

# 房地产估价报告书

Real estate appraisal report

唐山永正房地产评估有限公司

TangShan Yongzheng Real Estate Appraisal Co., Ltd.



唐山永正评估

地址：唐山市路北区北新东道13号

电话：0315-2858330/13703375263



永正评估

# 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：唐山市开平区御园 39#楼 01 单元 301 号房产价值  
评估

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：2018 年 7 月 24 日至 2018 年 8 月 6 日

估价报告编号：唐永正报字[2018]第 G025 号

# 目 录

一、致委托方函.....	2
二、估价师声明.....	3
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.....	10

## 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，对位于唐山市开平区御园39#楼01单元301号房产进行市场价值评估，价值时点为2018年7月24日，估价目的是评估估价对象房地产市场价值，为委托方进行司法鉴定提供价值参考。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算并结合估价经验与对影响房产市场价格因素进行的分析，最后确定估价对象于价值时点的市场价值为93.61万元。

大写：人民币玖拾叁万陆仟壹佰元整

单价：7552元/m<sup>2</sup>

本报告有效期一年，以上内容摘自房地产估价结果报告，与房地产估价结果报告正文具有同等的法律效力。此函附交一份估价结果报告，欲了解估价项目的全面情况，请仔细阅读房地产估价报告书全文。

房地产估价机构法人代表：

香高  
印贵

中国注册房地产估价师：

中华人民共和国注册房地产估价师  
姓名：王海青  
注册号：1320100074  
有效期：至2019年12月15日

中国注册房地产估价师：

中华人民共和国注册房地产估价师  
姓名：邹万水  
注册号：1320110070  
有效期：至2020年8月26日

唐山永正房地产评估有限公司

2018年8月6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、地质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。

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目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、本次估价仅为法院司法鉴定提供参考依据，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：王海青（1320100074）

中国注册房地产估价师：邹万水（1320110070）

唐山永正房地产评估有限公司

2018年8月6日





## 估价的假设和限制条件

### （一）估价的假设条件

- 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、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）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

2018年8月6日



# 房地产估价结果报告

唐永正报字 [2018]第 G025 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

唐山市开平区御园 39#楼 01 单元 301 号

### （一）物质实体状况

唐山市开平区御园 39#楼 01 单元 301 号；房屋总层数：11 层；地下室层数：2 层；住宅所在层数：3 层；结构：钢筋混凝土剪力墙结构；设计用途：成套住宅；住宅建筑面积：123.95 m<sup>2</sup>；

北卧室（1）：800\*800 大理石地砖，墙面刷白色涂料，顶部刷白色涂料，复合套装木门，塑钢窗，不锈钢护栏。

北卧室（2）：800\*800 大理石地砖，墙面刷白色涂料，顶部刷白色涂料，复合套装木门，塑钢窗，不锈钢护栏。

南卧室（1）：800\*800 大理石地砖，墙面刷白色涂料，顶部刷白色涂料，复合套装木门，塑钢窗，不锈钢护栏。



客厅:800\*800 大理石地砖, 墙面刷白色涂料, 二级吊顶, 塑钢窗, 不锈钢护栏。

卫生间(1):地面 200\*200 防滑瓷砖, 墙面贴 300\*450 瓷砖, 集成吊顶。

卫生间(2):地面 200\*200 防滑瓷砖, 墙面贴 300\*450 瓷砖, 集成吊顶。

厨房: 开放式厨房, 800\*800 大理石地砖, 墙面贴 300\*450 瓷砖, 集成吊顶。

该市场基础设施完善, 已达到“七通一平”, 即通路、通电、供水、排水、通暖气、通燃气、通讯及宗地内场地平整。

经房地产估价人员现场勘查, 维护状态较好。

## (二) 权益状况

经我公司对估价对象产权验证、实物勘查及核实, 估价对象权利状况如下:

### 房产权属状况

《商品房买卖合同》编号: GF-2000-0171; 房屋所有权人: 郑立忠 杨洪义; 房屋坐落: 唐山市开平区御园 39#楼 01 单元 301 号; 结构: 钢筋混凝土剪力墙; 所在层数 3 层, 建筑面积, 123.95 m<sup>2</sup>;

## (三) 区位状况

唐山市是河北省经济中心, 同时也是中国未来发展前景较好的城市之一, 开平区, 隶属河北省唐山市, 为唐山市辖区。地处冀东平原, 北依燕山, 南临渤海, 开平自古为商贾重镇, 素有“填不满的开平城”之说, 被誉为“京东四大名镇”之首。

截止 2011 年, 开平区全区辖 6 个街道、2 个镇、4 个乡, 总面积 251.3 平方公里, 总人口为 25.6 万。

2011年，开平区实现地区生产总值147.72亿元，其中：第一、二、三产业增加值分别完成4.32亿元、97.60亿元、45.80亿元，人均生产总值达到6.13万元，同比2010年增长6.1%。

估价对象位于开越路以东，中兴道以南，新苑路以西，荣盛道以北。西邻开平区公共资源交易中心，开平区人民检察院，东临开平区政府，开平区劳人局，属于开平区繁华路段，附近有美康大药房、中国银行开平支行，中信银行等多家银行，交通便利。

#### 四、估价目的

评估估价对象房地产市场价格，为委托方进行司法鉴定提供价值参考。

#### 五、价值时点

2018年7月24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的公开市场的客观合理价格。

#### 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、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 5、《商品房买卖合同》；
- 6、本估价机构搜集的唐山市房地产市场的有关资料；
- 7、估价人员实地勘查及市场调查所获取的资料；

#### 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：要求房地产估价机构、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：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。

3、价值时点原则：要求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。

4、替代原则：要求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。

5、最高最佳使用原则：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。应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

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，要求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。

## （二）估价方法

根据委托人提出的评估目的，结合评估人员现场勘查情况和日前此类房地产交易情况活跃，故选用比较法。

## （三）估价方法的操作步骤

1、经过实地勘查估价对象，并按选定的估价方法，收集估价所需的数据及资料。

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。

3、确定估价结果

## 十、估价结果及其确定的理由

根据估价目的，估价人员在对估价对象的现状、位置、用途、环境、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开平区御园 39#楼 01 单元 301 号，住宅建筑面积：123.95 m<sup>2</sup>，于价值时点的市场价值为 93.61 万元。

大写：人民币玖拾叁万陆仟壹佰元整

单价：7552 元/m<sup>2</sup>

## 十一、估价人员

中国注册房地产估价师：王海青（1320100074）

中国注册房地产估价师：邹万水（1320110070）

参加人员包括：高贵香、王海青、邹万水、范赫、孙立家、王令昭。

## 十二、估价作业日期

2018 年 7 月 24 日至 2018 年 8 月 6 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规定为壹年。

#### 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我公司所有。



## 附件

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

唐山永正房地产评估有限公司  
2018年 8 月 6 日



编号: GF-2000-0171



20150824162



# 商品房买卖合同

河北省建设厅 监制  
河北省工商管理局  
(20150824162)

# 商品房买卖合同

(合同编号: \_\_\_\_\_)

合同双方当事人:

出卖人:

唐山市兴隆房地产开发有限责任公司

注册地址:

唐山路北区建华道32号

营业执照注册号:

130200000076964

预售资质证书号:

冀唐房开唐字第007号

法定代表人:

李金钰

联系电话: 0315-2015918

邮政编码:

063000

委托代理人:

王涛

地址: 开平区中兴道御园61-1号

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【\_\_\_\_\_】

邮政编码:

063021

联系电话: 0315-3391908

委托代理机构:

注册地址:

营业执照注册号:

法定代表人:

联系电话:

邮政编码:

买受人:

郑立忠 杨洪义

【本人】【法定代表人】姓名: 郑立忠 杨洪义 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【\_\_\_\_\_】:

130202196302231235 130205196304070921

地址:

河北省唐山市路南区车站街东街4号

邮政编码:

063000

联系电话: 13930529268

【委托代理人】【\_\_\_\_\_】姓名:

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【\_\_\_\_\_】

地址:





建筑面积为 20.70 平方米(有关公共部位与公用分摊面积)。

前条多种计价方式与价款，由出卖人与买受人约定按下列第 种方式计算该商品房价款：

第一种，按【新建建筑面积】【套内建筑面积】计算：

该商品房单价为(人民币)每平方米 4403.80 元，总金额(人民币) 91279.00 元整。

第二种，按套(单元)计算：

该商品房总价款为(人民币) 元，总金额(人民币) 元整。

第三种，无。

上述房地产价格【包含】【不包含】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

与(小写)X 元，(大写)

大写 Y X

(2) 出卖人根据 X 代

X 收取的

X，收取标准为 X

X，金额为(小写)X 元，(大写)

大写 Y X

第三种，无。

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【套内建筑面积】【套内建筑面



# 估价对象实物照片



# 估价对象位置图



200米  
200m

山东正声地产评估有限公司  
地址：山东省济南市历下区经二路110-112号  
电话：0531-81234567





# 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



年 月 日

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.hebbscztvxx.gov.cn](http://www.hebbscztvxx.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：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. 00125420

姓名 / Full name

王雨芹

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130228197410073324

注册号 / Registration No.

1320100074

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



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. 00199270

姓名 / Full name

邹万水

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130223197312011726

注册号 / Registration No.

1320110070

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

2020-8-27

持证人签名 / Bearer's signature