

目 录

一、致估价委托人函	2
二、估价师声明	4
三、估价假设和限制条件	6
四、估价结果报告	9
五、附件	
1、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书【(2018)唐法鉴外委字第1096号】复印件	
2、唐山市中级人民法院执行局第四分局司法技术委托书复印件	
3、《商品房买卖合同》复印件	
4、估价对象现场照片	
5、估价对象位置示意图	
6、房地产估价机构营业执照复印件	
7、房地产估价机构备案证书复印件	
8、房地产估价师注册证书复印件	

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵院委托，本公司根据《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，结合委托的内容和特定的估价目的，遵循独立、客观、公正、科学的原则，选用适宜的估价方法，对贵院委托的估价对象进行客观、公正、合理地评估。

估价目的：受委托方的委托，为河北省唐山市中级人民法院执行局第四分局办理的张玉申请执行李洪博、唐山润田餐饮服务有限公司民间借贷纠纷一案的涉案房地产价值提供参考，而评估其房地产市场价格。

估价对象：估价对象位于唐山市玉田县繁荣路西侧凤凰春城凤栖园21-3-401号，依据《商品房买卖合同》可知，买受人：李洪博，用途：住宅，钢筋混凝土剪力墙结构，层高2.90米，建筑总层数地上18层，地下1层，所在层次：第4层，地下室所在层次：-1，合同约定建筑面积92.47m²，地下室建筑面积9.80m²，分摊的国有土地使用权面积不详。估价范围包含上述房屋、地下室、分摊的国有土地使用权及与其相配套的供水、排水、通电、通讯等附属设施。

价值时点：2018年09月06日。

价值类型：房地产市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对房地产市场价格影响因素进行分析，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（含地下室）：¥74.50万元，人民币大写：柒拾肆万伍仟元整。房地产单价：8057.00元/m²。

特别提示:

1、估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。

2、截止价值时点，估价对象未办理《不动产权证书》，分摊的国有土地使用权面积不详，但对估价结果的客观、公允性不造成影响。

3、以上内容摘自房地产估价结果报告书，与房地产估价报告书正文具有同等的法律效力。欲了解本估价项目的全面情况，请仔细阅读房地产估价结果报告书全文。

法定代表人:



唐山广野房地产评估有限公司

2018年10月15日



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、注册房地产估价师于2018年09月19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，依据估价委托人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重要的专业帮助。

7、本估价报告提供的估价对象的价值标准采用客观合理价值标准，未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对评估价值的影响。

8、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。

9、本估价机构和估价人员不承担对估价对象的建筑结构内在质量、地基地质的隐蔽情况及其他需要专业鉴定的事项进行调查和评价的责任。

10、本估价报告的估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不适用于其他目的，凡因委托人使用估价报告不当而引起后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

11、委托方应合法使用本估价报告，未经本估价机构同意，委托方不得向与本估价目的无关的单位和人员提供。

12、估价报告未经委托方同意，本估价机构不得向其他单位和个人提供或公开。

13、本估价报告的解释权归本估价机构所有。

估价假设和限制条件

(一)、一般假设

1、委托方提供的资料合法，权利人合法取得房屋所有权及国有土地使用权。

2、估价对象在价值时点的价值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。

3、本次估价基于以下概念：

所称估价，是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，运用估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对待估房地产的客观合理价格进行估算的活动。

所称公允价格（客观合理价格），是指对应于某种估价目的特定条件下形成或成立的正常价格，它能够为当事人或社会一般人所信服和接受，通常客观合理价格是指在公开市场上形成或成立的价格。

公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排它性。

本报告所称“公开市场价值”是指估价对象在保持现有用途并取得合法产权后，在外部经济环境保持稳定的前提下，为本报告所确定的估价目的而提出的公允评估意见（即公允价格）。该评估意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

同一估价对象，估价目的不同，估价依据及采用的价值标准会有所不同，估价结果的客观合理价格也会有所不同。

4、估价时土地和房屋的坐落、用途、面积、结构、建成年代等数据以《商品房买卖合同》为依据，该资料由委托人调档取得，注册房地产估价师在未到权属登记部门进行核实的情况下，对估价对象的权属证明材料及其记载的内容

进行了核实及必要的检查，经检查，无理由怀疑上述权属证明文件的合法性、真实性、准确性和完整性，因此本次评估以上述权属证明文件合法、真实、准确、完整为假设前提。

5、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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能正常安全使用。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。

6、注册房地产估价师未对土地面积、房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘并结合委托方提供的资料，以《商品房买卖合同》为依据。

7、未经调查确认或无法调查确认的资料数据，在估价中未考虑。

(二)、特殊类假设

1、房地产价值时点，为河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书【(2018)唐法鉴外委字第 1096 号】的委托日期，即 2018 年 09 月 06 日。

2、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书【(2018)唐法鉴外委字第 1096 号】的委托日期为 2018 年 09 月 06 日，完成实地查勘日期为 2018 年 09 月 19 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，时间间隔很近，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

