

房地产司法鉴定估价报告

冀金鯤房评字（2017）第 004 号修正报告

项 目 名 称：迁安市迁安镇君府小区 2-2-602 号房地产价格评估

委 托 方：河北省唐山市中级人民法院

估 价 方：河北金鯤房地产评估有限公司

估 价 人 员：苏晓梅（注册号 132 0020029）

伦志新（注册号 1320150133）

估价作业日期：2017 年 7 月 12 日至 2017 年 8 月 2 日

估价报告编号：冀金鯤房评字（2017）第 004 号修正报告

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》及必要的估价程序，结合委托的内容和特定的估价目的，秉着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用适宜的估价方法，对受托估价对象进行了评估。估价时点为 2017 年 3 月 3 日，估价目的是为委托方执行案件提供房地产市场价格参考依据，为冀金鲲鹏评字（2017）第 004 号的修正报告。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房产市场价格因素进行的分析，最后确定估价对象迁安市迁安镇广场君府小区 2-2-602 号的房地产（包括建筑面积 166.98 m²的房屋及应分摊的土地使用权面积，包含室内装修），于估价时点的公开市场价值为人民币 98.58 万元，大写：人民币玖拾捌万伍仟捌佰元整。

本报告有效期一年，以上内容摘自房地产估价结果报告，与房地产估价结果报告正文具有同等的法律效力。此函附交一份估价结果报告，欲了解估价项目的全面情况，请仔细阅读房地产估价报告书全文。

注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 日期 |
|-----|------------|-----|-----------|
| 苏晓梅 | 1320020029 | 苏晓梅 | 2017年8月2日 |
| 伦志新 | 1320150133 | 伦志新 | 2017年8月2日 |

(此页无正文)



河北金鲲房地产评估有限公司

法定代表人：赵玉欣



二〇一七年八月二日

冀金鯉房评字（2017）第 004 号修正报告

说 明

河北省唐山市中级人民法院：

受贵院委托，本公司对位于迁安市迁安镇广场君府小区 2-2-602 号的房地产进行评估，于 3 月 6 日出具估价报告，报告编号：冀金鯉房评字(2017)第 004 号。

由于估价师对估价对象进行勘察时，被执行人未能到场，估价师未能入室勘察估价对象的内部装修等情况，仅对估价对象的外观状况进行了勘察记录，估价结果未包括装修价值。

因被执行人对原报告未考虑室内装修价值提出异议，以及被执行人提供新的证据证明房屋建筑面积发生变化，因此于 7 月 12 日，估价师对估价对象室内进行了实地查勘，被执行人对估价对象建筑面积提供了补充依据，在原合同面积的基础上增加了 2.77 m²，估价对象建筑面积为 166.98 m²。经仔细的现场勘察、缜密的市场调查、结合评估目的等综合考量，我公司重新修正估价对象的评估价值，详情见结果报告。

河北金鯉房地产评估有限公司

二〇一七年八月二日



估价结果报告

一、委托方：河北省唐山市中级人民法院。

二、估价方：河北金鯤房地产评估有限公司；法定代表人：赵玉欣；住所：唐山路南区新华步行街 2--319；资质等级：贰级。

三、估价目的：为委托方执行案件提供房地产市场价格参考依据。

四、估价对象：

1、实物状况

估价对象为位于迁安市迁安镇广场君府小区 2-2-602 号的房地产（包括建筑面积 166.98 m² 的房屋及应分摊的土地使用权面积，包含室内装修）。该住宅钢混结构，共 23 层，所在层数地上 6 层，断桥铝合金窗，中空玻璃，入户防盗门，外墙干挂石材、防石材涂料、灰色面砖，双梯双户，南北通透，室内地面 800*800 地砖，塑钢窗；客厅、卧室、餐厅均为二级吊顶；客厅大理石电视背景墙，酒柜、衣橱；阳台大理石包口、地砖、电动升降衣架；餐厅、厨房：立式空调、壁橱、大理石组合柜；双卫生间：铝扣板吊顶，200*200 地砖，瓷砖墙面，浴缸；双卧室：衣橱，壁纸、壁布，踢脚线，养猫室：壁橱、瓷砖墙面。

