



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：冀嘉泽 2022（房估）字第 0101032 号

估价项目名称：石家庄市长安区丰收路 188 号奥北公元小区
一期 2 号住宅楼 02 单元 1501 的成套住宅司法评估

估价委托人：石家庄市长安区人民法院

房地产估价机构：河北嘉泽房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘彦红 注册号：1320060039

徐田田 注册号：1320180105

估价报告出具日期：2022 年 1 月 14 日

致估价委托人函

石家庄市长安区人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院在执行明浩与吴尚勇、任军、于滨、蔡祥杰、贾兰玉民间借贷纠纷一案中涉及的吴尚勇位于石家庄市长安区丰收路188号奥北公元小区一期2号住宅楼02单元1501的成套住宅房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为石家庄市长安区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据调档资料《商品房合同网签备案信息查询结果》及《石家庄市商品房买卖合同》记载，房屋所有权人为吴尚勇，坐落于石家庄市长安区丰收路188号奥北公元小区一期2号住宅楼02单元1501，用途为住宅，钢混结构，房屋总层数为地上35层，地下2层，所在层为第15层，建筑面积154.03平方米。其它状况详见估价结果报告。

价值时点：2022年1月4日

价值类型：房地产市场价值。估价的价值标准为公开市场价值，不考虑抵押、查封等因素的影响。

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点2022年1月4日的房地产市场价值为：

总价：人民币222.80万元

人民币大写：贰佰贰拾贰万捌仟元整

房地产单价：14465元/平方米。

特别提示：

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会使用；

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会使用；

5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6. 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

7. 至价值时点，评估对象存在欠缴税金及相关费用，包括契税、维修基金、物业费、供暖费等费用，约9万元。人民法院未书面明确前款处置费用从财产处置费用中扣除，故本次评估结果未扣除该项费用。特提醒报告使用人注意！

8. 评估对象的财产范围包含房屋所有权及分摊的国有建设用地使用权价值，不包含室内可移动物品及其他债权债务。

9. 至价值时点，估价对象已进行商品房合同网签备案，但未办理《不动产权证书》。

10. 本报告仅供石家庄市长安区人民法院确定财产处置参考价时使用。

11. 本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即2022年1月14日起至2023年1月13日止。

12. 本估价报告交付估价委托人原件捌份，报告复印件无效。

特此函告。

河北嘉泽房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年一月十四日

目录

估价师声明	1
估价结果报告	6
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.....	8
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
十四、估价报告使用期限及限制.....	14
附 件	14
1. 估价对象所处位置示意图	
2. 估价对象现场查勘照片	
3. 《河北省石家庄市长安区人民法院鉴定委托书》复印件	
4. 《商品房合同网签备案信息查询结果》复印件	
5. 《石家庄市商品房买卖合同》复印件	
6. 房地产估价机构营业执照复印件	
7. 房地产估价机构资格证书复印件	
8. 房地产估价师资格证复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的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利害关系，也与估价利害关系人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们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。
5. 我们于 2022 年 1 月 4 日对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。
申请人及房地产估价师一同查勘，并已在查勘记录上签字。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 我们对《商品房合同网签备案信息查询结果》、《石家庄市商品房买卖合同》等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定资料合法、真实、正确、完整。

(2) 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。估价人员实地查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象能正常安全使用，无建筑物基础、结构、环境污染等方面的重大质量问题。

(3) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及调档资料真实、合法、准确、完整为前提。

(4) 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。

(5) 人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

至价值时点，估价对象存在抵押权且处于被查封状态。结合估价目的，本次评估不考虑估价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。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

估价委托人提供的资料未载明估价对象建成年份，根据估价人员实地调查，估价对象约建成于 2015 年。本次估价设定估价对象建筑物建成于 2015 年，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

6. 估价报告使用限制

(1) 估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值。

(2) 估价委托人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。

(3) 估价结果含分摊的国有建设用地使用权价值，不含室内可移动物品及其他债权债务。

(4) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，若用于其他用途，须另行评估。

(5) 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会使用。

(6) 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会使用；

(7) 本估价结果为估价范围内房地产的整体市场价格，应整体使用。

(8) 本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行

估价。

(9) 本估价报告加盖的机构印章均为原件，复印件无效。

7. 特殊说明事项

(1) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

(2) 估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在估价报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

(3) 现实房地产交易中，成交价格与处置方式、宣传推广度和买受人对估价对象的了解及对房地产的判断等因素有关，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

(4) 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；

(5) 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

(6) 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金等。

(7) 人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(8) 至价值时点，评估对象存在欠缴税金及相关费用，包括契税、维修基金、物业费、供暖费等费用，约9万元。人民法院未书面明确前款处置费用从财产处置费用中扣除，故本次评估结果未扣除该项费用。

(9) 估价人员2022年1月4日在人民法院工作人员的带领下对估价

对象进行了实地查勘，当事人一方到场，并在实地查勘记录表上签名。

(10) 本报告估价结果包含与房地产不可分割的，必须满足其使用功能的水、电以及配套的相关辅助设施在内的价值。

(11) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：石家庄市长安区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：河北嘉泽房地产资产评估有限公司

机构地址：石家庄长安区中山东路 289 号长安广场 2209、2205、2207、2208、2210 室

法人代表：魏宏全

统一社会信用代码：911301007468586013

备案等级：壹级

证书编号：冀建房估（石）13 号

联系电话：0311-85379919 85379918

三、估价目的

为石家庄市长安区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为吴尚勇位于石家庄市长安区丰收路 188 号奥北公元小区一期 2 号住宅楼 02 单元 1501 的成套住宅，建筑面积为 154.03 平方米，其中套内面积 121.09 平方米，分摊面积 32.94 平方米。

本次估价范围含分摊的国有建设用地使用权，不含室内可移动物品及其他债权债务。

2. 估价对象实物状况

估价对象位于石家庄市长安区丰收路 188 号奥北公元小区一期 2 号住宅楼 02 单元 1501，该小区临近丰收路，小区环境较好，物业管理较规范。

估价对象所在的2号住宅楼共2个单元，估价对象位于第2单元，每层三梯四户，单元入口安装电子对讲门，楼体外墙面1-4层贴墙砖，5-35层刷涂料，楼道公共部地面为瓷砖地面，墙面贴砖，一楼大厅配备楼管人员。该楼维护状况较好，为完好房，水、电、暖、燃气、监控、消防等设施齐全。该小区建有水系、假山等景观，绿化率较高，环境优美。

估价人员于2022年1月4日在估价委托人的领勘下对估价对象进行了实地查勘，估价对象位于2号住宅楼2单元1501，建筑面积为154.03平方米，其中套内面积121.09平方米，分摊面积32.94平方米。入户口安装防盗门，外窗断桥铝合金中空玻璃，户型为三室两厅两卫，落地窗，双阳台，南北通透，室内毛坯。

