

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：河北德盛房评（2022）字第 106 号

估价项目名称：侯金锁 黄丽红所属的位于唐山市开平区东城
景苑 208-2-1602 号房地产司法鉴定价格评估

估价委托人：滦南县人民法院

房地产估价机构：河北德盛房地产资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：二〇二二年九月二日

目 录

一、估价师声明·····	1
二、估价假设和限制条件·····	2-4
三、估价结果报告·····	5-10
(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·····	10

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二〇二二年八月九日的估价结果为：（币种：人民币）

房地产单价：8519元/平方米

总建筑面积：60.72平方米

房地产总价：51.73万元

大 写：伍拾壹万柒仟叁佰元整

(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
-----	-----	-----	------

吴利明	1220060021		2022.9.2
-----	------------	--	----------

邵连锁	1320180045		2022.9.2
-----	------------	--	----------

编号: GF-2000-0171



20140322088

[Handwritten signature]

商品房买卖合同

[Handwritten signature]

河北省建设厅
河北省工商管理局

监制

(20140322088)

商品房买卖合同

(合同编号: 东城景苑1513)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山冀东房地产开发有限公司

注册地址: 唐山开平区开平车站道口北侧

营业执照注册号: 130200000058580

企业资质证书号: 冀建房开唐字第537号

法人代表人: 王宝云 联系电话: [REDACTED]

邮政编码: 063021

委托代理人: 李成玉 地 址: [REDACTED]

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【 】

邮政编码: 063021 联系电话: [REDACTED]

委托代理机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

法人代表人: X 联系电话: X

邮政编码: X

买受人: 侯金锁 黄丽红

【本人】 【法定代表人】 姓名: 侯金锁 黄丽红 国籍: 中国

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【 】:

地 址: [REDACTED]

邮政编码: 063000 联系电话: [REDACTED]

【委托代理人】 【X】 姓名: X

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【 】

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 唐山开平区开平车站道口北侧 编号为 1302050020090024000 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(2011)第5117号 该地块土地面积为 128114.02 平方米，规划用途为 商住，土地使用年限自 2011 年 2 月 24 日至 2080 年 9 月 7 日。 出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】 东城景苑 建设工程规划许可证号为 建字第130201201105533，施工许可证号为 2012002

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 唐山市住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为 (唐)房预售证第842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 208 02 【单元】【层】 208-2-1602 【座】 号房。

该商品房的用途为 成套住宅，属 剪力墙 结构，层高为 2.80 米，建筑层数地上 18 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 60.72 平方米，其中，套内建筑面积 48.53 平方米，公共部位与公用房屋

分摊建筑面积 12.19 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)。

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 1 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 4600 元, 总金额(人民 币) 279312 元整。

贰拾柒万玖仟叁佰壹拾贰元零角零分

元整。

(2)、无。

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)

0 元整。

大写¥

元整。

(2)、无。

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

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: 每平方米单价不变, 房价款据实调整。

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 1 种方式按期付款:

1、一次性付款

买受人于2014年3月22日前向出卖人付清该商品房的全部房款

2、分期付款

X
—

3、其他方式

X
—

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

出卖人(签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

2014 年 3 月 22 日

本合同执笔人(签字):

【他项权利人】(签章):

经办人(签字):

____年____月____日

买受人(签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

2014 年 3 月 22 日

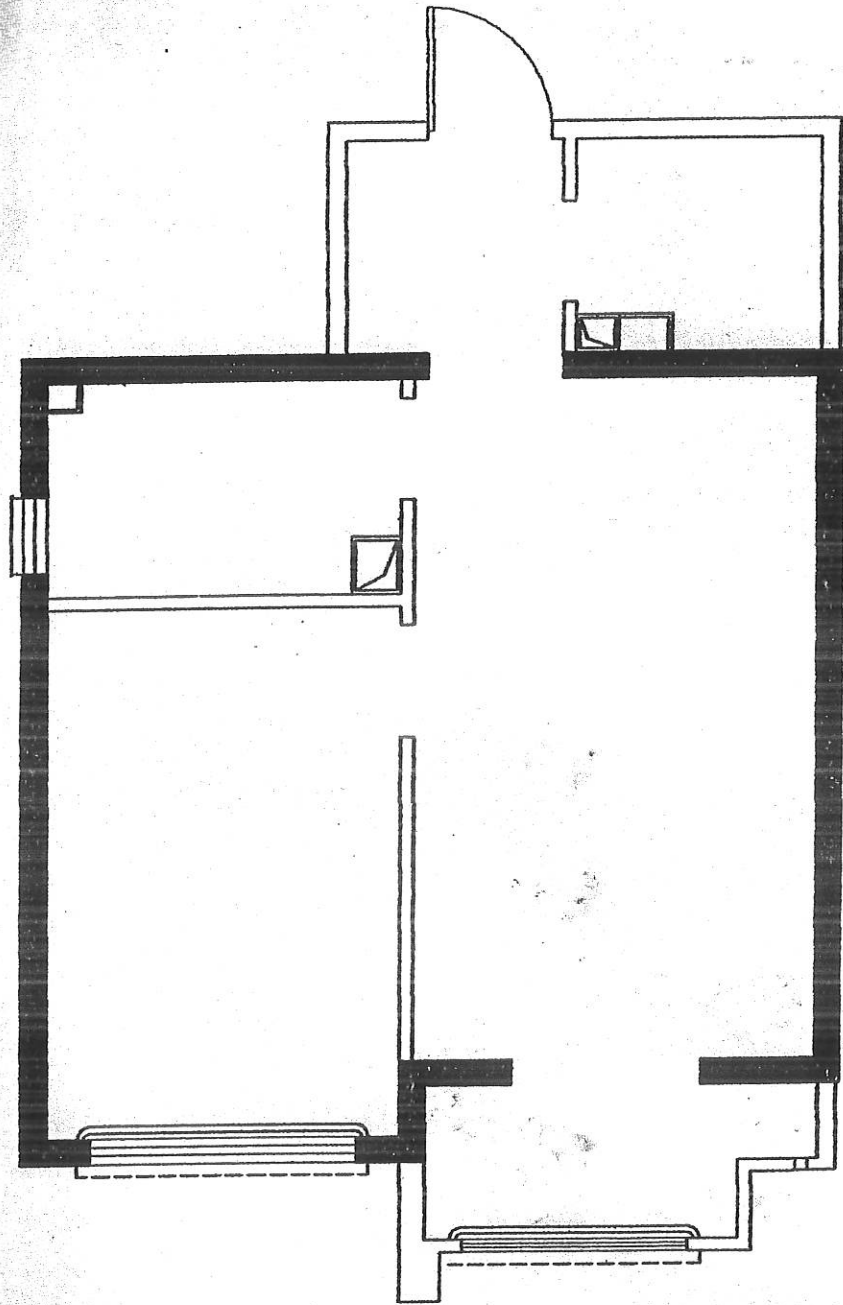
签于 东城景苑售楼处

鉴证单位(签章):

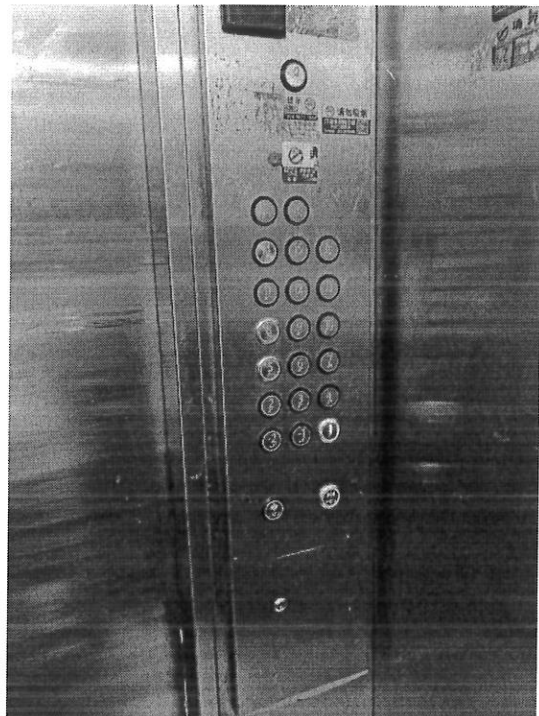
【法定代表人】:

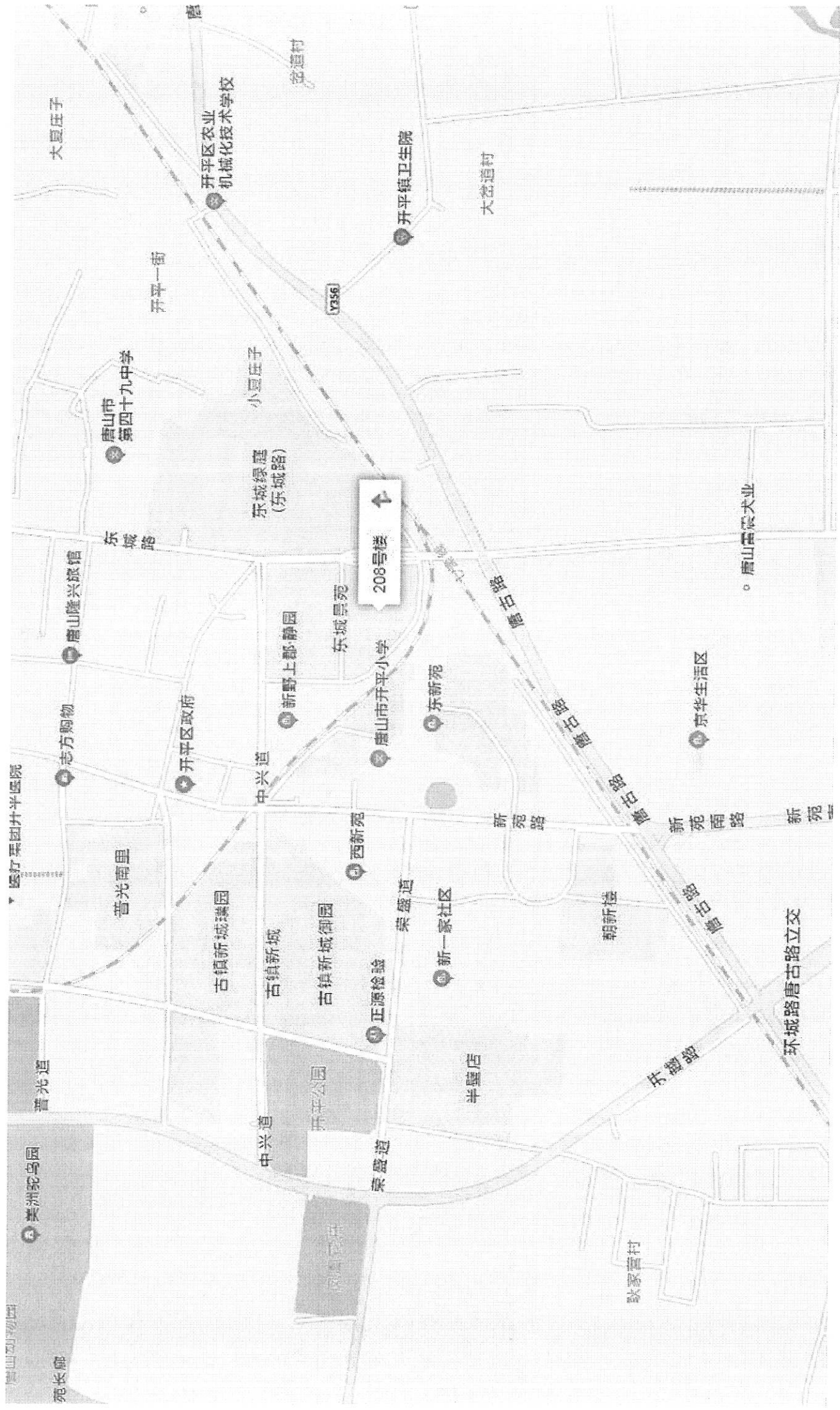
经办人(签字):

2014年6月30日



估价对象照片





大夏庄子

开平区农业
机械化技术学校

定道村

开平镇卫生院

大盆道村

开平一街

唐山市
第四十九中学

小夏庄子

东城绿茵
(东城路)

208号楼

东城路

唐山隆兴旅馆

志方购物

开平区政府

新野上都静园

东城景苑

唐山市开平小学

东新苑

唐山富源犬业

京华生活区

唐山开平中医院

中兴道

新苑路

新苑南路

普光南里

古城新城瑞园

古城新城

古城新城御园

西新苑

荣盛道

新一家社区

正源检验

半壁店

朝新楼

普光道

美洲鸵鸟园

中兴道

开平公园

荣盛道

新苑路

新苑南路

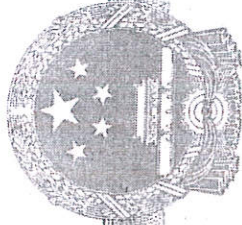
新苑路

环城路唐古路立交

耿家营村

唐山开平初中

苑长卿



营业执照

统一社会信用代码

911302036720573925



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: 1-1

名称 河北德盛房地产价格评估咨询有限公司

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)

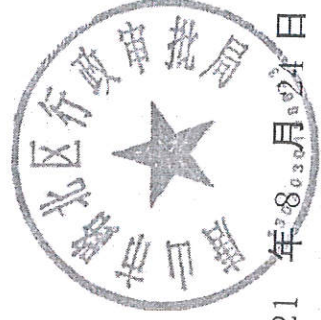
成立日期 2008年01月21日

法定代表人 蔡敬侠

营业期限 2008年01月21日至 2057年11月30日

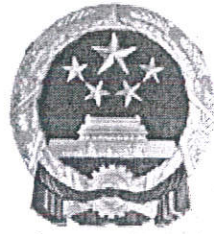
经营范围 房地产价格评估(取得资格后,凭资格方可经营); 房地产信息咨询
**

住所 晋由路北区卫国北路3号



登记机关

2021年8月24日



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：河北德盛房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：蔡敬侠
(执行事务合伙人)

住所：唐山市路北区卫国北路3号

邮政编码：063000

联系电话：18931591936

统一社会信用代码：911302036720573925

组织形式：有限责任公司

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(唐)29号

有效期限：2025-05-25



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

2022年05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. 00258052

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

河北德盛房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-06-08

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. 00257769

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

河北德盛房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-04-22

持证人签名 / Bearer's signature

