

房地产估价报告

估价项目名称：李朝旺所有的位于唐山市滦南县倭城镇龙泽府小区103栋1单元401室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：河北君泰达房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王东会（注册号：1320190021）

李敬华（注册号：1320200014）

估价报告出具日期：2021年12月22日

估价报告编号：河北君泰达估2021字第SZ-067号



致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵方委托，我公司对李朝旺所有的位于唐山市滦南县倭城镇龙泽府小区 103 栋 1 单元 401 室，建筑面积为 139.98 m²住宅的房地产市场价格进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

估价对象：滦南县倭城镇龙泽府小区 103 栋 1 单元 401 室住宅房地产

价值时点：2021 年 12 月 14 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：我公司注册房地产估价师于 2021 年 12 月 14 日进行了现场勘察，在此基础上，根据《房地产估价规范》等相关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，结合委托方提供的资料和本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学合理的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过认真分析计算，最终确定估价结果如下：

房地产评估单价：6050 元/m²

房地产评估总价：84.69 万元

大写（人民币）：捌拾肆万陆仟玖佰元整

特别提示：本估价结果仅为委托人确定财产处置参考价提供参考依据目的使用，用于其他目的估价报告无效。本报告交付委托人一式陆份，报告复印无效。

法定代表人：



河北君泰达房地产资产评估咨询有限公司

2021 年 12 月 22 日



目 录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
(一) 一般假设.....	4
(二) 未定事项假设.....	4
(三) 背离事实假设.....	5
(四) 不相一致假设.....	5
(五) 依据不足假设.....	5
(六) 估价报告使用限制.....	5
估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	9
(十二) 实地查勘期.....	9
(十三) 估价作业期.....	9
附件.....	9

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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、本次估价项目注册房地产估价师于2021年12月14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，估价师依据估价委托人提供的资料进行评估，不承担对估价对象建筑结构质量、地质情况以及其他隐患等情况进行调查的责任。

6、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实、可靠性负责，估价人员不承担相应责任。

7、我们不作任何虚假估价，不按估价委托人或者其他个人、单位的高估或低估要求进行估价，且不按预先设定的价值或价格进行估价。

8、我们保守执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密，不泄露个人隐私，妥善保管委托人提供的资料，未经委托人同意，不得擅自将其提供给其他个人和单位。

9、我们自觉维护良好社会形象及行业声誉，不采取迎合委托人或利害关系人的不正当要求，而搞虚假宣传、恶性压价、支付回扣、贬低同行等不正当手段招揽估价业务，不索贿、受贿或利用估价业务谋取不正当利益。

10、本次评估没有外部重要专业帮助。

注册房地产估价师	注册号	签字
王东会	1320190021	王东会
李敬华	1320200014	李敬华

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、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，无基础、结构等方面的重大质量问题，可在剩余经济耐用年限内持续使用。

2、估价委托人提供了估价对象的权属证明材料复印件，对权属证明上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向登记机关进行查证，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。

3、本次评估是以估价对象能够以规划用途持续使用为假设前提，假设估价对象产权合法清晰，不存在产权纠纷，不存在居住权，产权人拥有合法处分权。

4、本次评估根据委托方估价目的，假设估价对象不存在租赁权、用益物权的使用情况，且不存在欠缴税金及相关费用（包括物业费、供暖费、水电费及其滞纳金）为前提的。

5、本报告估价结果是估价对象在2021年12月14日的公开市场价值基础上形成的，所谓公开市场价值是指估价对象在诸多假设条件下最可能形成的交易价格，这些假设条件主要有：

- ①估价对象产权明晰、可在公开市场上自由转让。
- ②市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- ③交易双方无任何利害关系，其交易行为是理性的，同时双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，有充裕的时间进行交易。
- ④不考虑特殊买家的附加出价。

（二）未定事项假设

4、本次评估根据委托方提供的资料和评估调查结果，假设估价对象不存在租赁权、用益物权的使用情况，且不存在欠缴税金（包括增值税及附加、房产税、土地使用税、土地使用权出让金、公维基金等）也不存在欠缴相关费用（包括物业费、供暖费、水电费及其滞纳金）为估价前提。