估价对象所在宗地地势平坦，基础较好适宜建筑，至价值时点，宗地内外开发程度达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气及场地平整），基础设施完备度较高。

3. 估价对象权益状况

（1）估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《商品房合同网签备案信息查询结果》及《石家庄市商品房买卖合同》，房屋所有权人为吴尚勇，房屋坐落石家庄市长安区丰收路188号奥北公元小区一期2号住宅楼02单元1501，钢混结构，用途为住宅，房屋总层数为地上35层，地下2层，所在层为第15层，房屋建筑面积为154.03平方米，其中套内面积121.09平方米，分摊面积32.94平方米。

《石家庄市商品房买卖合同》显示国有土地使用权证号为长安国用（2012）第00103号，土地面积51805.6平方米，土地使用权类型为出让，土地使用年限为2012年8月23日至2082年8月8日，容积率为3.5。

(2) 他项权利状况

至价值时点，估价对象存在抵押权且处于被查封状态。结合估价目的，本次评估不考虑估价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。

4. 估价对象区位状况

估价对象位于长安区丰收路 188 号奥北公元小区。紧临丰收路，交通条件较好；附近有 56 路、89 路、101 路等公交车，公共交通便利；周边有亚龙湾、保利花园、紫晶悦城等住宅社区，住宅集聚度较优；小区附近有北翟营小学、澳怡小学、华夏银行、石家庄市第四医院等，配套设施完善度好，环境和景观较好。

估价对象位置图：



五、价值时点

鉴定委托书未约定价值时点，本次估价以实地查勘日期为价值时点，即 2022 年 1 月 4 日。

六、价值类型

1. 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2. 价值定义

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。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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的原则。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托估价方提供的合法权属证明等资料进行评估。

3. 价值时点原则

要求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的原则。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

4. 替代原则

要求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的原则。

5. 最高最佳利用原则

要求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的原则。

八、估价依据

(一) 法律、法规：

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

2. 《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修正）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（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修正）；

4. 《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）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020年11月29日修订）；

7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21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》（法释[2018]15号）；

9. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）。

（二）技术规范及约束性文件：

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

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

3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

（三）估价委托人提供的资料

1. 《河北省石家庄市长安区人民法院鉴定委托书》复印件；

2. 《商品房合同网签备案信息查询结果》复印件；

3. 《石家庄市商品房买卖合同》复印件；

4. 估价委托人提供的其他资料。

（四）房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

1. 房地产估价机构掌握的房地产市场资料；

2. 实地查勘记录及影像资料；

3. 市场调查获取的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适宜的估价方法。

1. 选用的估价方法及理由

(1) 选用比较法的理由

估价对象是交易性活跃的成套住宅房地产，由于估价对象同一供求圈内较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法；

(2) 选用收益法的理由

估价对象为收益性房地产，且区域内有与估价对象类似房地产租赁可比实例，故选用收益法。

2. 不选用的估价方法及理由

(1) 不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是成套住宅价格主要受市场供求关系影响，成套住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，尤其是二手房住宅，房地产的开发成本不能反映出房地产的现时市场价格，故不选用成本法。

(2) 不选用假设开发法的理由

由于估价对象属于建成并已使用的物业，非待开发建设房地产，不产生后续开发成本，故不选用假设开发法。

3. 估价技术路线

(1) 比较法

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。其公式为：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

(2) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

由于估价对象收益期较长，难以预测该收益期限内各年净收益，所以选用持有加转售模式。公式如下：

$$V=A/Y \times [1/(1+Y)^t] + V_t / (1+Y)^t$$

其中：

V-收益法评估价值；

A-房地产期间收益；

Y-房地产报酬率；

V_t -期末转售收益；

t-房地产持有期。

(3) 综合分析确定最终估价结果

通过两种不同的估价技术路线，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定估价对象市场价值。

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断最终确定估价对象在价值时点 2022 年 1 月 4 日的房地产市场价值为人民币 222.80 万元，人民币大写：贰佰贰拾贰万捌仟元整，房地产单价：14465 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为：

姓名	注册号	签 名	签名日期
刘彦红	1320060039		
徐田田	1320180105		

十二、实地查勘期

2022 年 1 月 4 日

十三、估价作业期

2022 年 1 月 4 日至 2022 年 1 月 14 日

十四、估价报告使用期限及限制

- 1、本估价报告自出具之日起一年内有效，即自 2022 年 1 月 14 日至 2023 年 1 月 13 日。
- 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。

附 件

- 附件一 估价对象所处位置示意图
- 附件二 估价对象现场查勘照片
- 附件三 《河北省石家庄市长安区人民法院鉴定委托书》复印件
- 附件四 《商品房合同网签备案信息查询结果》复印件
- 附件五 《石家庄市商品房买卖合同》复印件
- 附件六 房地产估价机构营业执照复印件
- 附件七 房地产估价机构资格证书复印件
- 附件八 房地产估价师资格证复印件

估价对象位置示意图

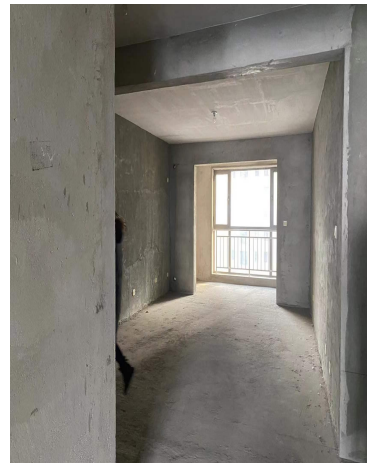
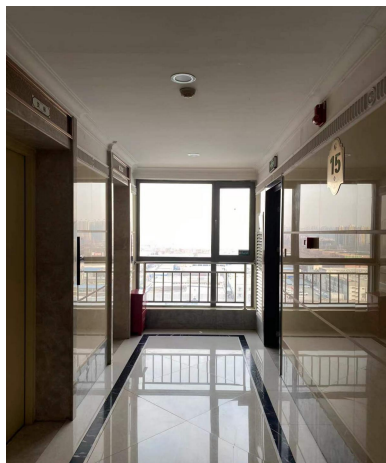
区域位置示意图



详细位置示意图



现场查勘照片



河北省石家庄市长安区人民法院 鉴定委托书

(2021)冀 0102 委评 96 号

河北嘉泽房地产资产评估有限公司：

关于申请执行人明浩与被执行人吴尚勇、任军、于滨、蔡祥杰、贾兰玉民间借贷纠纷一案，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的相关规定，现委托你公司对吴尚勇名下位于石家庄市长安区丰收路 188 号奥北公元小区一期 2 号住宅楼 02 单元 1501 号房产进行评估。现将有关材料移送你公司，请尽快指派有关专业人员进行作业，并在三十日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提出书面评估报告。评估报告上应注明异议期，并由参加现场勘验的专业人员及评估单位签名（盖章）。提交报告时请将移送的材料退还我院。

附：

长安法院司法技术辅助室电话 0311-85051562

明浩 电话 19933114134

二〇二一年十二月二十七日



商品房合同网签备案信息查询结果

石家庄市长安区人民法院：

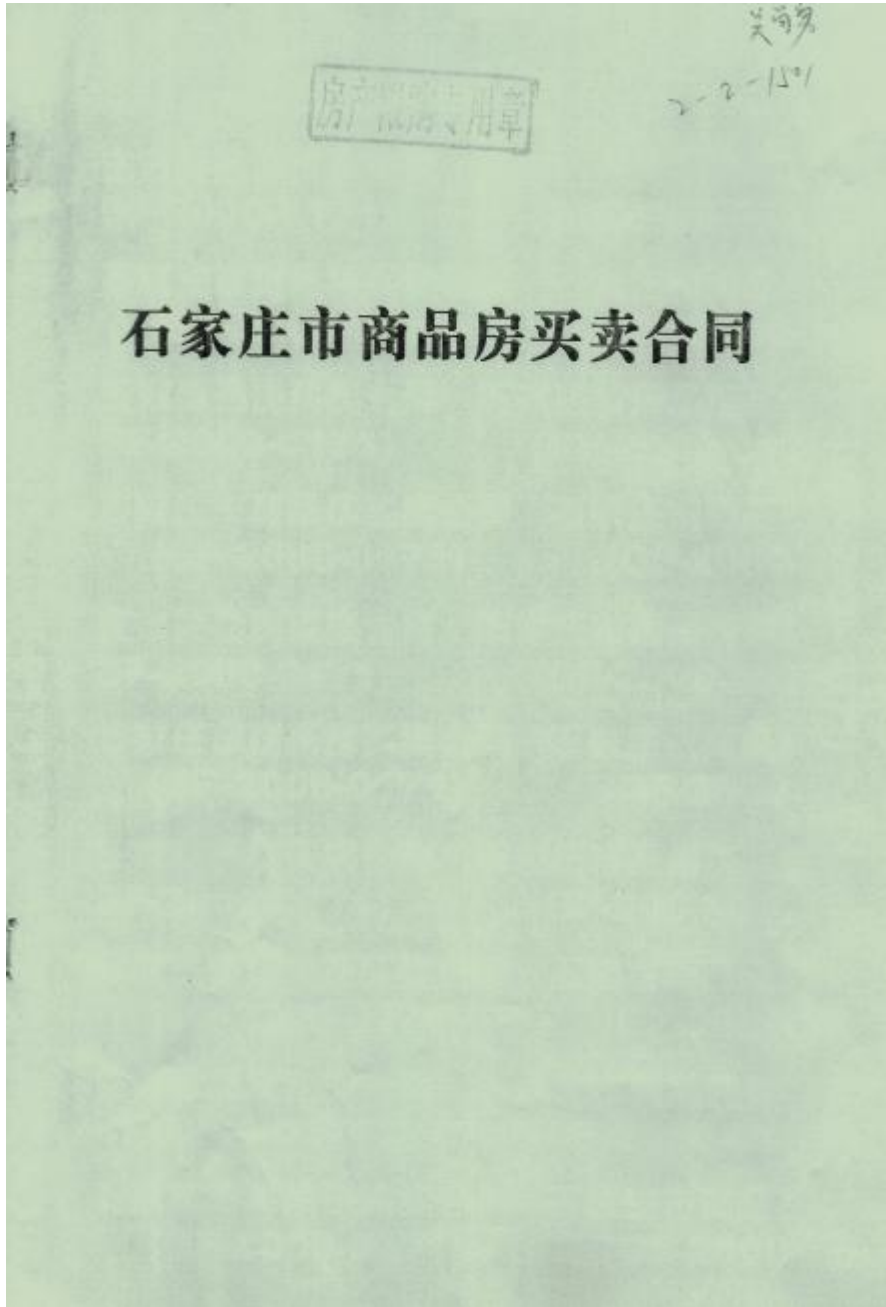
经查询“数字房产系统”：长安区丰收路188号奥北公元小区一期2号住宅楼02单元1501备案在吴尚勇（身份证号：430224198506193910）名下，建筑面积154.03平方米，总价款1149858元，合同约定付款方式为“买受人于2013年7月20日前交清首付款人民币叁拾肆万玖仟捌佰伍拾捌元整（¥349858元），剩余人民币捌拾万元整（¥800000元）办理银行按揭贷款”，合同编号2013072013402758370，查封单位为石家庄市长安区人民法院2014长执字第741号，查封期限为2019.8.16——2022.8.15，轮候查封单位为石家庄市长安区人民法院2017冀0102执保478号、石家庄市长安区人民法院2017冀0102民初5597号。

裕华区东岗路295号鑫海天住宅楼16号商住楼02单元0803备案在李俊峰（身份证号：130705197709040327）名下，建筑面积129.14平方米，地下室0123建筑面积18.39平方米，总价款642291元，合同约定付款方式为“首付款212291元已于合同签订日付清，余款43万元办理银行按揭贷款”，合同编号2010022317221803297，查封单位为石家庄市长安区人民法院（2018）冀0102执1027号，查封期限为2020.1.16——2023.1.15。

石家庄市房产交易中心
2021年8月14日 12:02分

注：查询范围为石家庄市市区（新华区、桥西区、裕华区、长安区）。

第1页共1页



新版合同备案书

页码: 1/1



预售商品房合同备案书

NO: 2013072013402758370

出卖人: 石家庄美泰房地产开发有限公司
 法定代表人: 黄益平 预售许可证号: 2013047
 预售证号: 冀建预开石字第2091号
 委托代理机构: X
 法定代表人: X
 买受人: 吴尚勇
 姓名: 吴尚勇
 国籍: 中国 身份证(护照)号码:
 430224198506193910

购买房产基本情况:

项目名称: 奥北公园小区
 房屋座落: 长安区丰收路188号奥北公园小区一期2号住宅楼02单元1501

建筑面积	154.03	151.59	单价	7465.16
地下面积	0.0		单价	0.0
套内面积	121.09		分摊面积	32.94
其他价款	0.0			
总价款	大写: 壹佰壹拾肆万玖仟捌佰伍拾捌元整			
	Y: 1149858.00元 1121666			
备注				

双方约定交房日期: 2015年05月30日

出卖人签章:



经办人: *[Signature]*

签约日期: 2013年07月20日

买受人签章: *[Signature]*



签约日期: 2013年07月20日

备案日期: 2013年9月24日



商品房买卖合同

(合同编号: 2013072013402758370)

合同双方当事人:

