

房地产估价报告

估价项目名称：江建忠所属的位于玉田县富贵家园 7 号楼 3 门

102 室住宅用途房地产估价

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：河北君泰达房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘亚莉（注册号）1320110038

张星光（注册号）1319970015

估价报告出具日期：2019 年 6 月 24 日

估价报告编号：河北君泰达估 2019 字第 SZ-022 号

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司对位于玉田县富贵家园7号楼3门102室，权利人为江建忠，建筑面积为107.44平方米，地下室建筑面积为16.45平方米的住宅用房地产价值进行了评估。

价值时点：2019年6月20日

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：房地产在价值时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

估价结果：我公司估价人员于2019年6月20日进行了现场勘察，在此基础上，根据《房地产估价规范》有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，结合委托方提供的资料和本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学合理的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过认真分析计算，最终确定估价结果如下：

序号	设计用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
1	住宅	107.44	6835	73.44
2	地下室	16.45	1500	2.47
合计				75.91

(币种：人民币；估价结果单价取整至拾元、总价取整至万元。)

特别提示：本估价结果仅为委托人确定财产处置参考价提供参考依据目的使用，用于其他目的的估价报告无效。

本报告交付委托人估价报告原件一式陆份，报告复印件无效。

特此函告

河北君泰达房地产评估有限公司

2019年6月24日

目 录

一、 估价师声明.....	3
二、 估价假设和限制条件.....	4
三、 估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	5
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	6
(九) 估价方法.....	7
(十) 估价结果.....	7
(十一) 注册房地产估价师.....	7
(十二) 实地勘察期.....	7
(十三) 估价作业日期.....	7
(十四) 估价报告应用的有效期.....	7
四、 附件.....	8

一、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、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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) 的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、我公司注册房地产估价师已对估价对象完成了实地查勘及相关资料的搜集工作。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实、可靠性负责。

姓名

注册号

签 章

刘亚莉

1320110038



张星光

1319970015



二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，可在剩余经济耐用年限内持续使用。

2、本次估价以委托人提供的《商品房买卖合同》为依据；估价人员未向登记机关进行查证，估价时假定委托人提供的资料真实有效，且不存在产权纠纷，无司法机关禁止转让、抵押的情形。

3、本次评估仅对委估房地产在估价目的和价值时点限制下的市场价值做出合理估测，不作为其权属方面确认的依据，有关权属确定以在关部门认定为准。

4、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。

5、本报告估价结果是估价对象在 2019 年 6 月 20 日的公开市场价值基础上形成的，所谓公开市场价值是指估价对象在诸多假设条件下最可能形成的交易价格，这些假设条件主要有：

①估价对象产权明晰、可在公开市场上自由转让。

②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。

③交易双方无任何利害关系，其交易行为是理性的，同时双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

④洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

⑤不考虑特殊买家的附加出价。

(二) 依据不足假设

房地产估价师未掌握估价对象拖欠供暖费、物业费、水电费等情况及金额。

(三) 估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅作为本次估价目的使用，若改变评估目的及使用条件需重新评估。

2、本估价报告结论自估价报告出具之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。价值时点之后、有效期之内或超过报告有效期，对估价结果产生明显影响时，委托人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。

3、本估价报告包含《估价结果报告》，估价报告书附件为报告的有机组成部分。

4、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；

三、 估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：河北省唐山市中级人民法院

(二) 房地产估价机构

估价方：河北君泰达房地产评估有限公司

法定代表人：刘亚莉；

地址：唐山路北区四季花苑 104-1-701；

资格等级：贰级；

经营范围：房地产价格评估、房地产买卖代理及咨询活动

联系电话：0315-2226959。

(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、估价对象范围

据估价委托人委托，本次估价范围为玉田县富贵家园7号楼3门102室，房屋所有权人为江建忠，建筑面积为107.44平方米，地下室建筑面积为16.45平方米。根据委托方提供的相关资料，估价对象未设立共有权、抵押权、地役权等他项权利，本次评估不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

2、估价对象权益状况描述

《商品房买卖合同》合同编号：【玉田县】富贵家园201108384号；商品房预售许可证号为玉田县预售证第201105号；买受人：江建忠；座落：玉田县富贵家园7号楼3门102室；用途：住宅；结构：砖混结构；商品房建筑面积：107.44平方米；拟购附属房位置：6#；面积约为：16.45平方米；房屋总层数：6层；房屋所在层：第1层；地下室所在层数：-1层；

《土地使用证号》证号：玉田国用（2011）第195号；该块土地面积为32301.81m²（土地为整个小区面积，分户面积尚未分割）；规划用途：住宅；土地使用年限：2011年3月至2081年2月；

3、建筑物基本状况

根据现场查勘，估价对象与估价委托人提供相关资料相一致，位于玉田县富贵家园7号楼3门102室，室内未进入。其房产维护及保养状况良好，能正常使用。

（五）价值时点

根据委托书确定价值时点为实地查勘之日，确定价值时点为2019年6月20日。

（六）价值类型

根据《房地产估价规范》，本次评估采用市场价值标准。估价结果为估价对象在保持建筑物现状及现状土地利用条件下，于价值时点 2019 年 6 月 20 日的房地产市场价值。

（七）估价原则

房地产转让估价必须遵守独立、客观、公正；合法；价值时点；替代；最高最佳利用；谨慎的原则。在此前提下，本次估价我们具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、谨慎原则

在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

4、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

5、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

6、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（八）估价依据

1、法律、法规、文件依据：

（1）《中华人民共和国物权法》；

- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例；
- (4) 《中华人民共和国担保法》；
- (5) 《城市房地产抵押管理办法》；
- (6) 《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》；
- (7) 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、技术规范依据：

- (1) 中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- (2) 中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

3、估价委托人提供的资料：

- (1) 《商品房买卖合同》
- (2) 《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件；
- (3) 《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件；

4、其他依据：

- (1) 估价人员实地查勘资料；
- (2) 估价人员进行市场调查所搜集掌握的有关资料。

(九) 估价方法

比较法：

- (1) 比较法基本原理：

选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

- (2) 比较法基本公式如下：

估价对象比较价值 $V=A \times J \times S \times F$

式中：V—比较价值； A—可比价格； J—交易情况修正系数；

S—市场状况修正系数； F—房地产状况修正系数。

(十) 估价结果

估价人员通过实地查勘和调研，根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜、合理的估价方法，对影响房地产市场的因素进行分析、测算，综合确认估价对象房地产总价为 75.91 万元；大写（人民币）柒拾伍万玖仟壹佰元整

(十一) 注册房地产估价师

姓名：刘亚莉； 注册号 1320110038

姓名：张星光； 注册号 1319970015

(十二) 实地查勘期

2019 年 6 月 20 日

(十三) 估价作业期

2019年6月20日 到2019年6月24日

(十四) 估价报告其他说明事项

- 1、本估价报告的使用权归委托方所有，未经本估价机构同意，不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。估价报告未经委托方许可，本估价机构亦不得向他人提供或公开。
- 2、本评估报告一式陆份，复印无效。
- 3、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

四、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、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》（复印件）
- 3、估价对象实物照片
- 4、估价对象区位图
- 5、《商品房买卖合同》
- 6、估价机构营业执照（复印件）
- 7、房地产价格评估机构资格证书（复印件）
- 8、房地产估价师注册证书（复印件）



商品房买卖合同

合同编号：201108384

唐山市房地产管理局监制

商品房买卖合同

(合同编号:【玉田县】富贵家园 201108384 号)

合同双方当事人:

出卖人:唐山风辉房地产开发有限公司

企业资质证书号:冀建房开庸字第 089 号

法定代表人:梅子杰 联系电话:0315-6597000 6150777

买受人:【本人】姓名: 江建忠 身份证号: 130229197010261015

地址: 唐山市玉田县郭家屯乡北王庄村东国道 1 号

邮政编码: _____ 联系电话: 13904259655 13303259655

【委托代理人】姓名: _____ 身份证号: _____

地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

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》及其它有关法律、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:

第一条 项目建设依据

出卖人以出让方式取得位于玉田县豪门路南侧的土地使用权。【土地使用证书号】为玉田国用(2011)第 195 号。

该块土地面积为 32301.81 m² 规划用途为住宅、商业,土地使用年限自 2011 年 3 月至 2081 年 2 月。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,现定名【富贵家园】,建设规划许可证号为建字第 130229201107011,施工许可证号为 130229x110242401

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为预售商品房。预售商品房批准机关为玉田县住建局，商品房预售许可证号为玉田县预售证第 201105 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，其房屋平面简图见本合同附件二）为本合同第一条规定的项目中的：

7 号楼 3 门 102 室。

该商品房的用途为住宅，属砖混结构，层高为 2.8 米；建筑层数地上1层，地下1层。

该商品房阳台是封闭式。

该商品房建筑面积共约 107.44 平方米。

拟购附属房位置：6[#] 面积约为 16.45 平方米。

第四条 计价方式与付款

出卖人与买受人约定按以下方式计算该商品房价款：

按建筑面积计算：该商品房单价为（人民币）每平方米 2494.82 元，总金额为（人民币）246056 元。（大写：贰拾肆万陆仟伍佰玖拾陆元整）。

附属房【储藏室】每平方米 980 元，金额为 16211 元。（大写：壹万陆仟壹佰贰拾壹元整）。

上述房地产价格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) 出卖人根据建设部、财政部建房（1983）213 号文件规定、唐山市房产局收取的住宅共用部位、共用设施维修基金，收取的标准为购房总

交价的 30%，交款总额为 76556 元，（大写 柒万陆仟伍佰伍拾陆元整）
银行提供贷款 17000 元，（大写 壹拾柒万元整），

买受人须在签订本合同之日起 7 日内到银行办齐申请贷款全部手续，否则视同逾期付款，自第八日起按第七条违约处理。

③ 分期付款：首付全部房款的 30%，即在 2011 年 11 月 10 日所交的款项 22966 元，（大写 贰万贰仟玖百六十六元），余款金额为 53590 元，（大写 伍万叁仟伍佰玖拾元）于 2011 年 11 月 10 日全部交清。

第七条 买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按照本合同的时间付款，按逾期时间，分别处理（不作累加）。

- (1) 逾期在 100 日之内，自本合同规定的应付款项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五的违约金，合同继续履行。
- (2) 逾期超过 100 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按总房价的 8% 向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限第二天起至实际金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五的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按相应的分期应付款的实际已付款的差额确定。

第八条 交付期限

出卖人应当在 2011 年 11 月 10 日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将

具备下列第八种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

- 1、该商品房经建设主管部门初验合格。
- 2、该商品房取得建筑工程竣工验收备案表。

但如下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

- ① 遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起 60 日内告知买受人的；
- ② 为遵守、配合政府及相关部门的法规、政策变动或调整，导致出卖人逾期交房的。

第九条 出卖人逾期交房和买受人不按期收房的违约责任

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列方式处理（按逾期时间，分别处理，不作累加）：

- (1) 逾期不超过 60 日的，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款的万分之五的违约金，合同继续履行。
- (2) 逾期超过 60 日后，买受人有权解除合同，买受人解除合同的，出卖人应当于买受人解除合同通知到达之日起 60 日内返还全部已付款，并按买受人累计已付款的 5% 向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房款万分之三的违约金。

买受人如接到出卖人通知后 7 日内仍不来收房，各种相关费用从本合同第八条交付期限规定之日起，按入住标准收取，超过两个月自第三个月开始每月按 10% 计算违约金。

第十条 规划、设计变更的约定

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更，导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起 10 日内，书面通知买受人：该商品房的结构形式、户型、朝向。

买受人有权在通知到达之日起 15 日内作出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视为接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出要求之日起 30 天内将买受人已付款退还给买受人，并按活期存款利率付给利息。买受人不退房的，应当于接到出卖人的书面通知之日起，15 日内与出卖人另行签订补充协议。买受人既不办理退房手续又不与出卖人签订补充协议的，视为接受该规划、设计的变更，并且不承诺按期对房屋进行验收交接。

第十一条 交接

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接，签署房屋交接单，所购商品房为住宅的，出卖人需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明或证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人的原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

- 1、 视为出卖人按期把房屋交付买受人；
- 2、 买受人应按规定交付物业管理费等费用；
- 3、 由于买受人原因致使 6 个月（自出卖人第一次通知交房之日起）未能按期交付的，出卖人有权将房屋另行处理，在扣除各种相关费用后，将余款退还买受人。

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有房产纠纷和债权债务纠纷

因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定（附件一）的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按交付标准给予完善。

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

- 1、水、电应于 2011 年 11 月 10 日达到使用条件；
- 2、暖应于 2011 年 11 月 10 日达到使用条件；
- 3、有线电视买方办完材料手续后及电话应于 2011 年 11 月 10 日达到使用条件；

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意以下方式处理，

按照合同第十三条规定视为出卖人违约，

第十五条 关于产权登记的约定

出卖人应当在商品房交付使用后 90 日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关。如因出卖人责任，买受人未能在规定期限内取得房产权属证书的，双方同意按以下方式处理：

出卖人需在该商品房交付使用两年内，协助买受人办理房屋所有权证书，如因出卖人原因在上述期限内买受人未取得产权证书，买受人在该商品房交付使用 25 个月

内物业费用由出卖人承担，直至买受人取得该商品房产权证书为止，如因买受人原因致使买受人在上述期限内未取得产权证书的出卖人不承担责任，由此给出卖人造成损失的，由买受人负责赔偿。

第十六条 保修责任

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为合同的附件。

出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费由买受人承担。

第十七条 双方可以就下列事项约定：

1. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权；属于全体买受人；
2. 该商品房所在楼宇的命名权；属于出卖人；
3. 该商品房所在小区的命名权；属于出卖人；
4. 该商品房所在小区内规划的未出售的车位和车库产权归出卖人；
5. 住宅一层带花园的业主有使用权，不准私搭乱建、禽畜养殖、随意拆改护栏，种植植物高度不得超过2米，违者物业公司有权拆除，并处罚款。
6. 其他：_____

第十八条 买受人的房屋权作住宅使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房

的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊的面积分摊义务。

出卖人不得擅自改变与该项商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第十九条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件三）。

第二十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共 14 页，一式陆份，具有同等法律效力，合同持有情况为：住建局一份，土地局一份，地税局一份，提供贷款银行一份，甲、乙双方各一份。

第二十三条 本合同自双方签字后生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起 30 天内，由出卖人向房产交易部门申请登记备案。

出卖人（签章）：



买受人（签章）：王建设

鉴证单位 (签章):



年 月 日

置业顾问: