

# 房地产估价报告

估价报告编号：唐山德盛房评（2020）字第 281 号

估价项目名称：[REDACTED] 所属的位于路北区虹源里鹭港  
333 楼 1 号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：二〇二〇年十一月九日

# 房地产估价报告

估价报告编号：唐山德盛房评（2020）字第 281 号

估价项目名称：[REDACTED] 所属的位于路北区虹源里鹭港  
333 楼 1 号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：二〇二〇年十一月九日

## 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【（2020）唐法委评字第689号】司法鉴定委托书要求，对位于路北区虹源里鹭港333楼1号房地产在价值时点2020年9月7日的公开市场价值进行了评估，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：**根据委托方提供的估价对象《商品房买卖合同》及《不动产权利及其他事项登记信息》复印件：估价对象为：[ ] 所属，位于路北区虹源里鹭港333楼1号房地产，房屋性质为市场化商品房，总建筑面积为877.45平方米（地上两层建筑面积579.87平方米，地下一层建筑面积297.58平方米）。

**价值时点：**2020年9月7日，价值时点为现场勘查之日。

**价值类型：**本报告估价对象为 [ ] 所属的位于路北区虹源里鹭港333楼1号房地产，用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，总建筑面积为877.45平方米，土地使用年限自2006年2月5日至2076年2月4日，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值时点二〇二〇年九月七日的房地产市场价值。

**估价方法：**比较法、收益法

**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2020年9月7日的价值：

房地产单价：31436元/平方米

总建筑面积：877.45平方米

房地产总价：2758.35万元

大 写：贰仟柒佰伍拾捌万叁仟伍佰元整

（币种：人民币）

（注：该价格包含房屋院落装修和附属物及分摊国有土地使用权的价格）

特别提示：以上内容摘自房地产估价报告书，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：[ ]

二〇二〇年十一月九日

# 目 录

一、估价师声明 .....	1
二、估价假设和限制条件 .....	2-3
三、估价结果报告 .....	4-10
(一) 估价委托方	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 注册房地产估价师	
(十二) 实地勘察期	
(十三) 估价作业期	
四、附件 .....	11

## 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陈述是真实和准确的，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有关房地产估价标准，包括《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师二〇二〇年九月七日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 1. 一般性假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》和《不动产权利及其他事项登记信息》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 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，假定估价对象能正常安全使用。

(3) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权利及其他事项登记信息》记载建筑面积大体相当。

(4) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

(5) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

### 2. 未定事项假设

本次评估估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

### 3. 背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

### 4. 不相一致假设

《不动产权利及其他事项登记信息》房屋所有权人为唐山新天地房

地产开发有限公司；《商品房买卖合同》估价对象房屋买受人为张涛、齐玉翔，至价值时点尚未办理不动产转移登记。本次评估估价对象权利人以《商品房买卖合同》为准。

#### 5. 依据不足假设

本次评估估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

### 二、本次估价的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档和供估价管理机构审查使用。

5、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，亦不得以其他方式公开发表。

6、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。

7、本评估报告及估价结果由唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司负责解释。

8、本鉴定报告仅以现有证据为依据，如果双方当事人对此报告有异议，请在收到报告5日内提出书面异议并通过委托单位转交我机构进行复核。

## 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：徐连福

联系电话：03152067832

### (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

#### 1、估价对象的范围

估价对象是位于路北区虹源里鹭港333楼1号的房地产，买受人为  
总建筑面积共877.45平方米。土地规划用途为住宅用地和仓储用地。本次估价对象范围包括：估价对象房屋所有权和附着的装修、院落装修和附属物、分摊土地使用权等。不包含动产、债权债务等其他权利。



## 2、估价对象权益状况

根据委托方提供的估价对象《商品房买卖合同》和《不动产权利及其他事项登记信息》，估价对象买受人为[REDACTED]，座落为路北区虹源里鹭港 333 楼 1 号，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用年限自 2006 年 2 月 5 日至 2076 年 2 月 4 日；该商品房总建筑面积共 877.45 平方米，钢筋混凝土结构，其中地上 2 层规划用途为住宅，房屋性质市场化商品房，建筑面积 579.87 平方米；地下 1 层规划用途仓储，房屋性质市场化商品房，建筑面积 297.58 平方米。