出卖人: 石家庄荣泰房地产开发有限公司

注册地址: 石家庄市长安区丰收路188号

营业执照注册号: 1301000003116746

企业资质证书号: 冀建房开石字第2091号

法定代表人: 黄益平 联系电话: 0311-86861888

邮政编码: 050000

委托代理人: X 联系电话: X

【身份证 】【护照 】X

地址: X 邮政编码: X

委托代理机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X 联系电话: X

邮政编码: X

买受人: 吴尚勇

【本人 】【法定代表人 】姓名: 吴尚勇

国籍: 中国

【身份证 】【护照 】【营业执照注册号 】【X 】

130224198506193910

地址: 石家庄市裕华区红星美凯龙方北店B-8128

邮政编码: 050000 联系电话: 18633816276

委托代理人: 姓名: X 国籍: X

【身份证 】【护照 】【X 】X

电话: X 邮政编码: X

地址: 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

出让人以 出让 方式取得位于 石家庄市长安区建华北大路东、丰收路口的土地使用权，国有土地使用权证号：长安国用(2012)第00103号

该地块土地面积为 31805.6平方米 ，土地使用年限自 2012 年 8 月 23 日至 2082 年 8 月 8 日。

出让人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名 】奥北公元小区，建设工程规划许可证号为建字第建管130100201200113号，施工许可证号为130101S12029032012501

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 石家庄市住房保障和房产管理局，商品房预售许可证号为 2013047，房屋所有权证号为：X

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：
房屋坐落 长安区丰收路188号奥北公元小区一期2号住宅楼02单元1501，用途 住宅，属 钢筋混凝土 结构，容积率为 3.5，建筑层数地上 35 层，地下 2 层，层高 2.35 米。该商品房阳台是【封闭式 】【非封闭式 】。该商品房【合同约定 】【产权登记 】建筑面积共 154.03 平方米，其中，套内建筑面积 121.09 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 32.94 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)。
地下室号：X，地下室建筑面积：X 平方米。
地下车位号：X，地下车位建筑面积：X 平方米。
X

第四条 所购商品房抵押情况和相关约定

出卖人与买受人同意按下述第 2, 4, 5 款约定：

1. 该商品房所分摊的土地使用权及在建工程均未设定抵押；
2. 该商品房所分摊的土地使用权已经设定抵押，抵押权人为：中国建设银行股份有限公司河北省分行营业部，抵押登记日期为：2012.11.27，抵押权终止日期为：2015.11.25。
3. 该商品房在建工程已经设定抵押，抵押权人为：X，X，抵押登记日期为：X，抵押权终止日期为：X。
4. 出卖人与买受人商定所售商品房注销抵押权的期限为 2015.3.29。

2

5. 抵押权人同意该商品房预售的证明及关于抵押的相关约定见附件四。

第五条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 1、4 种方式计算该商品房价款：

1. 按建筑面积计算，该商品房单价为(人民币)每平方米 7465.16 元，地下室价款为 (X) 元，地下车位 (X) 价款 X 元，总金额(人民币) X 仟壹佰壹拾肆万玖仟捌佰伍拾捌元整。

2. 按套内建筑面积计算，该商品房单价为 (X) 每平方米 X 元，地下室价款为 (X) 元，地下车位 (X) 价款 X 元，总金额 (X) 仟 X 佰 X 拾 X 万 X 仟 X 佰 X 拾 X 元整。

3. 按套(单元)计算，该商品房总价款为 (X) 仟 X 佰 X 拾 X 万 X 仟 X 佰 X 拾 X 元整。

4. 此房款含水、电、暖集资费

第六条 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】为依据进行面积确认及面积差异处理。

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：

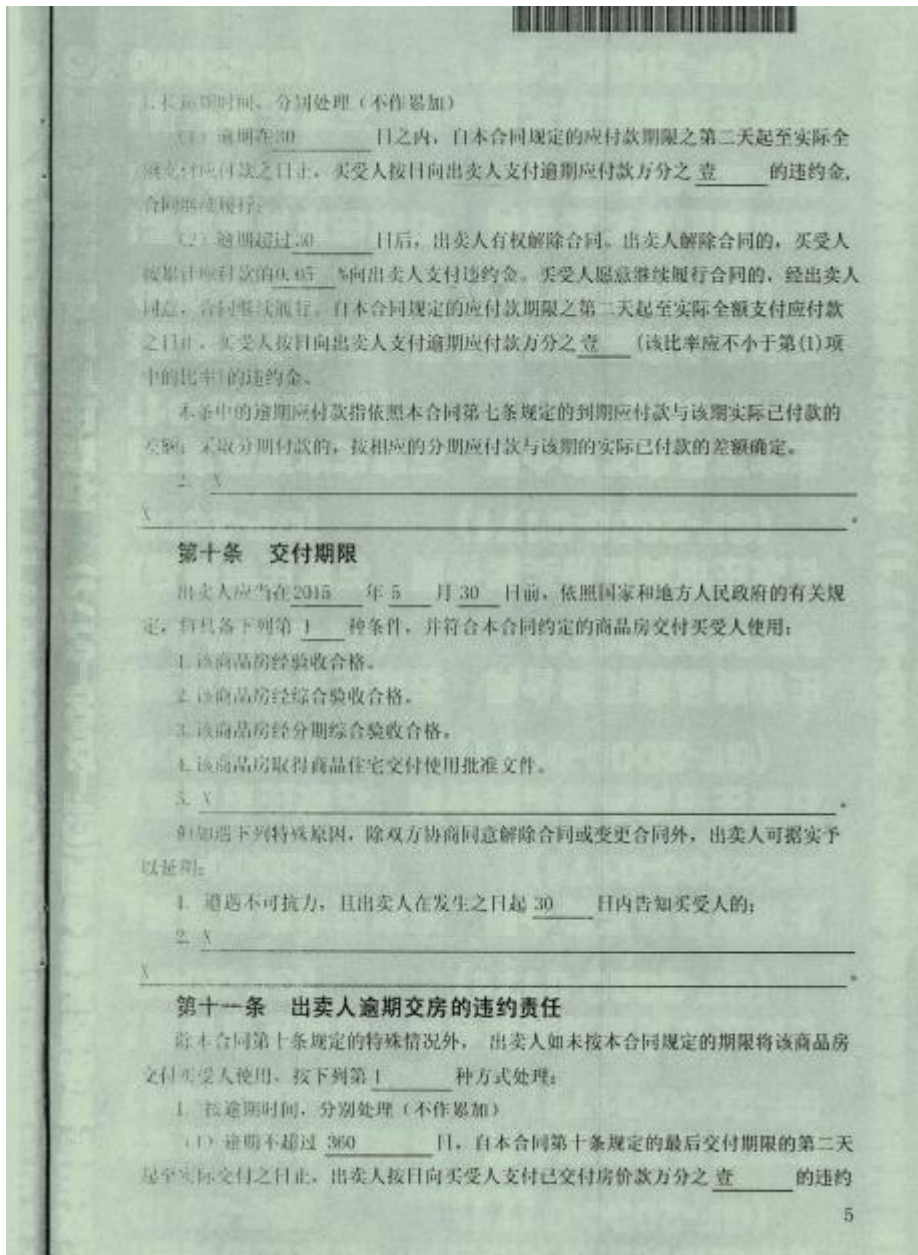
以产权登记面积为准，按本合同第五条约定价款据实结算

2. 根据本合同第五条第一款按建筑面积计价的约定，双方同意按以下原则处理：

(1) 建筑面积，套内建筑面积误差比绝对值均在3%以内(含3%)的，根据产权登记建筑面积结算房价款；

(2) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出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约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款



