

房地产估价报告

估价项目名称：蔡军所属位于迁安市惠文大街东段南侧帝景豪庭
4-2-701 涉案房地产司法鉴定价值评估

估价委托人：河北省迁安市人民法院

申请执行人：迁安市华宇商贸有限责任公司

被执行人：蔡军

房地产估价机构：唐山广野房地产评估有限公司

注册房地产估价师：周宝娟（注册号 1320130033）

王立伟（注册号 1320140125）

估价报告出具日期：2018 年 05 月 29 日

估价报告编号：唐广野房估[2018]字第 149 号

目 录

一、致估价委托人函	2
二、估价师声明	4
三、估价假设和限制条件	6
四、估价结果报告	9
五、附件	
1、河北省迁安市人民法院司法鉴定委托书【(2018)冀 0283 委字第 21 号】复印件	
2、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书(执行局第一分局)复印件	
3、《房屋所有权证副本》复印件	
4、估价对象现场照片	
5、估价对象位置示意图	
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、中国注册房地产估价师执业资格证书复印件	

致估价委托人函

河北省迁安市人民法院：

受贵院委托，本公司根据《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，结合委托的内容和特定的估价目的，遵循独立、客观、公正、科学的原则，选用适宜的估价方法，对贵院委托的估价对象进行客观、公正、合理地评估。

估价目的：受委托方的委托，为河北省迁安市人民法院受理的原告迁安市华宇商贸有限责任公司诉被告蔡军租赁合同纠纷一案的涉案房地产价值提供参考，而评估其房地产市场价格。

估价对象：估价对象位于迁安市惠文大街东段南侧帝景豪庭 4-2-701，房屋所有权人：蔡军，设计用途：住宅，混合结构，总层数地上 10 层，所在层次：第 7 层，依据《房屋所有权证副本》可知，住宅建筑面积 144.52m²，分摊的国有土地使用权面积不详；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供水、排水、通电、通讯等附属设施。

价值时点：2018 年 05 月 08 日。

价值类型：房地产市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对房地产市场价格影响因素进行分析，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：¥86.00 万元，人民币大写：**捌拾陆万元整**。房地产单价：**5951.00 元/m²**。

特别提示：

1、估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。

2、截止价值时点，委托方未提供《国有土地使用证》，分摊的国有土地使用权面积不详，但对估价结果的客观、公允性不造成影响。

3、以上内容摘自房地产估价结果报告书，与房地产估价报告书正文具有同等的法律效力。欲了解本估价项目的全面情况，请仔细阅读房地产估价结果报告书全文。

估价机构负责人：



唐山广野房地产评估有限公司

2018年05月29日



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、注册房地产估价师于2018年05月08日对估价对象进行了实地勘察，并作了详细的现场勘察笔录，但现场勘察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，依据估价委托人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。

12、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。

估价假设和限制条件

(一)、一般假设

1、委托方提供的资料合法，权利人合法取得房屋所有权及国有土地使用权。
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、本次估价基于以下概念：

所称估价，是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，运用估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对待估房地产的客观合理价格进行估算的活动。

所称公允价格（客观合理价格），是指对应于某种估价目的特定条件下形成或成立的正常价格，它能够为当事人或社会一般人所信服和接受，通常客观合理价格是指在公开市场上形成或成立的价格。

公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排它性。

本报告所称“公开市场价值”是指估价对象在保持现有用途并取得合法产权后，在外部经济环境保持稳定的前提下，为本报告所确定的估价目的而提出的公允评估意见（即公允价格）。该评估意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

同一估价对象，估价目的不同，估价依据及采用的价值标准会有所不同，估价结果的客观合理价格也会有所不同。

4、估价时土地和房屋的坐落、用途、面积、结构、建成年代等数据以《房屋所有权证副本》为依据，该资料由委托人调档取得，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，对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。

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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能正常安全使用。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、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，以《房屋所有权证副本》为依据。

7、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)、特殊类假设

1、河北省迁安市人民法院司法鉴定委托书【(2018)冀 0283 委字第 21 号】的委托日期为 2018 年 02 月 09 日，完成实地查勘日期为 2018 年 05 月 08 日，委托日期与完成实地查勘日期不一致，时间间隔较长，为了能够更加客观的反应估价对象的市场价值，本次估价的价值时点确定为实地查勘日期，即 2018 年 05 月 08 日。

2、本次司法鉴定项目的委托日期为 2018 年 02 月 09 日，在委托期间，截止价值时点，估价对象已被人民法院查封，本估价报告反应的房地产市场价格不考虑估价对象已被查封因素的影响。