若至价值时点止，产权人尚有任何关于估价对象的应缴未缴税费，如：增值税及附加、房产税、土地使用税、土地使用权出让金、公维基金、物业费、水电费、热力费等，应按照规定缴纳或从估价结果中扣除。

（三）背离事实假设

无。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

由于本次实地查勘中被执行人没有配合司法机关开门进入房间，导致估价人员未能进入估价对象内部查勘，经调查走访，估价对象内部已装修，故本次估价以假设室内为中等水平装修为评估前提。

（六）估价报告使用限制

应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

1、报告用途、使用人

本估价报告仅为本次估价目的（为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据）使用，报告使用权归委托方（河北省唐山市中级人民法院）所有。

2、报告使用期限

本估价报告自出具之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

3、特别提示

评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

本估价报告仅以估价委托人提供的现有证据为依据，如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估价委托人转交我机构进行复议。

本评估报告一式陆份，复印无效。本估价报告的最终解释权为我公司所有。

估价结果报告

（一）估价委托人

名称：河北省唐山市中级人民法院

（二）房地产估价机构

估价方：河北君泰达房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：刘亚莉；

地址：唐山路北區茂华府友谊南路 131-2-3 号；

资格等级：一级；

证书编号：冀建房估（唐）51 号；

经营范围：凭资质从事房地产评估、经纪服务、房地产信息咨询服务、土地评估、资产评估、工程造价咨询（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）***

联系电话：0315-2226959。

（三）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

（四）估价对象

1、估价对象范围

据估价委托人委托，本次估价范围为滦南县倭城镇龙泽府小区 103 栋 1 单元 401 室住宅房地产及公共配套设施。根据委托方提供的相关资料，本次评估不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象权益状况描述

根据委托人提供的《商品房买卖合同》登记：合同编号：唐滦南[2012]龙泽府字第 135 号；买受人：李朝旺；土地使用权证号：冀倭国用（2012）第 120140 号；土地面积：15204.75 平米，规划用途：住宅，土地使用年限自 2012 年 6 月 1 日至 2080 年 2 月 10 日；商品房用途：住宅，框架剪力墙结构；层高 2.9 米，建筑面积：139.98 平方米。估价对象已被法院查封。

3、建筑物基本状况

根据现场查勘，估价对象与评估委托书载明的财产名称、坐落和财产范围相一致，位于：滦南倭城镇南大街南侧。估价对象总层次地上 17 层，估价

对象位于第4层，每层一部电梯两户，步梯间地面铺地砖，墙面涂料刮白。室内未进入，经调查走访内部已装修。

住宅通水、电、暖气、燃气，其房地产维护及保养状况良好，能正常使用。

（五）价值时点

价值时点为2021年12月14日（注册房地产估价师实地查勘日）

（六）价值类型

根据《房地产估价规范》，本次评估采用市场价值标准。估价结果为估价对象在保持建筑物现状及现状土地利用条件下，于价值时点2021年12月14日的房地产市场价格。

（七）估价原则

房地产估价必须遵守独立、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，谨慎原则，一致性与一惯性原则。在此前提下，本次估价我们具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、价值时点原则

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

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。估价对象的最高最佳利用状

况包括：最佳的用途、规模和档次。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（八）估价依据

1、法律、法规、文件依据：

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国资产评估法》；
- （3）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （4）《中华人民共和国土地管理法》；

2、技术规范依据：

- （1）中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- （2）中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

3、估价委托人提供的资料：

- （1）《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件；
- （2）《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件；
- （3）《商品房买卖合同》复印件；

4、其他依据：

- （1）注册房地产估价师实地查勘资料；
- （2）注册房地产估价师进行市场调查所搜集掌握的有关资料。
- （3）本估价机构掌握的唐山市房地产市场的有关资料及注册房地产估价师实地勘查、调查所获取的资料；

（九）估价方法

（1）比较法：比较法是将估价对象在与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价值作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

