

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901号】复印件	
2、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书(执行局第四分局)复印件	
3、《房屋所有权证副本》复印件	
4、《商品房购销合同》复印件	
5、估价对象现场照片	
6、估价对象位置示意图	
7、房地产估价机构营业执照复印件	
8、房地产估价机构备案证书复印件	
9、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王凤月、王媛媛申请执行董秀颂、石志民合伙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丰润区玫瑰园小区 5-2-202 室, 依据《房屋所有权证副本》可知, 房屋所有权人: 董秀颂, 规划用途: 住宅, 砖混结构, 建筑总层数 6 层, 所在层次: 第 2 层, 建筑面积 85.01m², 分摊的国有土地使用权面积不详。依据《商品房购销合同》, 储藏室建筑面积 14.00 平方米。估价范围包含上述房屋、分摊的国有土地使用权、储藏室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 10 月 26 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: ¥67.00 万元, 人民币大写: 陆拾柒万元整。房地产单价: 7881.00 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、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11月09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10月26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《房屋所有权证副本》、《商品房购销合同》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《房屋所有权证副本》、《商品房购销合同》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、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901号】的委托日期为2018年08月03日，完成实地查勘日期为2018年10月26日，委托日期与完成实地查勘日期不一致，时间间隔较长，为了能够更加客观的反应估价对象的市场价值，本次估价的价值时点确定为实地查勘日期，即2018年10月26日。

2、本次司法鉴定项目的委托日期为2018年08月03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。

3、被执行人未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。

4、虽被执行人未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 567 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 08 月 03 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王凤月、王媛媛申请执行董秀颂、石志民合伙纠纷一案，此案在执行过程中需要对被执行人董秀颂名下坐落于丰润区玫瑰园小区 5 楼 2 门 202 室进行鉴定。

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 901 号】。

2、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书（执行局第四分局）。

3、河北省唐山市丰润区人民法院民事判决书；河北省唐山市中级人民法院执行裁定书；评估申请书；关于王凤月、王媛媛申请执行董秀颂、石志民合伙纠纷一案的情况说明。

4、《房屋所有权证副本》、《商品房购销合同》。

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王凤月、王媛媛申请执行董秀颂、石志民合伙纠纷一案，此案在执行过程中需要对被执行人董秀颂名下坐落于丰润区玫瑰园小区 5 楼 2 门 202 室进行鉴定。

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王凤月、王媛媛申请执行董秀颂、石志民合伙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值。

五、估价对象

估价对象位于唐山市丰润区玫瑰园小区 5-2-202 室，依据《房屋所有权证副本》可知，房屋所有权人：董秀颂，规划用途：住宅，砖混结构，建筑总层数 6 层，所在层次：第 2 层，建筑面积 85.01m²，分摊的国有土地使用权面积不详。依据《商品房购销合同》，储藏室建筑面积 14.00 平方米。估价范围包含上述房屋、分摊的国有土地使用权、储藏室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丰润区玫瑰园小区 5-2-202 室，该小区位于曹雪芹西道南侧、润泽路东侧。小区地理位置较优越，周边有餐饮、小商铺、药店、银行等公共配套设施，基础设施状况好，交通便利。

2、实物状况

(1)、土地实物状况

土地使用权坐落于唐山市丰润区玫瑰园小区 5-2-202 室，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丰润区玫瑰园小区 5-2-202 室，建筑总层数 6 层，所在层次：第 2 层，建筑面积 85.01m²，砖混结构，370 外墙，南北通透，外墙面涂料，塑钢窗。储藏室建筑面积：14.00 平方米。

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)、《房屋所有权证副本》：房屋所有权人：董秀颂；共有情况：单独所有；坐落：丰润区玫瑰园小区 5-2-202；登记时间：2015 年 10 月 26 日；规划用途：住宅；总层数：6；建筑面积：85.01m²；产权来源：离婚析产（分析）。建房注册号：13087；编号：00737659；填发日期：2015 年 10 月 26 日。

《商品房购销合同》：合同编号：第 16 号；出卖方：唐山市林胜房地产开发公司；买方：董秀颂。商品房用途：居住；该商品房坐落在丰润区曹雪芹西大街南侧，玫瑰园小区，共 8 栋。土地用途为生活居住，使用年限 50 年，土地编号：A1-0-0002；建筑结构：砖混；总层数：6；该商品房位于第 5 号楼 2 门 202 室；建筑面积：85.71m²；储藏室建筑面积：14.00 平方米。