3、被执行人未能到场配合本次估价的现场勘查，本次勘察未能进入估价对象内部，现场勘察的范围仅限于估价对象的外部状况和区位状况，无法进入室内进行勘察，假设估价对象室内设施能达到正常入住条件和使用条件，假设室内状况为能达到正常使用状况下的普通装修。

4、虽被执行人未能到场配合本次估价的现场勘查，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、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。

3、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。

4、未考虑特殊交易方式对估价对象评估价值的影响。

5、本估价报告提供的估价结论为估价对象在价值时点的客观合理价值，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结论。

6、本估价报告仅供委托方、主办法院、双方当事人及利害关系人使用，未经本公司同意，不得向委托人和报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。

7、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

唐广野房估[2018]字第149号

一、估价委托人及委托事项

估价委托人：河北省迁安市人民法院

委托日期：2018年02月09日

委托事项：河北省迁安市人民法院委托的本院受理的原告迁安市华宇商贸有限责任公司诉被告蔡军租赁合同纠纷一案，此案在审理过程中对被执行人蔡军位于迁安市帝景豪庭小区4号楼2单元701室进行价格评估。

估价材料：

- 1、河北省迁安市人民法院司法鉴定委托书；
- 2、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书（执行局第一分局）；
- 3、河北省唐山市中级人民法院执行裁定书，河北省迁安市人民法院民事判决书，评估申请书；
- 3、《房屋所有权证副本》。

二、案情摘要

河北省迁安市人民法院委托的本院受理的原告迁安市华宇商贸有限责任公司诉被告蔡军租赁合同纠纷一案，此案在审理过程中对被执行人蔡军位于迁安市帝景豪庭小区4号楼2单元701室进行价格评估。

三、房地产估价机构

估价机构：唐山广野房地产评估有限公司，系房地产价格评估的专业机构，法定代表人：冯宗国；机构住所：唐山路南区小山小区境内；企业性质：有限责任公司；注册资金：人民币壹佰壹拾万元整；备案等级：贰级；备案证书编号：冀建房估（唐）27号。经营范围：房地产价格评估、房地产价格咨询、工程造价咨询服务。联系电话（传真）：0315-2511000；邮政编码：063000。

四、估价目的

受委托方的委托，为河北省迁安市人民法院受理的原告迁安市华宇商贸有

限责任公司诉被告蔡军租赁合同纠纷一案的涉案房地产价值提供参考，而评估其房地产市场价值。

五、估价对象

估价对象位于迁安市惠文大街东段南侧帝景豪庭 4-2-701，房屋所有权人：蔡军，设计用途：住宅，混合结构，总层数地上 10 层，所在层次：第 7 层，依据《房屋所有权证副本》可知，住宅建筑面积 144.52m²，分摊的国有土地使用权面积不详；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供水、排水、通电、通讯等附属设施。

1、区位状况

估价对象位于迁安市惠文大街东段南侧帝景豪庭 4-2-701，帝景豪庭位于迁安市区钢城大街南侧、丰喜路东侧，为迁安市中心区，地理位置优越，周边公共配套设施完备，西侧为河北迁安一中，东侧为迁安市第三初级中学，东北方向为工人医院集团燕山医院，区域内有多家银行、学校、文体等公共配套设施，基础设施状况好，周边地带住宅、商业用房较多，住宅、商业集聚程度较高，交通方便。

2、实物状况

(1)、土地实物状况

土地使用权坐落于迁安市惠文大街东段南侧帝景豪庭 4-2-701，分摊的国有土地使用权面积不详。所在宗地形状规则，宗地内地势平坦，地质及水文状况良好，无其它规划限制条件，现状利用良好，基础设施完善，已达到“七通一平”，即通路、通电、供水、排水、供热、通燃气、通讯及场地平整；宗地外达到“七通一平”，即通路、通电、供水、排水、供热、通燃气、通讯及场地平整。