金，合同继续履行；

(2) 逾期超过360 日后，买受人有权解除合同，买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起 15 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 0.05 %向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第十条规定的最后交付期限的第二日起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之壹 (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

2. X

X

第十二条 规划、设计变更的约定

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起10日内，书面通知买受人：

(1) 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

(2) X

X

买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复，买受人在通知到达之日起15日内未做书面答复的，视同接受变更，出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起 60 天内将买受人已付款退还给买受人，并按 银行同期活期存款 利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

X

X

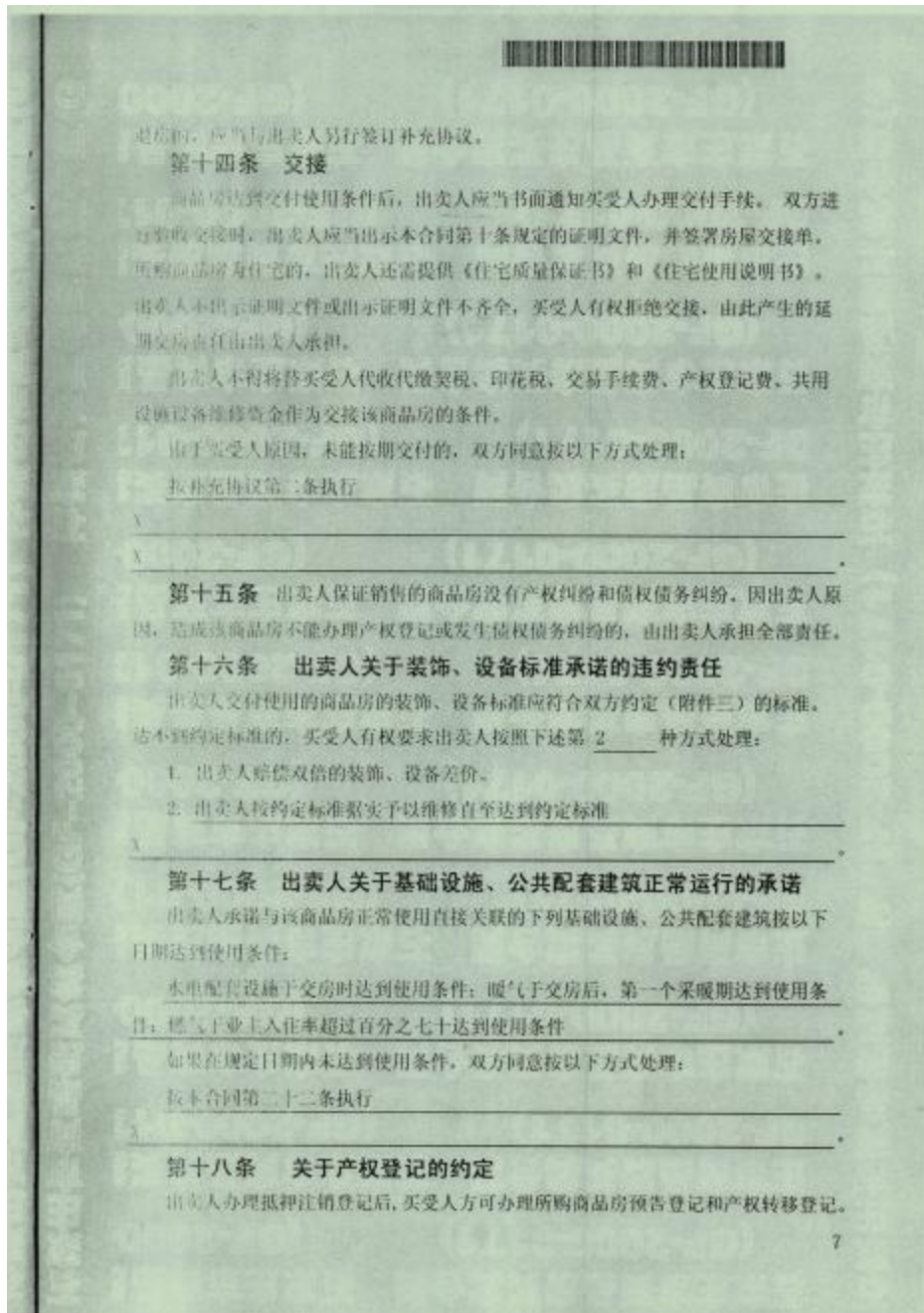
第十三条 共有建筑分摊部位变更的约定

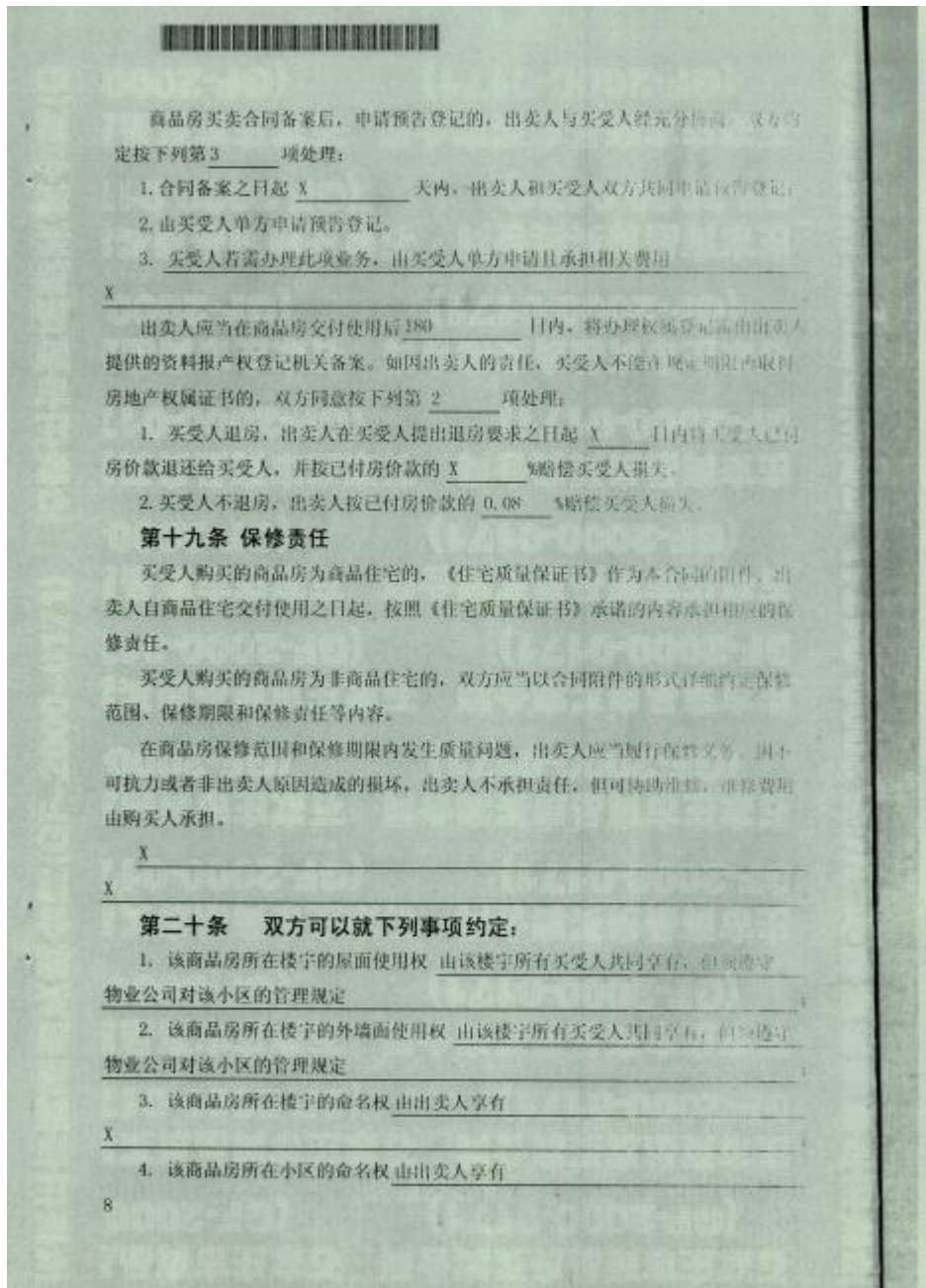
出卖人预售商品房后，变更共有建筑分摊部位的，应当在变更之日起10日内，书面通知买受人。

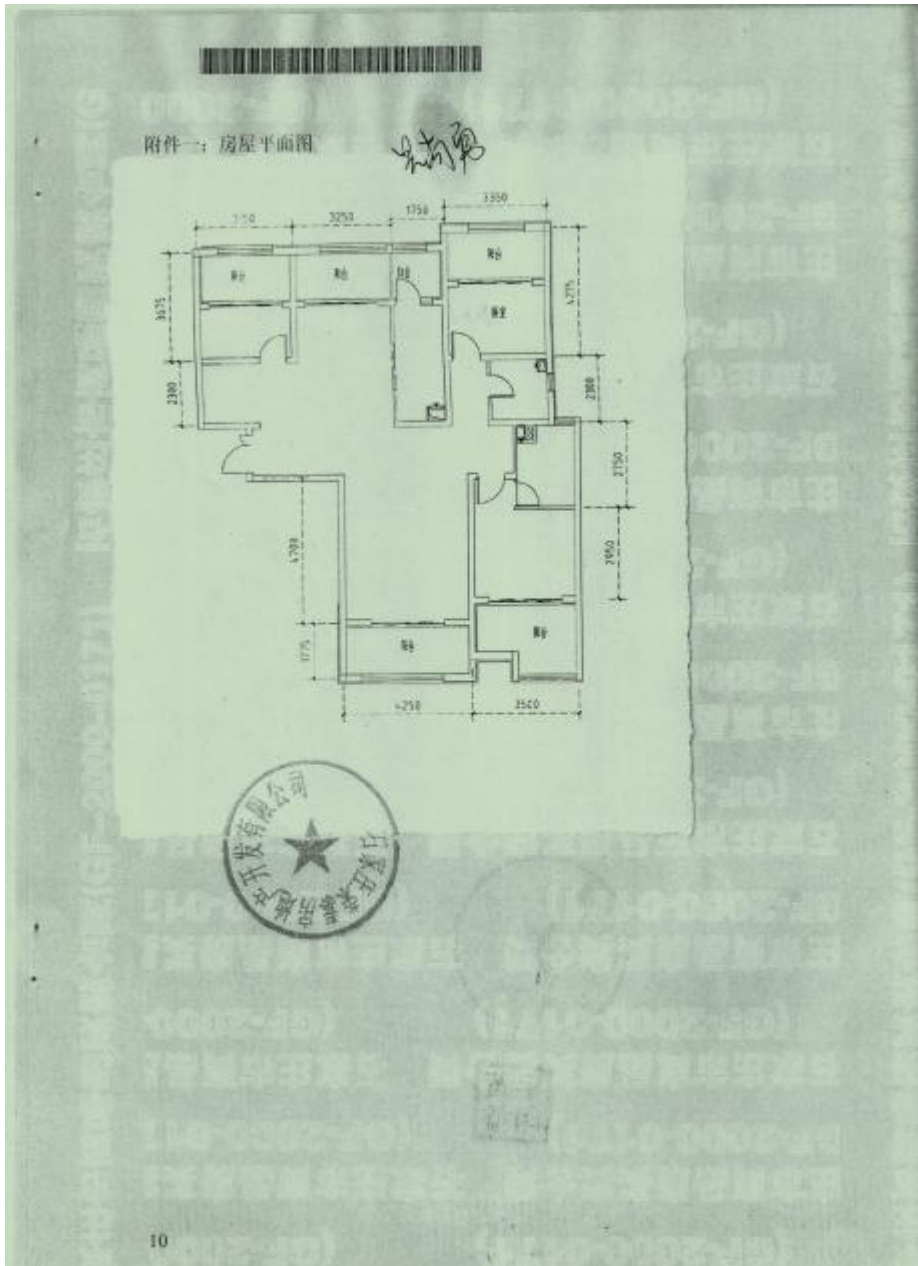
买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复，买受人在通知到达之日起15日内未做书面答复的，视同接受共有建筑分摊部位变更以及由此引起的房价款的变更。出卖人未在上述约定期限内通知买受人的，买受人有权退房。

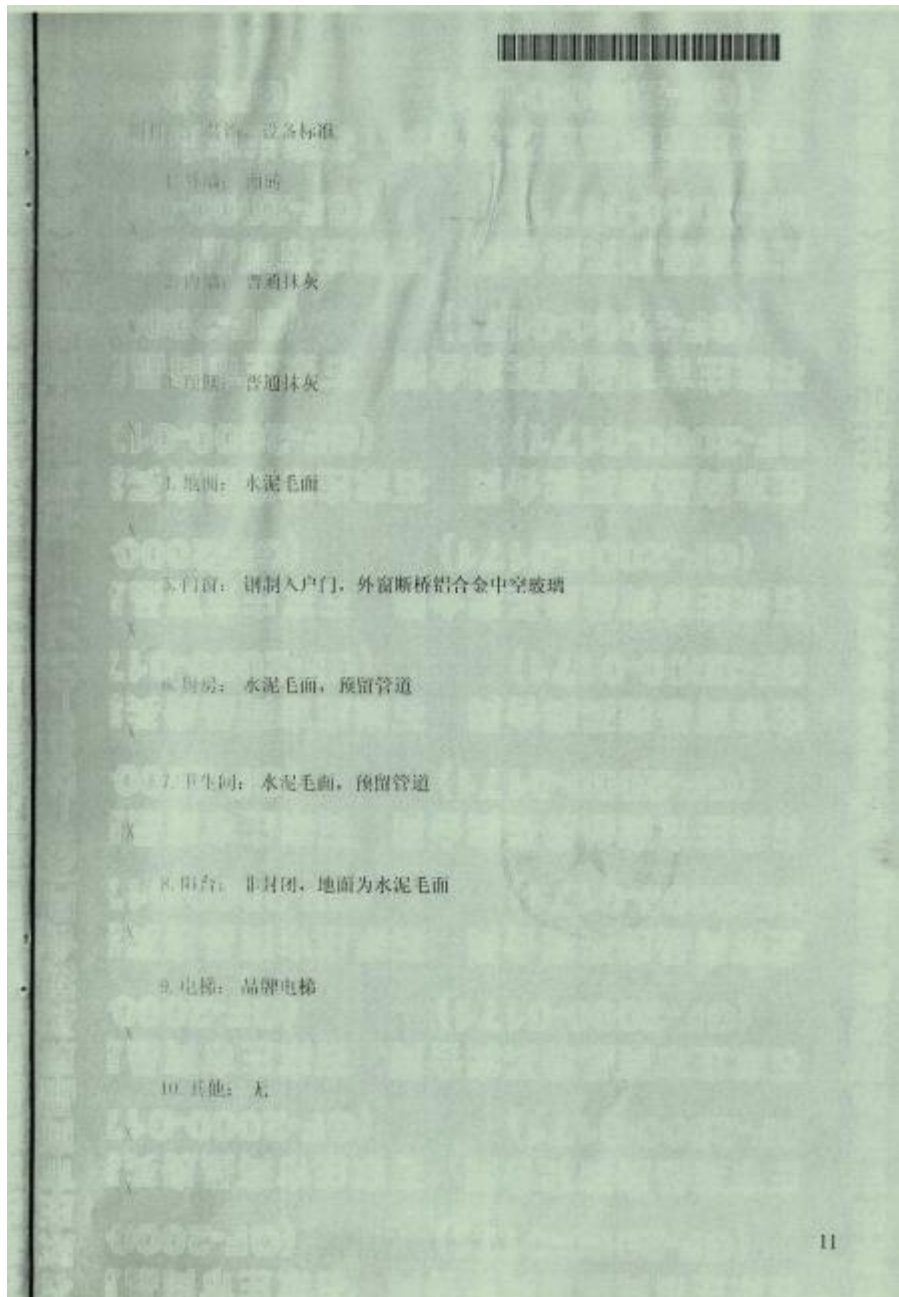
买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起 60 天内将买受人已付款退还给买受人，并按 银行同期活期存款 利率付给利息。买受人不