## 3、估价对象实物状况

### (1) 土地状况

估价对象位于路北区虹源里鹭港 333 楼 1 号，宗地内地势平坦，开发程度达宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气），宗地内“七通一平”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气及场地平整）。

### (2) 建筑物状况

根据注册房地产估价师对估价对象的实地勘察，估价对象总层数为 3 层，其中地上 2 层，地下 1 层。估价对象为独栋别墅，院落外墙大理石面，院落铺设大理石便道板，入口搭建葡萄架通道，院内种植景观竹，房屋正门口建有背景墙；别墅内部-1 层，600 地砖，木质吊顶，博古架酒柜，实木中空玻璃窗，墙面部分为实木墙面，部分为红砖墙；地上 1-2 层，实木地板和楼梯，实木墙壁和吊顶（部分石膏吊顶），实木中空玻璃窗，装饰吊灯，实木橱柜，金属拉丝铜门。

## (五) 价值时点

二〇二〇年九月七日，价值时点为现场勘查之日。

## (六) 价值类型

本报告评估价格为路北区虹源里鹭港333楼1号房地产，用途为市场化商品房，总建筑面积为877.45平方米，土地使用权类型为出让，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值时点二〇二〇年九月七日的房地产市场价格。

### (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》（根据 2019 年 8 月 26

日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行)；

(3) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号)；

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

(5) 《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)；

(6) 《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)；

(7) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(8) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(9) 《最高人民法院、国土资源部、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》；

(10) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号、2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过、自2005年1月1日起施行)；

(11) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号、2009年8月24日最高人民法院审判委

员会第 1472 次会议通过、自 2009 年 11 月 20 日起施行)；

(12) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15 号、2018 年 6 月 14 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过、自 2018 年 9 月 1 日起施行)；

(13) 《人民法院委托评估工作规范》(最高人民法院与中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会联合研究制定，于 2018 年 12 月 10 日印发)；

(14) 全国人大常委会、国务院、建设部、自然资源部以及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》

《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》

《商品房买卖合同》复印件

《不动产权利及其他事项登记信息》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对项目用地及临近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定采用比较法和收益法作为本次估价所采用的基本方法。

#### 1、选用的估价方法

①比较法：估价对象同一供求圈内近期有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。

②收益法：估价对象为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，符合收益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，采用收益法作为本次评估房地产价值的方法。

## 2、不选用的估价方法

①假设开发法：因估价对象用房为2016年已竣工并取得房地产注册登记，住宅用房设定为竣工交付条件下的房地产，均不属于待开发项目，故不宜选用假设开发法进行评估。

②成本法：本次评估从理论上讲，成本法也适用估价对象的价值评估，但根据《房地产估价规范》，由于比较法和收益法能更好的反应估价对象客观市场价值，一般只有在无市场或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法的情况下才可采用成本法作为主要方法。本次评估采用了比较法和收益法，故未采用成本法。

## 3、技术路线

①比较法技术路线：采用比较法估价时，首先搜集交易实例，选取一定数量的可比实例，然后建立价格可比基础，再进行交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况、权益状况和实物状况三方面）的修正，最后求取比准价格。

②收益法技术路线：采用收益法估价时，首先选择具体估价方法（报酬资本化法和直接资本化法，应优先选用报酬资本化法），测算收益期或持有期、未来收益，再确定报酬率或资本化率、收益乘数，将房地产净收益以适当的资本化率折现，最后求取收益价格。

## (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二〇二〇年九月七日的估价结果为：（币种：人民币）

房地产单价：31436元/平方米

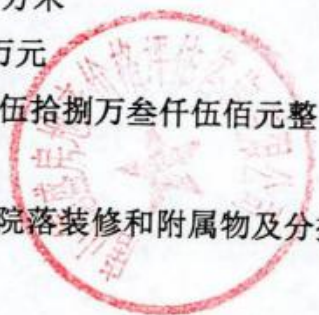
总建筑面积：877.45平方米

房地产总价：2758.35万元

大 写：贰仟柒佰伍拾捌万叁仟伍佰元整

（币种：人民币）

（注：该价格包含房屋院落装修和附属物及分摊国有土地使用权的价格）



(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 2020.11.9

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

吴利明 2020.11.9

(十二)实地查勘期

二〇二〇年九月七日

(十三)估价作业期

二〇二〇年八月二十八日至十一月九日

## 附 件

- 附件一：《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 附件二：《唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件
- 附件三：估价对象《商品房买卖合同》复印件
- 附件四：估价对象《不动产权利及其他事项登记信息》复印件
- 附件五：估价对象照片和位置图
- 附件六：估价机构法人营业执照复印件
- 附件七：估价机构资质证书复印件
- 附件八：注册房地产估价师执业资格证书复印件

# 河北省唐山市中级人民法院 司法鉴定委托书

(2020)唐法委评字第 689 号

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司：

我院受理的 [ ] 与 [ ] 民间借贷纠纷一案，在执行过程中需要对唐山市路北区虹源里鹭港 333 楼、路北光明路鹭港 829 楼 3 门 101 号两套房产进行评估。依据最高院《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》及《人民法院委托评估工作规范》的规定，委托你单位对上述标的物进行司法评估。现将相关材料送给你单位，请指派有关专业人员进行评估，须于收到委托书之日三十日内出具评估报告并签名或盖章及加盖单位公章。评估结束后请将评估报告一式六份送至我室。



二〇二〇年八月二十八日



河北省唐山市中级人民法院

司法技术委托书

委托单位：唐山市中级人民法院执行局

被委托单位：唐山市中级人民法院司法技术辅助室

我局办理的 [ ] 与 [ ] 间借贷纠纷一案，在执行过程中，申请执行人请求对被执行人 [ ] 名下位于唐山市路北区虹源里鹭港333楼、路北光明路鹭港829楼（现为332）3门101号两套房产依法进行评估、拍卖。

依据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》第九条的规定，特委托贵院司法技术辅助室予以指定评估机构。

主办人： 徐连福

电话号码 2067832

申请执行人： [ ]

被执行人： [ ]

代理人： [ ]



2020-09-08 09:45:34



# 不动产权利及其他事项 登记信息

不动产单元号: 130203004001GB00131F00270002

路北区虹源里鹭港333楼1号

坐落: \_\_\_\_\_

    房地产权登记在第     1     页

抵押权登记在第      页

地役权登记在第      页

预告登记在第      页

异议登记在第      页

查封登记在第     2     页

## 房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号: 130203004001GB00131FD0270002 房地坐落: 路北区虹都里赞港333楼1号

内容	业务号	20160620157	20181030286		
房屋所有权人		唐山新天地房地产开发 有限公司	唐山新天地房地产开 发有限公司		
证件种类		营业执照	营业执照		
证件号		91130200748465457Q	91130200748465457q		
房屋共有情况		单独所有	单独所有		
权利人类型		企业	企业		
登记类型		首次登记	其它登记		
登记原因		所有权初始登记	换证		
土地使用权人					
独用土地面积(m <sup>2</sup> )					
分摊土地面积(m <sup>2</sup> )		310.7	310.7		
土地使用期限		1920年01月01日 1920年01月01日	1920年01月01日 1920年01月01日		
房地产交易价格(万元)			0.0		
规划用途		住宅	住宅		
房屋性质		市场化商品房	市场化商品房		
房屋结构		钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构		
所在层/总层数		1/2	1/2		
建筑面积(m <sup>2</sup> )		579.87	579.87		
专有建筑面积(m <sup>2</sup> )		579.87	579.87		
分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )		0	0		
竣工时间		2016年12月31日	2016年12月31日		
不动产权证书号		505007997	唐(2018)路北区不动 产权第505007997号		
登记时间		2016年07月26日	2018年10月30日		
权利是否注销		该权利已注销	该权利未注销		

## 查封登记信息

不动产单元号: 130203004001GB00131F00270002

内容	业务号	20150511002	20180202408	20180209090	20190131029
查封机关			唐山市中级人民法院	河北省唐山市路北区 人民法院	河北省唐山市路北区 人民法院
查封类型			查封	查封	预查封
查封文件	20150511002.tif		民事裁定书	民事裁定书	民事裁定书
查封文号	(2015)北民初字第 2124-1号		2018冀02民初63号之 一	(2018)冀0203财保 17号	(2019)冀0203民初 519号
查封期限			2018年02月02日 2021年02月01日	2018年02月09日 2020年02月05日	2019年01月31日 2022年01月30日
查封范围					
登记时间	2015年05月11日		2018年02月07日	2018年02月12日	2019年02月01日
解封业务号				20180307146	
解封机关					
解封文件				河北省唐山市路北区 人民法院民事裁定书	
解封文号				(2018)冀0203财保 17号之一	
登记时间				2018年03月07日	
权利是否注销	该权利未注销	该权利未注销	该权利未注销	该权利已注销	该权利未注销

## 查封登记信息

不动产单元号: 1302030040016800131F00270002

内容 \ 业务号	20150511002	20180202408	20180209090	20190131029
查封机关		唐山市中级人民法院	河北省唐山市路北区 人民法院	河北省唐山市路北区 人民法院
查封类型		查封	查封	预查封
查封文件	20150511002.tif	民事裁定书	民事裁定书	民事裁定书
查封文号	(2015)北民初字第 2124-1号	2018冀02民初63号之 一	(2018)冀0203财保 17号	(2019)冀0203民初 519号
查封期限		2018年02月02日 2021年02月01日	2018年02月09日 2020年02月05日	2019年01月31日 2022年01月30日
查封范围				
登记时间	2015年05月11日	2018年02月07日	2018年02月12日	2019年02月01日
解封业务号			20180307146	
解封机关				
解封文件			河北省唐山市路北区 人民法院民事裁定书	
解封文号			(2018)冀0203财保 17号之一	
登记时间			2018年03月07日	
权利是否注销	该权利未注销	该权利未注销	该权利已注销	该权利未注销

2020-09-08 09:45:33



## 不动产权利及其他事项 登记信息

不动产单元号: 130203004001GB00131F00270001

坐落: 路北区虹源里警港333楼1

       房地产权登记在第   1   页

抵押权登记在第        页

地役权登记在第        页

预告登记在第        页

异议登记在第        页

查封登记在第   2   页



## 房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号: 1302030040010300131F00270001 房地坐落: 路北区虹海里里湾333楼1

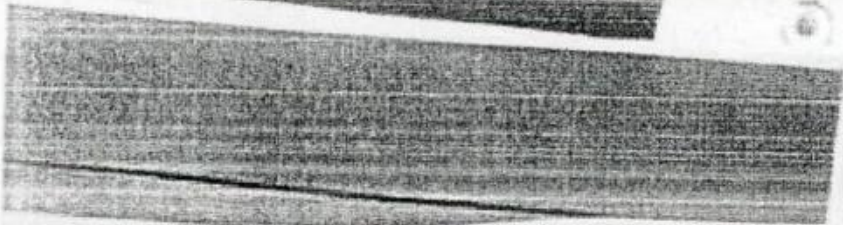
内容	业务号	20160620157	20181030290
房屋所有权人		唐山新天地房地产开发有限公司	唐山新天地房地产开发有限公司
证件种类		营业执照	营业执照
证件号		91130200748465457Q	91130200748465457q
房屋共有情况		单独所有	单独所有
权利人类型		企业	企业
登记类型		首次登记	其它登记
登记原因		所有权初始登记	转让
土地使用权人			
独用土地面积(m <sup>2</sup> )			
分摊土地面积(m <sup>2</sup> )		0.0	0.0
土地使用期限		1920年01月01日 1920年01月01日	1920年01月01日 1920年01月01日
房地产交易价格(万元)			0.0
规划用途		仓储	仓储
房屋性质		市场化商品房	市场化商品房
房屋结构		钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数		-1/2	-1/2
建筑面积(m <sup>2</sup> )		297.58	297.58
专有建筑面积(m <sup>2</sup> )		297.58	297.58
分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )		0	0
竣工时间		2016年12月31日	2016年12月31日
不动产权证书号		S05007997	唐(2018)路北区不动 产权证第S05007997号
登记时间		2016年07月26日	2018年10月30日
权利是否注销		该权利已注销	该权利未注销

## 查封登记信息

不动产单元号: 130203004001G800131F00270001

内容	业务号	20150511002	20180202408	20180209350	20190131029
查封机关			唐山市中级人民法院	河北省唐山市路北区 人民法院	河北省唐山市路北区 人民法院
查封类型			查封	查封	预查封
查封文件	20150511002.tif		民事裁定书	民事裁定书	民事裁定书
查封文号	(2015)北民初字第 2124-1号		2018冀02民初63号之 一	(2018)冀0203财保 17号	(2019)冀0203民初 519号
查封期限			2018年02月02日 2021年02月01日	2018年02月09日 2020年02月05日	2019年01月31日 2022年01月30日
查封范围					
登记时间	2015年05月11日		2018年02月07日	2018年02月12日	2019年02月01日
解封业务号				20180307146	
解封机关					
解封文件				河北省唐山市路北区 人民法院民事裁定书	
解封文号				(2018)冀0203财保 17号之一	
登记时间				2018年03月07日	
权利是否注销	该权利未注销	该权利未注销	该权利未注销	该权利已注销	该权利未注销





合同号: 2008-001-0001

合同编号: 冀新地建字第 11501 号

合同双方当事人:

出卖人: 唐山新天地房地产开发有限公司

注册地址: 唐山市路北区北新西道29号

营业执照注册号: 13020000001791

企业资质证书号: 建开企(2008)791号

法定代表人: 宋群 联系电话: 2329677

邮政编码: 063000

委托代理人: 地址: 北新西道29号

邮政编码: 063000 联系电话: 2393011

委托代理机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X 联系电话: X

邮政编码: X

买受人:

【本人】【法定代表人】姓名: 查清 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【

130229197307010665 230225197102023813

地址: 唐山市海港小区829-3-101

邮政编码: 063000 联系电话: 13771509659

【委托代理人】【姓名: X 国籍: X

地址: X

邮政编码: X 联系电话: X

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》及其他有关法律、法规之规定, 买卖人和出卖人在平等、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。

212633/m2

出让人: 碧桂园 证件类型: 国有土地使用权  
【国有土地使用权证】、【国有土地使用证】、【国有土地划拨决定书】、【国有土地成交文件号】、【国有土地使用证】为

该宗土地面积为 4812.14 平方米, 规划用途为  
住宅用地, 土地使用年限自 2006 年 2 月 3 日至 2036  
年 2 月 3 日。  
出让人在此项土地上建设商品房, 【项目名称】、【暂定名】  
为  
建设工程规划许可证号为  
【2010】100号  
施工许可证号为  
【2009】010

第二条 商品房销售依据。  
买受人购买的商品房为【商品房】、【预售商品房】。预售商品房的批准机  
关为 佛山市住房和城乡建设局, 商品房预售  
许可证号为 (佛) 预售证字第067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, 其房屋平面图在本合同附件一  
中以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的:

第 816 幢 【幢】  
1 【单元】【层】 1号 号房。  
该商品房的用途为 成套住宅, 属 钢筋混凝土结构, 建  
筑高度为 3.30 米, 建筑层数地上 2 层, 地下 1 层。  
该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。  
该商品房【本合同约定】【产权登记】建筑面积共 579.86 平  
方米, 其中: 套内建筑面积 579.86 平方米, 公共部位与公用分摊  
面积分摊建筑面积 0.00 平方米(有关公共部位与公用分摊建筑面  
积构成说明见附件二)。  
附属用房 1, 建筑面积 297.58 平方米, 层高  
3.00 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列第

三、 计算方式及商品房销售价格:

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) 元/平方米 0.00 元, 总金额(人民币) 0.00 元整。  
大写 Y

元整。

(2)、该商品房附属用房成交价格为每平方米 0.00 元, 金额: (小写) 0.00 元, (大写)  
大写 Y

元整。

第二种, 按套(单元)计算。

(1)、该商品房总价款为(人民币) 元, 总金额(人民币) 10558000 元整。  
壹仟零伍拾陆仟伍佰玖拾玖元零角零分

元整。

(2)、该商品房附属用房总价款为(人民币) 元, 总金额(人民币) 0 元整。  
大写 Y

元整。

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 , 金额为(小写) X 元, (大写)  
大写 Y 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 Y 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异处理。

合同号: 20120718002

出卖人(盖章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(盖章)

2012 年 7 月 18 日

本合同由本人(签字)

【其他权利人】(盖章):

经办人(签字):

年 月 日

买受人(盖章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(盖章)

2012 年 7 月 18 日

至于 售楼营销中心

见证单位 盖章

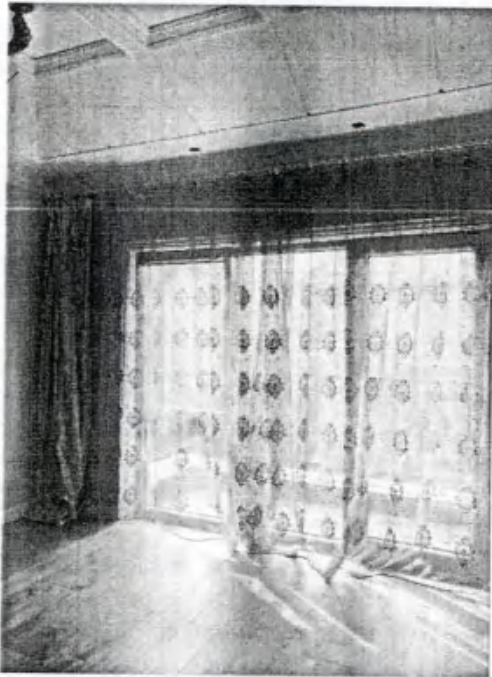
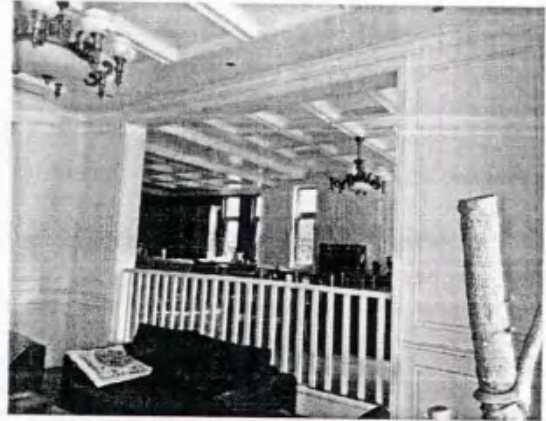
【法定代表人】:

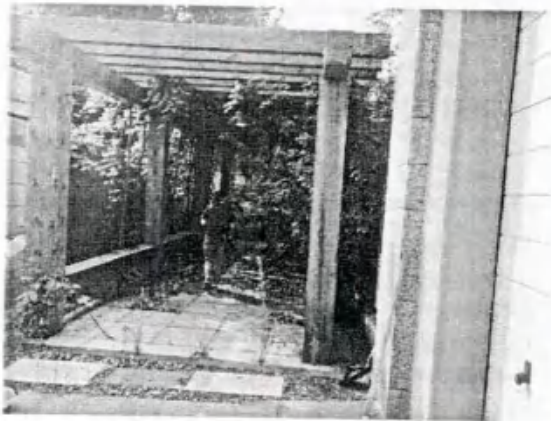
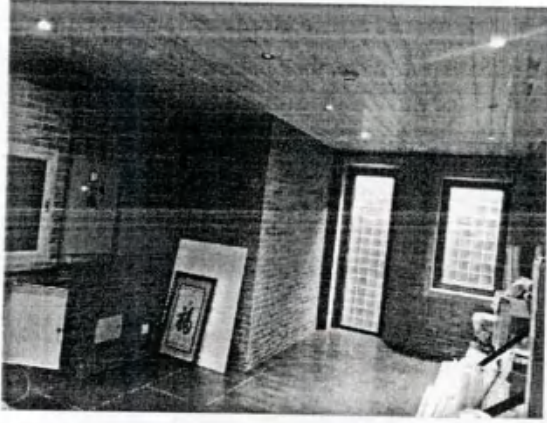
经办人(签字):

2012 年 7 月 18 日

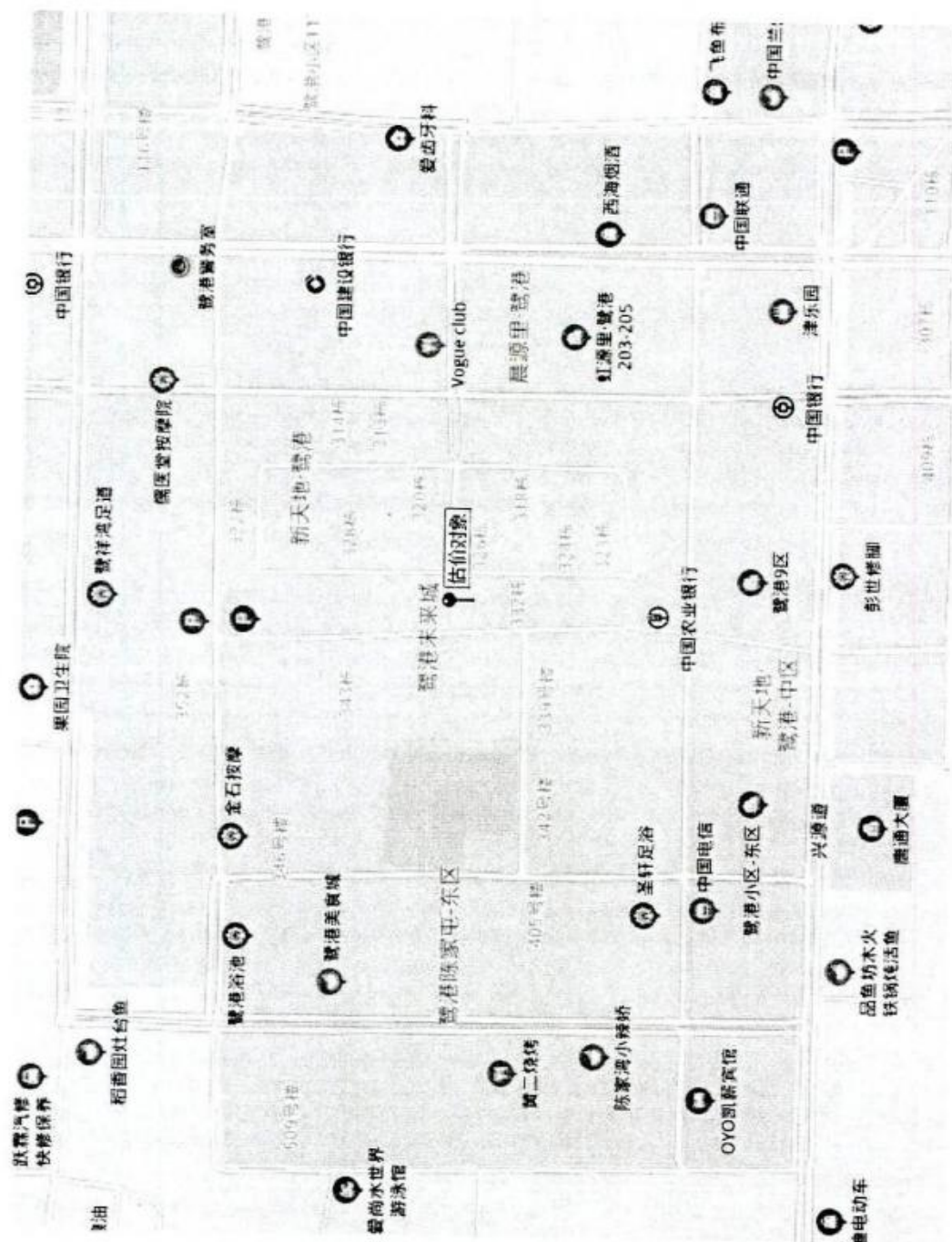


估价对象照片





# 估价对象位置图





# 营业执照

副本编号: 1-1

(副本) 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



提示: 务请于每年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.nhbscztaxxx.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE OF 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：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

鄂连颖

性别 / Sex

身份证号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

020130045

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



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，执行房地估价业务，有权在房地估价报告上签字。

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.



发证机关

No. 00205866



姓名 / Full name

吴利明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

1220060021

执业机构 / Employer

惠山德盛房地产价格评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-22

持证人签名

Bearer's signature



