

涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：河北省唐山市中级人民法院受理的张清华诉雷继兴、徐淑芬民间借贷纠纷一案所涉及的雷继兴、徐淑芬名下的位于唐山市丰润区金泰花园小区 5-2-301 号房产及地下室的房地产价值评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

估价机构：唐山融华房地产评估有限公司

房地产估价师：胡乾锋 1320040011

李洪玉 1320210025

估价报告编号：唐山融华房评（2022）司第 1-001 号

出具报告日期：2022 年 01 月 04 日

致委托方函

河北省唐山市中级人民法院：

我公司受贵院委托，根据委托的内容和特定的估价目的，遵循客观、公正、科学、独立的原则，按照《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，对本次估价对象进行了勘察和评定估算。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产的市场价值。

估价对象：雷继兴、徐淑芬名下的位于唐山市丰润区金泰花园小区 5-2-301 号房产及地下室，根据《房屋分层分户平面图》、《分层（幢）房屋面积表》可知，住宅建筑面积为 91.95 m²，地下室建筑面积为 13.58 m²，及分摊国有土地使用权。

估价范围包含上述房产、房产所对应的国有土地使用权及其相配套的水、电、讯等附属设施。

价值时点：2021 年 12 月 28 日，为实地查勘之日

价值类型：市场价值

估价方法：市场比较法、收益法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，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：

房地产市场价值评估总额：76.00 万元，人民币大写：柒拾陆万元整。（含地下室价值，总价取整至百元）

房地产评估单价：8265.00 元/m²

特别提示：

- 1、估价报告使用期限自本报告出具之日起一年内有效。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整。
- 2、以上内容摘自房地产估价报告书，与房地产估价报告书正文具有同等的法律效力。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读房地产估价结果报告书全文。
- 3、本报告交付委托方估价报告原件六份，报告复印件无效，当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过河北省唐山市中级人民法院向我公司书面提出。

唐山融华房地产评估有限公司

法人代表：

2022 年 01 月 04 日



目 录

一、致委托方函.....	1
二、估价师声明.....	4
三、估价的假设和限制条件.....	6
四、估价结果报告.....	11
五、附件.....	20

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、本估价报告中的分析、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、参加本次评估的注册房地产估价师对估价对象进行了实地勘察，并作了详细的现场勘察笔录，但现场勘查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，依据委托方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了重要的专业帮助。

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，我们只对评估的价格负责。

8、本估价报告的解释权归本估价机构所属。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	执业资格	证书编号
胡乾锋	注册房地产估价师	1320040011
李洪玉	注册房地产估价师	1320210025

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了《国有土地使用权证》、《房屋分层分户平面图》、《分层（幢）房屋面积表》、《金泰花园预留房协议书》等资料，注册房地产估价师对委托方提供的资料进行了审慎检查，本次评估以估价所依据的资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

2、本次估价是以估价对象能够按照法定用途持续有效使用为假设前提。

3、本次估价结果是按《河北省高院关于网络司法拍卖相关工作的通知》，交易税费负担方式为转让人和买受人各自负担方式为假设前提。

4、委托方未书面明确存在租赁权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关的情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权及占有使用情况为假设前提。

5、委托方未书面明确评估对象的欠缴税金及相关费用，估价师履行必要的估价程序也无法获取，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用为假设前提。

6、评估对象涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费从财产处置价款中扣除，本次评估结果不扣除上述费用为假设前提。

7、在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

8、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。

9、本报告的市场价值为正常条件下的公开市场价值，该价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行的金额。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价结果产生的影响。

二、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

根据《河北省唐山市中级人民法院协助执行通知书》（2020）冀02执9989号，估价对象已被河北省唐山市中级人民法院查封，其查封、抵押权或其他优先受偿权会因拍卖而解除或消失，故本次评估结果不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

估价对象《金泰花园预留房协议书》中，房屋建筑面积为92.06平方米，与《分层（幢）房屋面积表》中建筑面积91.95平方米不相

一致，本次评估以《分层（幢）房屋面积表》中建筑面积 91.95 平方米为准。

五、依据不足假设

1、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房款及税费等，如：增值税及附加、房产税、土地使用税、土地使用权出让金、专项维修基金、供暖费等，应按照相关规定缴纳。估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务及或有债务对其价值的影响。

2、估价委托人未提供估价对象的《不动产权证》，提供了《金泰花园预留房协议书》，我公司不对估价对象法律权属确认发表意见。鉴于本次估价目的的特殊性，本次评估以估价对象能够完善相关产权手续为假设前提，但评估中未考虑完善产权手续过程中可能发生的相应费用对估价结果的影响。

3、由于估价委托人未提供估价对象的《不动产权证》等资料，所以本次评估按估价委托人提供的《房屋分层分户平面图》、《分层（幢）房屋面积表》确定估价对象建筑面积，最终的确权面积应以房屋管理部门出具的有效面积为准，若估价对象的建筑面积发生变化，估价结果应做相应调整。

4、因估价对象未提供土地使用权面积的分摊，本次评估假设估价对象未来分摊土地面积的计算方法符合于河北省唐山市同类房地产土地的常规分摊方法，未考虑因土地分摊面积可能存在的特殊情况

对估价结果的影响。

5、因被执行人未到现场，本次查勘未能进入估价对象室内进行查勘，现场查勘的范围仅限于估价对象的外部状况和区位状况，经委托人同意，可以对评估对象内部布局、室内装饰装修物等情况进行合理假定，假设估价对象室内设施能达到正常入住条件和使用条件，但这并不影响估价结果的客观、公允性。

六、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，仅作为委托方确定财产处置参考价提供参考依据，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、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或估价时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、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，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本估价报告书的附件，为本报告书的有机组成部分，应整体

使用，与本估价报告正文具有同等的法律效力。

5、本估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起壹年内有效。

房地产估价结果报告

一、委托方

委托方：河北省唐山市中级人民法院

二、估价方

估价机构：唐山融华房地产评估有限公司

法人代表：胡乾锋

机构地址：唐山市路北区祥和里房管所原所址二层 201 室

经营范围：房地产价格评估贰级、资产评估、土地价格评估、房地产信息咨询

资格等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（唐）42 号

联系人：王硕

联系电话：0315-5107779/18131576789

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而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

估价对象为雷继兴、徐淑芬名下的位于唐山市丰润区金泰花园小区 5-2-301 号房产及地下室，根据《房屋分层分户平面图》、《分层（幢）房屋面积表》可知，住宅建筑面积为 91.95 m²，地下室建筑面积为 13.58 m²，及分摊国有土地使用权。

估价范围包含上述房产、房产所对应的国有土地使用权及其相配

套的水、电、讯等附属设施。

1、区位状况

估价对象位于唐山市丰润区金泰花园小区，南临曹雪芹西道，周边有御邸世家、十八号小区、金谷小区、燕山小区等小区，有唐山市西实验小学、燕山路小学、唐山市第七十六中学等学校；附近有103路、108路、111路、112路、114路、114路快线等多条公交线路；周围配套设施较齐全，人口较密集，交通方便。

2、实物状况

雷继兴、徐淑芬名下的位于唐山市丰润区金泰花园小区 5-2-301 号房产及地下室，估价对象为钢筋混凝土结构，总层次：29 层，住宅所在层数为 3 层，建筑面积为 91.95 m²；地下室所在层数：-1 层，建筑面积为 13.58 m²，未进入室内。

该区域宗地内地势平坦，现状利用良好，基础设施完善，已达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气及场地平整；宗地外已达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气及场地平整。

经现场勘察，各部件完好，周边公共配套设施完备，能达到正常使用功能。

3、权益状况

经我公司产权验证、实物勘查及核对，估价对象权益状况如下：

《国有土地使用权证》证号：丰润区国用（2009）第 A-182 号；

土地使用权人：唐山市金塔房地产开发有限公司；座落：丰润区曹雪芹东道北侧；地类（用途）：城镇混合住宅；使用权类型：出让；使用权面积：69020.18 m²；终止日期：商业 2049 年 8 月 17 日、住宅 2079 年 8 月 17 日。

《金泰花园预留房协议书》编号 518；预留方：雷继光；预留房号：5-2-301；房屋面积：92.06 平方米，地下室-1 层 24#面积：13.58 平方米；签订日期：2010 年 6 月 15 日。

《证明》：2010 年 5 月 15 日雷继兴、徐淑芬购买的唐山市金塔房地产开发有限公司开发建设金泰花园 5-2-301 号住宅楼，建筑面积 91.95 平方米，地下室负一层 24 号，建筑面积 13.58 平方米。2011 年 10 月 24 日已交清全部房款。

《房屋分层分户平面图》：座落：唐山市丰润区曹雪芹西道北侧燕山路西侧金泰花园 5 号楼；幢号：5；总层数 29；建筑结构：钢筋混凝土；建成年份：2011。

《分层（幢）房屋面积表》幢号：5；层数 29；结构：钢筋混凝土；用途：住宅；房屋坐落：唐山市丰润区曹雪芹西道北侧燕山路西侧金泰花园 5 号楼；5-2-301 住宅建筑面积：91.95 平方米，-1 层 24 号地下室面积：13.58 平方米。

五、价值时点

根据本次估价目的并结合估价对象的特点综合考虑，完成实地查勘日期为 2021 年 12 月 28 日，为尽可能反映估价对象的状况与价值

时点估价对象状况一致性，本次价值时点确定为实地查勘日期，即2021年12月28日。

六、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值**，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。

价值内涵：包括土地使用权价值及房地产所有权价值。其中土地使用权价值受使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房地产价值包含水、电、暖等共有共用设备设施的价值。

七、估价原则

本次估价过程中严格遵循以下原则：

1、**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。

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

3、**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。

4、**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。

5、**最高最佳使用原则：**评估价值应为在估价对象最高最佳利用

状况下价值或价格。认为保持现状继续使用为前提的估价，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行的合理论；根据估价对象现状及估价目的，估价人员经综合判断确定保持现状为最高最佳利用。

八、估价依据

1、法律、法规及技术规范、约束性文件：

- (1)、《中华人民共和国民法典》
- (2)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3)、《中华人民共和国土地管理法》；
- (4)、《中华人民共和国物权法》；
- (5)、《中华人民共和国资产评估法》
- (6)、《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）
- (7)、《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）
- (8)、《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》
- (9)、《人民法院委托评估工作规范》
- (10)、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- (11)、《房地产估价基本术语标准》；
- (12)、国务院、国家国土资源部、国家国有资产管理局、唐山市人民政府及有关部门颁发的有关法律、法规和政策性文件；

2、委托方提供的资料

- (1)、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（2021）唐法委评字第 1172 号；
- (2)、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》
- (3)、《国有土地使用权证》
- (4)、《金泰花园预留房协议书》
- (5)、《证明》
- (6)、《房屋分层分户平面图》
- (7)、《分层（幢）房屋面积表》
- (8)、委托方提供的其它资料；

3、估价方搜集的有关资料

- (1)、估价对象的现场勘察记录；
- (2)、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

九、估价方法

1、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) 拟定估价作业方案，根据估价对象及估价目的，选择并确定与其相适应的估价方法；

(3) 实地查勘估价对象，并按选定的估价方法，收集估价所需的数据及资料。

(4) 根据估价方法计算，确定估价结果。

2、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，估价对象为住宅用房，在同一供求范围内同类型房地产交易实例和出租实例较多，因此本次估价采取市场比较法和收益法进行测算。

以上被评估房地产是以继续使用为前提条件的。

市场比较法：将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：是预计估价对象未来正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，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：

房地产市场价格评估总额：76.00 万元，人民币大写：柒拾陆万元整。（含地下室价值，总价取整至百元）



房地产评估单价：8265.00 元/m²

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
胡乾锋	1320040011	胡乾锋	2022.1.4
李洪玉	1320210025	李洪玉	2022.1.4

十二、实地查勘期

2021 年 12 月 28 日

十三、估价作业日期

2021 年 12 月 28 日至 2022 年 01 月 04 日

十四、估价报告应用的有效期

1、估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起原则上为一年，但在市场状况有较大变化时，报告应用的有效期不超过半年。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途，若改变用途，必须重新估价。

十五、其他需要说明的问题

1、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；

2、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；

3、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可使用；

4、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可使用。

5、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和自篡改估价报告。

6、本估价报告仅以现有的资料为评估意见，得出估价结论，如双方当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过河北省唐山市中级人民法院向我公司书面提出。

7、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。

8、本评估报告一式六份，复印无效。

9、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

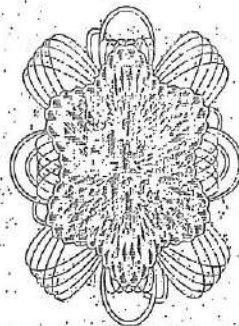
十六、附件

- 1、《《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（2021）唐法委评字第 1172 号；
- 2、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》
- 3、《国有土地使用权证》
- 4、《金泰花园预留房协议书》
- 5、《证明》
- 6、《房屋分层分户平面图》
- 7、《分层（幢）房屋面积表》
- 8、估价对象照片
- 9、估价对象位置示意图
- 10、估价机构营业执照复印件
- 11、估价机构资质证书复印件
- 12、估价师执业资格证书复印件

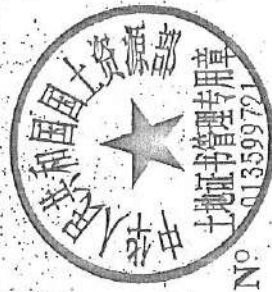
奉天区 国用(2007)第A-182号

土地使用权人	沈阳市金塔房地产开发有限公司		
座落	奉天区塔子沟街北侧		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	城镇混合住宅	终止日期	2049.8.17
使用权类型	出让	独用面积	M ²
使用权面积	69020.18 M ²	分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



奉天区人民政府(章)
2007年12月19日



记事

宗地图

权利人:唐山市金塔房地产开发有限公司

宗地编号:11-01

地籍图号:10-65-24-1 10-65-24-2

地类号:252

单位:米、平方米



东大街民宅

282.87

1

2

3

56.47

94.32

东大街民宅

245.91

东大街民宅

11-01 面积:69020.18平方米
252 折合:103.53亩

4

64.02

5

111.55

6

36.88

7

362.49

东大街民宅

勘测定界专用章



注:土地面积:69020.18平方米

建筑面积:

建筑物密度:

建筑容积率:

绘图员:张国强 审核员:王悦虹 指界人:甄友存

1:2500

2009年6月30日



金泰花园预留房协议书

编号: 518


预留方: <u>高继光</u>	预留房号: <u>J-2-301</u>	房屋面积: <u>92.06</u> m ²
身	<u>1272111103</u>	<u>1272111103</u> / <u>元/m²</u>
通		
1、地下室面积 <u>13.88</u> m ² , 单价 <u>1800</u> 元/m ² , 金额: <u>¥24984</u> 元		
合 计 (人民币): <u>¥484744</u> 元, 大写: <u>肆拾捌万肆仟柒佰肆拾肆元整</u>		
2、预留金 (人民币): <u>¥44744</u> 元		
3、车位 (地下) 坐落 <u> </u> 号, 单价 <u> </u> 元/位, 大写: <u> </u> ;		
付款方式: <input checked="" type="checkbox"/> ① 一次性付款 ; <input type="checkbox"/> ② 银行按揭 ;		
其它说明	<u>全款 100 万 (2 万抵 6 万) (单价 1800) 总款 420200</u>	
预 留 房 协 议	1. 为取得本预留房屋的优先购买权, 预留方自愿交付预留金。	
	2. 预留方签定本预留房协议书后, 开发商有义务为预留方保留此预留房屋, 若违约则向预留方赔偿双倍预留金。若预留方违约, 开发商有权利收取预留金总额的 20% 做为违约金。	
	3. 预留方等开发商拿到《商品房预售房许可证》后正式与开发商签定《唐山市商品房买卖合同》, 并按合同约定付款方式交付房款及相关费用。预留方在接到开发商通知的一周内到售楼处签定合同, 预留方未能按约定的时间与开发商签定《唐山市商品房买卖合同》, 即视为预留方自愿放弃预留权利, 开发商有权利处分该预留房, 并且预留方需交预留金的 20% 作为违约金。	
	4. 预留方在签定《唐山市商品房买卖合同》时须出具该协议书及预留金收据, 合同签定后, 预留金收据收回, 本协议书自然失效, 已付预留金可抵顶部分房款。	
	5. 此协议房屋面积只做预留金计算依据, 最终产权面积以行政主管部门、权威部门实测面积为准。如本协议与双方正式签定的《唐山市商品房买卖合同》有不一致之处, 以双方签定的《唐山市商品房买卖合同》为准。	
	6. 本协议书一式叁份, 经开发商盖章后生效。预留方壹份, 售楼处壹份, 开发商壹份, 具有同等法律效力。	

预留方: 

代办人:

签定地点: 丰润区金泰花园接待中心

开发商: 唐山金塔房地产开发有限公司

置业顾问: 

签定日期: 2010 年 6 月 15 日

证明

2010年5月15日雷继兴、徐淑芬购买我公司开发建设
的金泰花园5-2-301号住宅楼，建筑面积91.95平方米，
房款419750元。地下室负一层24号，建筑面积13.58平方
米，地下室款24444元，合计444194元，大写：肆拾肆万
肆仟壹佰玖拾肆元整。2011年10月24日已交清全部房款。

特此证明!

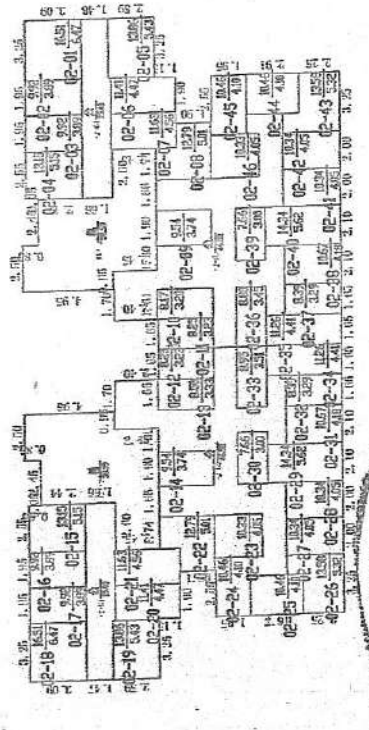
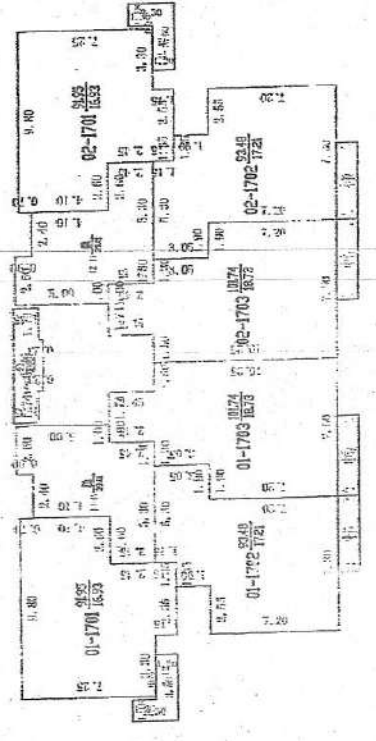
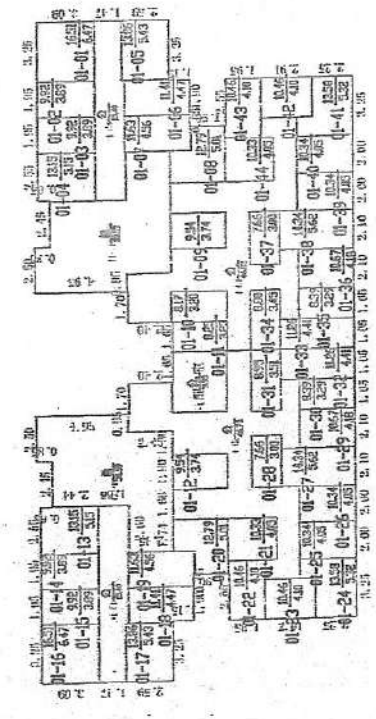
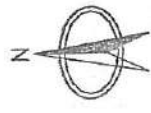
唐山市金塔房地产开发有限公司



2021年12月30日

房屋分层分户平面图

座落	唐山市丰润区曹雪芹西道北侧燕山路西侧金泰花园5号楼			套内建筑面积 (m ²)	13255.07
丘号	***	幢号	5	总层数	29
建筑结构	钢筋混凝土	建成年份	2011	所在层数	-2-27
		户号		使用性质	
				共有分摊面积 (m ²)	3243.44
				产权面积 (m ²)	16498.51



机房层平面图



唐山同益测绘有限公司

2011年9月22日 出图

审核专用章

测量员	苑雅
绘图员	戴临
校核	谭云

比例尺 1:500

分层（幢）房屋面积表

幢号：5 层数：29

结构：钢筋混凝土 用途：住宅

房屋坐落：唐山市丰润区曹雪芹西道北侧燕山路西侧金泰花园5号楼

层次	户名	套内面积	阳台面积	分摊面积	建筑面积	分摊系数
-2	02-01	10.04	.00	6.47	16.51	0.644352
-2	02-02	6.03	.00	3.89	9.92	0.644352
-2	02-03	6.03	.00	3.89	9.92	0.644352
-2	02-04	8.00	.00	5.15	13.15	0.644352
-2	02-05	8.43	.00	5.43	13.86	0.644352
-2	02-06	6.94	.00	4.47	11.41	0.644352
-2	02-07	7.07	.00	4.56	11.63	0.644352
-2	02-08	7.78	.00	5.01	12.79	0.644352
-2	02-09	5.80	.00	3.74	9.54	0.644352
-2	02-10	4.97	.00	3.20	8.17	0.644352
-2	02-11	5.02	.00	3.23	8.25	0.644352
-2	02-12	5.02	.00	3.23	8.25	0.644352
-2	02-13	5.17	.00	3.33	8.50	0.644352
-2	02-14	5.80	.00	3.74	9.54	0.644352
-2	02-15	8.00	.00	5.15	13.15	0.644352
-2	02-16	6.03	.00	3.89	9.92	0.644352
-2	02-17	6.03	.00	3.89	9.92	0.644352
-2	02-18	10.04	.00	6.47	16.51	0.644352
-2	02-19	8.43	.00	5.43	13.86	0.644352
-2	02-20	6.94	.00	4.47	11.41	0.644352
-2	02-21	7.07	.00	4.56	11.63	0.644352
-2	02-22	7.78	.00	5.01	12.79	0.644352
-2	02-23	6.28	.00	4.05	10.33	0.644352
-2	02-24	6.36	.00	4.10	10.46	0.644352
-2	02-25	6.36	.00	4.10	10.46	0.644352
-2	02-26	8.26	.00	5.32	13.58	0.644352
-2	02-27	6.29	.00	4.05	10.34	0.644352
-2	02-28	6.29	.00	4.05	10.34	0.644352
-2	02-29	8.72	.00	5.62	14.34	0.644352
-2	02-30	4.66	.00	3.00	7.66	0.644352
-2	02-31	6.49	.00	4.18	10.67	0.644352
-2	02-32	5.10	.00	3.29	8.39	0.644352
-2	02-33	5.44	.00	3.51	8.95	0.644352
-2	02-34	6.85	.00	4.41	11.26	0.644352
-2	02-35	6.85	.00	4.41	11.26	0.644352
-2	02-36	5.35	.00	3.45	8.80	0.644352
-2	02-37	5.10	.00	3.29	8.39	0.644352
-2	02-38	6.49	.00	4.18	10.67	0.644352
-2	02-39	4.66	.00	3.00	7.66	0.644352
-2	02-40	8.72	.00	5.62	14.34	0.644352
-2	02-41	6.29	.00	4.05	10.34	0.644352
-2	02-42	6.29	.00	4.05	10.34	0.644352

层次	户名	套内面积	阳台面积	分摊面积	建筑面积	分摊系数
-2	02-43	8.26	.00	5.32	13.58	0.644352
-2	02-44	6.36	.00	4.10	10.46	0.644352
-2	02-45	6.36	.00	4.10	10.46	0.644352
-2	02-46	6.28	.00	4.05	10.33	0.644352
-2层汇总	*****	306.53	.00	197.51	504.04	*****
-1	01-01	10.04	.00	6.47	16.51	0.644352
-1	01-02	6.03	.00	3.89	9.92	0.644352
-1	01-03	6.03	.00	3.89	9.92	0.644352
-1	01-04	8.00	.00	5.15	13.15	0.644352
-1	01-05	8.43	.00	5.43	13.86	0.644352
-1	01-06	6.94	.00	4.47	11.41	0.644352
-1	01-07	7.07	.00	4.56	11.63	0.644352
-1	01-08	7.78	.00	5.01	12.79	0.644352
-1	01-09	5.80	.00	3.74	9.54	0.644352
-1	01-10	4.97	.00	3.20	8.17	0.644352
-1	01-11	5.02	.00	3.23	8.25	0.644352
-1	01-12	5.80	.00	3.74	9.54	0.644352
-1	01-13	8.00	.00	5.15	13.15	0.644352
-1	01-14	6.03	.00	3.89	9.92	0.644352
-1	01-15	6.03	.00	3.89	9.92	0.644352
-1	01-16	10.04	.00	6.47	16.51	0.644352
-1	01-17	8.43	.00	5.43	13.86	0.644352
-1	01-18	6.94	.00	4.47	11.41	0.644352
-1	01-19	7.07	.00	4.56	11.63	0.644352
-1	01-20	7.78	.00	5.01	12.79	0.644352
-1	01-21	6.28	.00	4.05	10.33	0.644352
-1	01-22	6.36	.00	4.10	10.46	0.644352
-1	01-23	6.36	.00	4.10	10.46	0.644352
-1	01-24	8.26	.00	5.32	13.58	0.644352
-1	01-25	6.29	.00	4.05	10.34	0.644352
-1	01-26	6.29	.00	4.05	10.34	0.644352
-1	01-27	8.72	.00	5.62	14.34	0.644352
-1	01-28	4.66	.00	3.00	7.66	0.644352
-1	01-29	6.49	.00	4.18	10.67	0.644352
-1	01-30	5.10	.00	3.29	8.39	0.644352
-1	01-31	5.44	.00	3.51	8.95	0.644352
-1	01-32	6.85	.00	4.41	11.26	0.644352
-1	01-33	6.85	.00	4.41	11.26	0.644352
-1	01-34	5.35	.00	3.45	8.80	0.644352
-1	01-35	5.10	.00	3.29	8.39	0.644352
-1	01-36	6.49	.00	4.18	10.67	0.644352
-1	01-37	4.66	.00	3.00	7.66	0.644352
-1	01-38	8.72	.00	5.62	14.34	0.644352
-1	01-39	6.29	.00	4.05	10.34	0.644352
-1	01-40	6.29	.00	4.05	10.34	0.644352
-1	01-41	8.26	.00	5.32	13.58	0.644352
-1	01-42	6.36	.00	4.10	10.46	0.644352
-1	01-43	6.36	.00	4.10	10.46	0.644352

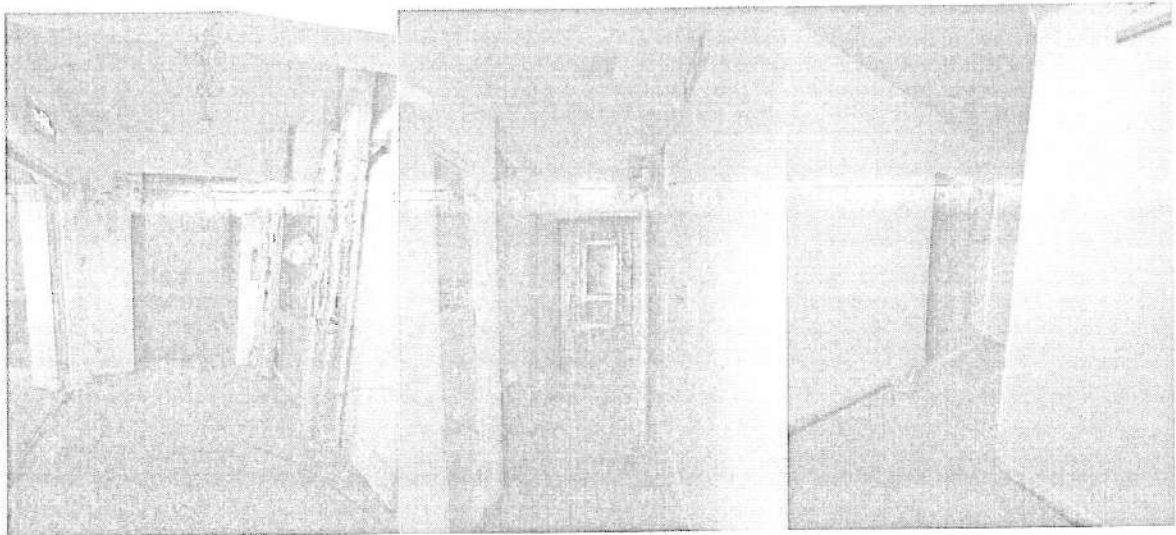
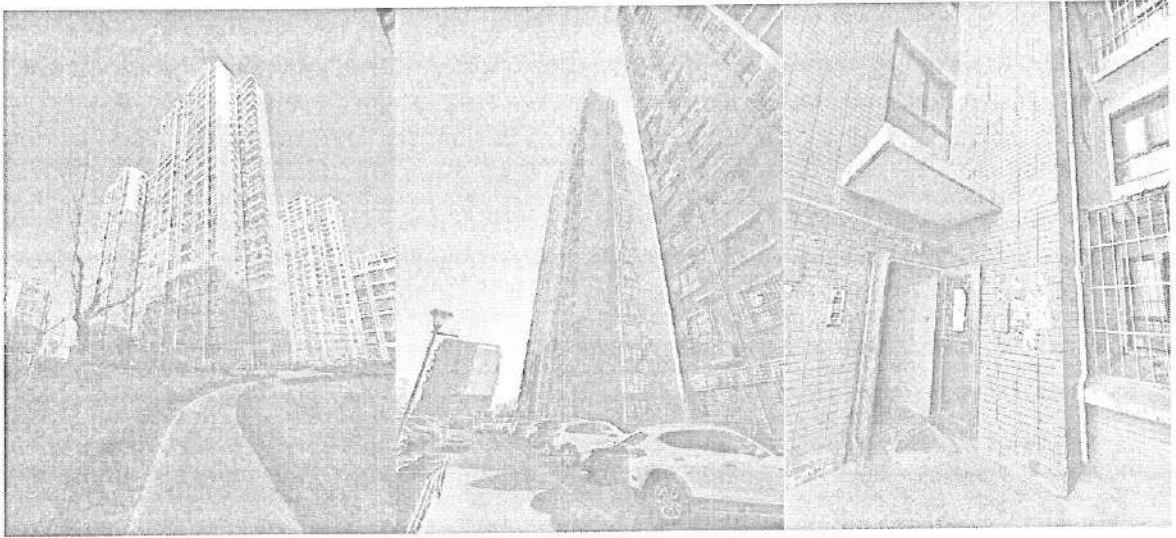
层次	户名	套内面积	阳台面积	分摊面积	建筑面积	分摊系数
-1	01-44	6.28	.00	4.05	10.33	0.644352
-1层汇总	*****	296.34	.00	190.95	487.29	*****
1	01-101	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
1	01-102	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
1	01-103	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
1	02-101	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
1	02-102	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
1	02-103	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
1层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
2	01-201	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
2	01-202	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
2	01-203	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
2	02-201	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
2	02-202	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
2	02-203	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
2层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
3	01-301	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
3	01-302	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
3	01-303	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
3	02-301	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
3	02-302	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
3	02-303	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
3层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
4	01-401	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
4	01-402	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
4	01-403	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
4	02-401	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
4	02-402	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
4	02-403	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
4层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
5	01-501	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
5	01-502	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
5	01-503	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
5	02-501	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
5	02-502	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
5	02-503	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
5层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
6	01-601	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
6	01-602	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
6	01-603	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
6	02-601	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
6	02-602	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
6	02-603	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
6层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
7	01-701	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
7	01-702	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
7	01-703	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
7	02-701	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647

层次	户名	套内面积	阳台面积	分摊面积	建筑面积	分摊系数
7	02-702	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
7	02-703	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
7层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
8	01-801	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
8	01-802	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
8	01-803	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
8	02-801	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
8	02-802	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
8	02-803	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
8层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
9	01-901	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
9	01-902	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
9	01-903	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
9	02-901	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
9	02-902	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
9	02-903	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
9层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
10	01-1001	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
10	01-1002	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
10	01-1003	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
10	02-1001	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
10	02-1002	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
10	02-1003	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
10层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
11	01-1101	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
11	01-1102	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
11	01-1103	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
11	02-1101	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
11	02-1102	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
11	02-1103	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
11层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
12	01-1201	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
12	01-1202	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
12	01-1203	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
12	02-1201	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
12	02-1202	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
12	02-1203	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
12层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
13	01-1301	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
13	01-1302	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
13	01-1303	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
13	02-1301	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
13	02-1302	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
13	02-1303	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
13层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
14	01-1401	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
14	01-1402	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
14	01-1403	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647

层次	户名	套内面积	阳台面积	分摊面积	建筑面积	分摊系数
14	02-1401	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
14	02-1402	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
14	02-1403	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
14层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
15	01-1501	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
15	01-1502	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
15	01-1503	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
15	02-1501	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
15	02-1502	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
15	02-1503	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
15层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
16	01-1601	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
16	01-1602	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
16	01-1603	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
16	02-1601	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
16	02-1602	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
16	02-1603	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
16层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
17	01-1701	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
17	01-1702	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
17	01-1703	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
17	02-1701	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
17	02-1702	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
17	02-1703	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
17层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
18	01-1801	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
18	01-1802	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
18	01-1803	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
18	02-1801	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
18	02-1802	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
18	02-1803	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
18层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
19	01-1901	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
19	01-1902	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
19	01-1903	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
19	02-1901	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
19	02-1902	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
19	02-1903	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
19层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
20	01-2001	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
20	01-2002	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
20	01-2003	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
20	02-2001	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
20	02-2002	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
20	02-2003	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
20层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
21	01-2101	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
21	01-2102	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647

层次	户名	套内面积	阳台面积	分摊面积	建筑面积	分摊系数
21	01-2103	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
21	02-2101	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
21	02-2102	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
21	02-2103	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
21层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
22	01-2201	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
22	01-2202	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
22	01-2203	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
22	02-2201	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
22	02-2202	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
22	02-2203	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
22层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
23	01-2301	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
23	01-2302	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
23	01-2303	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
23	02-2301	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
23	02-2302	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
23	02-2303	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
23层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
24	01-2401	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
24	01-2402	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
24	01-2403	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
24	02-2401	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
24	02-2402	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
24	02-2403	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
24层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
25	01-2501	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
25	01-2502	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
25	01-2503	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
25	02-2501	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
25	02-2502	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
25	02-2503	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
25层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
26	01-2601	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
26	01-2602	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
26	01-2603	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
26	02-2601	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
26	02-2602	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
26	02-2603	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
26层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
27	01-2701	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
27	01-2702	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
27	01-2703	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
27	02-2701	75.02	5.85	16.93	91.95	0.225647
27	02-2702	76.27	4.98	17.21	93.48	0.225647
27	02-2703	83.01	5.22	18.73	101.74	0.225647
27层汇总	*****	468.60	32.10	105.74	574.34	*****
幢汇总	*****	13255.07	866.70	3243.44	16498.21	*****

估价对象照片



估价对象位置示意图



统一社会信用代码

91130293058193351T

营业执照

副本编号: 1-1

(副: 5)

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



名称 唐山融华房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 胡乾锋

经营范围 房地产价格评估贰级、资产评估
土地价格评估、房地产评估、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)

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2012年12月05日

营业期限 2012年12月05日至 2022年11月30日

住所 河北省唐山市路北区祥和里房管所原所址
二层201室



登记机关

2021

4月21日

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：唐山融华房地产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 胡乾锋

住所：河北省唐山市路北区祥和里房管所原所址二层201室

统一社会信用代码：91130293058193351T

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(唐)42号

有效期至：截至2022年12月22日



2019年12月23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. 00248750

姓名 / Full name

胡乾锋

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

32428197703210217

注册号 / Registration No.

1320040011

执业机构 / Employer

唐山融华房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-26

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. 00241135

姓名 / Full name

李洪玉

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130283198612150745

注册号 / Registration No.

1320210025

执业机构 / Employer

唐山融华房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature