



评估就找中信德!

迁西县喜峰路与凤凰东街交叉口、中国农业
银行对面的门牌号为凤凰东街 1-1、凤凰东
街 1-5 (销售楼号为 304-1/304-3)
房地产价值估价报告



估价单位：唐山中信德房地产评估咨询有限公司

单位地址：唐山市机场路华岩商城西段二层 A09、A07

联系电话： 0315-2044918 7252539

网 址：www.tszxd.com 邮箱：tszhongxinde@163.com

致估价委托人函

迁西县人民法院司法技术辅助室：

我公司受贵方委托，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。现将估价结果函告如下：

迁西县人民法院司法技术辅助室委托我公司对该院受理的赵中飞与唐山正东房地产开发股份有限公司商品房合同纠纷一案所涉及的唐山正东房地产开发有限公司开发的两处商品楼房地产进行评估，该房地产坐落于迁西县喜峰路与凤凰东街交叉口、中国农业银行对面的门牌号为凤凰东街 1-1、凤凰东街 1-5（销售楼号为 304-1/304-3）的两处商品楼，依据委托方提供资料该房产建筑面积分别为 205.73 平方米和 244.60 平方米，总建筑面积为 450.33 平方米，本次估价采用市场比较法和收益法两种评估方法进行评估，于价值时点 2017 年 12 月 15 日在司法鉴定目的下的房地产价值总额为 531.11 万元（含土地价值），人民币大写：伍佰叁拾壹万壹仟壹佰元整（总价取整至百元）。（注：未考虑法定优先受偿款）

楼号	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (元/m ²)
凤凰东街 1-1	205.73	12500	257.16
凤凰东街 1-5	244.60	11200	273.95
合计			531.11

注：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迁西县人民法院向我公司书面提出。以上内容摘自估价报告书，与估价报告书正文具有同等的法律效力。

唐山中信德房地产评估咨询有限公司

法人代表：

2017 年 12 月 30 日



目 录

一、估价师声明.....	3
二、估价的假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	8
四、附件.....	15



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、我们在本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，是我们自己独立、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、我们与本评估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、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、参加本次评估的估价人员对估价对象进行了实地勘察，并作了详细的现场勘察笔录，但现场勘查仅限于其外观和使用状况，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。估价人员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、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。



8、本估价报告提供的估价对象的价值标准采用公开市场价值标准，未考虑未来市场变化风险因素对价值的影响。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓 名	执业资格	证书编号
张桂玲	注册房地产估价师	1320100016
宁友民	注册房地产估价师	1319980005



估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一)假设条件

- 1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提，产权人合法取得《商品房预售许可证》，房地产能在市场上正常买卖。
- 2、委托方提供资料属实，本次估价对象权属、建筑面积以委托方提供《商品房预售许可证》、《分层（幢）房屋面积表》确定。
- 3、本报告提供的评估价格是全部限制条件下的市场价值。
- 4、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。因为查勘时只能对委估建筑物外观、现状进行一般性勘测，对其内部质量无法进行实质性检测，只能以其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准作为假设前提。

(二)、估价报告使用的限制:

- 1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的市场价值。
- 2、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，或价值时点之后、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。
- 3、本估价报告结果为评估范围内房地产的市场价值，应整体使



用。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。

5、报告使用者在使用评估结果时，估价报告使用者应充分关注“使用说明”。

6、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。

7、本估价报告用途为为迁西县人民法院受理的赵中飞与唐山正东房地产开发股份有限公司商品房合同纠纷一案提供参考依据，若用于其他用途，需重新进行评估。

8、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请及时通知本公司进行更正。

（三）使用说明

1、评估价值是在满足全部假设与限制条件下，于价值时点为2017年12月15日，在为迁西县人民法院受理的赵中飞与唐山正东房地产开发股份有限公司商品房合同纠纷一案提供价格参考依据目的条件下的房地产市场价格。

2、本估价报告中涉及有关的资料均由委托方提供。

3、本报告由唐山中信德房地产评估咨询有限公司解释。



4、变现能力分析：估价对象为商业用房，通用性一般，具有独立使用性，不具有分割转让性，变现能力一般。

5、本次估价结果是在估价对象整体使用情况下的房地产市场价格，有关部门在使用估价报告时，应该注意到由于要求估价对象变现时，要有一定的时间和变现费用以及变现会引起估价对象变现价格可能偏离评估结果，提请有关部门应该给予充分考虑。