比较法基本原理：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法基本公式如下：

估价对象比较价值 $V=A \times J \times S \times F$

式中：V—比较价值； A—可比价格； J—交易情况修正系数；
S—市场状况修正系数； F—房地产状况修正系数。

（2）收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值

来求取估价对象价值的方法，房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点相加来求取估价对象价值的方法。

收益法基本公式如下：

$$V=A/Y \cdot [1-1/(1+Y)^t]+V_t/(1+Y)^t$$

其中：V—收益法评估价值；

A—房地产期间收益；

Y—房地产报酬率；

V_t—期末转售收益；

t—房地产持有期。

（十）估价结果

通过实地查勘和调研，根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜、合理的估价方法，对影响房地产市场的因素进行分析、测算，综合确认估价对象房地产总价为：84.69万元，大写（人民币）：捌拾肆万陆仟玖佰元整。

（十一）注册房地产估价师

姓 名：王东会 注 册 号 1320190021

姓 名：李敬华 注 册 号 1320200014



（十二）实地查勘期

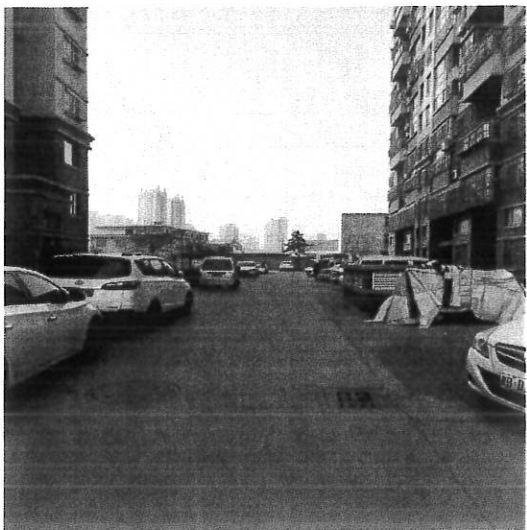
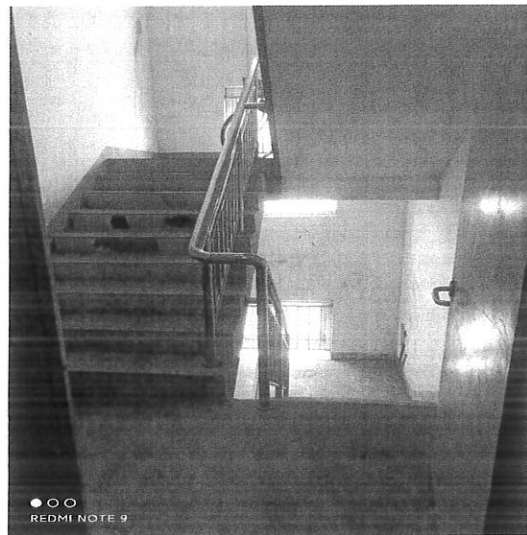
2021年12月14日

（十三）估价作业期

2021年12月14日-2021年12月22日

附件

- 1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（复印件）
- 2、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》（复印件）
- 3、估价对象实物照片
- 4、《商品房买卖合同》（复印件）
- 5、估价机构营业执照（复印件）
- 6、房地产价格评估机构资格证书（复印件）
- 7、房地产估价师注册证书（复印件）



商 品 房 买 卖 合 同

唐山市房产管理局监制

商品房买卖合同

(合同编号: 唐深南 [2012] 龙泽府 字第 135 号)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山京东房地产开发有限公司

注册地址: 滦南县倭城镇中大街38号

营业执照注册号: 130224000006445

企业资质证书号: 冀建房开唐字第612号

法定代表人: 徐耀东 联系电话: 4121107

邮政编码: 063500

委托代理人: X 地址: X

邮政编码: X 联系电话: X

委托代理机构: X

注册地址: X 邮政编码: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X 联系电话: X

买受人: 李朝明

【本人】【法定代表人】姓名: 李朝明 国籍: 中国

【身份证】【护照】

地址: 河北省

邮政编码: 063

【委托代理人】姓名: X 国籍: X

地址: X

邮政编码: X 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，买受人和出卖人在平等、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。

出卖人以 出让 方式取得位于 侯城南大街南侧 编号为 (46)-2-2/50 的地块的土地使用权。【土地使用权证书号】为豫国土证(2012)第120140号。【土地使用权出让合同号】为13022451102901。

该地块土地面积为 15204.75M²，规划用途为 住宅，土地使用年限自 2012年6月1日 至 2080年02月10日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】为 龙泽府。建设工程规划许可证号为 13022451102901，施工许可证号为 13022451102901。

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 豫南具住建，商品房预售许可证号为 (豫南)房预证第2011-00124。

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 103 【幢】【座】 1 【单元】【层】 401 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 剪力墙 结构，层高为 2.9M，建筑层数地上 17.5 层，地下 1 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 139.98 平方米，其中，套内建筑面积 115.55 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 24.43 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 X 平方米，层高 X 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 壹 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)、该商品房主体部分单价为（人民币）每平方米 2900 元，总金额（大写）× 千 × 百 肆拾 万 伍 千 玖 百 肆拾 元整。（小写）405942 元。

(2)、该商品房附属用房成交价格为每平方米 × 元，金额（小写）× 元，（大写）× 拾 × 万 × 千 × 百 × 拾 × 元整。

第二种、按套（单元）计算：

(1)、该商品房总价款为（× 币）× 千 × 百 × 拾 × 万 × 千 × 百 × 拾 × 元整。

(2)、该商品房附属用房总价款为（× 币）× 千 × 百 × 拾 × 万 × 千 × 百 × 拾 × 元整。（小写 × 元）。

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 有关文件规定 代 物业管理部门 收取的 公共维修基金，收取标准为 按国家政策规定，金额为（小写）× 元，（大写）× 元整。

(2)、出卖人根据 有关文件规定 代 地税局 收取的 契税，收取标准为 按国家政策规定，金额为（小写）× 元，（大写）× 元整。

第五条 面积确认及面积差异处理。

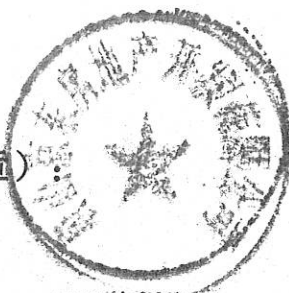
根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】（本条款中均简称面积）为依据进行面积确认及面积差异处理。

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

出卖人（签章）：



买受人（签章）：

【法定代表人】



【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）

【委托代理人】：

（签章）

2012 年 8 月 1 日

2012 年 8 月 1 日

本合同执笔人（签字）：

签于：

王凤贤

京东方地产售楼处

【他项权利人】（签章）：

监证单位（签章）：

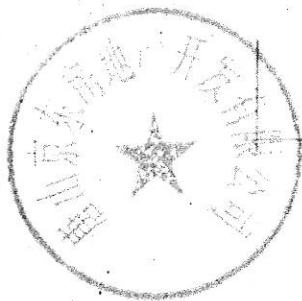
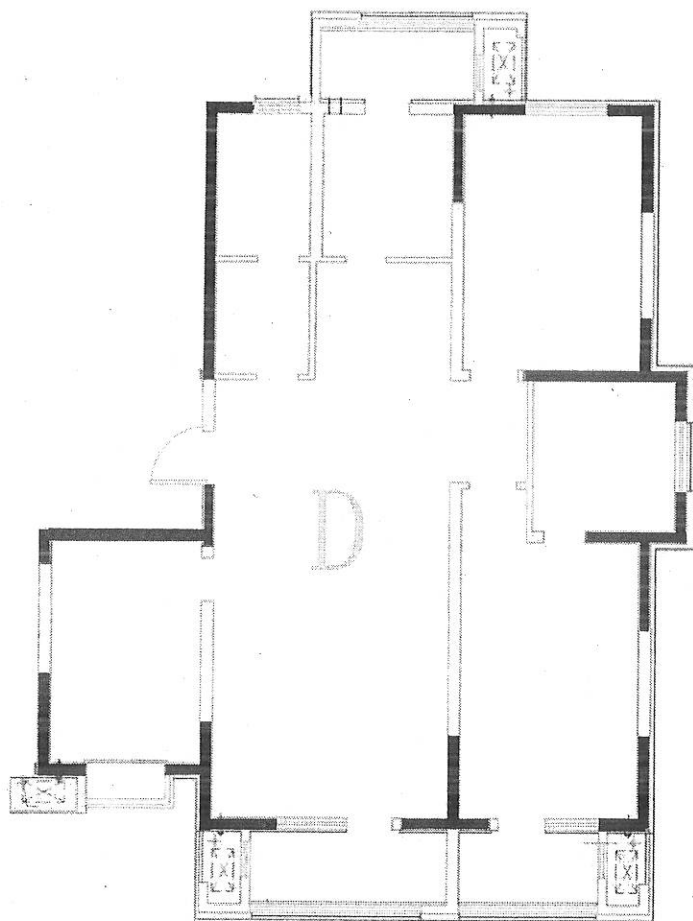
【法定代表人】：

经办人（签字）：

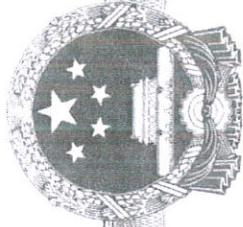
经办人（签章）

____年____月____日

2012 年 8 月 3 日



李
明
明



营业执照

统一社会信用代码

91130503579569529H



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)

副本编号: 2 - 1

名称 河北君泰达房地产资产评估咨询有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2011年07月26日

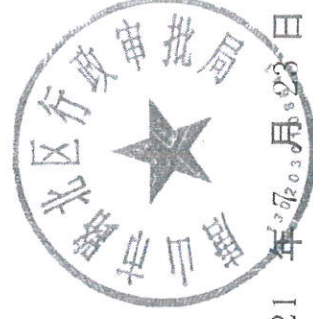
法定代表人 刘亚莉

营业期限 2011年07月26日至 2031年07月25日

经营范围

凭资质从事房地产评估、房地产信息咨询服务、经纪服务、土地评估、资产评估、工程造价咨询、社会稳定风险评估、工程项目管理咨询、工程测量服务、土地规划服务、土地复垦、土地调查评估服务、土地登记代理服务、市场分析调查、会议及展览服务、工程建设项目招标投标代理服务、大地测量服务、测绘航空摄影服务、不动产测绘服务、摄影测量与遥感服务、土壤污染治理与修复服务、土地整治服务、(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)***

住所 河北省唐山市路北区范大里茂华府24楼友
道南路131-2-3号



登记机关

2021年07月23日



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：河北君泰达房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：刘亚莉
(执行事务合伙人)

住所：河北省唐山市路北区范大里茂华府24楼友谊南路131-2-3号

邮政编码：063000

联系电话：13582882959

统一社会信用代码：91130503579569529H

组织形式：有限责任

注册资本：300万元
(出资数额)

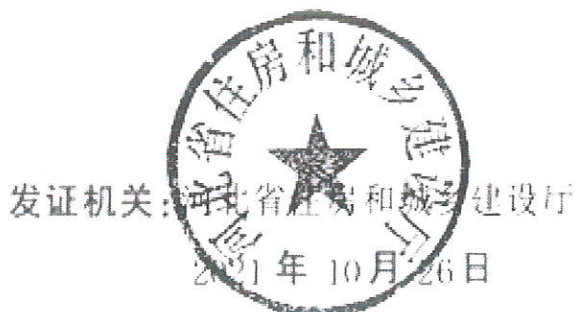
备案等级：一级

证书编号：冀建房估(唐)51号

有效期限：2024-10-25



企业最新信息
可通过扫描二维码查询



发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2021年10月26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. 00245742

姓名 / Full name

王东会

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130203197207191520

注册号 / Registration No.

1320190021

执业机构 / Employer

河北君泰达房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

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. 00244018

姓名 / Full name

李敬华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

13020419771126123X

注册号 / Registration No.

1320200014

执业机构 / Employer

河北君泰达房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-24

持证人签名 / Bearer's signature