3、本次司法鉴定项目的委托日期为 2018 年 09 月 06 日，在委托期间，截止价值时点，估价对象已被人民法院查封，本估价报告反应的房地产市场价格不考虑估价对象已被查封因素的影响。

4、被执行人未能到场配合本次估价的现场勘查，本次勘察未能进入估价对象内部，现场勘察的范围仅限于估价对象的外部状况和区位状况，无法进入室内进行勘察，假设估价对象室内设施能达到正常入住条件和使用条件，假设室内状况为能达到正常使用状况下的装修。

5、虽被执行人未能到场配合本次估价的现场勘查，但这并不影响估价结果的客观、公允性。

（三）、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，仅作为委托方进行房地产司法鉴定的参考依据，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、未考虑估价对象未来市场变化风险和短期强制处分等因素对评估价值的影响。

3、未考虑因战争、地震等自然力和不可抗力对估价对象评估价值的影响。

4、未考虑特殊交易方式对估价对象评估价值的影响。

5、本估价报告提供的估价结论为估价对象在价值时点的客观合理价值，价值时点以后估价报告有效期内，估价对象的质量、性质、面积等影响价格的因素发生变化，并对估价对象的价值产生影响时，不能直接使用本估价结论。

6、本估价报告仅供委托方、主办法院、双方当事人及利害关系人使用，未经本公司同意，不得向委托人和报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。

7、本估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起壹年。

房地产估价结果报告

唐广野房估[2018]字第 507 号

一、估价委托人及委托事项

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

委托日期：2018 年 09 月 06 日

委托事项：河北省唐山市中级人民法院委托的本院执行局第四分局办理的张玉申请执行李洪博、唐山润田餐饮服务有限公司民间借贷纠纷一案，此案在执行过程中需要对被执行人李洪博名下的(1)位于玉田县玉田镇旭升南路右六里 2 号房产一套、(2)玉田县玉田镇凤栖园 21 栋 3 门 401 房产一套的市场价值进行评估。

估价材料：

1、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书【(2018)唐法鉴外委字第 1096 号】。

2、唐山市中级人民法院执行局第四分局司法技术委托书。

3、河北省玉田县人民法院民事判决书；河北省玉田县人民法院执行裁定书；河北省唐山市中级人民法院执行裁定书；执行笔录；情况说明；评估申请书。

4、《商品房买卖合同》。

二、案情摘要

河北省唐山市中级人民法院委托的本院执行局第四分局办理的张玉申请执行李洪博、唐山润田餐饮服务有限公司民间借贷纠纷一案，此案在执行过程中需要对被执行人李洪博名下的(1)位于玉田县玉田镇旭升南路右六里 2 号房产一套、(2)玉田县玉田镇凤栖园 21 栋 3 门 401 房产一套的市场价值进行评估。

三、房地产估价机构

估价机构：唐山广野房地产评估有限公司，系房地产价格评估的专业机构，法定代表人：冯宗国；机构住所：唐山路南区小山小区境内；企业性质：有限责任公司；注册资金：人民币壹佰壹拾万元整；备案等级：贰级；备案证书编号：冀建房估（唐）27 号。经营范围：房地产价格评估、房地产价格咨询、工程造价咨询服务。联系电话（传真）：0315-2511000；邮政编码：063000。

四、估价目的

受委托方的委托，为河北省唐山市中级人民法院执行局第四分局办理的张玉申请执行李洪博、唐山润田餐饮服务有限公司民间借贷纠纷一案的涉案房地产价值提供参考，而评估其房地产市场价格。

五、估价对象

估价对象位于唐山市玉田县繁荣路西侧凤凰春城凤栖园 21-3-401 号，依据《商品房买卖合同》可知，买受人：李洪博，用途：住宅，钢筋混凝土剪力墙结构，层高 2.90 米，建筑总层数地上 18 层，地下 1 层，所在层次：第 4 层，地下室所在层次：-1，合同约定建筑面积 92.47m²，地下室建筑面积 9.80m²，分摊的国有土地使用权面积不详。估价范围包含上述房屋、地下室、分摊的国有土地使用权及与其相配套的供水、排水、通电、通讯等附属设施。

1、区位状况

估价对象位于唐山市玉田县繁荣路西侧凤凰春城凤栖园 21-3-401 号，该小区位于繁荣路西侧，桥北街南侧，清风路东侧，文明街北侧。小区地理位置优越，周边有餐饮、酒店、银行、幼儿园等公共配套设施，小区南门口地面为伯雍小学，公共配套设施完备，基础设施状况好，公共交通及私家车方便均便利。

2、实物状况

(1)、土地实物状况

土地使用权坐落于唐山市玉田县繁荣路西侧凤凰春城凤栖园 21-3-401 号，分摊的国有土地使用权面积不详。所在宗地形状规则，宗地内地势平坦，地质及水文状况良好，无其它规划限制条件，现状利用良好，基础设施完善，已达到“七通一平”，即通路、通电、供水、排水、通热、通燃气、通讯及场地平整；宗地外达到“七通一平”，即通路、通电、供水、排水、通热、通燃气、通讯及场地平整。