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

依据委托方提供的资料可知，截止价值时点，估价对象已被查封。

六、价值时点

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 901 号】的委托日期为 2018 年 08 月 03 日，完成实地查勘日期为 2018 年 10 月 26 日，委托日期与完成实地查勘日期不一致，时间间隔较长，为了能够更加客观的反应估价对象的市场价值，本次估价的价值时点确定为实地查勘日期，即 2018 年 10 月 26 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

舍与其相配套的上下水、电路、电讯等附属设施。土地价值内涵：用途为住宅，土地级别：丰润区城区住宅一级，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》、HEBGYD-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901号】；
- 5、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书（执行局第四分局）；
- 6、委托方提供的其他资料；
- 7、《房屋所有权证副本》、《商品房购销合同》；
- 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。估价对象为位于丰润区城区的住宅小区，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：¥67.00 万元，人民币大写：陆拾柒万元整。房地产单价：7881.00 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
周宝娟	1320130033		2018 年 11 月 09 日
王立伟	1320140125		2018 年 11 月 09 日

十三、实地查勘期

2018 年 10 月 26 日。

十四、估价作业期

2018 年 10 月 26 日至 2018 年 11 月 09 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格，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901号】复印件
- 2、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书(执行局第四分局)复印件
- 3、《房屋所有权证副本》复印件
- 4、《商品房购销合同》复印件
- 5、估价对象现场照片
- 6、估价对象位置示意图
- 7、房地产估价机构营业执照复印件
- 8、房地产估价机构备案证书复印件
- 9、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11月09日



房屋所有权人	董秀颂			
共有情况	单独所有			
坐落	丰润区玫瑰园小区5-2-202			
登记时间	2015年10月26日	房屋性质		
规划用途	住宅			
房屋 层数 状 况	总层数	建筑面积	套内建筑面积	其他
	6	85.01		住宅
土地 地 状 况	地号	土地使用取得方式	土地使用年限	
附 记	产权来源：离婚析产(分析)			
	经办人：李军 共有权人：			
房屋注册号	13087	编号	00737659	填发日期
				2015 年 10 月 26 日



商品房购销合同

合同编号：第 16 号

双方当事人：

唐山市林胜房地产开发公司

玫瑰园小区项目部（以下简称甲方）

法定委托代理人 温成 联系电话：5156166

董永强（以下简称乙方）

注册地址：

联系电话：5117673

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》及其它有关法律法规之规定，在平等、协商一致基础上，甲、乙双方就购买商事宜达成如下协议：

