



保定恒泰房地产估价 有限责任公司 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：关于新乐市人民法院委托坐落于
保定市竞秀区晨巍佳欣小区 A 区第 3 幢 2 单元 2303 号
房地产市场价值的评估

估价委托人：新乐市人民法院

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 注册号：1320070056

李雪莲 注册号：1320110050

估价报告出具日期：2022 年 1 月 17 日

估价报告编号：冀恒泰字第 202201A337 号

致估价委托人函

新乐市人民法院：

受贵方委托，我公司根据贵方提出的“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”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（即比较法及收益法），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，对由贵方委托的坐落在保定市竞秀区晨巍佳欣小区A区第3幢2单元2303号房地产（于2015年竣工并交付使用，建筑面积为96.13m²），于价值时点2021年12月29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：1014364元，人民币大写：壹佰零壹万肆仟叁佰陆拾肆元整；评估单价为：10552元/平方米，人民币大写：壹万零伍佰伍拾贰元每平方米。

本报告交付估价委托人估价报告原件肆份，报告复印件无效。

特此函告



保定恒泰房地产估价有限责任公司
法人代表（签章）：

耿朝辉

2022年1月17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	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	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地勘察期	14
(十三) 估价作业期	14
四、估价技术报告	15
五、附件	
(一) 《河北省新乐市人民法院司法评估委托书》复印件	
(二) 估价对象位置图及现场查勘照片	
(三) 估价对象《房屋交接单》复印件	
(四) 估价对象《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。

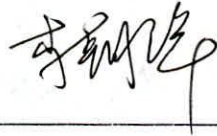

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

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、注册房地产估价师于 2021 年 12 月 29 日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朝辉、韩二卫。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		2022 年 1 月 17 日
李雪莲	1320110050		2022 年 1 月 17 日

二 估价的假设和限制条件

一、一般假设

(1) 本次估价委托方提供了《商品房买卖合同》和《房屋交接单》等复印件资料，估价对象于价值时点尚未办理不动产登记，本次估价设定估价对象为全部产权，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) 本次估价以估价委托人提供《河北省新乐市人民法院司法评估委托书》、《商品房买卖合同》及《房屋交接单》等资料为依据，房地产估价师无权到不动产登记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。本次估价未考虑估价对象被查封及原有可能设立的担保物权和其他优先受偿权的影响，即为干净产权下的房地产价值。

(4) 注册房地产估价师于2021年12月29日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，《河北省新乐市人民法院司法评估委托书》未确定价值时点，本次估价以实地查勘日2021年12月29日为价值时点。

(5) 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象于2021年12月29日进行了实地查勘，参与实地查勘的人员有李朝辉、韩二卫。

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) 涉执房地产的处置涉及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，该费用可以从财产处置价款中扣除，但如果需要买受人额外负担，该费用从评估结果中予以扣除，本条敬请报告使用者注意。

(7) 经注册房地产估价师现场调查走访了解，本次估价对象单元房存在欠缴费用的情况，但未能获取具体的欠缴情况说明，故本次估价设定评估对象不存在欠缴税金。估价对象市场价格对应的交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。本条敬请报告使用者注意。

(8) 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。

(9) 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2015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

依据委托方提供的相关资料，于价值时点估价对象房地产已被查封，依据估价目的设定本次估价不考虑评估对象被查封以及可能设立有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

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。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可使用。

(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可使用。

(5) 报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计

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评估结论的准确性。

(6) 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 2022 年 1 月 17 日至 2023 年 1 月 16 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。

(7) 当事人、利害关系人对估价报告有异议的，请于收到估价报告之日起五日内向新乐市人民法院提交《异议申请书》，我公司自收到《异议申请书》之日起五日内给予书面答复。

(8) 本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，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

(9) 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：新乐市人民法院

地址：新乐市无繁公路北侧

联系人：张军霞

联系电话：0311-80659960

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：保定市莲池区七一中路459号14号综合楼451-1407号

电话：（0312）2060584 13832265133

三、估价目的

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、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竞秀区晨巍佳欣小区A区第3幢2单元2303号。保定位于河北省中部、太行山东麓，有“京畿重地”之称，是京津冀地区中心城市之一。保定北邻北京市和张家口市，东接廊坊市和沧州市，南与石家庄市和衡水市相连，西部与山西省接壤，介于北纬38°10′-40°00′，东经113°40′-116°20′之间。保定

以“保卫大都，安定天下”得名，素有“北控三关，南达九省，畿辅重地，都南屏翰”之称。清代，保定为直隶省省会，是直隶总督驻地，新中国成立后曾两度为河北省省会。保定也是传说中尧帝的故乡，有着 3000 多年的历史，是历史上燕国、中山国、后燕立都之地，境内文物古迹众多，如大慈阁、直隶总督署、清西陵等。保定市总面积 22190 平方公里，截至 2017 年末，下辖 5 个市辖区、15 个县，代管 4 个县级市，设有 1 个国家级高新区，全市常住总人口 1046.92 万人。2017 年 4 月，中共中央、国务院决定设立河北雄安新区，涉及保定市雄县、容城、安新 3 县及周边部分区域，是继深圳经济特区和上海浦东新区之后又一具有全国意义的新区。

估价对象坐落于保定市竞秀区晨巍佳欣小区 A 区第 3 幢 2 单元 2303 号，东临合欢街；北至天威西路，所处区域商业店铺、服务网点、中小学、医院及休闲娱乐场所分布较多，因此，无论购物、上学、就医还是休闲均便利，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，周围环境状况良好，物业管理规范，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资料及实地查勘，估价对象为张占尧所有，该估价对象坐落为保定市竞秀区晨巍佳欣小区 A 区第 3 幢 2 单元 2303 号，房屋层数为地上二十七层，地下二层，估价对象为所在层数为二十三层的单元房，建筑面积为 96.13 平方米。于 2015 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。

该估价对象为两室两厅单元房，外墙面刷防水涂料，室内装修简洁：客厅、餐厅及卧室装修情况基本相同：地面铺地板砖，墙面刷乳胶漆，客厅及餐厅顶棚为石膏板灯池吊顶，卧室顶棚刷乳胶漆；厨房及卫生间室内地面铺地板砖，墙面黏贴瓷砖到顶，顶棚为集成吊顶；估价对象安装全封闭式防盗门，塑钢外窗。估价对象布局设计合理，采光充足，通风良好，水、电、暖等设施齐全，使用功能良好。

五、价值时点

依据本次估价的《河北省新乐市人民法院司法评估委托书》及估价目的，确定本次估价的价值时点为实地查勘日，即为2021年12月29日。

六、价值类型

本次估价结果是指估价对象在价值时点2021年12月29日的房地产市场价格。

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

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) 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，2021 年 1 月 1 日开始施行)；

(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) 《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；

(4) 《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273 号；

(5) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》。

3、委托方提供的估价对象登记及权利状况资料

(1) 《河北省新乐市人民法院司法评估委托书》；

(2) 估价对象《房屋交接单》及《商品房买卖合同》等复印件；

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，且具有潜在收益，并且估价对象以保持现状继续使用为最高最佳使用，因此选取比较法及收益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。

估价方法定义及简要的测算过程

1、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。

比较法以替代原理为理论基础，自调查搜集的交易实例中选取三宗与估价对象类似的住宅用房作为可比实例，在建立比较基础上，对估价对象进行交易情况修正、市场状况调整及房地产状况调整（包含区域因素修正和个别因素修正），运用以下公式测算出估价对象的比较价值。

估价对象房地产的价格=比较实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

本次估价运用比较法测算的估价对象的比较价值为 1047240 元，单价 10894 元/平方米。

2、收益法是指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。

收益性房地产的持有模式分为全剩余寿命模式（即只租不售、永续经营）和持有加转售模式。近年来房地产市场变化较快，且房地产的收益期限较长，未来几十年的房地产收益情况很难准确预测。且对于现实投资者来说，投资房地产的关注点是其所持有物业在整个投资

期内的投资回报，目前持有加转售模式已成为现实房地产投资中的主要模式。故本次估价对象选用收益法的持有加转售的模式测算估价对象房地产的收益价值。

本次估价设定估价对象在持有期内，每年可获得较为稳定的年净收益，且每年的报酬率保持不变，本次估价持有加转售模式的计算公式为：

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

其中：V——房地产价格

V_t——期末转售收益

A——期间租金收益

B——期间租赁年总成本

Y——期间报酬率

R——期末报酬率

t——持有期（年）

本次运用收益法测算的估价对象的收益价值为 981391 元，单价 10209 元/平方米。

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，选用比较法及收益法对估价对象进行了测算，运用比较法测算的比较单价为 10894 元/平方米；运用收益法测算的收益单价为 10209 元/平方米；本次估价师对所运用的估价方法适用性、可靠性进行了分析，并结合估价对象实际情况和周边房地产市场状况，综合确定比较法和收益法测算结果均具有可靠性，估价结果的确定以采用算术平均法确定：即收益法测算的估价结果权重确定为 50%；市场比较法测算的估

价结果权重确定为 50%。确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2021 年 12 月 29 日的估价结果。



评估结果明细表

相关结果		估价方法		比较法	收益法	说明权重
测算结果	总价(元)	1047240		981391		比较法 50%
	单价(元/m ²)	10894		10209		收益法 50%
评估价值	总价(元)	1014364				算术平均值
	单价(元/m ²)	10552				

估价对象房地产市场价值为:1014364 元,人民币大写:壹佰零壹万肆仟叁佰陆拾肆元整。

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		2022 年 1 月 17 日
李雪莲	1320110050		2022 年 1 月 17 日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期: 2021 年 12 月 29 日

十三、估价作业期

本次估价作业期为: 2021 年 12 月 29 日——2022 年 1 月 17 日

保定恒泰房地产估价有限责任公司

2022 年 1 月 17 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) 《河北省新乐市人民法院司法评估委托书》复印件
- (二) 估价对象位置图及现场查勘照片
- (三) 估价对象《房屋交接单》复印件
- (四) 估价对象《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

河北省新乐市人民法院 司法评估委托书

(2021)冀 0184 委评 91 号

保定恒泰房地产估价有限责任公司：

关于申请执行人保定市晨巍房地产开发有限公司与被
执行人张鑫追偿纠纷执行一案，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，委托你公司对张鑫名下所位于保定市竞
秀区晨巍佳欣小区 A 区第 3 幢 2 单元 2303 号房产市场价值
进行评估。现将有关材料移送你公司，请指派有关专业人
员在三十日内提交书面报告，报告应由专业人员及鉴定单位在
报告上签名（盖章）并注明异议期。提交报告时请将送去的
有关材料一并退还我院。





秀兰康欣园北区

秀兰饭店

花园里小区

向阳家园二期

富昌乡李七店
社区卫生服务站

康欣园社卫站

保北医药
康欣大药房

富阳社区
卫生服务站

鹏程幼儿园

黑韵KTV

保定市中
结合医院
肝病专科

军悦小区

河北建设集团河北
一建单身公寓

天诚嘉园

新畿辅

世达公寓小区

花园里梅兰菊社区

南基地社区

康欣园南区

富昌乡政府

乐凯第三生活区

中国石化

天威西路

保定市二十六中

梅兰菊社区

德惠苑

惠友生活广场

晨巍佳欣

保定华医中医医院

阳光佳苑

大风车幼儿园

富昌园小区

乐凯南大街

晨巍佳欣二期

晨巍佳欣C区

中城商务中心

候河物品
尚江湾小区

华南
服装

风帆二区

江东社卫站

阳光佳苑B区

佰健医药

交通医院

龙三曲

向阳南社区

羽毛球馆

湘都KTV

保定德润医院

苑七里店村
住宅小区西区

保定市第二
医院南院

后屯小区

后屯村

冠城园小区

河北省农

花朵幼儿园

中国石油

正兴鑫苑

侯河村

启泰幼儿园

富昌乡苑七
店村卫生室

您康大药房

铸机社区

龙潭公园

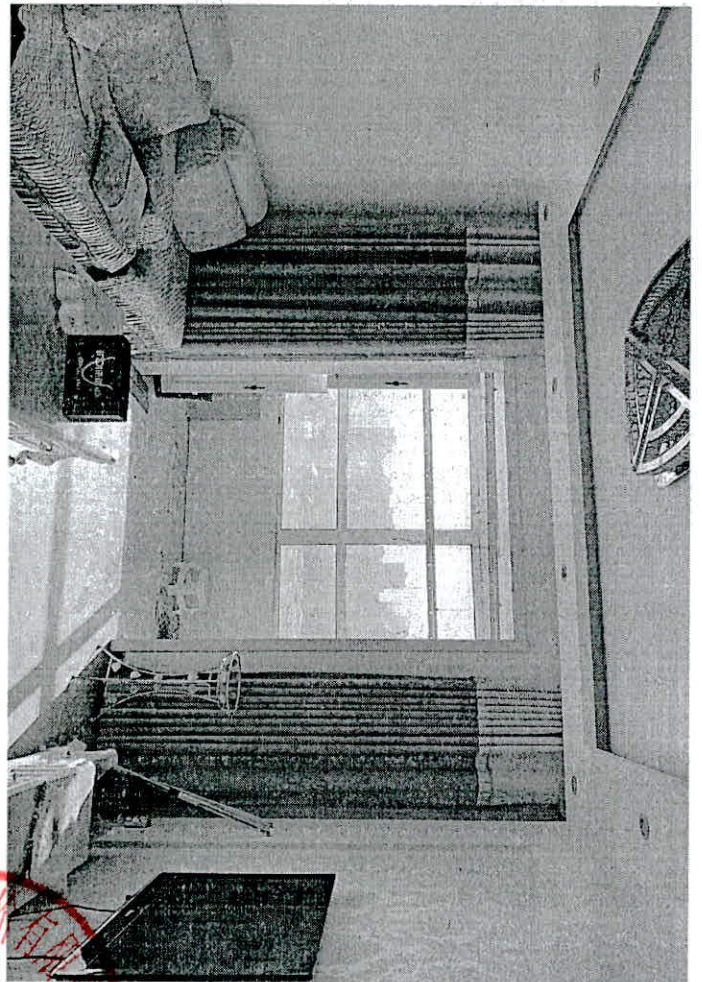
保定烈士陵园

都市印象

馨乐园

风帆一区

华夏银行



3-2-2303

房屋交接单

合同双方当事人

出卖人：保定市晨巍房地产开发有限公司

买受人：张鑫

根据《合同法》、《城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，按照《商品房买卖合同》（合同编号_____）的约定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上，签订房屋交接单如下：

第一条：出卖人出售给买受人的商品房坐落在新市区合欢街18号晨巍佳欣A区3号楼2单元2303室。

第二条：该售出商品房产权登记面积为96.13平方米，其中，套内建筑面积73.46平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积22.67平方米。

第三条：该售出商品房按96.13平方米计算房价款，单价为5630元/平方米，总计541212元。大写伍拾肆万壹仟贰佰壹拾贰元整。



出卖人（签章）

买受人（签章）：张鑫

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：



2015年2月6日

2015年2月6日

第三

编号:

商
品
房
买
卖
合
同



张磊

3-2-2303



方的，甲方自行办理或委托他人办理房屋所有权登记手续的，乙方对此不承担责任。

第十条 违约责任

1、签订本合同后甲乙双方任何一方不得单方终止合同，否则违约方需向守约方支付总房款 3%的违约金。

2、以按揭贷款方式购房的，甲方在乙方通知十日内向乙方或乙方指定银行提供按揭贷款资料，并在 30 日内办理完毕银行贷款手续，如未能按期办理完毕，甲方应将余款在 10 日内以现金方式支付给乙方，到期不能支付视为甲方单方终止合同，乙方有权将其房屋另行销售，并有权扣除甲方总房款 1%的违约金，余款由乙方通知甲方后 30 日内前来领取。

3、甲方如不能按时交付房款，每逾期一天，须向乙方按每日未付房款的万分之一支付滞纳金。逾期交款超过 30 日，乙方可视为甲方单方终止合同，乙方有权对该房屋进行二次销售，乙方有权扣除甲方已付房款 3%的违约金后，余款返还甲方。乙方同意甲方继续购买本房屋的，合同继续履行，乙方自动放弃向甲方主张滞纳金和违约金的权利，甲方也不再承担支付滞纳金和违约金的义务。

4、乙方每延期一天交付房屋，须向甲方按每日已付房款的万分之一支付滞纳金。逾期交房超过 30 日，甲方可视为乙方单方终止合同，甲方有权要求乙方返还已付房款，并支付已付房款 3%的违约金。甲方在 30 日内不向乙方提出终止合同的，合同继续履行，甲方自动放弃向乙方主张滞纳金和违约金的权利，乙方也不再承担支付滞纳金和违约金的义务。

5、乙方为保护甲方利益，如甲方在入住前发现乙方提供的房屋质量存在与国家有关规定不符之处，且未能得到解决，经甲乙双方协商，甲方可在入住前向乙方提出退房，乙方返还给甲方已付购房款，并按同期银行活期存款利率的二倍付给甲方利息，本合同自行终止。

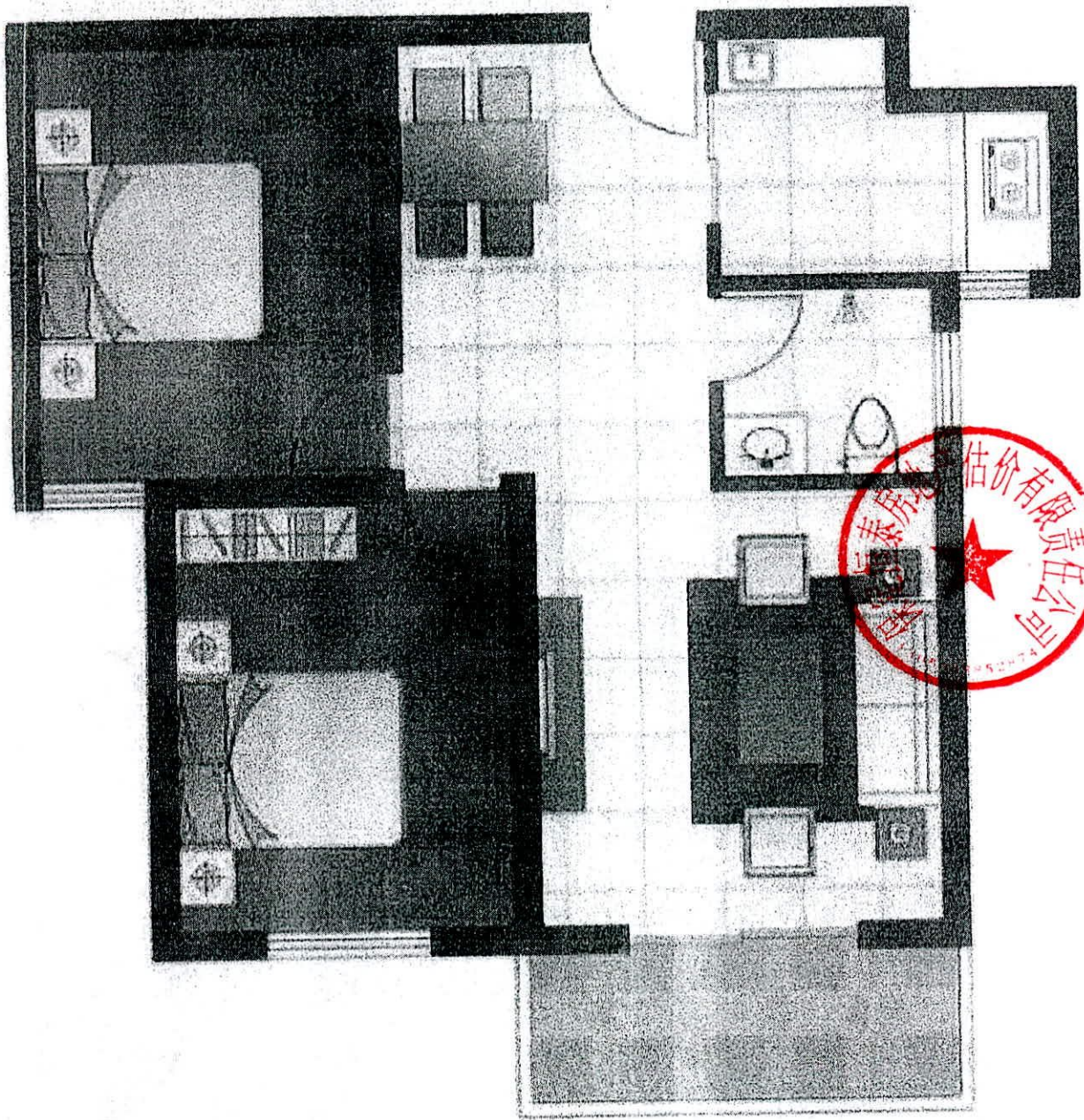
第十一条 变更事由

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该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向发生变化影响到甲方所购商品房屋的，乙方应当在有关部门批准同意之后通知甲方。甲方有权在通知到达之日起 15 日内作出是否退房的答复。甲方在通知到达之日起 15 日内未作出答复的，视同接受变更。甲方退房的，乙方须在甲方提出退房要求之日起 30 日内将甲方已付房款退还给甲方，并按同期银行活期存款利率付给甲方利息。

第十二条 免责事由

因不可抗力、重大疫情、国家政策调整、地方政府原因等因素导致本合同不能正常履行，甲、乙双方互不承担违约责任。

第十三条 其他条款



3号楼 2单元. 2302



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1



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。

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(自然人投资或控股)

法定代表人 耿朝辉

经营范围 房地产价格评估, 土地评估, 资产评估, 房地产咨询, 土地估价, 基准地
价评估, 标定地价评估, 自然资源分等定级估价, 土地资源调查评价, 土
地市场与地价动态监测, 土地节约集约利用评价, 土地整治项目设计, 土
地复垦方案编制, 征地社会稳定风险评估, 生态(耕地)损毁补偿修复评
价, 农地产能核算, 自然资源资产负债表编制, 咨询类评价、评估, 房地
产经纪服务, 不动产测绘, 工程造价咨询服务, 市场分析调查服务, 软件
开发(不含教育软件)、销售。(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)

注册资本 伍佰柒拾叁万元整

成立日期 2001年04月16日

营业期限

住所 保定市莲池区七一中路459号14号综合楼
451-1407号

登记机关



2020年10月13日



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：保定恒泰房地产估价有限责任公司

法定代表人：耿朝辉
(执行事务合伙人)

住所：保定市莲池区七一中路459号14号综合楼451-1407号

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

注册资本：573万元
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估(保)14号

有效期限：2023-12-15

本使用件仅用于：用于承接房地产价格评估项目并出具报告、招投标项目等
使用期限：2021年11月17日至2022年05月16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

2020年12月16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. 00196505

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

2022-12-11

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. 00232288

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

2023-5-14

持证人签名 / Bearer's signature





关注获取更多精彩内容

保定恒泰房地产估价有限责任公司

地 址：保定市莲池区七一中路 451 号京源商务楼 1407 室

联系电话：0312-2060584 13082363726



013002100104

河北增值税普通发票

No 56918774

013002100104
56918774

校验码 77438 60236 22783 94089

发 票 联

开票日期: 2022年01月19日

冀税函[2021]43号 河北交通票据印刷厂

购买方	名称: 保定市晨巍房地产开发有限公司				密 码 区	00*<346552*38-*><9551-09482		
	纳税人识别号: 9113060079266631X9					++4<4+6>+-14616+79-75/*3343		
销售方	地址、电话:				备 注	17*1283035+>-5*<93*9>95//27		
	开户行及账号: 建行保定高开区支行 13001665508050503177					9506386<4<1/8+9*027+3>+1*9<		
货物或应税劳务、服务名称		规格型号	单位	数量	单 价	金 额	税 率	税 额
*鉴证咨询服务*评估费						4306.60	6%	258.40
合 计						¥4306.60		¥258.40
价税合计(大写)		肆仟伍佰陆拾伍圆整			(小写) ¥4565.00			
销售方	名称: 保定恒泰房地产估价有限责任公司				备 注			
	纳税人识别号: 911306066012937691							
地址、电话: 保定市莲池区七一中路459号14号综合楼451-1407号 0312-2060584								
开户行及账号: 保定银行股份有限公司大西门支行 86002020113007217								

收款人: 杨静

复核: 耿书海

开票人: 许晓晓

第二联: 发票联 购买方记账凭证