

保定恒泰房地产估价 有限责任公司 评估报告书

估价项目名称：关于唐县人民法院委托郟利波所属坐落于保定市唐县
向阳北大街北城枫景 19 幢 1 单元 23A02 号房地产市场
价值的评估

估价委托人：唐县人民法院

房地产估价机构：保定恒泰房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：李朝辉

李雪莲



估价报告出具日期：2018 年 8 月 31 日

估价报告编号：冀恒泰字第 201808A607 号

致估价委托人函

唐县人民法院：

受贵方委托，我公司根据贵方提出的“为估价委托人确定估价对象于价值时点的市场价值提供参考依据而评估估价对象的市场价值”的估价目的，依照中华人民共和国估价标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法（即比较法），在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，对由贵方委托郝利波所属的坐落在保定市唐县向阳北大街北城枫景 19 幢 1 单元 23A02 号房地产（于 2017 年竣工并交付使用，建筑面积为 88.53m²），于价值时点 2018 年 7 月 25 日的价格进行了科学、客观、合理的估价，估价结果如下：估价对象房地产市场价值为：458940 元，人民币大写：肆拾伍万捌仟玖佰肆拾元整；评估单价为：5184 元/平方米，人民币大写：伍仟壹佰捌拾肆元每平方米。

本报告交付估价委托人估价报告原件伍份，报告复印件无效。

特此函告。



法定代表人（签章）：

辉耿
章朝

2018 年 8 月 31 日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(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	9
(十) 估价结果	10
(十一) 注册房地产估价师	10
(十二) 实地查勘期	10
(十三) 估价作业期	10
四、估价技术报告	11
五、附件	
(一) 《河北省唐县人民法院司法技术事务委托书》复印件	
(二) 估价对象位置图及现场查勘照片	
(三) 现场查勘记录复印件	
(四) 《商品房买卖合同》复印件	
(五) 房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件	
(六) 房地产估价机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件	
(七) 注册房地产估价师资格证书复印件	

一 估价师声明

我们郑重声明:

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的,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《房地产估价基本术语标准》GB/T50899—2013,中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015 进行估价工作,形成意见和结论,撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,参与实地查勘的人员有李雪莲、李朝辉。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李朝辉	1320070056	李朝辉	2018年8月31日
李雪莲	1320110050	李雪莲	2018年8月31日

二 估价的假设和限制条件

一、一般假设

(1) 本次估价委托人仅提供估价对象《商品房买卖合同》，本次估价依据估价委托人提供资料，设定估价对象具有合法产权，其实际使用与规划要求一致；且为该估价对象的最高最佳使用。

(2) 估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》，本次估价以《河北省唐县人民法院司法技术事务委托书》及《商品房买卖合同》为依据，房地产估价师无权到上述主管部门对其权属证明资料及其记载的内容进行核实。故本次估价以估价委托人提供的资料真实、合法、准确为前提估价。如因委托人提供资料有误而造成估价结果失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

(3) 本次估价结果含土地使用权价值，即为估价对象房地产的价值，使用权益与评估价值相对应。且本次估价未考虑估价对象可能设立的他项权利，即为干净产权下的房地产价值。

(4) 应估价委托人要求，本次价值时点为 2018 年 7 月 25 日。

(5) 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与实地查勘的人员有李雪莲、李朝辉。实地查勘日期为 2018 年 8 月 23 日，依据《河北省唐县人民法院司法技术事务委托书》本次价值时点确定为 2018 年 7 月 25 日，本次设定自价值时点至实地查勘日期该房地产状况一致。由于房主未到场，且估价对象楼层防火门关闭，估价人员未能进入该楼层且无法进入室内进行查勘，经估价委托人认可，室内装修设定为普通装修，即地面铺地板砖，墙面及顶棚刷乳胶漆，外门为全封闭式防盗门，外窗为塑钢窗。估价人员并未对估

价对象做建筑物基础、房屋结构上的检验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备、本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(6) 在价值时点，房地产市场为公开、平等、自愿交易的市场。不考虑特殊交易方，亦未考虑快速变现等处分方式及国家宏观经济政策发生的变化，以及遇到自然力和其他不可抗力对估价对象的影响。

(7) 随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。

二、未定事项假设

估价委托人提供资料中未记载建筑物的建成年代，估价委托人亦未提供相关建成年份的资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于2017年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

(1) 本估价结果只适用于本次估价目的，若改变估价目的或使用

条件需另行评估。

(2) 本估价报告有效期壹年，自报告提交之日起计算，即估价报告应用的有效期为 2018 年 8 月 31 日至 2019 年 8 月 30 日。随着时间及市场情况的变化，该价格需作相应调整。如果使用本估价结果的时间与估价报告出具日期相差一年或以上，我们对此结果造成的损失不负任何责任。在本次评估报告有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本报告书及结果无效。

(3) 本估价报告中内容未经估价机构同意，报告中的内容不得见诸任何公开媒体和第三方。

三 估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：唐县人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构：保定恒泰房地产估价有限责任公司

法定代表人：耿朝辉

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）14号

地 址：保定市莲池区恒祥南大街93号609室商用

电 话：（0312）2060584 13082363726

三、估价目的

为估价委托人确定估价对象于价值时点的市场价值提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

四、估价对象：

1、区域因素：

包括影响房地产价格水平的委估对象在城市中所处的位置，所处区域的繁华程度，交通条件，临街状态，公共基础设施水平，区域环境状况等。

估价对象房地产坐落于保定市唐县向阳北大街北城枫景19幢1单元23A02号，现为郗利波所有。唐县地处太行山东麓，毗邻京津，交通四通八达，为晋冀蒙往来之要塞。全县电力、通讯服务设施齐备，商业、文体、卫生、科教设施完善。唐县物产丰富，资源充足。主要矿产有石灰石、石英石、花岗岩、大理石、金矿、铁矿等十七种。旅游资源独具特色，大小景点三十多处，其中有西大洋远古生物苑的恐

龙化石，华北道教圣地——青虚山、古北岳恒山——大茂山、倒马关、战国长城、晋察冀烈士陵园、白求恩、柯棣华纪念馆等多处人文景观。全县有一定规模的工业企业 5000 多家，形成了皮毛皮革、仪器加工、建筑建材、玩具、纺织、玻璃工艺、矿产、机械铸造等八大骨干行业。唐县出产的罐头、布绒玩具、玻璃工艺品、羊剪绒产品、地挂毯已远销国外，成为主要出口创汇产品，为唐县的经济腾飞打下坚实的基础。对外开放以来，美国、日本、新加坡、韩国、德国、英国、台湾等十几个国家和地区的外商来到唐县投资兴业，促进了唐县经济发展。唐县路政设施较为齐全，地下给排水管道及各种管线得到了合理有序的布置，主要街道路面宽阔且路况良好，县城之内出租车穿梭往来，交通便捷。估价对象位于保定市唐县向阳北大街北城枫景 19 幢 1 单元 23A02 号，该小区西临向阳北大街，南邻唐县实验中学，交通便利，居住方便。估价对象所处地理位置优越，各项城市基础设施及公共配套服务设施齐全，是一个理想的居住场所。

2、个别因素：

影响房地产价格水平的个别因素主要包括：房地产权属、规模、用途、新旧程度，装修，设施设备，平面布置，工程质量，建筑结构，楼层，朝向，维护、保养、使用情况等。

依据估价委托人提供《商品房买卖合同》资料，估价对象为鄯利波所有，坐落于保定市唐县向阳北大街北城枫景 19 幢 1 单元 23A02 号，结构为框剪，建筑面积为 88.53m²，为一幢地上 27 层地下 2 层框剪结构住宅楼中位于 23 层的单元房，于 2017 年竣工并交付使用，外墙面刷防水涂料，建筑工程质量优良，维护良好。

由于房主未到场，且估价对象楼层防火门关闭，估价人员未能进

入该楼层且无法进入室内进行查勘，经估价委托人认可，室内装修设计定为普通装修，即地面铺地板砖，墙面及顶棚刷乳胶漆，外门为全封闭式防盗门，外窗为塑钢窗。估价对象布局设计合理，采光充足，通风良好，水、电、暖、气等设施齐全，使用功能良好。

五、价值时点

依据本次估价的《河北省唐县人民法院司法技术事务委托书》及估价目的，确定本次估价的时点为 2018 年 7 月 25 日。

六、价值类型

本次估价结果是指估价对象在价值时点 2018 年 7 月 25 日的房地产市场价值。

七、估价原则

根据房地产估价的技术规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

1、 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员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

评估价值为注册房地产估价师依法判定的估价对象状况下的价值。估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行

3、 价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房

地产往往具有不同的价格水平。本次估价对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

4、 替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同的市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

5、 最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。经过估价人员综合分析并进行现场查勘后，认为该估价对象保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

八、 估价依据：

1、 法律、法规和政策性文件

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号)；

(2)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号)；

(3)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号)；

(4)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)；

(5)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第

四十六号)。

2、技术标准及规范

(1)《房地产估价规范》GB/T50291-2015;

(2)《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013。

3、委托方提供的估价对象登记及权利状况资料

(1)《河北省唐县人民法院司法技术事务委托书》;

(2)《商品房买卖合同》复印件。

4、我公司估价人员现场踏勘搜集到的资料

(1)实地查勘记录及影像资料;

(2)房地产估价机构收集的相关资料。

九、估价方法的选用:

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。比较法适用于在同一地区或同一供求范围内的类似地区中,与估价对象房地产相类似的房地产的交易较多的估价;收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价;成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法的估价;假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产进行市场价值的估价,通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后,根据估价对象的特点和实际情况,认为该房地产交易案例较多,并且估价对象以保持现状继续做住宅使用为最高最佳使用,因此选取比较法为本次估价的方法,并结合估价人员的经验,最终确定房地产评估结果。

估价方法定义

比较法是指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:

注册房地产估价师遵循各项估价原则,根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定,按照估价程序,经过实地查勘与市场调查,选用比较法对估价对象进行了测算,确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2018 年 7 月 25 日的估价结果如下:估价对象房地产市场价值为:458940 元,人民币大写:肆拾伍万捌仟玖佰肆拾元整;评估单价为:5184 元/平方米,人民币大写:伍仟壹佰捌拾肆元每平方米。

十一、注册房地产估价师:

参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李朝辉	1320070056	李朝辉	2018 年 8 月 31 日
李雪莲	1320110050	李雪莲	2018 年 8 月 31 日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期: 2018 年 8 月 23 日

十三、估价作业期

本次估价作业期为: 2018 年 8 月 23 日——2018 年 8 月 31 日

保定恒泰房地产估价有限责任公司

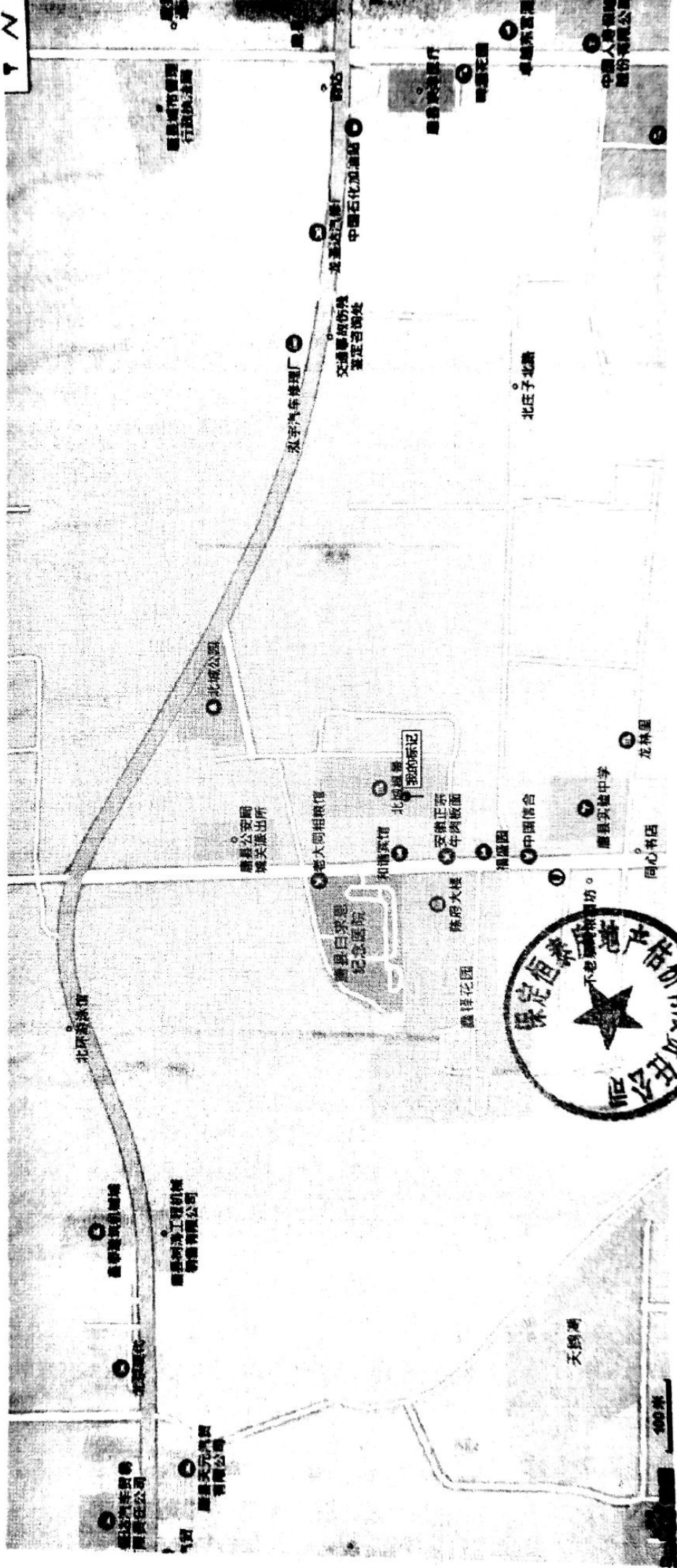
2018 年 8 月 31 日

四 估价技术报告