(2)、建筑物实物状况

估价对象位于迁安市惠文大街东段南侧帝景豪庭 4-2-701，总层数地上 10 层，所在层次：第 7 层，住宅建筑面积 144.52m²，混合结构，现浇屋面，层高

2.80 米，外墙面贴墙砖，室内装修状况不详。

目前该房屋维护保养状况较好，主体结构完好，周边公共配套设施较完备，能达到正常使用功能。

3、权益状况

经我公司产权验证、现场勘察及核对，估价对象权益状况如下：

(1)、《房屋所有权证副本》，证号：迁安市房权证迁安市字第 0 200702172 号；建房注册号：13093；编号：00019035；填发日期：2007 年 06 月 27 日。房屋所有权人：蔡军；坐落：迁安市惠文大街东段南侧帝景豪庭 4-2-701；产别：私有房产；幢号：4；房号：2-701；结构：混合；总层数：10；所在层数：7；建筑面积：144.52m²；设计用途：住宅。附记：产权来源：析产（购买商品房）；原档案编号：18-0390；原房产证号：U 200600150。

截止价值时点，委托方未提供《国有土地使用证》，分摊的国有土地使用权面积不详，但对估价结果的客观、公允性不造成影响。

(2)、权益确定

截止价值时点，依据河北省唐山市中级人民法院执行裁定书【（2017）冀 02 执 17486 号】可知，估价对象已被查封，裁定如下：“...查封被执行人蔡军所有的位于迁安市帝景豪庭小区内 4 号楼 2 单元 701 室楼房一处（权证号 0200702172，面积 144.52 平方米）。...查封期限为三年，查封期限届满前 15 日内申请执行人书面向本院申请续封。”

六、价值时点

河北省迁安市人民法院司法鉴定委托书【（2018）冀 0283 委字第 21 号】的委托日期为 2018 年 02 月 09 日，完成实地查勘日期为 2018 年 05 月 08 日，委托日期与完成实地查勘日期不一致，时间间隔较长，为了能够更加客观的反应估价对象的市场价值，本次估价的价值时点确定为实地查勘日期，即 2018 年 05 月 08 日。

七、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。本次估价结果包含与其相配套的上下水、电路、电讯等附属设施及室内外不可拆除或拆除后影响使用功能的装修。土地价值内涵：用途为住宅，土地级别：迁安市城区住宅一级，土地开发程度设定为宗地外“七通”及宗地内场地平整。

八、估价原则

本次估价过程中严格遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则。

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

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、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。

4、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。

5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用原则有如下估价前提：维持现状前提、改变用途前提、更新改造前提、重新开发前提。根据本次估价目的，本次估价以维持现状前提进行评估，符合最高最佳利用原则。

九、估价依据

1、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国资产评估法》；

2、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

3、《河北省建筑工程预算定额》、《单位估价表》、《建设工程材料预算价格》、HEBGYD-G01-2013《河北省房屋修缮工程消耗量定额》、《河北省建筑工程费率表》等；

4、河北省迁安市人民法院司法鉴定委托书；

5、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书（执行局第一分局）；

6、委托方提供的其他资料；

7、本估价机构掌握的房地产市场的有关资料及估价人员实地勘察、调查所获取的资料、照片等。

十、估价方法

(一)、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、确定估价对象价格形成的过程，拟定估价作业方案。

3、遵循房地产估价原则，根据估价对象、估价目的有针对性的搜集估价所需资料及数据，并对估价对象进行仔细的实地现场勘察。

4、根据所确定的估价基本事项和所收集、掌握的资料，初步选用估价方法，在选用估价方法上，要对估价方法进行适用性分析。

5、根据选用的估价方法，求取估价对象价值，并确定最终的估价结果。

(二)、估价方法的选用

根据此次估价目的和委托方提供的资料，注册房地产估价师对估价对象进行了实地查看、权属状况调查，并对所在区域该类房地产市场进行了调查和分析。估价对象为位于迁安市中心城区的住宅小区，且目前维护保养状况及使用状况较好，并无新的规划建设，不宜选用假设开发法、成本法；由于估价对象设计用途为住宅，实际用途与设计用途相符，可出租，是具有收益性质的房地产，该区域有较多的同类型房屋，同类型房地产的市场保有量较大，交易市场比较发达，因此本次估价选用比较法和收益法。

（三）、估价测算过程

A、比较法

1、搜集交易实例，选取可比实例并建立比较基准。

收集交易实例，选取近期市场上同一供求范围内与估价对象相类似的三个可比实例，并建立比较基准。

2、比较因素的选择

通过对房地产市场的分析，根据住宅用房的主要影响因素确定比较因素。结合估价师收集的资料，参照比较实例的交易情况、交易时间、区域以及个别因素等，本次评估选择下列因素作为比较因素。