房地产估价结果报告

一、委托方

委托方：迁西县人民法院司法技术辅助室

二、估价方

估价机构：唐山中信德房地产评估咨询有限公司

法人代表：宁友民

机构地址：唐山市路北区华岩商城西二层 A09 室

经营范围：房地产价格评估及相关业务咨询

资格等级：贰级

联系电话：0315-7252539 / 0315-/2044918（可 114 查询）。

三、估价对象

估价对象位于迁西县喜峰路与凤凰东街交叉口、中国农业银行对面的门牌号为凤凰东街1-1、凤凰东街1-5（销售楼号为304-1/304-3）的两处商品楼，产权人为唐山正东房地产开发有限公司，该商业用房总建筑面积为450.33平方米，及与房地产相配套的附属设施。

1、实物状况

估价对象位于迁西县喜峰路与凤凰东街交叉口、中国农业银行对面的门牌号为凤凰东街 1-1、凤凰东街 1-5(销售楼号为 304-1/304-3)的两处商品楼，宗地内地势平坦，基础设施较完善，已达到“五通一平”，即通路、通电、供水、排水、通讯及场地平整，宗地红线外达到“五通一平”，即通路、通电、通上水、通下水、通讯和场地平整。



估价对象位于迁西县喜峰路与凤凰东街交叉口、中国农业银行对面的门牌号为凤凰东街 1-1、凤凰东街 1-5（销售楼号为 304-1/304-3）的两处商品楼，共 2 层，该楼房建筑面积分别为 205.73 平方米和 244.60 平方米，总建筑面积为 450.33 平方米，两处商品楼均为毛坯房。

估价对象经现场勘查，承重结构较好，能满足使用要求。

2、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：

《建设工程规划许可证》编号：建字第 130227201100033 号；建设单位（个人）：唐山正东房地产开发有限公司；建设项目名称：新蓝湾花园住宅小区（南区）；建设位置：喜峰路东侧、原种子分公司、农机公司；建设规模：37817.73 平方米，其中地上 31765.46 平方米，地下 6052.27 平方米。

《国有土地使用权证》编号：迁国用（2010）第 440 号；土地使用权人：唐山正东房地产开发有限公司；座落：喜峰中路东侧；地类（用途）：商业、住宅；使用权类型：出让；使用权面积：12820.21 平方米；终止日期：2050 年 12 月 5 日，2080 年 12 月 5 日。

《商品房预售许可证》编号：（迁西）房预售证第 2012008 号；售房单位：唐山正东房地产开发有限公司；项目名称：正东新蓝湾花园小区南区 3#商业 1#商业 2#商业；房屋用途性质：商业；房屋坐落地点：迁西县城喜峰中路东侧；预售对象：国内；预售总建筑面积：1785.79 平方米，共 8 套。



3、区位状况

估价对象位于迁西县喜峰路与凤凰东街交叉口、中国农业银行对面的门牌号为凤凰东街 1-1、凤凰东街 1-5(销售楼号为 304-1/304-3)的两处商品楼，该区域基础设施一般，交通一般。

四、估价目的

为迁西县人民法院受理的赵中飞与唐山正东房地产开发股份有限公司商品房合同纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价格。

五、价值时点

2017 年 12 月 15 日

六、价值定义

本报告所评估的价格为按本报告书中所阐述的全部状况、说明、假设和限制条件以及估价目的、范围、时点等制约条件下的房地产市场价格。

七、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)、《物权法》；
- (4)、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- (5)、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；



(6)、《迁西县人民法院司法技术委托书》【(2017)迁法评估委鉴(201)号】

2、委托方提供的资料

(1)、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》和《国有土地使用权证》复印件；

(2)、《迁西县人民法院司法技术委托书》【(2017)迁法评估委鉴(201)号】；

(3)、《唐山市中级人民法院执行局第一分局司法技术委托书》；

(4)、委托方提供的其它资料；

(5)、《分层(幢)房屋面积表》；

(6)、评估拍卖申请书复印件；

(7)、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。

八、估价原则

本次估价主要遵循以下原则：

1、合法原则，以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分等为前提进行估价；

2、最高最佳使用原则，以估价对象的最高最佳使用原则，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使用。

3、替代原则，房地产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；

4、价值时点原则，估价结果是求取估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

九、估价方法

1、估价技术路线

(1) 明确估价对象、估价目的、价值时点等基本事项；

(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，估价对象为商业用房，在同一供求范围内同类型房地产有一定的交易及出租实例，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：将估价对象与在价值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。

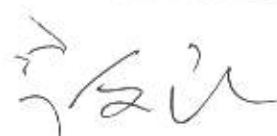

收益法：是预计估价对象未来正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地勘查、了解当前房地产市场行情以及在认真分析现有资料的基础上，采用适宜的估价方法经过周密测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，确定估价对象于价值时点 2017 年 12 月 15 日在司法鉴定目的下的房地产价值总额为 531.11 万元（含土地价值），人民币大写：伍佰叁拾壹万壹仟壹佰元整（总价取整至百元）。（注：未考虑法定优先受偿款）

楼号	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (元/m ²)
凤凰东街 1-1	205.73	12500	257.16
凤凰东街 1-5	244.60	11200	273.95
合计			531.11

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
宁友民	1319980005		2017.12.30
张桂玲	1320100016		2017.12.30

十二、实地查勘期



2017年12月15日

十三、估价作业期

2017年12月15日至2017年12月30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、委托方对本次估价中其提供的相关资料真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

3、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擅自篡改估价报告。

4、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。

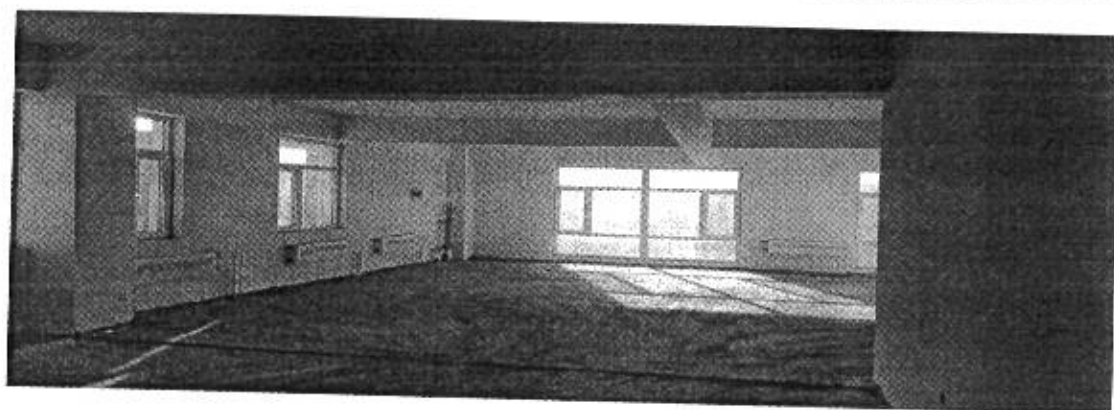
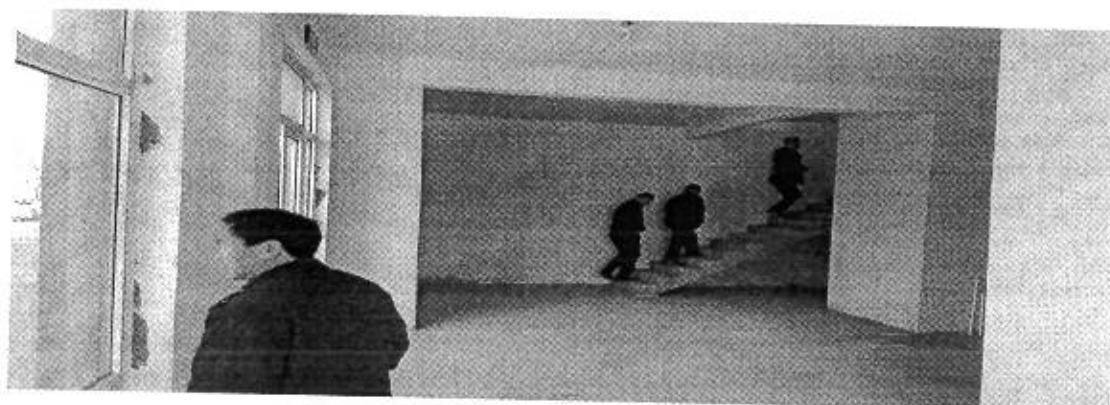


- 5、本评估报告一式六份，复印无效。
- 6、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

附 件

- 附件一、估价对象实物照片
- 附件二、《迁西县人民法院司法技术委托书》复印件
- 附件三、《建设工程规划许可证》复印件
- 附件四、《商品房预售许可证》复印件
- 附件五、《国有土地使用权证》复印件
- 附件六、《分层（幢）房屋面积表》复印件
- 附件七、估价机构营业执照复印件
- 附件八、估价机构资质证书复印件
- 附件九、估价师执业资格证书复印件





估价对象实物照片

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 130227201100033 号

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。

建设单位(个人)	唐山正东房地产开发有限公司		
建设项目名称	新蓝湾花园住宅小区(南区)		
建设位置	喜峰路东侧、原种子公司、农机公司		
建设规模	37817.73平方米,其中地上31765.46平方米,地下6052.27平方米		
附图及附件名称	附: 总平面图、平面图、立面图、剖面图、效果图		

遵守事项

一、本证是经城乡规划主管部门依法审批，对建设工程符合城乡规划要求而颁发的法律凭证。

4

商品房预售许可证

FORWARD SALE LICENCE FOR COMMODITY HOUSE

(江西) 房预售证第 12008 号

售房单位: 唐山正东房地产开发有限公司
SELLER:

项目名称: 正东新城河花语小区南区 1# 楼 1# 楼 1# 楼 1# 楼 1# 楼 1# 楼 1# 楼 1# 楼 1# 楼 1# 楼
PROJECT NAME: 房屋用途性质: 商业
USAGE:

房屋坐落地点: 江西宜春袁州区袁州中路东段
LOCATION: 预售对象: 国内
BUYER:

预售总建筑面积: 1785.79 平方米, 共 1 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SALE

