。

(2)、出卖人根据X 代收的  
X 收取的  
X ，收取标准为  
X ，金额为(小写)X 元，(大写)  
大写Y 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【回建筑面积】【口套内建筑面  
积】(本条款中均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。  
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误差的，以产权登记面积为准。

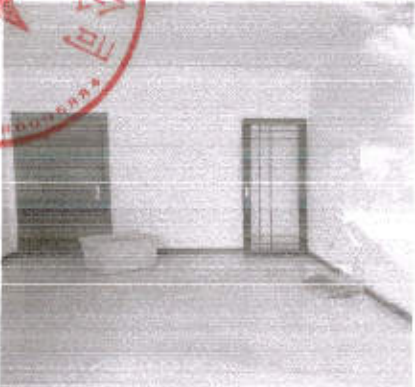
# 估价对象位置图



2015 Baidu - GS(2018)0507号 - 审图证字1100530 - 第CPC030173号 - 信息网络传播视听节目许可证：0404163

© 2015 Baidu - GS(2018)0507号 - 审图证字1100530 - 第CPC030173号 - 信息网络传播视听节目许可证：0404163

# 估价对象实物照片





# 营业执照

副本编号: 1-1

(副本) 统一社会信用代码 91130203554489047B

名称 唐山永正房地产评估有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 唐山路北区北新东道13号  
 法定代表人 高贵香  
 注册资本 贰佰万元整  
 成立日期 2010年05月11日  
 营业期限  
 经营范围 房地产估价及相关业务咨询、土地价格评估(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

2018



提示: 务必要于每年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.hebscxtyxx.gov.cn](http://www.hebscxtyxx.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 APPRAISERS  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：唐山永正房地产评估有限公司  
法定代表人：高贵香  
(执行事务合伙人)

住所：唐山市路北区北新东道13号

统一社会信用代码：91130203554489047B

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(唐)35号

有效期至：截至2021年5月15日



发证机关(公章处)

2018年5月16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. 00150686

姓名 / Full name

范建华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

422431197708103717

注册号 / Registration No.

1320050050

执业机构 / Employer

唐山永正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-3-29

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. 00125420

姓名 / Full name

王淑青

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130228197410075324

注册号 / Registration No.

1100100074

执业机构 / Employer

唐山永正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