(2)、建筑物实物状况

估价对象位于唐山市玉田县繁荣路西侧凤凰春城凤栖园 21-3-401 号，建筑总层数地上 18 层，地下 1 层，所在层次：第 4 层，地下室所在层次：-1，合同约定建筑面积 92.47m²，地下室建筑面积 9.80m²，钢筋混凝土剪力墙结构，现浇

屋面，370 外墙，层高 2.90 米，南北通透，外墙面粉料，铝合金窗。

目前该房屋维护保养状况较好，主体结构完好，周边公共配套设施较完备，能达到正常使用功能。

3、权益状况

经我公司产权验证、现场勘察及核对，估价对象权益状况如下：

(1)、《商品房买卖合同》，合同编号：玉[长春]201103771033 号；出卖人：唐山长春房地产开发有限公司；买受人：李洪博。乙方购买的商品房为预售商品房，预售商品房批准机关为玉田县建设局，商品房预售许可证号为（玉）房预售证第 201013 号，建筑施工许可证号：130229x090202201，130229x090202301,130229x090202101,130229x090202401,130229x090202001，建设工程规划许可证号为 130229200908003。

买受人所购商品房的基本情况：商品房坐落：繁荣路西侧凤凰春城凤栖园 21-3-401 号，共 18 层。土地用途：商业、住宅，性质：国有，取得方式：转让，使用年限自 2009 年 10 月至 2049 年 10 月、2009 年 10 月至 2079 年 10 月，土地使用权证号：玉国用（2009）第 623 号、624 号。建筑面积：92.47m²，建筑结构：混凝土剪力墙，总层数 18 层，该商品房位于 4 层。

依据《商品房买卖合同》可知，2011 年 03 月 03 日签订该合同时为按揭贷款 16.90 万元，后又补交房款 16.90 万元，为全款购买该商品房。

截止价值时点，估价对象未办理《不动产权证书》，分摊的国有土地使用权面积不详，但对估价结果的客观、公允性不造成影响。

(2)、权益确定

截止价值时点，估价对象已被查封。依据河北省玉田县人民法院执行裁定书（（2013）玉执字第 377 号），裁定如下：“查封被执行人李洪博名下的位于玉田县凤栖园小区 21 号楼 3 门 401 室的房产手续。未经本院允许，不得办理变更、过户手续。”

六、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,本次房地产价值时点,为河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书【(2018)唐法鉴外委字第1096号】的委托日期,即2018年09月06日。

七、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格,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。本次估价结果包含与其相配套的上下水、电路、电讯等附属设施及室内外不可拆除或拆除后影响使用功能的装修。土地价值内涵:用途为住宅,土地级别:玉田县城城区住宅一级,土地开发程度设定为宗地外“七通”及宗地内场地平整。

八、估价原则

本次估价过程中严格遵循独立、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。

1、独立、客观、公正原则:评估价值应为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:评估价值应为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: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。

4、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。

5、最高最佳利用原则:评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用原则有如下估价前提:维持现状前提、改变用途前提、更新改造前提、重新开发前提。根据本次估价目的,本次估价以维持现状前提进行评估,符合最高最佳利用原则。

九、估价依据

1、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国资产评估法》;

2、《房地产估价规范》GB/T5029-2015;

3、《河北省建筑工程预算定额》、《单位估价表》、《建设工程材料预算价格》、HEBCYD-G01-2013《河北省房屋修缮工程消耗量定额》、《河北省建筑工程费率表》等；

4、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书【(2018)唐法鉴外委字第1096号】；

5、唐山市中级人民法院执行局第四分局司法技术委托书；

6、委托方提供的其他资料；

7、《商品房买卖合同》；

8、本估价机构掌握的房地产市场的有关资料及估价人员实地勘查、调查所获取的资料、照片等。

十、估价方法

(一)、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、确定估价对象价格形成的过程，拟定估价作业方案。

3、遵循房地产估价原则，根据估价对象、估价目的有针对性的搜集估价所需资料及数据，并对估价对象进行仔细的实地现场勘查。

4、根据所确定的估价基本事项和所收集、掌握的资料，初步选用估价方法，在选用估价方法上，要对估价方法进行适用性分析。

5、根据选用的估价方法，求取估价对象价值，并确定最终的估价结果。

(二)、估价方法的选用

根据此次估价目的和委托方提供的资料，注册房地产估价师对估价对象进行了实地查看、权属状况调查，并对所在区域该类房地产市场进行了调查和分析。估价对象为位于玉田县中心城区的住宅小区，且目前维护保养状况及使用状况较好，并无新的规划建设，不宜选用假设开发法、成本法；由于估价对象设计用途为住宅，实际用途与设计用途相符，可出租，是具有收益性质的房地产，该区域有较多的同类型房屋，同类型房地产的市场保有量较大，交易市场比较发达，因此本次估价选用比较法和收益法。

(三)、估价测算过程

A、比较法

1、搜集交易实例、选取可比实例并建立比较基准。

收集交易实例，选取近期市场上同一供求范围内与估价对象相类似的三个可比实例，并建立比较基准。

2、比较因素的选择

通过对房地产市场的分析，根据住宅用房的主要影响因素确定比较因素。结合估价师收集的资料，参照比较实例的交易情况、交易时间、区域以及个别因素等，本次评估选择下列因素作为比较因素。

①交易情况修正：是排除交易行为中一些造成成交价格偏离正常价格的因素，将可比实例实际而可能是不正常的成交价格变成正常价格。

②市场状况调整：将可比实例在其成交日期的价格调整到在价值时点的价格。

③房地产状况调整：可分解为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

区位状况调整，是将可比实例在其区位状况下的价格，调整为在估价对象区位状况下的价格。

实物状况调整，是将可比实例在其实物状况下的价格，调整为在估价对象实物状况下的价格。

权益状况调整，是将可比实例在其权益状况下的价格，调整为在估价对象权益状况下的价格。

将可比案例 A、B、C 与估价对象分别就交易情况、市场状况、房地产状况进行修正。

3、依次考虑可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况，计算出 3 个比准价格。

直接比较修正公式：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

即：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{100}{\text{交易情况}} \times \frac{\text{市场状况}}{100} \times \frac{100}{\text{房地产状况}}$$

4、将上述 3 个比准价格的简单算术平均数作为比较法的测算结果。

B、收益法

收益法是在估算房地产未来每年预期纯收益的基础上，以一定的报酬率，将估价对象在未来每年的纯收益折现为价值时点收益总和的一种方法。

- 1、收集有关房地产收入和费用的资料；
- 2、估算年潜在毛收入；
- 3、估算年有效毛收入；
- 4、估算年运营总费用；
- 5、估算年净收益；
- 6、选用适当的报酬率；
- 7、选用适当的收益法计算公式求出收益价格。

收益年期为有限年期的收益法计算公式如下：

$$V=A/Y[1-1/(1+Y)^n]$$

V：房地产价值；

A：房地产净收益；

Y：报酬率；

n：未来可取得收益的年限。

各项数据的含义和求取依据：

1. 年净收益的确定

年净收益的计算公式：

$$\text{年净收益 (A)} = \text{年潜在毛收入} \times \text{出租率} - \text{年运营总费用}$$

(1)、年潜在毛收入计算：

估价采用市场客观租金，用比较法取得，即估价对象价值时点的市场客观租金。

(2)、出租率：根据该地区住宅物业的出租水平取客观出租率。

(3)、年运营总费用组成：

①各种税金：包括房产税、增值税、城建税及印花税等；

②各种费用：包括管理费、维修费、保险费等；

2. 报酬率的确定

报酬率与银行利率一样，也是一种利率。银行利率是把货币存入银行产生利息的能力即利息率，报酬率则是把资本投入到不动产所带来的收益率。只有报酬率大于银行利率的情况下，投资者才会把资本投入到不动产来获得收益。本次估价报酬率的确定采用安全利率（即一年定期存款利率）加风险调整值法，最后确定报酬率。

3. 未来可取得收益年限的确定

根据房屋的耐用年限和估价对象的宗地使用权终止日期，以剩余年限较短者确定估价对象未来可取得收益年限。

4. 收益价格的计算

房地产价格： $V=A/Y[1-1/(1+Y)^n]$

C、评估结果的确定及理由

房地产估价人员结合估价对象所处区域同类房地产的正常市场价格水平及估价对象在价值时点的收益价值，收集市场上一些交易实例，结合估价对象的特性、利用状况，经综合分析目前该地区住宅用房市场状况，两种方法估价结果各取不同权重的综合测算结果，作为本次估价的最终结果。

十一、估价结果

根据委托方提供的资料、市场调查收集的资料和估价人员的经验，本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，估价人员在对估价对象的现状、位置、用途、环境、使用年限等影响其价值的因素进行综合考虑之后，选用适宜的估价方法，在分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对房地产市场价格影响因素进行分析，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（含地下室）：¥74.50 万元；人民币大写：柒拾肆万伍仟元整。房地产单价：8057.00 元/m²。

十二、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
王立伟	1320140125	王立伟	2018年10月15日
周宝娟	1320130033	周宝娟	2018年10月15日

十三、实地查勘期

2018年09月19日。

十四、估价作业期

2018年09月19日至2018年10月15日。

十五、其他需要说明的问题

1、本次估价结果主要采用的是比较法、收益法，因此房地产市场因时间变化，会对其客观合理价值产生直接影响。

2、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。

3、房地产市场价格变化较快时，使用者需对房地产市场价值及时进行再评估，可避免因此而产生的风险。

4、本报告所提供的房地产估价结果仅作为价值意见而不是作价格保证。

5、本估价报告一式柒份，交委托方陆份，复印无效。

6、本估价报告仅以现有资料为评估依据，得出估价结论，如双方当事人对估价结果有异议的，可以在收到估价报告之日起十日内提出书面异议并通过河北省唐山市中级人民法院司法技术辅助室转交我机构进行复核。

7、本估价报告所体现的估价结果为房地产市场价值，拍卖成交后需缴纳契税、增值税、所得税、交易手续费、房地产评估费、拍卖佣金等费用。

8、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。

十六、附件

- 1、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书【(2018)唐法鉴外委字第1096号】复印件
- 2、唐山市中级人民法院执行局第四分局司法技术委托书复印件
- 3、《商品房买卖合同》复印件
- 4、估价对象现场照片
- 5、估价对象位置示意图
- 6、房地产估价机构营业执照复印件
- 7、房地产估价机构备案证书复印件
- 8、房地产估价师注册证书复印件

唐山广野房地产评估有限公司

2018年10月15日



1033

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：玉[长春] 201103171033 号

合同双方当事人：

出卖人：唐山长春房地产开发有限公司（以下简称甲方）

注册地址：玉田县建设街1号

营业执照注册号：1302292000301

法定代表人：李长春 职务：总经理 联系电话：6110166

买受人：李洪博（以下简称乙方）

身份证号码：130229195707217031

联系电话：6183166 13803324382

联系地址：玉田 加升里路西六里2号

根据《中华人民共和国合同法》和《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，在平等、自愿、协商一致的基础上，就购买商品房的交易，甲乙双方达成如下协议：

第一条：商品房销售依据

乙方购买的商品房为预售商品房，预售商品房批准机关为玉田县建设局，商品房预售许可证号为（玉）房预售证第 201013 号，建筑工程施工许可证

号 130229x090202201 130229x090202401 130229x090202301 130229x090202001，建设工程规划许可证号为 130229200908003。

第二条 乙方所购商品房的基本情况

- 1、商品房座落繁荣路西侧凤凰春城 凤栖园 21-3-601 共 18 层。
- 2、土地用途 商业、住宅，性质 国有，取得方式 转让，

使用年限自 2009 年 10 月至 2049 年 10 月、2009 年 10 月至 2079 年 10 月，
 土地使用权证号 玉国用 (2009)第 623 号、624 号；

3. 建筑面积 9247 m²， 建筑结构 混凝土剪力墙， 总层数 18 层， 该商品房位于 4 层。

第三条 计价方式与价款

该商品房定价方式为 市场定价， 甲乙双方约定下述方式计算该商品房价款（车库、地下室不予优惠）。

按建筑面积计算， 所卖商品房价款见下表

类型	位置	建筑面积 m ²	人民币元/m ²	总价人民币元	优惠后房价元	首付款人民币元	备注
住宅	21-3-401	9247	2893	269021		80021	费16.9%
车库							
地下室	21-3-401	9.8	1688	16542		16542	
底商							
合计				265563		96563	又补房款16.9% 不收费
	优惠后总价人民币(大写): <u>贰拾陆万伍仟伍佰陆拾叁元正</u>						
	首付款总价人民币(大写): <u>玖万陆仟伍佰陆拾叁元正</u>						

上述房地产价格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)房屋所有权证费 8050.5。

(2)土地证费 450。

(3)甲方根据建设部、财政部建住房[1998]213号文件,收取住宅共用部位、共用设施没有维修基金交建设局代管,收取标准为购房款的2%,金额为(小写) 5311 元, (大写) 伍仟叁佰壹拾壹 元。此款办理入住手续前一次交清。

第四条 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为依据进行面积确认及面积差异处理。

合同约定的面积与产权管理部门认定的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的面积发生差异,双方同意以产权登记面积为准,所交款多退少补。

第五条 付款方式及期限

乙方按 2 方式付款

1. 一次性付款:全部款项一次交清。
2. 按揭贷款:符合申请商品房按揭条件的住户都可以申请按揭贷款,贷款首付房款的30%,车库、地下室全额交清,在签定商品房买卖合同的同时填写好按揭贷款所需的各种表格,待甲方通知乙方到指定银行办理按揭贷款手续之日起十天内办清所有按揭贷款手续。

3. 其他方式_____。

第六条 交付期限

甲方须于 2011 年 8 月 31 日前, 将该商品房交付使用, 同时确保上水、下水、电的畅通, 当年冬季供暖。

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, 甲方可据时予以延期:

1. 遇不可抗拒的火灾、水灾、地震等自然灾害;
2. _____。

第七条 乙方逾期付款的违约责任

乙方如未按照本合同规定的时间付款, 自本合同规定的应付款期限之实际全额支付应付款之日止, 乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之_____同继续履行。

车
地下
底商
合计

上述房地产价
除上述房地产价

申请按揭贷款, 商品房买卖合同的同时, 指定银行办理按揭贷款

房的违约责任

情况外, 甲方如未按合同规定的期限将商
最后交付期限的第二天起至实际
之一的违约金, 合同继续

如乙方办理交付手续, 双
为住宅的, 甲方还需要提供
甲方不出示证明文件或出示证

明文件不齐全，乙方有权拒绝交接由此产生的延期交房，责任由甲方承担。

由于乙方原因，未能按期交付的，由此产生的延期交房责任由乙方承担。

第十条 甲方保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因甲方原因，造成商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由甲方承担全部责任。

第十一条 甲方关于装饰、设备标准承诺的违约责任

甲方交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定(附件二)的标准，达不到标准的，乙方有权要求甲方维修达到标准。

第十二条 关于产权登记的约定

乙方在实际接收该商品房之日起，在房地产产权登记机关规定的期限内向房地产产权登记机关办理权属登记手续，甲方给予协助。

第十三条 该商品房交付使用后，乙方承诺遵守小区物业管理的有关规定，在业主委员会成立前同意甲方委托的 长春物业有限公司 负责管理。

第十四条 保修责任

乙方购买商品房的住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件，甲方自住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任，在商品房保修范围和保修期内发生质量问题，甲方应当履行保修义务，因不可抗力或因非甲方原因造成的损坏，甲方不承担责任，但可协助维修，维修费用由乙方承担。

第十五条 乙方的房屋在乙方使用期间内,不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及附件另有规定者外,乙方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,按公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

甲方不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位设施的使用性质。

第十六条 本合同在履行过程中发生的争议,由双方当事人协商解决,协商不成的,可依法向人民法院起诉。

第十七条 本合同未尽事项,按国家法律、法规和政策规定执行,没规定的可由双方约定后签定补充协议。

第十八条 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。

第十九条 本合同连同附件共 11 页,一式 6 份,甲乙双方各执一份,房产登记机构一份,土地管理部门一份,地税管理部门一份,银行一份,具有同等法律效力。

第二十条 本合同自双方签定之日起生效。

建
使
并
有
各
行

甲方:

(盖章)



法定代表人 (盖章):



乙方:(盖章)

本合同执笔人:

[他项权利人](盖章):

监证单位 (盖章):

经办人 (盖章):

法定代表人 (盖章):

2011年3月3日

2011年3月3日

附件二： 销售商品住宅装饰、设施标准

一、主体结构

框架剪力墙，按八度抗震设防。

二、公共部分

外墙：涂料。

楼梯间：花岗岩踏步，不锈钢扶手，墙面及顶棚喷涂料。

电梯前室：花岗岩地面，瓷砖墙面。

电梯：普通电梯。

单元门：采用对讲防盗门系统。

三、室内部分

地面：水泥砂浆毛面找平，预留装修面。

墙面：腻子找平。

顶棚：腻子找平。

户门：普通防盗门。

内门：留哑口门洞。

厨房：地面水泥毛面找平，预留安装洁具位置。

卫生间：地面水泥毛面找平，预留安装洁具位置。

外窗：断桥铝合金双层玻璃窗。

照明：留灯口。

四、配套设施

供暖系统：采用地暖供热。

供水系统：每户独立水表。

供电系统：每户独立电表。

燃气系统：燃气管道入户。

电视系统：客厅、卧室安装有线电视接线插孔。

电话系统：客厅、卧室安装电话线插孔。

网络系统：安装宽带接线插孔。

附件四：合同补充协议

- 一、乙方委托甲方办理合同鉴证及产权登记手续；若因乙方原因，不能及时提供给甲方办理相应手续所需的应由乙方提供个人资料的，由此产生的一切纠纷和法律后果由乙方承担。
- 二、甲方无正当理由要求解除合同的需承担违约责任，向乙方支付合同总价款的5%作为违约金，合同解除；乙方无正当理由要求解除合同的需承担违约责任，向甲方支付合同总价款的5%作为违约金，合同解除。
- 三、关于代收费用的约定：