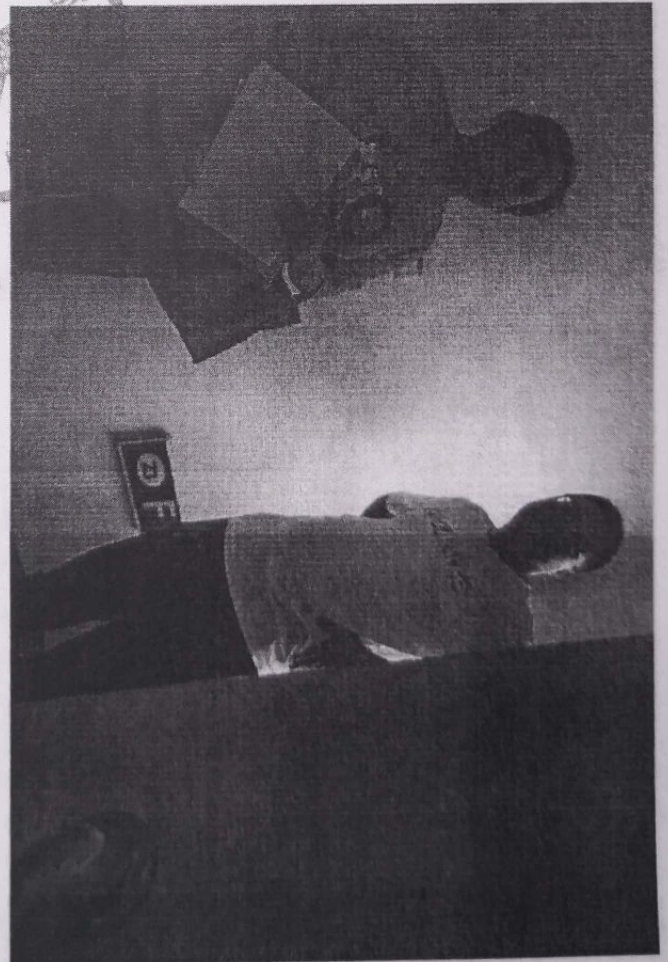
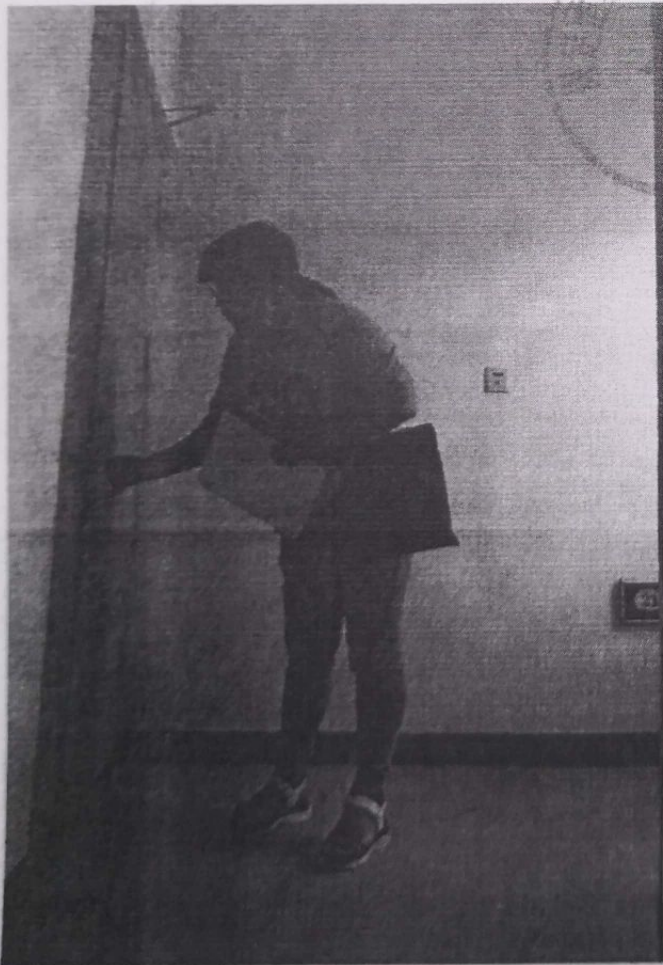
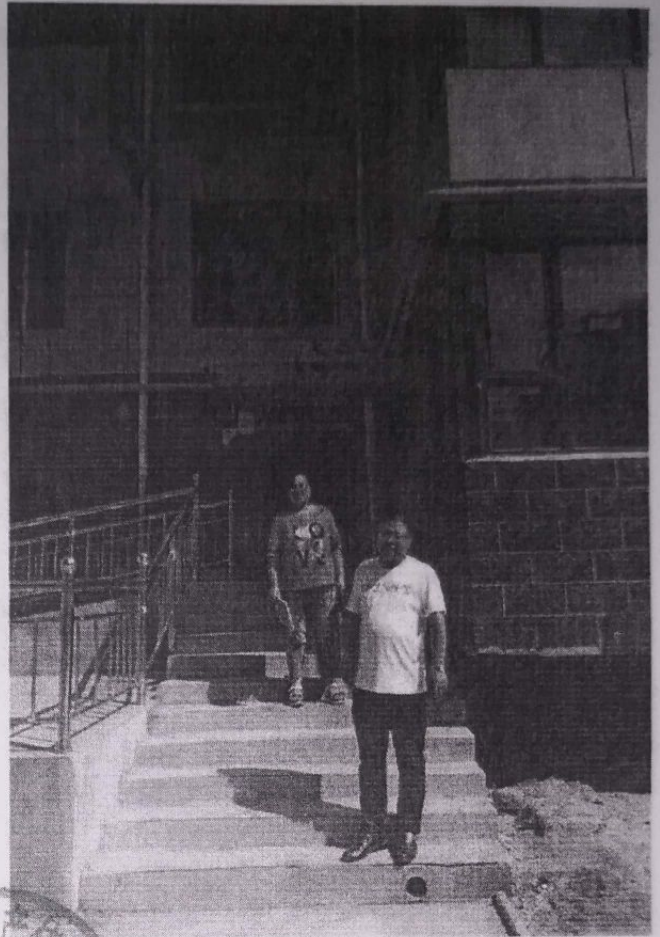
(仅供本公司存档及有关部门检查使用)

五 附件

- (一) 《河北省唐县人民法院司法技术事务委托书》复印件
- (二) 估价对象位置图及现场查勘照片
- (三) 现场查勘记录复印件
- (四) 《商品房买卖合同》复印件
- (五) 房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件
- (六) 房地产估价机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- (七) 注册房地产估价师资格证书复印件



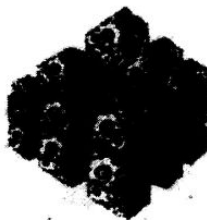
100米



此文件与原件一致

销售经理: 孙明

2018.2.27



Northern City Landscap

一种气象，一种城市

北城枫景

商品房买卖合同



买受人: 孙利波

合同编号: B110113

北城枫景 商品房买卖合同

合同双方当事人:

出卖人: 河北恒泰房地产开发有限公司

地址: 鹿泉市阳光大街 联系电话: 0312-642899777

买受人: 郑利波

【身份证】【护照】 130221197507255631

地址: 河北省鹿泉市藁堂庄镇东升村南顺路39号

邮政编码: 072350 联系电话: 18032133616

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 项目名称、位置

项目坐落位置 恒泰鹿泉阳光大街, 出卖人经批准,在上述土地建设商品房,项目名称 北城枫景。

第二条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房及其它(以下简称该商品房,其房屋平面图见本合同附件一)本合同所确定的项目中的:

第 19 【幢】 1 【单元】 23A2 号房, 合同约定建筑面积: 88.53 平方米。

该商品房属【砌体】【】结构, 建筑层数地上 27 层, 地下 2 层, 该商品房的用途是【封闭式】【非封闭式】

第三条 计价方式与价款

该商品房的总价款为 292119 大写: 贰佰玖万贰千壹佰肆拾玖元整。

第四条 面积确认及面积差异处理

产权面积不以合同约定面积为准, 最终以相关单位产权测绘面积为准, 价格按以上单价多退少补。

第五条 付款方式及期限

商品房, 买受人按下列第 1 种方式按期付款:

1. 一次性付款 2015年11月8日 应付 292119 元整, 封顶应付 无整, 付清以上购买款。
2. 分期付款, 2015年11月8日 应付 无整, 余款 无整 通过贷款办理, 如贷款额度由银行审批决定, 或由于个人原因导致贷款未能在规定时间内获得银行批准的, 则买受人自接到出卖人通知 30 日内向出卖人补付其余款;
3. 分期付款, 2015年11月8日 应付 无整, 封顶应付 无整, 交房时应付 无整, 付清以上购买款。



北地机委 商品房买卖合同

第六条 买受人逾期付款的违约责任。

在本合同规定付款期限内，买受人必须按规定付清应付款项，否则出卖人有权将该房屋收回另行出售，已付房款不退；若买受人由于自身原因中途放弃所购房屋的，出卖人有权扣除买受人所付房款作为违约金，房屋由出卖人另行出售，买受人均无异议。

第七条 交付期限。

出卖人应当在2011年12月31日将具备交付条件的商品房交付买受人，出卖人延期交工因此所带来的损失共按买受人已付房款的万分之叁赔付买受人。

第八条 交接。

商品房达到交付条件后，出卖人应当通知买受人办理交付手续，并签署房屋交接单。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：

出卖人书面通知寄出之日起（以邮政印鉴为准）30日内不办理交接手续，出卖人有权在第31日收回该房屋另售，房款不退。

第九条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付后，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。房屋交付后出卖人配合买受人办理房屋产权证，费用及时间按相关部门即时政策为准买受人承担费用。

第十条 保修责任。

在商品房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。因不可抗力造成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。



第十一条 若出现不可抗力因素（地震、洪水、连续雨天、战争、政府行为、市场因素、法规调整等）造成停工等其它事宜长期顺延竣工时间或出卖人自行相应变更调整，双方均无异议。

第十二条 买受人在使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有约定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房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。

第十三条 其他的约定。

1. 买受人在入住之前如变更联系方式，请及时书面通知出卖人，否则由于联系不便问题所造成的损失与责任均由买受人承担。

2. 买受人购买地下室原则：

地下室与住宅为捆绑出售，由出卖人按套数统一分配，分配时间以出卖人通知为准，届时确定地下室购买协议并在7日内一次性付清应付款项；由于数量有限导致出卖人未给买受人分配到位的，出卖人不承担任何责任，买受人无异议；

3. 买受人在房屋交接之前（以出卖人通知为准）缴纳相应前期费用（如：燃气初装费等；燃气壁挂炉自行购买安装）及缴纳的

补充协议 商品房买卖合同

相关部门时收取的公共维修基金。

4. 地上及地下停车位、1 层住宅附赠的小院、会所、40 亩独立肥地不作为公用面积，所有权归出卖人所有。关于有借使用
合同见补充协议。

第十条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决

第十五条 本合同连同附件共 1 页，一式 2 份，具有同等法律效力，各持 1 份。出卖人 1 份，买受人 1 份。本合同自双方签字之日起生效。



出卖人(盖章)
河北保福房地产开发有限公司

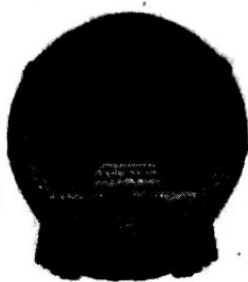
2015 年 11 月 8 日 签字 杨利坤



买受人(签字) 杨利坤

2015 年 11 月 8 日 签字 杨利坤

附件 户型图:



营业执照

统一社会信用代码 911306066012937691

名称 保定恒泰房地产估价有限责任公司

类型 有限责任公司

住所 保定市莲池区恒祥南大街93号609室商用

法定代表人 耿朝辉

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2001年04月16日

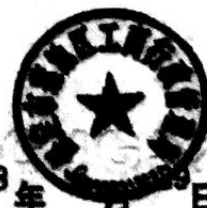
营业期限

经营范围 房地产价格评估、土地评估、房地产咨询。(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)



登记机关

2018年 月 日



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



2017年12月6日

机构名称	保定恒泰房地产估价有限责任公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	耿朝辉
住所	保定市恒祥南大街93号609室
邮政编码	071000
联系电话	0312-2060584
统一社会信用代码	911306066012937691
组织形式	有限责任公司
成立日期	2001.04.16
注册资本 (出资额)	叁佰万圆整
备案等级	贰级
证书编号	冀建房估(保)14号
有效期限	截至2020年12月5日

中华人民共和国住房和城乡建设部
 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. 00113238

姓名 / Full name

李朝辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130637198007082119

注册号 / Registration No.

1320070056

执业机构 / Employer

保定恒泰房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

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.



姓名 / Full name

李雪莲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130631198310092426

注册号 / Registration No.

1320110050

执业机构 / Employer

保定恒泰房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-14

持证人签名 / Bearer's signature