①交易情况修正：是排除交易行为中一些造成成交价格偏离正常价格的因素，将可比实例实际而可能是不正常的成交价格变成正常价格。

②市场状况调整：将可比实例在其成交日期的价格调整到在价值时点的价格。

③房地产状况调整：可分解为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

区位状况调整，是将可比实例在其区位状况下的价格，调整为在估价对象区位状况下的价格。

实物状况调整，是将可比实例在其实物状况下的价格，调整为在估价对象实物状况下的价格。

权益状况调整，是将可比实例在其权益状况下的价格，调整为在估价对象权益状况下的价格。

将可比案例 A、B、C 与估价对象分别就交易情况、市场状况、房地产状况进行修正。

3、依次考虑可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况，计算出 3 个比准价格。

直接比较修正公式：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

即:

$$\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{100}{\text{交易情况}} \times \frac{\text{市场状况}}{100} \times \frac{100}{\text{房地产状况}}$$

4、将上述 3 个比准价格的简单算术平均数作为比较法的测算结果。

B、收益法

收益法是在估算房地产未来每年预期纯收益的基础上，以一定的报酬率，将估价对象在未来每年的纯收益折现为价值时点收益总和的一种方法。

- 1、收集有关房地产收入和费用的资料；
- 2、估算年潜在毛收入；
- 3、估算年有效毛收入；
- 4、估算年运营总费用；
- 5、估算年净收益；
- 6、选用适当的报酬率；
- 7、选用适当的收益法计算公式求出收益价格。

收益年期为有限年期的收益法计算公式如下：

$$V=A/Y[1-1/(1+Y)^n]$$

V：房地产价值；

A：房地产净收益；

Y：报酬率；

n：未来可取得收益的年限。

各项数据的含义和求取依据：

1. 年净收益的确定

年净收益的计算公式：

$$\text{年净收益 (A)} = \text{年潜在毛收入} \times \text{出租率} - \text{年运营总费用}$$

(1)、年潜在毛收入计算:

估价采用市场客观租金,用比较法取得,即估价对象价值时点的市场客观租金。

(2)、出租率:根据该地区住宅物业的出租水平取客观出租率。

(3)、年运营总费用组成:

①各种税金:包括房产税、增值税、城建税及印花税等;

②各种费用:包括管理费、维修费、保险费等;

2. 报酬率的确定

报酬率与银行利率一样,也是一种利率。银行利率是把货币存入银行产生利息的能力即利息率,报酬率则是把资本投入到不动产所带来的收益率。只有报酬率大于银行利率的情况下,投资者才会把资本投入到不动产来获得收益。本次估价报酬率的确定采用安全利率(即一年定期存款利率)加风险调整值法,最后确定报酬率。

3. 未来可取得收益年限的确定

根据房屋的耐用年限和估价对象的宗地使用权终止日期,以剩余年限较短者确定估价对象未来可取得收益年限。

4. 收益价格的计算

房地产价格: $V=A/Y[1-1/(1+Y)^n]$

C、评估结果的确定及理由

房地产估价人员结合估价对象所处区域同类房地产的正常市场价格水平及估价对象在价值时点的收益价值,收集市场上一些交易实例,结合估价对象的特性、利用状况,经综合分析目前该地区住宅用房市场状况,两种方法估价结果各取不同权重的综合测算结果,作为本次估价的最终结果。

十一、估价结果

根据委托方提供的资料、市场调查收集的资料和估价人员的经验,本公司根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,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之后，选用适宜的估价方法，在分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对房地产市场价格影响因素进行分析，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：¥86.00 万元，人民币大写：捌拾陆万元整。房地产单价：5951.00 元/m²。

十二、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周宝娟	1320130033		2018年05月29日
王立伟	1320140125		2018年05月29日

十三、实地查勘期

2018年05月08日。

十四、估价作业期

2018年05月08日至2018年05月29日。

十五、其他需要说明的问题

1、本次估价结果主要采用的是比较法、收益法，因此房地产市场因时间变化，会对其客观合理价值产生直接影响。

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。

3、房地产市场价格变化较快时，使用者需对房地产市场价格及时进行再评估，可避免因此而产生的风险。

4、本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。

5、本估价报告一式伍份，交委托方肆份，复印无效。

6、本估价报告仅以现有资料为评估依据，得出估价结论，如双方当事人对估价结果有异议的，可以在收到估价报告之日起十日内提出书面异议并通过河

北省迁安市人民法院转交我机构进行复核。

7、本估价报告所体现的估价结果为房地产市场价格，拍卖成交后需缴纳契税、增值税、所得税、交易手续费、房地产评估费、拍卖佣金等费用。

8、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。

十六、附件

- 1、河北省迁安市人民法院司法鉴定委托书【(2018)冀 0283 委字第 21 号】复印件
- 2、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书(执行局第一分局)复印件
- 3、《房屋所有权证副本》复印件
- 4、估价对象现场照片
- 5、估价对象位置示意图
- 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、中国注册房地产估价师执业资格证书复印件