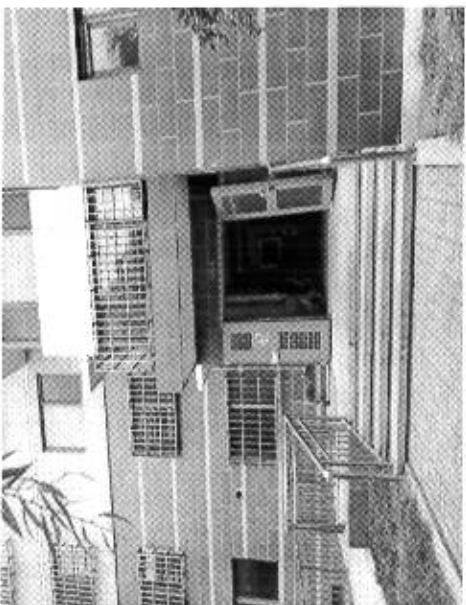
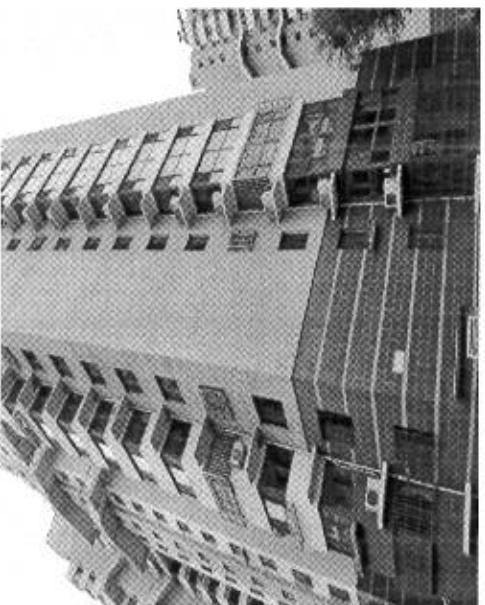
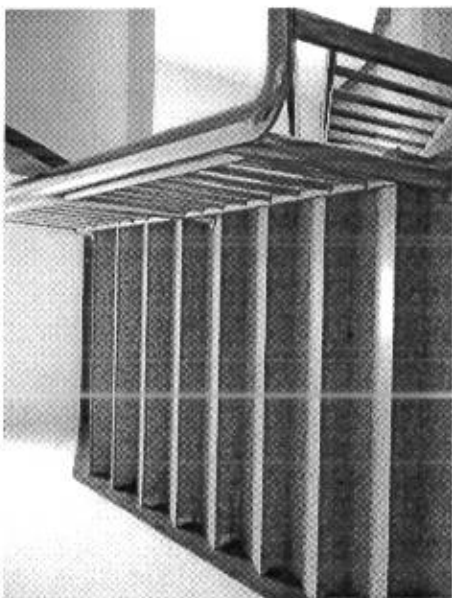
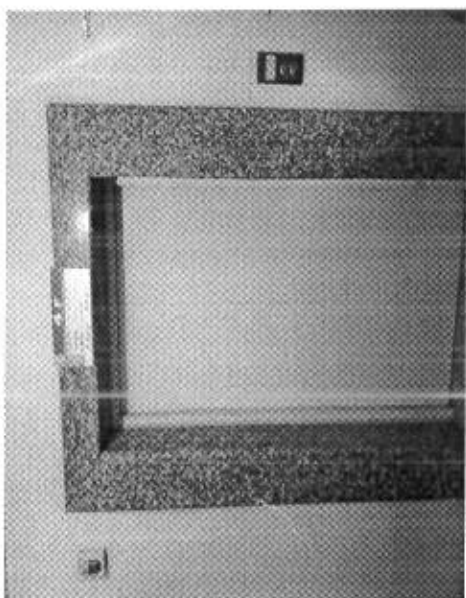
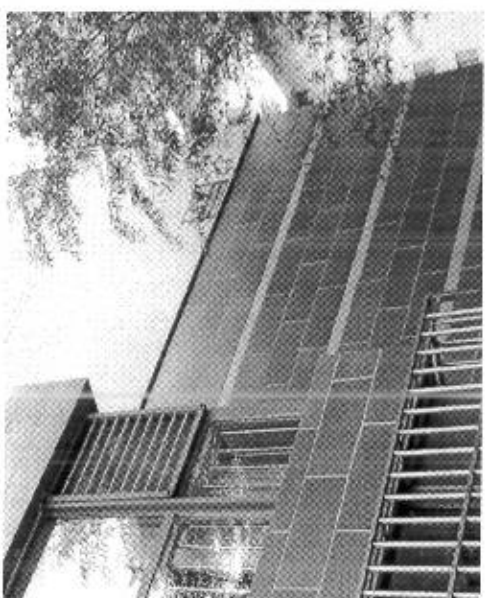
甲方根据国家、唐山市地方政府相关规定代唐山市房管局物业管理处收取的公共部位、公用设施维修基金，具体收费标准以入住时政府主管部门相关文件为准。
- 四、关于办理贷款事宜的约定：

具体贷款事宜的办理，以各个商业银行的住房贷款放贷政策、有关公积金管理办法等具体规定为准，甲方仅协助乙方办理相应的贷款手续，不对贷款的结果承诺任何的保证。
- 五、关于楼宇公共管线的约定：

