

# 房地产估价报告

估价报告编号：冀神舟〔2021〕（估）字第 069 号

估价项目名称：河北省唐山市中级人民法院执行局第二分局受理的申请人石小立、蒋小丽与被执行人马少付刑事附带民事纠纷一案所涉及的位于滦南县倭城镇八和居小区 603-1-302 号住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：河北神舟惠泽房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：安鸿文（注册号 1320110026）

刘学涛（注册号 1320170058）

估价报告出具日期：2021 年 8 月 27 日

# 致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵院委托，我公司对河北省唐山市中级人民法院执行局第二分局受理的申请人石小立、蒋小丽与被执行人马少付刑事附带民事纠纷一案所涉及的位于滦南县倭城镇八和居小区 603-1-302 号住宅用房房地产的现时市场价值进行了估价。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

**估价对象：**申请人石小立、蒋小丽与被执行人马少付刑事附带民事纠纷一案所涉及的马少付所有的位于滦南县倭城镇八和居小区 603-1-302 号住宅用房房地产，即建筑面积为 85.03 平方米的住宅房屋所有权、建筑面积为 17.38 平方米的储藏室房屋所有权及其分摊的国有出让土地使用权(以下简称估价对象)。

**价值时点：**2021 年 8 月 18 日

**价值类型：**市场价值

**估价方法：**比较法

**估价结果：**估价对象在价值时点 2021 年 8 月 18 日的市场价值为人民币 34.05 万元，大写金额人民币叁拾肆万零伍佰元整，房地产单价为 4004 元/平方米。

特别提示：以上内容摘自房地产估价结果报告书，报告使用人在使用本报告之前必须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！若当事人、利害关系人对此报告有异议，请在收到报告后 5 日内提出书面异议并通过人民法院转交我机构进行复核！

此致

河北神舟惠泽房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人(签字)：

2021 年 8 月 27 日

# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
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.....	10
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附件目录.....	12

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是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)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

注册房地产估价师

姓名	注册号
安鸿文	1320110026
刘学涛	1320170058

## 估价假设和限制条件

### (一) 一般假设

1、本次估价是在估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让假设前提下做出的。

2、估价委托人提供了估价对象的《房屋买卖合同》复印件，估价人员对上述资料进行了审慎检查，鉴于委托人已对提供的资料进行了法庭质证，估价人员对委托人提供的权属资料记载的面积、用途等情况进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其合法、真实、准确、完整。

3、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。

4、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。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、公平、自愿的交易市场，即能满足以下条件：(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买家的附加出价。

6、本次估价评估结果对应的交易税费负担方式是按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

7、本次估价未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置相关费用。

### (二) 未定事项假设

无。

### （三）背离事实假设

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、依据估价委托人提供的资料，截止价值时点，估价对象已被查封，根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第三十条：“查封、扣押、冻结的财产已经被执行拍卖、变卖或者抵债的，查封、扣押、冻结的效力消灭”，故本次估价不考虑查封对估价结果的影响。

3、依据估价委托人提供的资料，截止价值时点，无法知晓估价对象是否存在抵押权，但根据《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》第三十一条“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权”，本次估价未考虑抵押权的影响。

### （四）不相一致假设

1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》记载小区名称为“八合居小区”，《房屋买卖合同》中记载的小区名称为“官寨新村”，评估人员现场经过向主办法官及相关当事人询问，了解到该小区实际名称为“八和居小区”，本次评估以实际为准。

### （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、物业费、供暖费、水电费等，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、估价委托人未提供有效租赁资料，估价对象的租赁情况不详，本次估价未考虑估价对象可能存在的租赁权对估价结果的影响。

3、估价委托人仅提供了《房屋买卖合同》，未提供估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证》等资料，基于此情况，做如下假设：

①本次估价假设《房屋买卖合同》真实完整，不考虑此因素可能产生的影响；

②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本次评估按估价委托人提供的《房屋买卖合同》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假设估价对象分摊土地面积的计算方法符合滦南县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。

## （六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于本报告中约定的估价目的下使用，不得用于其它用途。

2、本报告自估价报告出具之日 2021 年 8 月 27 日起一年内有效。在报告有效期内估价对象房地产状况及房地产市场发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；若超过一年，则需重新进行估价。如果因对本估价报告使用不当而造成损失的，我们对此不承担任何责任。

3、估价对象的司法拍卖日期与本次估价价值时点不一致，估价

对象状况或房地产市场状况的变化可能会对估价结果产生影响。

4、本估价报告仅为估价委托人、案件当事人、利害关系人及财产拍卖机构使用，未经本公司同意，不得向除此之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