第一条：甲方向乙方出售的商品房用途为 住，
销售方式为 现 售。

第二条：该商品房具备下列条件：

① 该商品房坐落在丰润区曹雪芹西大街南侧，玫瑰园小区，共8栋。



② 土地用途为生活居住，使用年限 50 年，
土地编号 A₁-0-002

③ 实占地面积 _____ 平方米。

④ 建筑结构 砖混，总层数 6

该商品房位于第 5 号楼 2 门 202 室。
建筑面积 85.71 平方米，储藏室建筑面积 19 平方米，车库 _____ 座。

⑤ 计价单位为建筑面积，车库按座。该套房售价为 108680 元，车库 _____ 号楼 _____ 号，售价为 _____ 元，储藏室售价为 2600 元。

总销售价为（大写）壹拾壹万壹千贰佰捌拾 元整。

⑥ 在交付使用的同时确保上下水、电畅通，当年冬季供暖、煤气、有线电视、通讯在交付使用后当年安装使用。

⑦ 2002 年 12 月前在甲方配合下共同办理土地使用权和房屋所有权登记。



第三条：售后管理

① 乙方承诺遵守甲方指定的物业管理企业的有关规定。

② 甲方在向乙方交付使用时，按予售合同的内容
管理委员会负责保修期内的保修内容。保修期
因不可抗力或其它非甲方原因造成房屋的损坏，
无许承担责任。

③ 乙方在使用期内，不得擅自改变房屋的用途和
结构。

④ 乙方在使用期内有权与其它权利人共同享用与
相关的共有部位，共用设施和土地，并承担相应
义务，甲方不得擅自改变其使用性质。

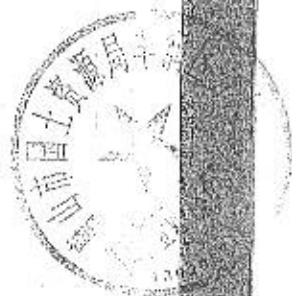
第四条：违约责任

① 交付使用的房屋建筑面积以房管部门上述核定
准，双方共同遵守。

② 交付使用的商品房，甲方未按第二条第6款规
，甲方与乙方协商解决，达不成协议时乙方有权
退房。

③ 本合同从予售合同生效之日起，乙方向甲方申
购商品房，视为乙方违约，甲方有权按乙方累计
额的 %，追究违约赔偿。

第五条：本合同未尽事宜按国家法律、法规和政



规定执行，没有规定的双方可签订补充协议。

第六条：本合同从乙方交纳房款时，双方签字生

第七条：本合同共 4 页 1 式 4 份。

甲方、乙方、房管部门、土地部门各执一份，均有同等效力。

甲方（签章）：



乙方（签章）：

法定代表人（签章）：



法定代表人（签章）：

董秀领

年 12 月 16 日

2002 年 12 月 16 日



本合同经办执笔人（签章）

张华

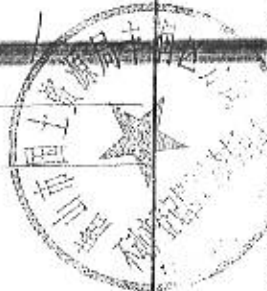
申请人: 曹秀娟 通讯地址及电话: 5156166 经办人: 王秋弟
 共有人所占份额: _____ 经办人: _____

产别	类别	行业类					
房屋	住宅						
房号	结构	楼层总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	设计用途	房产价值(元)	产权来源及时间
2202		6	2	85.01		108880	购置

东: _____ 西: _____ 南(下): _____ 北(上): _____

土地产别: _____ 土地证号: _____

证件名称	证号	件数
房产证		1
买卖合同		1
契税127		



需要事项: _____

如实申请登记上述房屋, 如有不实, 房屋所有人负法律责任。

申请人签章: 王秋弟 2002年12月12日

日期: 2002.12.12 收件号: 1013 收件人: 王秋弟

收件号		103	
共有权人 所占份额			
丰润区玫瑰园小区		产别	私产
		行业 门类	

收件人: 柳英 审查人: 王利明 2002年12月12日

房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	设计用途	房产价值 (元)	产权来源及时间
2-202	混合	1	2	85.9	住宅	128600	购置2002年