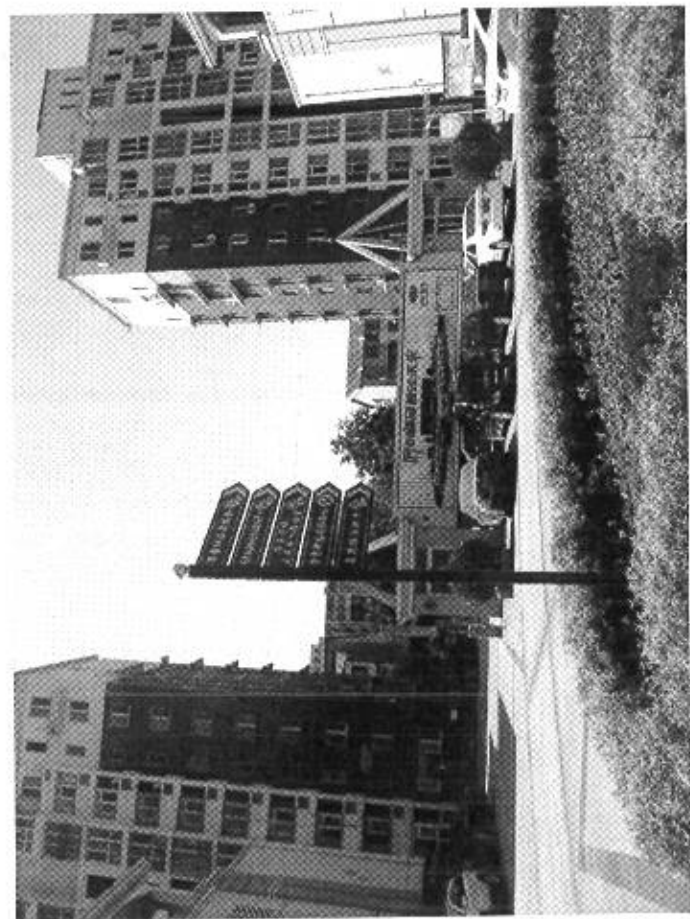


中华人民共和国

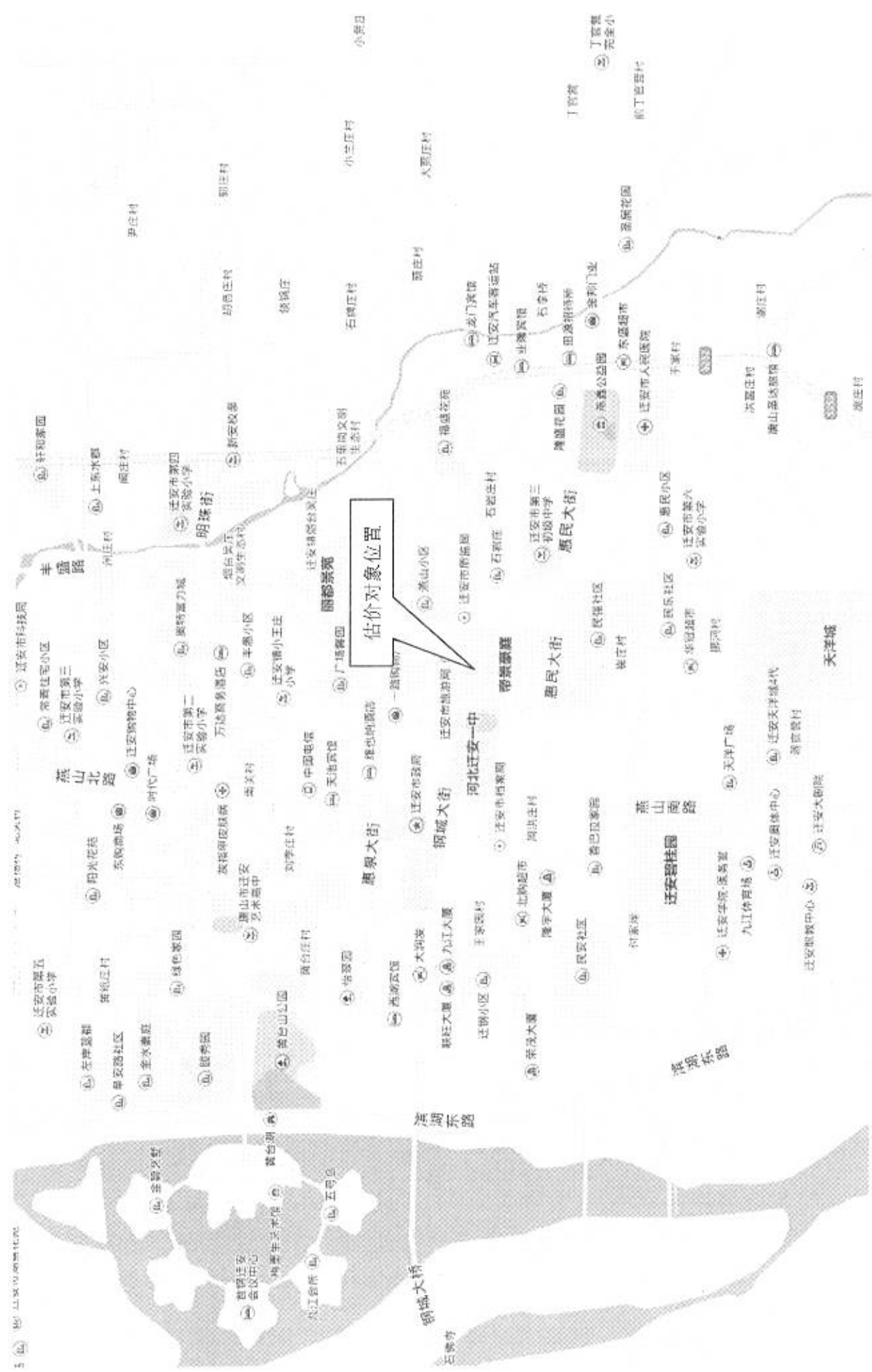
房屋所有权证副本

建设部 房屋所有权证		证号		18-0301		发证日期		2008年 01月 28日	
房屋注册号		180811		房号		201508		发证日期	
房屋所有人		李华							
房屋坐落		西安市雁塔区丈八沟东段北侧尚景家园二期(20)							
丘(地)号		宗地号		宗地号		宗地号		宗地号	
房屋状况	幢号	层数	用途	结构	层数	总建筑面积(平方米)	用途	用途	
	1	2/01	住宅	混合	10	111.37	住宅		
共有人		李华		共有权证号自		至			
土地证号		7-地-01-01-01-01		使用面积(平方米)					
土地性质		使用年限		年 月 日至		年 月 日			
设定他项权利摘要									
权利人	权利种类	权利范围	权利期限	权利价值(元)	设定日期	约定期限	约定期限	注 册 日 期	销 册 日 期
附 记	产权来源: 预售(购买商品房) 原档案编号: 18-0301 房屋产权证号: 18-0301-01-01-01-01				房地合一面积		北园		
	转让人: 李华						北园		





估价对象位置示意图



1:500 迁安碧桂园置业策划

2013.12 100x150



营业执照

统一社会信用代码 91130202670320986M

名称 唐山广野房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 唐山路南区小山小区境内
 法定代表人 冯宗国
 注册资本 壹佰壹拾万元整
 成立日期 2008年01月04日
 营业期限 2008年01月04日 至 2031年04月15日
 经营范围 房地产估价评估服务（有效期至2017年11月4日）；房地产价格鉴证；工程造价咨询服务（取得资质后方可经营）；《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 年 11 月 10 日

提示：本营业执照于2017年11月10日15时56分在国家企业信用信息公示系统向社会公示，请您及时关注，以便了解企业信息。

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

中华人民共和国国家市场监督管理总局



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：唐山广野房地产评估有限公司

法定代表人：冯宗国
(执行事务合伙人)

住所：唐山路南区小山小区境内

统一社会信用代码：91130202670320986M

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估（唐）27号

有效期限：截至2020年11月9日

发证机关(公章)

2017年11月10日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00107933

姓名 / Full name

周宝娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130229197802083624

注册号 / Registration No.

1320130033

执业机构 / Employer

唐山广野房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-4-11

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. 00135729

姓名 / Full name

王立伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130281198811252012

注册号 / Registration No.

1320140125

执业机构 / Employer

唐山广野房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-17

持证人签名 / Bearer's signature



