

房地产估价报告

估价报告编号：唐山德盛房评（2019）字第 397 号

估价项目名称：郑兴伟、彭凯英所属位于路北区虹源里鹭港
338-4-502 号的房地产司法鉴定价格评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

注册房地产估价师：邵连锁 1320180045

吴利明 1220060021

估价报告出具日期：二〇一九年十二月十五日

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

我公司受贵院委托，根据【（2019）唐法委评字第526号】司法鉴定委托书要求，对位于路北区虹源里鹭港338-4-502号的房地产在价值时点2019年11月6日的房地产价值进行了评估，具体情况如下：

估价目的：为委托方进行司法鉴定、处置资产提供估价对象价格参考。

估价对象：根据委托方提供的不动产档案复印件和《商品房买卖合同》复印件，房屋所有权人为郑兴伟、彭凯英，房屋坐落为路北区虹源里鹭港338-4-502号，建筑面积为128.67平方米，所在层数为5层，总层数为26层，房屋结构为钢混结构。土地使用权性质为出让，土地使用权终止年期为2076年2月4日。

价值时点：2019年11月6日，价值时点为实地勘察之日。

价值类型：本报告估价对象为郑兴伟、彭凯英所属位于路北区虹源里鹭港338-4-502号的房地产，用途为住宅，建筑面积128.67平方米，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值时点2019年11月6日的房地产价值。

估价方法：比较法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，经过测算，确定估价对象在价值时点2019年11月6日的价值：

房地产单价：15712元/平方米

总建筑面积：128.67平方米

房地产总价：202.17万元

大写金额：贰佰零贰万壹仟柒佰元整

（币种：人民币）

特别提示：以上内容摘自房产估价报告书，本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

法定代表人：



二〇一九年十二月十五日

估价结果报告

(一)估价委托方

委托人：河北省唐山市中级人民法院

联系人：浦连仓

联系电话：18532589045

(二)房地产估价机构

单位名称：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

单位地址：唐山市路北区卫国北路3号

房地产资格证书号：冀建房估（唐）29号

资质等级：贰级

法定代表人：李明

联系人：王月英

联系电话：0315-2044081

邮政编码：063000

(三)估价目的

为委托方进行司法鉴定、处置资产提供估价对象价格参考。

(四)估价对象

估价对象是郑兴伟、彭凯英所属位于路北区虹源里鹭港338-4-502号的房地产，估价对象临小区道路，对外交通便利。

根据委托方提供的不动产档案和复印件，房屋所有权人为郑兴伟、彭凯英，共有情况为共同共有，房屋坐落为路北区虹源里鹭港338-4-502号，建筑面积为128.67平方米，规划用途为住宅，总层数为26层，所在层数为5层，房屋结构为钢混结构；土地使用权性质

为出让，土地使用权终止年期为 2076 年 2 月 4 日。

根据委托方提供的《商品房买卖合同》记载如下：贷款。首付 300435 元已付清，其余房款 670000 元以银行贷款的形式于 15 个工作日内付清。至估价时点未提供其他贷款、还款的资料。

根据注册房地产估价师对估价对象的实地勘察，房屋所在层数为 5 层，由于被执行人原因，估价人员未能进入住宅室内进行查勘，本次估价不考虑室内装修情况。

目前，估价对象宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、供电、通讯、供水、排水、供暖、供气）。

- ① 通路：临小区道路；
- ② 供电：市政供电；
- ③ 供水：市政供水；
- ④ 排水：市政排水；
- ⑤ 通讯：市政通讯；
- ⑥ 供暖：市政供暖；
- ⑦ 供气：市政供气。

(五) 价值时点

二〇一九年十一月六日，价值时点为实地勘察之日。

(六) 价值类型

本报告估价对象为郑兴伟、彭凯英所属位于路北区虹源里鹭港 338-4-502 号的房地产，用途为住宅，住宅建筑面积 128.67 平方米，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值时点 2019 年 11 月 6 日的房地产价值。

(七) 估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则是要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：合法原则是要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：价值时点原则是要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：替代原则是要求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的原则。

5、最高最佳利用原则：最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

(八) 估价依据

1、有关政策法规和文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日）

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日）

(3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》

(4) 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国

人民代表大会第五次会议通过)

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令
第74号, 2007年10月28日)

(6) 《房地产估价规范》

(7) 《房地产估价基本术语标准》

(8) 《最高人民法院、自然资源部、建设部关于依法规范人民
法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》