土地产别 土地证号



调查勘丈与实际相符

勘丈人: 崔艳红 调查人: 王利明 2002年12月12日

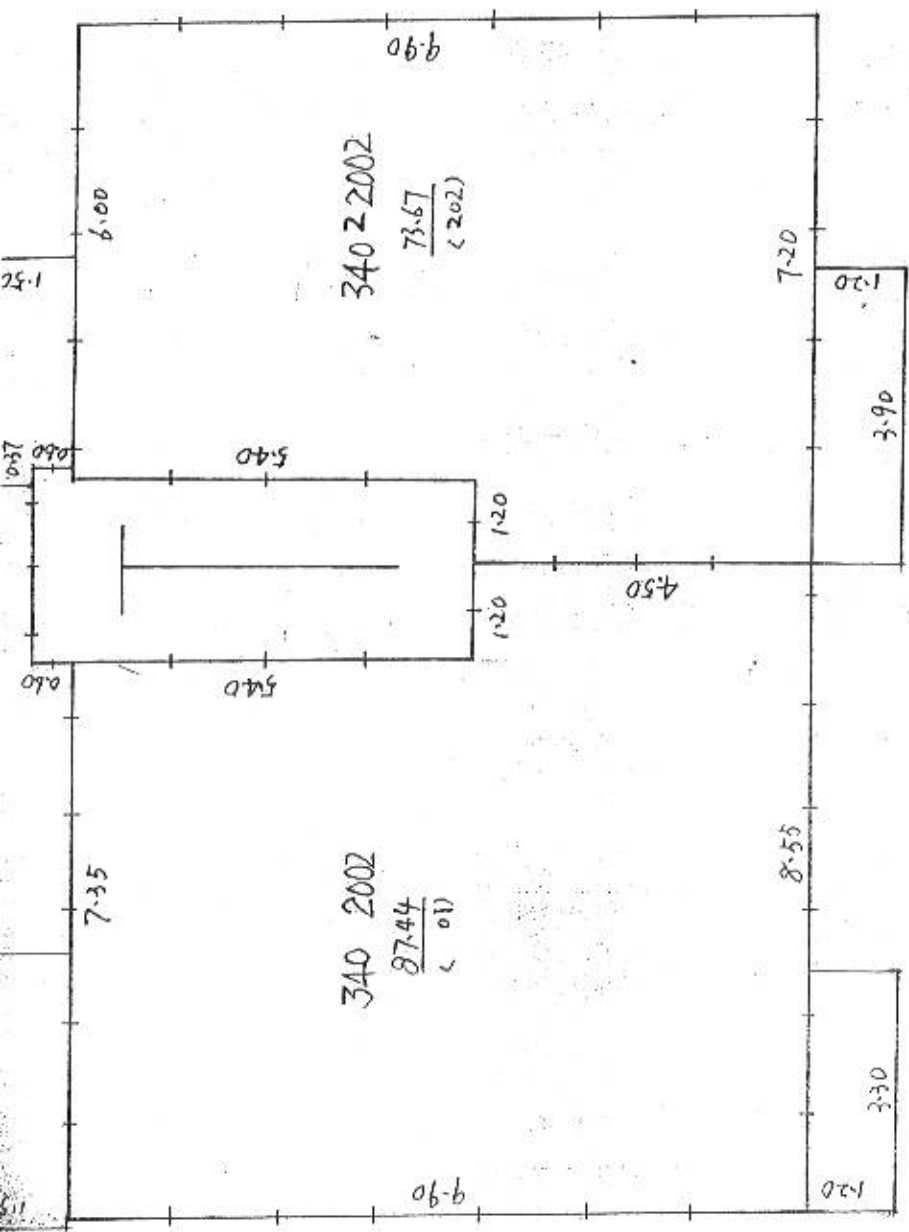
本房所在地形图第 幅 地籍图第 幅

符合发证条件

准予发证

2002年12月16日 审查人: 2002年12月16日 审批人:

27511	建房注册号	13095	编号	00009324	发证日期	2002年12月16日
	建房注册号	13095	编号		发证日期	年 月 日
王利明	所有权证 领证人		共有权证 领证人			



(01) $\frac{108.89}{87.44}$ M²
 (202) $\frac{85.01}{85.01}$ M²

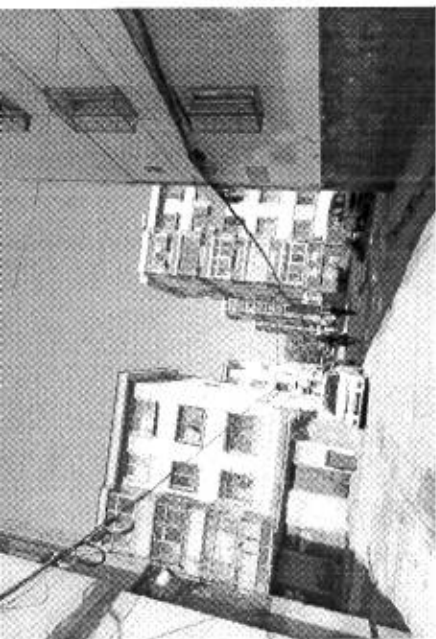
分属共有面积 (01) $\frac{13.45}{11.34}$ M²
 (202) $\frac{11.34}{11.34}$ M²

2002 年 12 月 日

制图: 岑艳红



唐山市丰润区房屋产权产籍管理所



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01日 至 2031年04月15日

经营范围

房地产价格评估或鉴证；房地产价格咨询；工程造价咨询等业务。
(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

提示：本营业执照于2015年1月1日起实行公示制度，请公众在交易时，对交易对方的身份信息进行核实，并向登记机关查询，谨防上当受骗。

国家市场监督管理总局 2016年12月1日 国市监注字[2016]第1000号

中华人民共和国住房和城乡建设部

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：
(执行事务合伙人) 冯宗国

住所：唐山路南区小山小区内

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