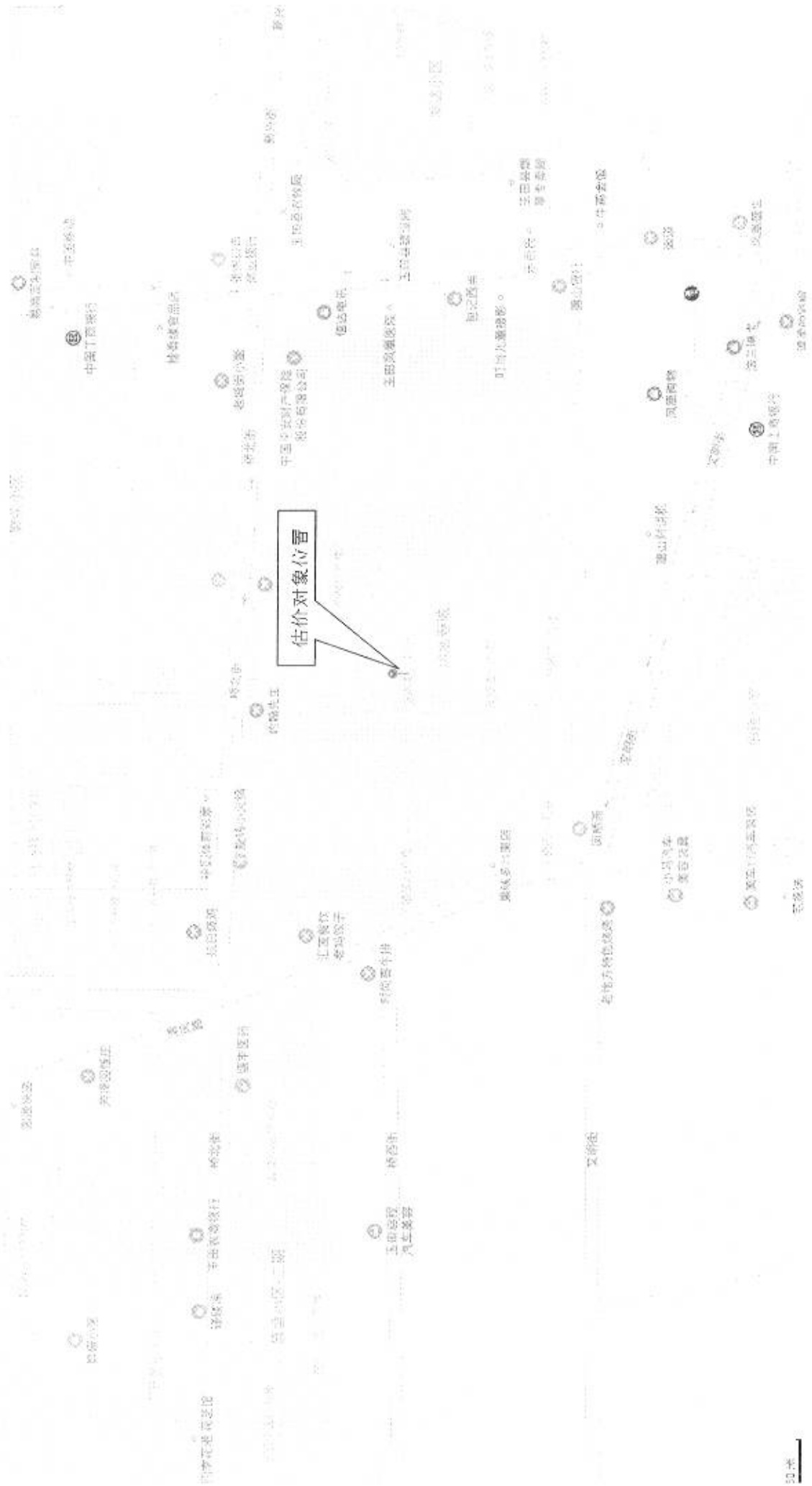
乙方认同楼宇内根据房屋设计的公共管线穿过、占用乙方购买的住宅、地下室空间，对此乙方无任何异议。
所谓公共管线是指管线内的物、气体不直接从此管内进入到乙方室内且供乙方单独使用。
- 六、关于交接物业的约定：

乙方、甲方约定在办理房屋交接入住时，需要签订房屋室内设备交接单和住宅小区各项管理及收费协议。

乙方签署本合同前已认真阅读合同内所有条款，并在签署合同时理解、认同条款内容。



估价对象位置示意图





营业执照

统一社会信用代码 91130202670320986M

名称 唐山广野房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 唐山路南区小山小区境内
 法定代表人 冯宗国
 注册资本 壹佰壹拾万元整
 成立日期 2008年01月04日
 营业期限 2008年01月04日至 2031年04月15日
 经营范围

房地产估价服务；房地产经纪服务；
 (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)



登记机关 2017 年 月 日

经营范围：2017年11月9日变更登记，经营范围增加：房地产经纪服务。
 变更日期：2017年11月9日。登记机关：唐山市场监督管理局。

中华人民共和国国家市场监督管理总局

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：唐山广野房地产评估有限公司
 法定代表人：冯宗国
 (执行事务合伙人)
 住所：唐山路南区小山小区境内
 统一社会信用代码：91130202670320986M
 备案等级：贰级
 证书编号：冀建房估(唐)27号
 有效期限：截至2020年11月9日

发证机关(公章)

2017年11月10日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00107933

姓名 / Full name

周宝娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130229197802083624

注册号 / Registration No.

1320130033

执业机构 / Employer

唐山广野房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-4-11

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. 00135729

姓名 / Full name

王立伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130281198811252012

注册号 / Registration No.

1320140125

执业机构 / Employer

唐山广野房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-17

持证人签名 / Bearer's signature