5、本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用。

6、估价结果是房地产估价师对估价对象价值进行估算并发表的专业意见，估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是为对估价对象处置成交价的保证。

7、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，请在收到报告后 5 日内提出书面异议并通过人民法院转交我机构进行复核。

8、估价委托人或报告使用人应当按照法律规定的估价报告载明的使用范围使用报告，违反该规定使用估价报告的房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

9、本报告由河北神舟惠泽房地产资产评估咨询有限公司负责解释。

**本次估价结果是在上述假设成立的前提下作出的，若上述任何一条假设不成立，则估价结果不成立。本估价公司提请估价报告使用方仔细阅读报告中的《估价假设和限制条件》。**



# 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

住址：唐山市路北区长宁道 966 号

## 二、房地产估价机构

估价机构：河北神舟惠泽房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：安鸿文

住所：唐山路北区西山道 34 号雅园商务中心 1-3-316 室

备案等级：二级

证书编号：冀建房估（唐）22 号

有效期限：二〇二一年十二月三十一日

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

## 四、估价对象

根据《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》，估价对象为河北省唐山市中级人民法院执行局第二分局受理的申请人石小立、蒋小丽与被执行人马少付刑事附带民事纠纷一案所涉及的马少付所有的位于滦南县倬城镇八和居小区 603-1-302 号住宅用房房地产，即建筑面积为 85.03 平方米的住宅房屋所有权、建筑面积为 17.38 平方米的储藏室房屋所有权及其分摊的国有出让土地使用权。

### 1、土地基本状况

估价委托人仅提供《房屋买卖合同》复印件，未提供《国有土地使用证》，因此估价对象分摊的土地面积不详。根据估价委托人提供的《房屋买卖合同》，估价对象土地基本状况如下：

土地使用权出让合同号：冀奔国用（2013）第 0251 号

坐落：滦南县倬城镇汤官寨村西、规划民主街以北

规划用途：住宅

土地使用年限：至 2083 年 05 月 09 日

使用权类型：出让

使用权面积：109619.85 m<sup>2</sup>，估价对象分摊的土地面积不详。

现定名：官寨新村

建设工程规划许可证号：建字第 130224201200002 号

施工许可证号：130224S1309201

## 2、建筑物基本状况

估价对象位于滦南县倭城镇八和居小区 603-1-302 号，砖混结构，建筑总层数为地上 6+1 层，住宅位于地上 4 层，房屋建筑面积为 85.03 平方米。住宅所在单元一部走梯，每层两户。估价对象入户门为防盗门，塑钢窗，顶棚、墙面刷白；客厅地面铺地砖，顶棚、墙面刷白；卧室地面铺地砖，顶棚、墙面刷白，木质套装门，阳台木质门包口；卫生间地面、墙面贴瓷砖，顶棚刷白，木质套装门；厨房地面、墙面贴瓷砖，顶棚刷白，木质门包口。

储藏室位于地上 1 层，建筑面积为 17.38 平方米，防盗门，水泥地面，顶棚、内墙刷白。

截止价值时点，估价对象已被查封。

（详见附件：估价对象利用现状照片、产权资料复印件）

## 五、价值时点

根据估价目的，设定现场勘查日 2021 年 8 月 18 日为价值时点。

## 六、价值类型

估价中采用公开市场价值标准，市场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交易的金额。

即本报告估价结果为估价对象在价值时点、正常税费负担状况下的、法定剩余使用年限内的，包含国有出让土地使用权、与估价对象

相配套的附属设施及室内装饰装修的房地产市场价格。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

### 1、独立、客观、公正原则

站在中立的立场，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。

### 2、合法原则

估价结果是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

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。

### 4、替代原则

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。

### 5、最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规、规章文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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第二次修正）；

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审议通过修正案，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月

1 日起施行)；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院第 1 2 次常务会议通过，1999 年 1 月 1 日施行，2014 年 7 月 29 日再次修正）；

5、《中华人民共和国城镇国有出让土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日第 55 号，1990 年 5 月 19 日施行）；

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》；

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》；

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》。

## （二）技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）。

## （三）估价委托人提供的相关资料

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 702 号）；

2、《房屋买卖合同》（合同编号：唐滦南【2015】官寨新村第 1285 号）复印件；

3、估价委托人提供的有关情况和资料。

## （四）估价人员掌握和搜集的相关资料

- 1、估价对象现场勘察记录、估价对象现状影像资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价方法

估价人员遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合估价对象的实际情况，本次估价选用比较法进行估价，得出市场价值估价结果。

**比较法：**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。

## 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，确定：马少付所有的位于滦南县倭城镇八和居小区 603-1-302 号住宅用房房地产，即建筑面积为 85.03 平方米的住宅房屋所有权、建筑面积为 17.38 平方米的储藏室房屋所有权及其分摊的国有出让土地使用权，在价值时点 2021 年 8 月 18 日的估价结果为人民币 34.05 万元，大写金额人民币叁拾肆万零伍佰元整，房地产单价为 4004 元/平方米。

## 十一、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
安鸿文	1320110026		2021 年 8 月 27 日
刘学涛	1320170058		2021 年 8 月 27 日

## 十二、实地查勘期

估价人员于 2021 年 8 月 18 日对估价对象进行实地查勘。

## 十三、估价作业期

2021 年 8 月 18 日—2021 年 8 月 27 日。

## 附件目录

- 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：河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书复印件
- 附件三：河北省唐山市中级人民法院执行裁定书复印件
- 附件四：河北省滦南县人民法院刑事附带民事裁定书复印件
- 附件五：《房屋买卖合同》复印件
- 附件六：估价对象位置示意图
- 附件七：估价对象现状利用照片
- 附件八：估价公司营业执照复印件
- 附件九：估价公司备案证书复印件
- 附件十：估价人员资格证书复印件

# 房屋买卖合同

(合同编号: 唐滦南 2011 官寨新村第 128 号)

合同双方当事人:

出卖人: 滦南县房地产开发公司

注册地址: 滦南县农贸路西侧

营业执照注册号: 130224100000752

企业资质证书号: 冀建房开唐字第 042 号

法定代表人: 靳文义 联系电话: 0315-4126068

邮政编码: 063500

买受人: 马少付

【本人】【法定代表人】姓名: 马少付 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】 130224195107040816

地址: 马官寨村

邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: 2862516

【委托代理人】姓名: \_\_\_\_\_ 国籍: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 电话: \_\_\_\_\_

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房屋达成如下协议:

## 第一条 项目建设依据

出卖人以 出让 方式取得位于滦南县倭城镇汤官寨村西、规划民主街以北、编号为 20130012 的地块的土地使用权。



【土地使用权出让合同号】为 冀奔国用(2013)第0251号。

该地块土地面积为 109619.85 平方米，规划用途为 住宅，土地使用年限至 2083年05月09日。

出卖人经批准，在上述地块上建设房屋，【现定名】官寨新村。建设工程规划许可证号为 建字第130224201200002号，施工许可证号为 130224S1309201。

## 第二条 房屋销售依据

买受人购买的房屋为【现房】。

## 第三条 买受人所购房屋的基本情况

买受人购买的房屋（以下简称该房屋，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 603 【幢】 1 【单元】 302 号房。

该房屋的用途为 成套住宅，属 砖混 结构，层高为 2.85 米，建筑层数地上 6+1 层。

该房屋阳台是【封闭式】

该房屋【合同约定】建筑面积共 81.03 平方米，其中，套内建筑面积          平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积          平方米。与该房屋配套的储藏室编号 9，面积 17.38 平方米。

## 第四条 计价方式与价款

该房屋定价方式为 双方协议价。出卖人与买受人约定按下述方式计算该房屋价款：

按【建筑面积】计算：

(1)、该房屋单价为(人民币)每平方米2600元,总金额(人民币)221078元整。(大写)贰拾贰万壹仟零柒拾捌元整。

(2)、与该房屋配套的储藏室单价为(人民币)每平方米1400元,总金额(人民币)24332元整,(大写)贰万肆仟叁佰叁拾贰元整。

该房屋与储藏室合计总金额(人民币)245410元,(大写)贰拾肆万伍仟肆佰壹拾元整。

### 第五条 面积确认及面积差异处理

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。

房屋交付后,产权登记面积与合同约定面积发生差异,双方同意以产权登记部门确认的测量面积为准,多退少补。

### 第六条 付款方式及期限

买受人须一次性付清房屋与储藏室总价款,总价款为245410元,买受人购房结算凭证票号0000104,票面金额216317元,

1、购房后余额为—元,大写—元整,

余额由买受人自行到滦南县财政局按规定兑付。

2、补交购房差价28093元,大写贰万捌仟零玖拾叁元整。

### 第七条 交付期限

出卖人应当在—年—月—日前,依照国家和地方人民政府的有关规定,将具备下列第1种条件,并符合本合同约定的房屋交付买受人使用:

1. 该房屋经验收合格。
2. 该房屋经综合验收合格。

3. 该房屋经分期综合验收合格。

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

1. 遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起\_\_\_\_\_日内告知买受人的；
2. \_\_\_\_\_

### 第八条 交接

双方进行验收交接时，签署房屋交接单。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：逾期三十天未能交付的，出卖人按建筑面积 0.5 元/平方米向买受人收取物业管理费，由此引起的一切后果由买受人负责。

### 第九条 出卖人保证销售的房屋没有产权纠纷和债权债务纠纷

因出卖人原因，造成该房屋不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

### 第十条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任

出卖人交付使用的房屋的装饰、设备标准应符合双方约定（附件二）的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第 2 种方式处理：

1. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。
2. 出卖人据实赔偿装饰设备差价

### 第十一条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

出卖人承诺与该房屋正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

1. 供暖系统在交房时达到使用条件
2. 供水供电系统在交房时达到使用条件
3. \_\_\_\_\_

## 第十二条 保修责任

出卖人自房屋交付使用之日起，按照国家规定承担相应的保修责任。

在房屋保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由买受人承担。保修期自出卖人通知买受人交付之日起计算。

## 第十三条 双方可以就下列事项约定：

1. 该房屋所在楼宇的屋面使用权 归全体业主使用
2. 该房屋所在楼宇的外墙面使用权 归全体业主使用
3. 该房屋所在楼宇的命名权 归地名管理机构
4. 该房屋所在小区的命名权 归地名管理机构

第十四条 买受人的房屋仅作 住宅 使用，买受人使用期间不得擅自改变该房屋的建筑主体结构、承重结构和用途。

除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该房屋有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该房屋有关联的公共部位和设施的使用性质。

第十五条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成按下述第2种方式解决：

1. 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。
2. 依法向人民法院起诉。

第十六条 本合同未尽事项，按国家法律、法规和政策规定执行，没有的可由双方约定后签订补充协议。

第十七条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第十八条 本合同连同附件共8页，一式4份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人1份，买受人1份，房产管理部门、土地管理部门各持一份。

第十九条 本合同自双方签订之日起生效。

出卖人

(签章)



张印文

买受人 (签章):

马少付

【法定代表人】:

【法定代表人】:

【委托代理人】:

【委托代理人】:

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签于

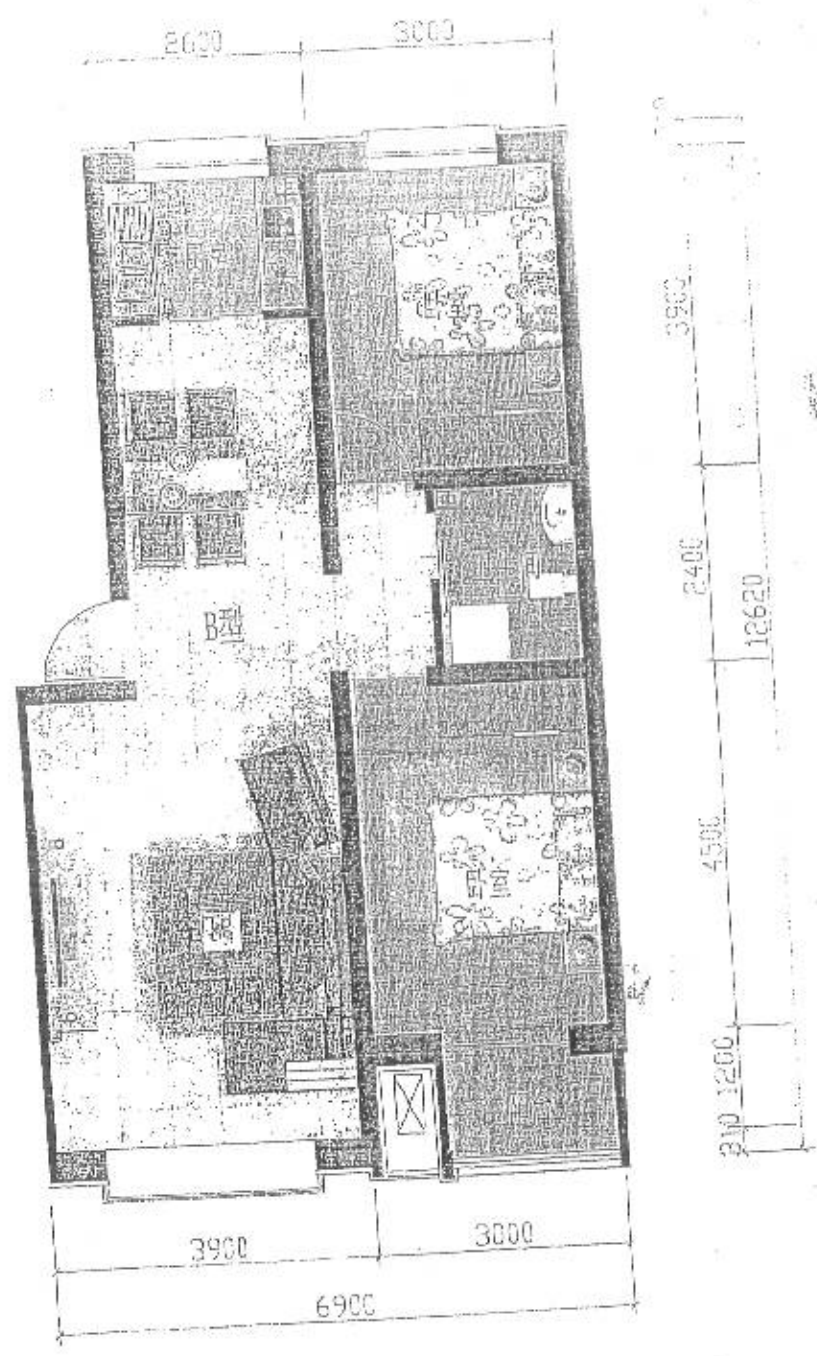


签于





# 官寨新村回迁房户型图



**B户型** | 2室2厅1厨1卫  
| 建筑面积85㎡

## 附件二：装饰、设备标准

- 1、住宅楼为砖混结构，外立面造型新颖、端庄、明快清晰，高级外墙涂料。
- 2、窗户为中空玻璃塑钢窗。
- 3、集中供热，分户阀门控制。
- 4、小区内给水、排水设施齐全。暖气安装到位，供水水表安装到位，供电电表安装到位，有线电视、电话预留接口。
- 5、单元电子对讲门和铁板入户门安装到位。
- 6、室内安装普通木门，顶棚、墙面刷白，地面铺设地板砖，卫生间墙面镶贴瓷砖，安装面盆、坐便器。



估价对象位置示意图





估价对象利用现状照片



# 营业执照

统一社会信用代码

91330323906831437A



扫描二维码  
可查询企业信用信息  
扫描二维码  
可查询企业信用信息

(副本) 副字第2-1-1

名称 上海嘉器机械设备有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 吴昌文

经营范围 一般项目：机械设备、五金产品及电子产品、金属材料、建筑用钢筋产品销售；五金工具、五金配件、五金制品、五金模具、五金冲压件、五金加工、五金模具制造、五金模具销售；五金制品、五金配件、五金工具、五金制品、五金模具、五金模具制造、五金模具销售；五金制品、五金配件、五金工具、五金制品、五金模具、五金模具制造、五金模具销售。

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2007年01月04日

营业期限

住所 拱墅区北区跃进路211号恒通商务中心101-310室



登记机关

2020年11月6日



# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：河北坤和盛房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：安海文  
(执行事务合伙人)

住 所：唐山市路北区西山道55号雅园商务中心1-3-316室

邮 政 编 码：063000

联系电话：13700353505

统一社会信用代码：91130203799583197B

组织形式：有限责任公司  
(自然人投资或控股)

注册 资 本：300万元  
( 出 资 数 额 )

备 案 等 级：二级

证 书 编 号：冀建房估(博)22号

有 效 期 限：2021年12月31日

本使用件仅用于：用于公司承接业务等经营活动

使用期限：2021年2月7日至2021年8月6日



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2月1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. 00234848

姓名 / Full name

安鸿文

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

130102197403100313

注册号 / Registration No.

1320110026

执业机构 / Employer

河北神舟惠泽房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Validity date

2023-4-22

持证人签名 / Bearer's signature



1320110026



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. 00234752

姓名 / Full name

刘学涛

性别 / Sex

女

身份证号码 / ID No.

130429198705150667

注册号 / Registration No.

1320170056

执业机构 / Employer

河北神舟惠泽房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Validity date

2023-7-14

持证人签名 / Bearer's signature



1320170056