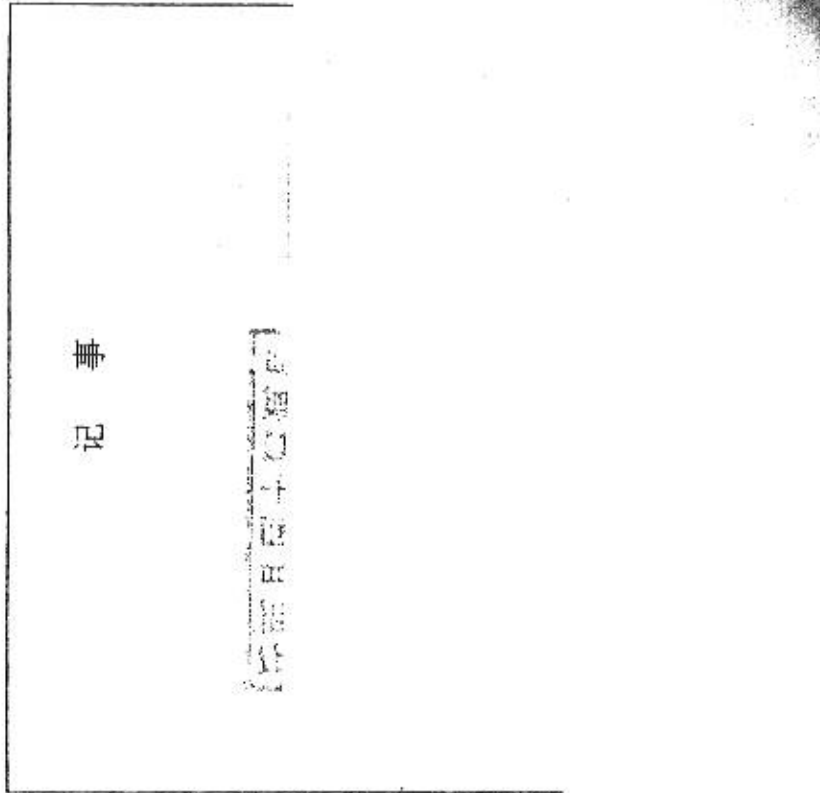
发证机关 江西宜春袁州区住房和城乡建设局
二〇一三年 月 日

河北省住房和城乡建设厅监制

国用(2010)第 440 号

土地使用权人	北京双桥建设股份有限公司		
座落	北京市朝阳区		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	商业、办公	终止日期	2050年12月31日 2080年12月31日
使用权类型	其中	独用面积	M ²
		分摊面积	M ²
使用权面积	12820 M ²		

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，对土地使用权人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。



分层(幢)房屋面积表

坐落位置号: 130101000100 幢号: 0092 层数: 14

结构: 钢混 用途: 商业、住宅、仓储

房屋坐落: 迁西县正东新蓝湾(南区)304#楼(实测)

层次	户号	套内面积	阳台面积	分摊面积	建筑面积	分摊系数
-1	1	7.99	.00	5.39	13.38	0.674785
-1	10	5.04	.00	3.40	8.44	0.674785
-1	11	5.00	.00	3.37	8.37	0.674785
-1	12	4.68	.00	3.16	7.84	0.674785
-1	13	5.00	.00	3.37	8.37	0.674785
-1	14	5.04	.00	3.40	8.44	0.674785
-1	15	4.68	.00	3.16	7.84	0.674785
-1	16	7.77	.00	5.24	13.01	0.674785
-1	17	5.36	.00	3.62	8.98	0.674785
-1	18	5.95	.00	4.01	9.96	0.674785
-1	19	4.95	.00	3.34	8.29	0.674785
-1	2	5.67	.00	3.83	9.50	0.674785
-1	20	4.95	.00	3.34	8.29	0.674785
-1	21	10.31	.00	6.96	17.27	0.674785
-1	22	5.02	.00	3.40	8.44	0.674785
-1	23	5.69	.00	3.83	9.50	0.674785
-1	24	5.54	.00	3.74	9.28	0.674785
-1	25	5.54	.00	3.74	9.28	0.674785
-1	26	11.92	.00	8.03	19.95	0.674785
-1	27	9.07	.00	6.12	15.19	0.674785
-1	3	7.46	.00	5.03	12.49	0.674785
-1	4	7.43	.00	5.03	12.44	0.674785
-1	5	6.02	.00	4.01	10.03	0.674785
-1	6	5.36	.00	3.62	8.98	0.674785
-1	7	5.95	.00	4.01	9.96	0.674785
-1	8	8.25	.00	5.57	13.82	0.674785
-1	9	7.77	.00	5.24	13.01	0.674785
-1层汇总	*****	174.41	.00	117.67	292.08	*****
1	01-101	35.00	.00	1.71	36.71	0.048978
1	01-102	108.19	.00	5.30	113.49	0.048978
1	01-103	114.21	.00	5.59	119.80	0.048978
1	01-104	86.92	.00	4.26	91.18	0.048978
1层汇总	*****	344.32	.00	16.86	361.18	*****
2	01-201	72.93	.00	3.57	76.50	0.048978
2	01-202	124.99	.00	6.12	131.11	0.048978
2	01-203	75.55	.00	3.70	79.25	0.048978
2	01-204	109.20	.00	5.35	114.55	0.048978
2层汇总	*****	382.67	.00	18.74	401.41	*****
3	01-301	79.65	5.07	21.52	101.18	0.270098
3	01-302	64.53	5.28	7.43	81.96	0.270098

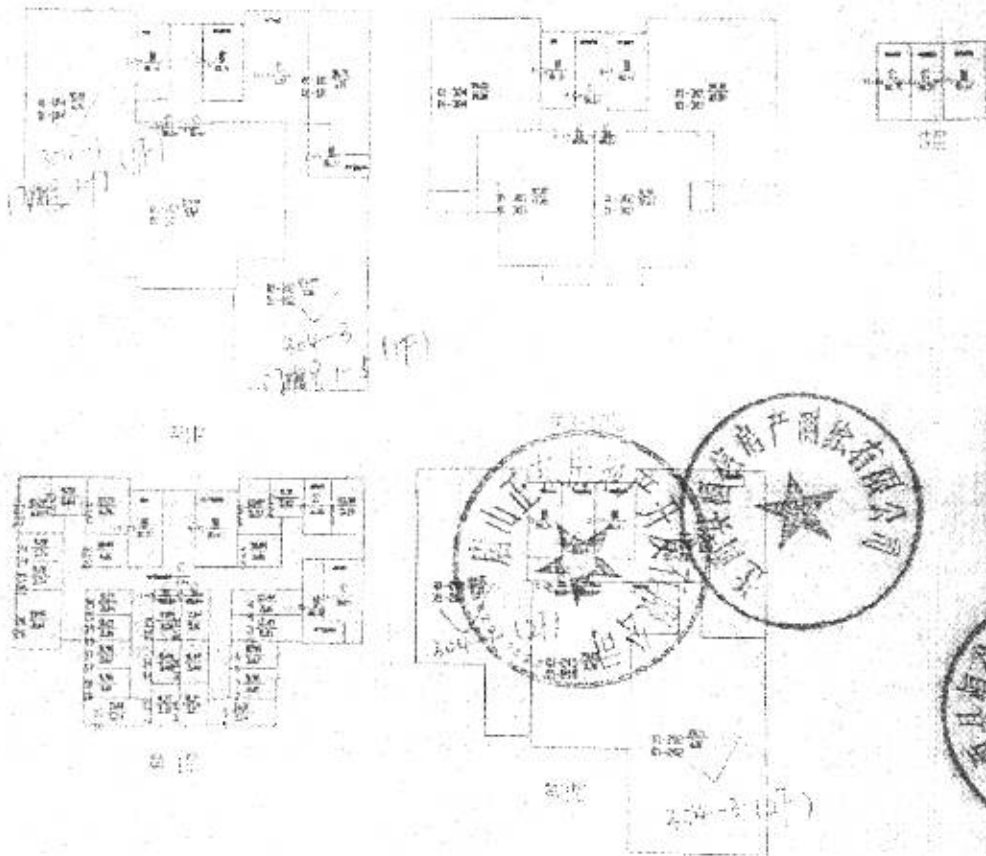


304-3 (11)
 304-1 (12)
 304-3 (27)
 304-1 (27)

房屋分层分户平面图

20110928003

丘号	*****	结构	钢混	建筑面积(m ²)
幢号	0092	总层数	14	套内建筑面积(m ²)
户号		层次	1-13	共有分摊面积(m ²)
坐落	迁西县正东新蓝湾(南区)304#楼(实测)			



2015年1月24日 出图

比例尺 1:500

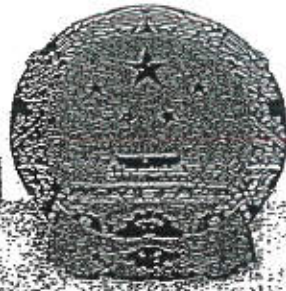
测绘队

测绘人:

朱子强

审核人:

杨淑华



营业执照

统一社会信用代码 911102032857012022

名称 北京信德房地产经纪咨询有限公司

类型 有限责任公司

住所 北京市海淀区阜成路111号A1A09

法定代表人 李友民

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2006年02月24日

营业期限

经营范围 房地产价格评估、房地产信息咨询；编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告（2019年08月13日）。（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



中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：唐山中信德房地产评估咨询有限公司
法定代表人：宁友民
(执行合伙人)

住所：唐山市路北区华岩商城西A1A09

营业执照注册号：91130203785708665Y

资质等级：贰级

行政许可决定书号：HEBJSJ许可[2013]第537号

证书编号：冀建房估(唐)20号

有效期限：截至2019年6月15日



行政许可机关(公章)
2016年6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. 00109352

姓名 / Full name

宁友民

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130203197004191539

注册号 / Registration No.

1319980005

执业机构 / Employer

唐山中信德房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-29

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. 00109352

姓名 / Full name

张桂玲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130324197904050923

注册号 / Registration No.

1320100016

执业机构 / Employer

唐山中信德房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-5-15

持证人签名 / Bearer's signature