(9) 全国人大常委会、国务院、建设部、自然资源部以及河北
省唐山市人民政府及有关部门颁布的其他有关法律、法规、政策文件。

2、委托方提供的资料

河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书复印件

执行一分局滦州执行大队司法技术委托书

不动产档案复印件

《商品房买卖合同》复印件

3、注册房地产估价师现场勘察和市场调查资料

(九)估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察
之后认为, 估价对象区域内有估价期日前成交的住宅案例可作比较,
符合比较法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际
状况, 采用比较法作为本次评估房地产价值的基本方法。

比较法是选取同区域内有估价期日前的交易案例作为可比实例,
对可比实例的成交价格进行标准化处理, 并进行交易情况、市场状况、

房地产状况等方面的修正、调整，计算估价对象的比较价值。

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点 2019 年 11 月 6 日的估价结果为：（币种：人民币）

房地产单价：15712 元/平方米

总建筑面积：128.67 平方米

房地产总价：202.17 万元

大写金额：贰佰零贰万壹仟柒佰元整

（币种：人民币）

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------

邵连锁	1320180045		
-----	------------	--	--

邵连锁 2019.12.15

吴利明	1220060021		
-----	------------	--	--

吴利明 2019.12.15

(十二) 实地查勘期

二〇一九年十一月六日

(十三) 估价作业期

二〇一九年七月八日至二〇一九年十二月十五日

不动产单元登记信息

不动产单元号:					
不动产坐落: 路北区虹源里鹭港					
抵押		√ 查封		预告	
				异议	
				地役权	
土地登记信息					
权利性质		面积		使用期限	
用途					
出让				至	
房屋登记信息					
幢名	单元	房名	所在层	总层数	建筑面积
338楼	4	4门502号	5	26	128.670000
建成年代	结构		用途	取得方式	房屋性质
2010.01.01	钢混		住宅	新建	商品房



第一条: 项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于
 兴源道以北, 友谊路以西
 编号为 02-W-J-49-4/252 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
冀唐国用(2008)第2479 2477 2472 2476 2471 2475号。

该地块土地面积为 86212.74 平方米, 规划用途为 住宅 商住
 土地使用年限自 2006 年 2 月 5 日至 2076 年 2 月
4 日。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 【 现定名】【 暂定名】鹭港二期工程。建设工程规划许可证号为
2007年100号 2006-076-B (2006)年 076号

施工许可证号为
施2007-54-A 施2007-56-B 施2006-46-R 施2006-46-N 房2009002 施2008-11。

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 唐山市住房保障和房产管理局, 商品房预售许可证号为 (唐)房预售证第456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 0015(830楼) 4 【座】
【单元】【层】 0502(4门502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 26 层, 地下 2 层。

该商品阳台是【 封闭式】【 非封闭式】。

该商品房【 合同约定】【 产权登记】建筑面积共 132.05 平方米, 其中, 套内建筑面积 99.43 平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积 32.62 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)。附属用房 X, 建筑面积 0 平方米, 层高 0 米。

第四条 计价方式与价款。

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

一种方式计算该商品房价款：

第一种、按【 建筑面积】【 套内建筑面积】计算：

(1)、该商品房单价为(人民 币) 每平方米 7349 元, 总金额(人民 币) 970435 元整。

玖拾柒万零肆佰叁拾伍元零角零分

元整。

(2)、该商品房附属用房成交价格为每平米0 元, 金额:(小写)0 元, (大写)

大写¥

元整。

第二种、按套(单元)计算：

(1)、该商品房总价款为(人民 币) , 总金额(人民 币) 元整。

大写¥

元整。

(2)、该商品房附属用房总价款为(人民 币) , 总金额(人民 币) 元整。

大写¥

元整。

上述房地产价格【 含】【 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

X 收取的

X, 收取标准为X, 金额为

(小写)X 元, (大写)

大写¥ X

元整。

(2)、出卖人根据X 代

X 收取的

X, 收取标准为X, 金额为

(小写)X 元, (大写)

大写¥ 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【 建筑面积】【 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差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按

第 1 种方式进行处理：

1、双方自行约定：每平米单价不变，无论面积差异多少，房价款按实测面积为
准，据实调整。

2、双方同意按以下原则处理：

(1) 面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的，据实结算房价款；

(2) 面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退
还给买受人，并按 x 利率付给利
息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以
内(含3%)部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产
权归买受人。产权登记面积小于合同登记面积时，面积误差比绝对值在3%以内
(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖
人双倍返还买受人。

面积误差比=(产权登记面积—合同约定面积)/合同约定面积×100%

因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第 3 种方式按期付款：

1、一次性付款

房屋总价款 元在合同签订时一次付清。

2、分期付款

X

3、其他方式

首付 300435元已付清，其余房款670000 元以银行贷款的形式于15个工作日内付

清。

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第 1 种方式处理：

出卖人(签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

合同专用章

(签章)



买受人(签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

郑兴伟 彭立

2009 年 8 月 22 日

2009 年 8 月 22 日

本合同执笔人(签字): 郭媛媛

签于 _____

【他项权利人】(签章):

鉴证单位(签章):

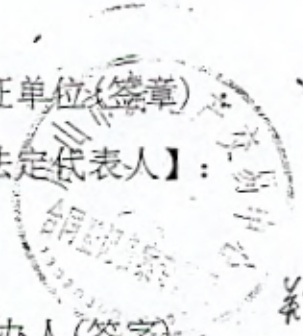
【法定代表人】:

经办人(签字):

经办人(签字):

____年____月____日

____年____月____日



郑琳

附件一: 房屋平面图

附件二: 公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

、楼梯间

00005100-10005000 份 01 04 日 4 年 8002

付款单位(个人): 浙江求是集团		收款单位(个人): 浙江求是集团	
日期	单位	数量	单价
2008.4.5	浙江求是集团	20000	0.50
合计(大写): 贰万零元整		100000.00	



发票号码: 00117585
 发票日期: 213020880001
 发行日期: 00117588

浙江求是集团 发票(副联)



00005100-10005000 份 01 04 日 4 年 8002

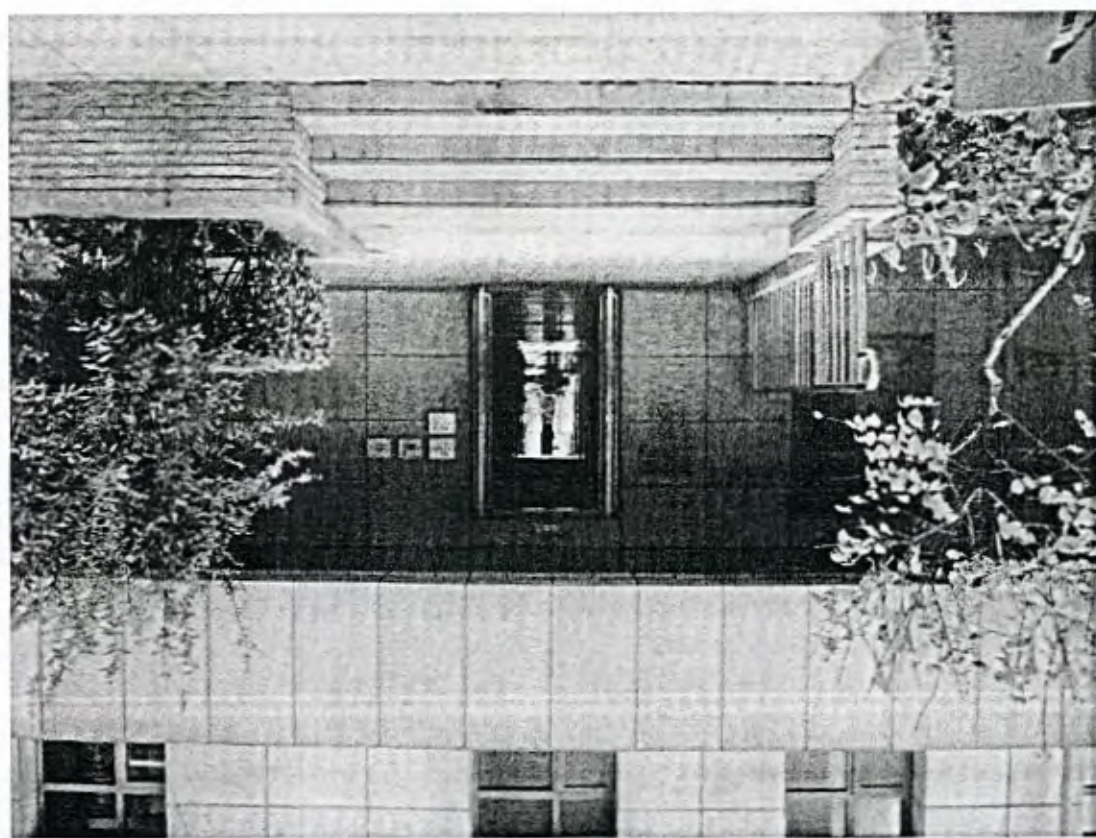
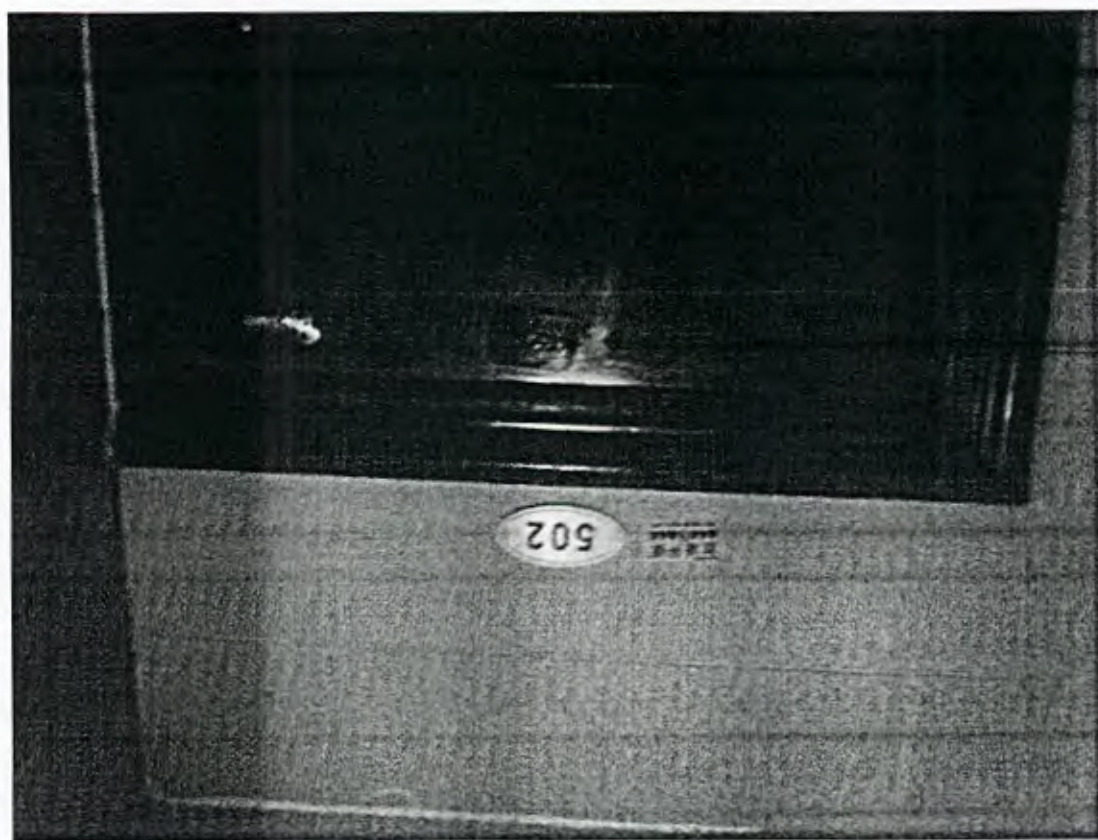
付款单位(个人): 浙江求是集团		收款单位(个人): 浙江求是集团	
日期	单位	数量	单价
2008.4.5	浙江求是集团	20000	0.50
合计(大写): 贰万零元整		100000.00	



00121324



110



估价对象照片



营业执照

统一社会信用代码 911302036720573925

名称	唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司
类型	有限责任公司
住所	唐山路北区卫国北路3号
法定代表人	李明
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2008年01月21日
营业期限	2008年01月21日至2057年11月30日
经营范围	房地产价格评估（取得资格后，凭资格方可经营）；房地产信息咨询***



登记机关
2017



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：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

法定代表人：李明
(执行事务合伙人)

住所：唐山市路北区卫国北路3号

统一社会信用代码：911302036720573925

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(唐)29号

有效期限：截至2022年5月20日



发证机关(公章)



2019年5月21日



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00157880

姓名 / Full name

邵连锁

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130321198808097348

注册号 / Registration No.

1320180045

执业机构 / Employer

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00131004

姓名 / Full name

吴利明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130225197808255911

注册号 / Registration No.

1220060021

执业机构 / Employer

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-17

持证人签名 / Bearer's signature