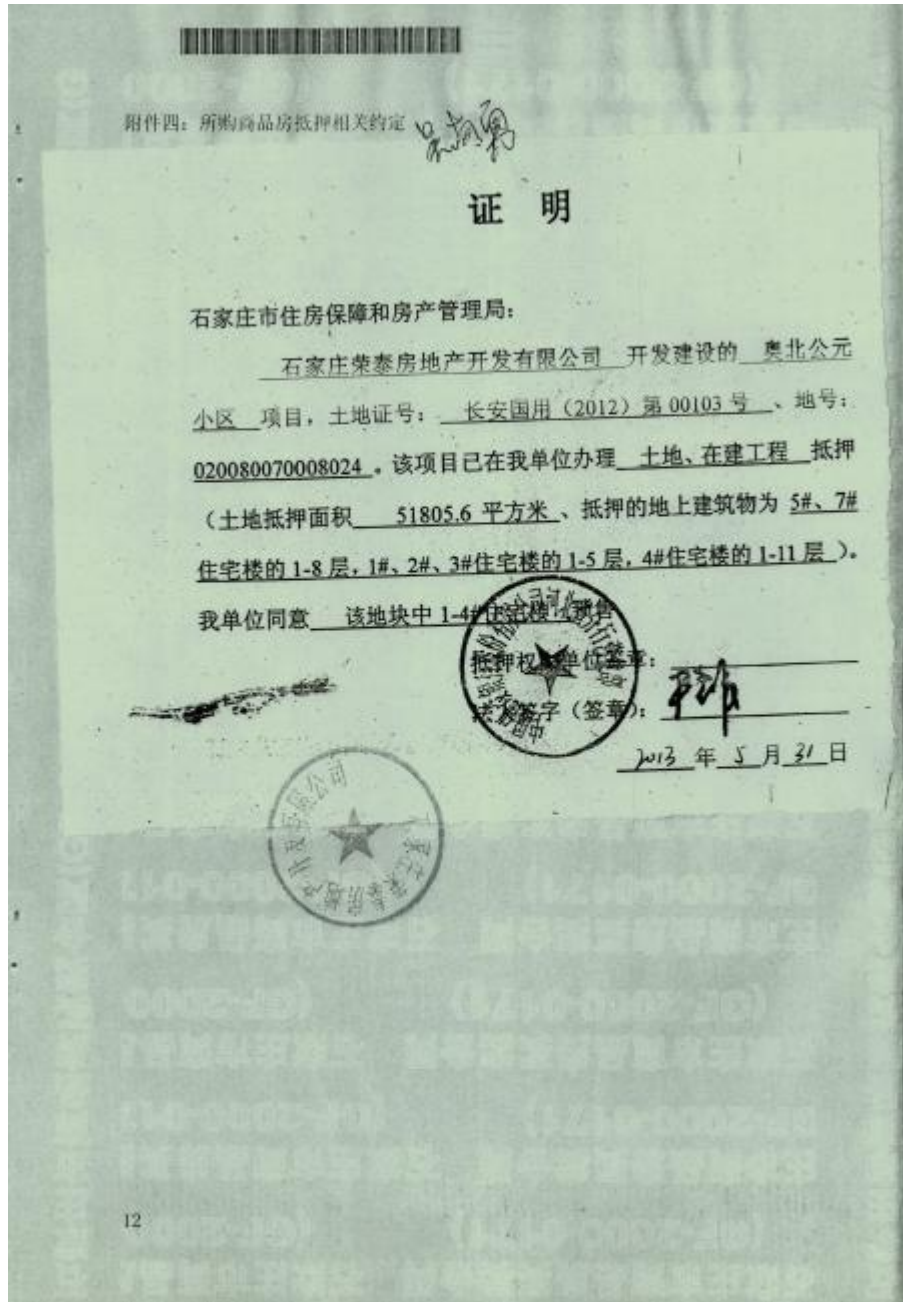
6

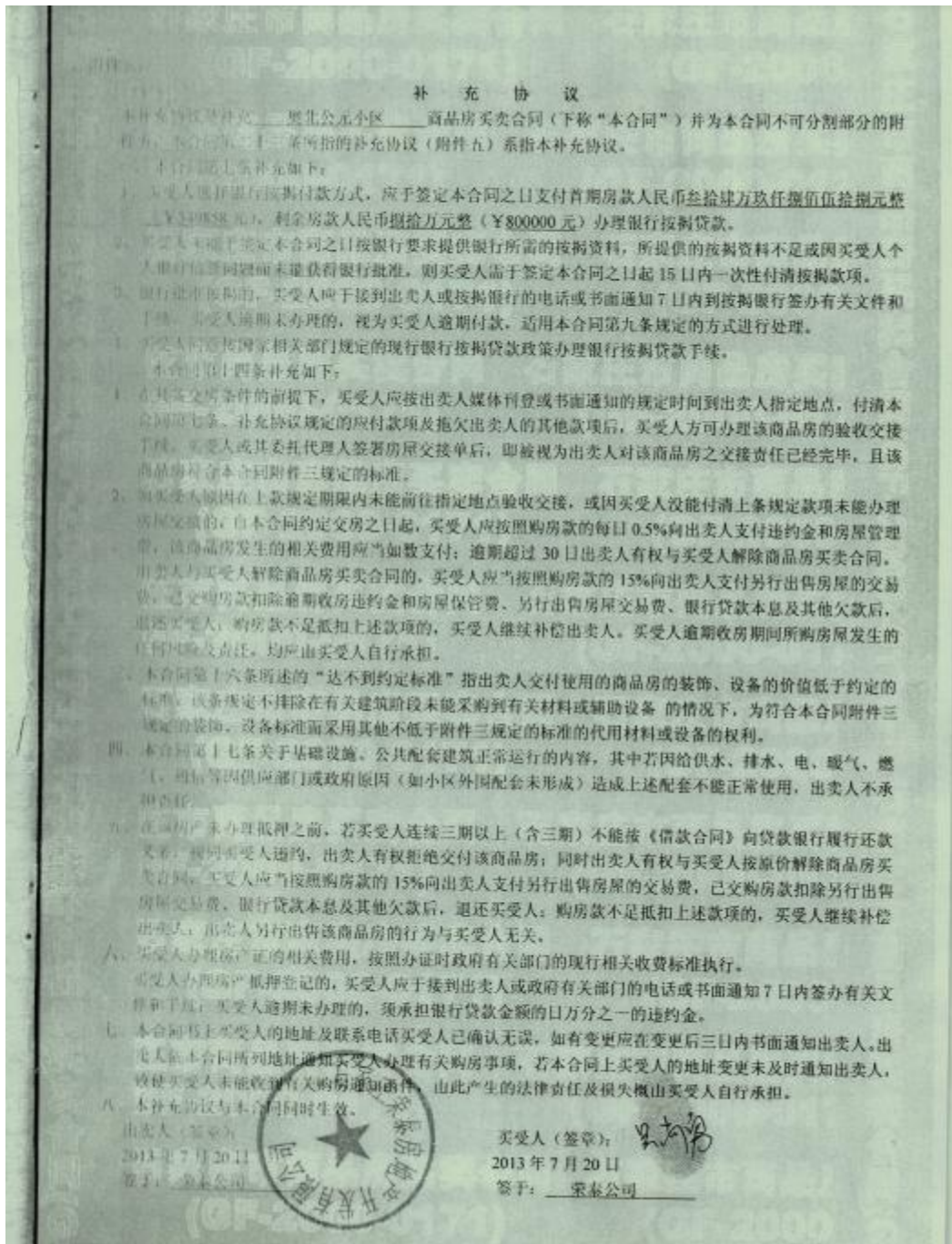












条形码  2013091817153680094

购房人家庭成员住房情况查询证明

家庭关系	姓名	身份证号
购房人	吴尚勇	430224198506193910

以上所列购房人申报的家庭成员,经查档核实符合购房条件。
特此证明。

石家庄市住房保障和房产管理局家庭住房状况查询(专用章)
家庭住房状况查询专用章(2)
2013年09月18日

经办人:张洁

说明: 1、购房人在购买商品房的备案时必需提交本证明,并由房产交易登记部门验收,请妥善保管。
2、购房人在购买存量房,办理转移时必需提交本证明,并由房产交易登记部门验收,请妥善保管。

008636



统一社会信用代码
911301007468586013

营业执照

(副本)



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。

副本编号：3-1

名称 河北嘉泽房地产资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 魏安全

注册资本 捌佰万元整
成立日期 2003年01月21日
营业期限 2003年01月21日至 2033年01月20日

经营范围 房地产价格评估、土地评估、资产评估、二手车评估、土地项目信息咨询、房地产投资咨询、房产买卖租赁中介、房屋面积测绘；各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需要其他资产评估或者项目评估；财务和评估信息咨询、企业破产清算咨询服务；企业兼并、企业资产重组及税务咨询服务（不含税务代理）、工程造价咨询、工程招投标代理、建筑工程可行性研究报告，政府采购代理，社会稳定风险评估。（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）

住所 河北省石家庄市长安区中山东路289号长安广场2209、2205、2207、2208、2210室

登记机关

2021



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

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：河北嘉泽房地产资产评估有限公司
法定代表人：魏宏全
(执行事务合伙人)
住所：河北省石家庄市长安区中山东路289号长安广场
统一社会信用代码：911301007468586013
备案等级：壹级
证书编号：冀建房估(石)13号
有效期限：截至2022年10月21日

发证机关(公章)
2019年10月22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.



发证机关
 No. 00249221

姓名 / Full name
 徐田田

性别 / Sex
 女

身份证件号码 / ID No.
 130921199111244843

注册号 / Registration No.
 1320180105

执业机构 / Employer
 河北嘉泽房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2024-6-8

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.



发证机关
 No. 00177860

姓名 / Full name
 刘彦红

性别 / Sex
 女

身份证件号码 / ID No.
 13242719800926386X

注册号 / Registration No.
 1320060039

执业机构 / Employer
 河北嘉泽房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2021-9-2

持证人签名 / Bearer's signature