2、权属状况

根据商品房买卖合同，合同编号：0274。合同双方当事人：出卖人：唐山百盛房地产开发有限公司；买受人：杨春雨、卢晓勇。项目建设依据：出卖人以出让方式取得位于迁安市南二环路中段北侧的地块的土地使用权，土地使用权出让合同号为迁国用（2010）第 100289 号。该地块土地面

积为 43512.9 平方米，规划用途为住宅，土地使用年限自 2010 年 3 月 4 日至 2072 年 12 月 17 日。出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，暂定名：君府园。建设工程规划许可证号为：130283201000071，施工许可证号为：2011-004。商品房销售依据：买受人购买的商品房为预售商品房，预售商品房批准机关为迁安市住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为迁房预售证第 2011-008 号。买受人所购商品房的基本情况：买受人购买的商品房为本合同规定的项目中的第 0002 座 3 单元 02-602 号房。该商品房的用途为住宅，属钢混结构，层高为 2.90 米，建筑层数地上 25 层，地下 2 层。该商品房合同约定建筑面积共 164.21 平方米，其中，套内建筑面积 130.27 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 33.94 平方米。

他项权利及查封情况

根据河北省唐山市中级人民法院执行裁定书（2016）冀 02 执 11652 号之五：评估、拍卖被执行人杨春雨、卢晓勇所有的坐落于迁安市迁安镇广场君府小区 2-2-602 号楼房一套。

3、区位状况

估价对象位于迁安市广场君府小区，该区域基础设施完善。估价对象南临惠泉大街。周围有人民广场、东安悦购城、天津银行、张家口银行、中国银行、迁安一中、迁安镇小王庄小学，有 4 路公交车通过，交通便利。

五、价值时点：2017 年 3 月 3 日（实地查勘之日）

六、价值类型：本报告所评估的价格为按本报告书中所阐述的全部状况、说明、假设和限制条件以及估价目的、范围、时点等制约条件下的估价对象的公开市场价格。

七、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：要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值，它不仅是估价的基本原则，而且是估价的最高行为准则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值，地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分等为前提进行估价。

3、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格。

4、替代原则：要求估价结果不得明显偏离与估价对象相似的房地产在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用前提下的价值。

八、估价依据：

- 1、商品房买卖合同复印件；
- 2、补交房款收据复印件；
- 3、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书；
- 4、唐山市中级人民法院司法技术委托书；
- 5、中华人民共和国《城市房地产管理法》；
- 6、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 7、估价对象现场勘察记录；
- 8、委托方提供的与本次估价相关的其它资料；
- 9、本估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法：

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方

法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。成本法较适用于工业房地产的评估，根据本项目的特点，该方法不适合。假设开发法适用于在建工程的评估，根据本项目的特点，该方法不适合。估价对象为住宅房地产，具有潜在收益，但目前市场状况租金售价比例失调，因此不适宜采用收益法。估价对象地处住宅区域，周边房地产市场交易状况较活跃，适宜采用市场比较法，故本项目采用市场比较法估价。

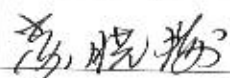

市场比较法估价思路为：在近期房地产市场中，选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对交易状况、市场状况和房地产状况等影响房地产市场价格的因素，进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。

十、估价结果：

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，经过测算、修正，确定估价对象于本次估价目的下，于价值时点的市场单价为人民币 5904 元/m²，估价对象市场总价为人民币 98.58 万元，总价大写：人民币玖拾捌万伍仟捌佰元整。

十一、注册房地产估价师：

注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 日期 |
|-----|------------|---|-----------|
| 苏晓梅 | 1320020029 |  | 2017年8月2日 |
| 伦志新 | 1320150133 |  | 2017年8月2日 |

十二、实地查勘期：2017年3月3日、2017年7月12日

十三、估价作业期：2017年7月12日至2017年8月2日

附件:

- 1、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书
- 2、唐山市中级人民法院司法技术委托书
- 3、商品房买卖合同复印件
- 4、补交房款收据复印件
- 5、估价对象位置示意图及照片
- 6、可比实例位置示意图及外观照片
- 7、估价机构营业执照复印件
- 8、估价机构资格证书复印件
- 9、估价师资格证书复印件

杨春雨 卢晓亭 2-2-602

编号: GF-2000-0171



20131230198

商品房买卖合同

河北省建设厅 监制

河北省工商管理局

(20131230198)

商品房买卖合同

(合同编号: 0274)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山百盛房地产开发有限公司

注册地址: 迁安市惠泉大街东段北侧广场馨园39号楼1号

营业执照注册号: 130283000014293

企业资质证书号: 冀建房开唐字第553号

法人代表人: 李树艳 联系电话: 7691399

邮政编码: _____

委托代理人: _____ 地 址: _____

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【_____】

邮政编码: _____ 联系电话: _____

委托代理机构: _____

注册地址: _____

营业执照注册号: _____

法人代表人: _____ 联系电话: _____

邮政编码: _____

买受人: 杨春雨 卢晓勇

【本人】 【法定代表人】 姓名: 杨春雨 卢晓勇 国籍: 中国

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【_____】:

130226196909186056 13022619680702606X

地 址: 河北省迁安市迁安镇丰乐大路华丰综合楼8号楼105号

邮政编码: 064400 联系电话: 18632517888

【委托代理人】 【_____】 姓名: _____

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【_____】

地 址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

分摊建筑面积 33.94 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)。

第四条 计价方式与价款。

该商品房定价方式为 双方协议价。出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款:

第一种、按 建筑面积 套内建筑面积 计算:

(1)、该商品房单价为(人民 币) 每平方米 6508 元, 总金额(人民 币) 1068679 元整。
壹佰零陆万捌仟陆佰柒拾玖元零角零分
元整。

(2)、无。

第二种、按套(单元)计算:

(1)、该商品房总价款为(人民 币) , 总金额(人民 币) 0 元整。

大写¥

元整。

(2)、无。

上述房地产价格 含 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)、出卖人根据 省房地产主管部门规定 代
迁安市住建局 收取的
公共部位维修基金 , 收取标准为 总房价2%
贰万壹仟叁佰柒拾叁元伍角捌分 , 金额为(小写) 21373.58 元, (大写)
元整。

(2)、出卖人根据 X 代

X 收取的
X , 收取标准为 X
X , 金额为(小写) X 元, (大写)

大写¥ X

第五条 面积确认及面积差异处理。

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 (本合同中均简称面积) 为依据进行面积确认及面积差处理。

2) 由买受人向银行申请按揭贷款。

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同规定的时间付款, 按下列第 1 种方式处理:

1、按逾期时间, 分别处理(不作累加)

(1)逾期在 30 日之内, 自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止, 买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 5 的违约金, 合同继续履行;

(2)逾期超过 30 日后, 出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的, 买受人按累计应付款的 2 % 向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的, 经出卖人同意, 合同继续履行, 自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止, 买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 5 (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规定的到期应付款与该期实际已付款的差额; 采取分期付款的, 按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2、 X

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2013 年 6 月 30 日前, 依照国家和地方人民政府的有关规定, 将具备下列第 1 种条件, 并符合本合同约定的商品房交付买受人使用:

- 1、该商品房经验收合格。
- 2、该商品房经综合验收合格。
- 3、该商品房经分期综合验收合格。
- 4、该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。

5、 X

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, 出卖人可据实予以延期:

- 1、遭遇不可抗力, 且出卖人在发生之日起 30 日内告知买受人的;
- 2、因政府职能部门和政策性因素导致延期以及买受人原因未按合同约定日期付

清房款的。

3、 X

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列第 1 方式处理：

1、按逾期时间，分别处理(不作累加)

(1)逾期不超过 30 日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天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 5 的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过 30 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 30 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 2 %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，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天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 5 (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

2、X

第十条 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

(3)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日内未作书面答复的，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 30 天内 将买受人已付款退还给买受人，并按 中国人民银行同期存款 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

第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。

双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

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：

视为房屋已按期交付，自出卖人书面通知买受人办理交付手续的期限届满之日起，房屋毁损，灭失的风险由买受人承担，基于该房屋产生的物业管理等所有费用由买受人自负。

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。

因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

X

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定(附件三)的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第 2 种方式处理：

- 1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。
- 2、出卖人负责在合理的期限内达到约定标准。

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

出卖人承诺与该商品房的正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

- 1、水、电以交付之日起30日内达到正常使用；
- 2、燃气和热力的具体时间由市专业公司通知为准；
- 3、有线电视，通讯由买受人自行申请；
- 4、社区主要道路交付之日起90天内正常使用；
- 5、X

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

- 1、将上述日期延长三个月，由出卖人负责在延长期限内达到使用条件；

5、X

第十八条 买受人的房屋仅作 住宅 使用，买受人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规定者外，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。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第十九条 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，按下述第 2 种方式解决：

- 1、提交 X 仲裁委员会仲裁。
- 2、依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，按国家法律、法规和政策规定执行，没有的可由双方约定后签订补充协议(附件四)。

第二十一条 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。

第二十二条 本合同连同附件共 12 页，一式 5 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 1 份，买受人 1 份，房产管理部门、土地管理部门及 按揭银行 各持一份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，按下列第 3 种方式，向 迁安市住建局 申请登记备案。

- 1、出卖人、买受人共同申请。
- 2、买受人自行申请。
- 3、买受人委托出卖人申请。



出让人(签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

2013 年 12 月 30 日

本合同执笔人(签字):

[Handwritten signature]

【他项权利人】(签章):

经办人(签字):

____ 年 ____ 月 ____ 日



买受人(签章):

[Handwritten signature]

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

2013 年 12 月 30 日

签于 君府园售楼处



鉴证单位(签章)

【法定代表人】:

经办人(签字)

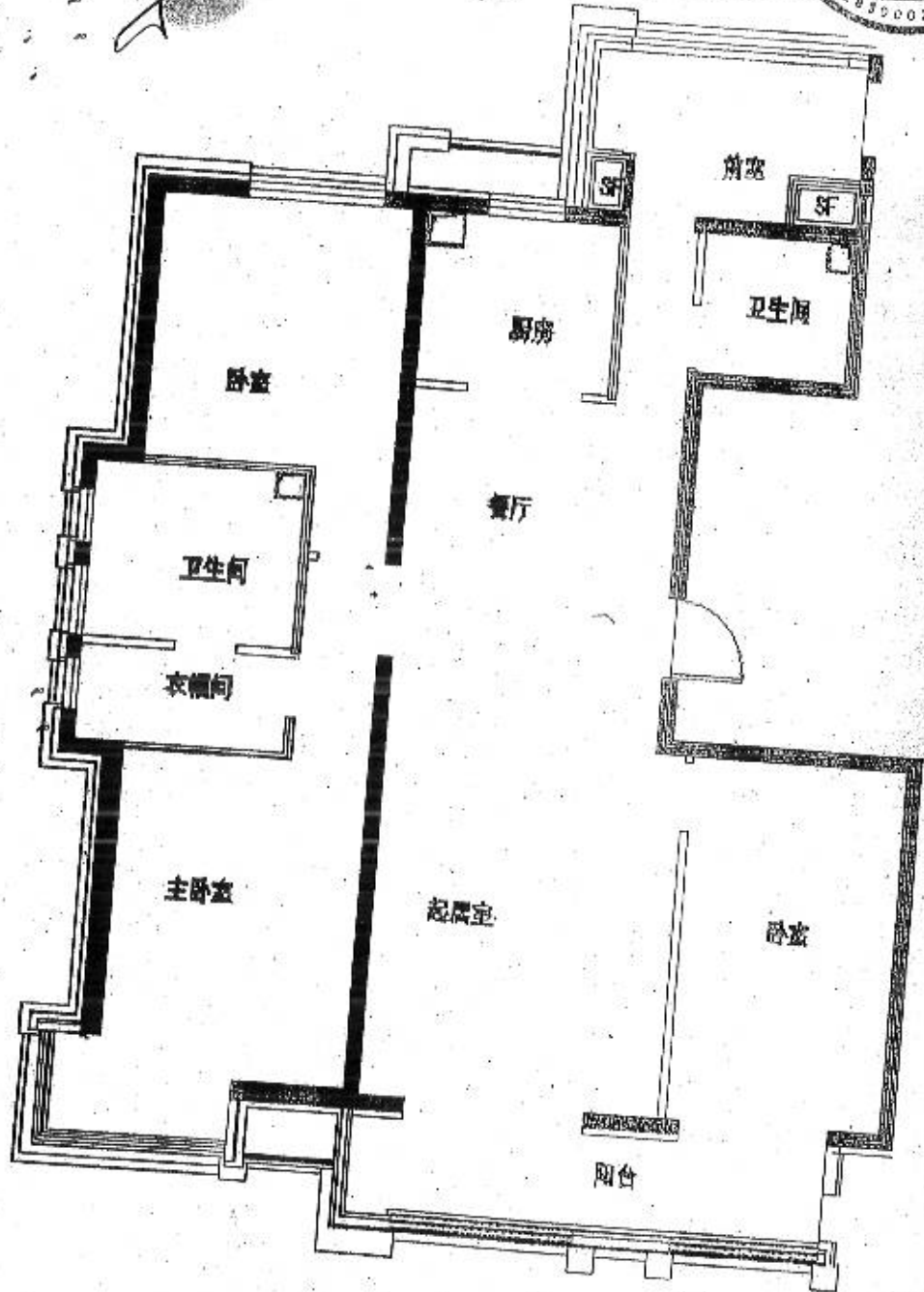


2014 年 1 月 3 日

附件一: 房屋平面图



李瑞勇



此图纸仅作为签约使用, 一切以实际现房为准

Handwritten signature

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明
以房管部门测绘为准。

附件三：装饰、设备标准

X



1、外墙：

干挂石材、仿石材涂料、灰色面砖。

2、内墙：

混合浆抹面。

3、顶棚：

水泥砂浆。

4、地面：

水泥砂浆。

5、门窗：

断桥铝合金窗，中空玻璃，入户防盗门（四防门）。

6、厨房：

水泥砂浆地面，墙面水泥砂浆抹面。

7、卫生间：

水泥砂浆地面，设防水层。

8、阳台：

封闭式。

9、电梯：

品牌电梯，高层住宅每单元2台，低层住宅每单元1台。

10、其他：

屋面采用2道3mm厚SBS改性沥青防水卷材；智能化一卡通；可视对讲；采暖采用集中供热；自来水市政供水；设计每户供电量6kW；弱电预留出口，穿带丝；天然气入户。

附件四：合同补充协议

第一条 本补充协议用语与本合同用语具有相同的含义。第二条 对本合同第六、七条的补充买受人以贷款方式支付购房款的，应严格按照下述约定，办妥贷款手续： 1. 出卖人在本合同签订之前有关按揭贷款的说明、陈述或宣传均理解为仅限于协助买受人参考。按揭银行根据买受人的实际情况决定同意或者不同意按揭以及贷款的成数和年限，买受人应无条件接受按揭银行批准的买受人按揭贷款年限及成

数。 2. 本合同签订之日起5日内, 买受人应向出卖人提供按揭银行所需的全部有效按揭资料。 3. 若因买受人原因造成按揭银行不批准按揭, 买受人应在接到出卖人书面或者电话短信通知之日起7日内与出卖人商定其他付款方式。如经协商无法达成一致意见, 出卖人有权解除合同。出卖人选择解除合同的, 本合同自出卖人解除合同的通知到达买受人时解除; 自双方合同解除之日起30日内, 出卖人将已收取的款项无息退还买受人。买受人逾期未与出卖人协商则视为买受人同意在接到出卖人上述书面通知之日起7日内一次性支付全部款项; 买受人在7日内未支付的, 应按照本合同第七条的规定承担逾期付款的违约责任。 4. 按揭银行批准的按揭成数低于买受人申请的, 买受人应在接到出卖人书面或电话、短信通知后7日内与出卖人确定补足差额的时间。买受人逾期未与出卖人协商则视为买受人同意在接到出卖人上述书面或电话、短信通知之日起7日内一次性支付全部差额款; 买受人在7日内未支付的, 应依照本合同第七条的规定承担逾期付款的违约责任。 5. 按揭银行批准按揭的, 买受人应于接到出卖人或者按揭银行的书面或电话、短信通知7日内到按揭银行签办有关文件和手续。买受人逾期没有办理的, 每逾期一日, 应按购房款总额万分之五的比例向出卖人支付逾期违约金; 逾期超过30日, 出卖人有权解除合同。出卖人选择解除合同的, 买受人按购房款总额的2%比例向出卖人支付违约金; 该违约金出卖人有权在向买受人退还已付购房款(该退还为无息退还)时直接扣留。 6. 买受人申请办理银行按揭贷款而需要支付的公证费、保险费等均由买受人承担。第三条 对本合同第十条的补充 1. 买受人书面答复不退房(无论是否附有条件), 或者买受人在出卖人通知到达之日起15日内未作书面答复的, 均视为完全接受变更。 2. 对于上述完全接受变更的买受人, 出卖人仅就变更导致合同约定的商品房面积与产权登记面积发生差异, 依照本合同第五条约定的方式执行。第四条 对本合同第十一条的补充 1. 买受人委托他人代为办理商品房交付手续的, 需向出卖人出示合法的授权委托书, 否则, 出卖人有权拒绝与该代理人办理交付手续; 因此导致商品房交付逾期的, 出卖人不承担任何责任。 2. 买受人或其他代理人在签署房屋交接单后, 即视为出卖人对商品房之交接责任完成, 且该商品房的情况符合本合同约定的各项标准。第五条 对本合同第十五条的补充 1. 出卖人在商品房初始登记完成后90日内将相关资料报产权登记机关, 经登记机关审核受理接收后, 即已经履行本合同第十五条的义务。 2. 本合同第十五条“如因出卖人的责任, 买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书”中的“规定期限”, 出卖人和买受人约定为自房屋交付或视为交付之日起一年。 3. 上述“规定期限”届满一年后, 由于出卖人的原因, 导致买受人依然无法办理房屋所有权登记, 买受人请求解除合同和赔偿损失的, 其请求赔偿损失的数额以不超过买受人已付购房款总额2%的比例为限。 4. 如因政府有关部门和买受人原因导致买受人无法办理房地产权属证书的, 出卖人不承担任何责任。第六条 其他 1. 涉及业主购买或租赁地下储物室或停车场车位的, 双方需另行签订购买或租赁合同。 2. 本合同中出卖人向买受人发出书面通知的形式包括书面信函和公告; 除本合同以及本补充协议对逾期不答复的后果已经作出的规定外, 买受人逾期不答复即视为接受。买受人的答复应以书面形式作出。 3. 买受人应确保本合同中所留姓名、地址、

联系电话等信息的准确性，如有变动，应及时书面通知出卖人。否则，因此造成的损失由买受人自行承担。 4. 买受人应在办理房屋交接手续的同时与物业管理单位签订服务合同，缴交物业管理费、公共维修基金等费用。 5. 该商品房交付以及交付之后产生的税费由买受人按我国法律、法规规定承担。 6. 有线电视、宽带网、有线电视开通及开户的费用由买受人承担，买受人应在交房之日补齐由出卖人代买受人缴纳的所有费用。 7. 本合同自生效之日起，至买受人取得房屋所有权证书期间，买受人不得将本合同项下的商品房转让他人，也不得将本合同项下的权利、义务转让他人；私下转让的，由此产生的一切责任和费用均由买受人承担。 8. 本合同约定的各项违约金，除条文内容明示为按日计付者外，一律为一次性计付的违约金。出卖人（签章）：唐山百盛房地产开发有限公司，买受人（签章）：杨春雨 卢晓勇



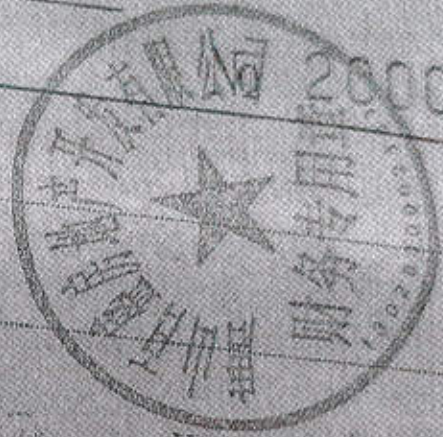
杨春雨
卢晓勇

唐山百盛房地产开发有限公司

收款收据

2011年 2月 28日

收到 杨春雨



来 2011年 2月 28日 售楼部

币(大写) 壹万捌仟零九拾玖元正

¥ 18099.00

位签章

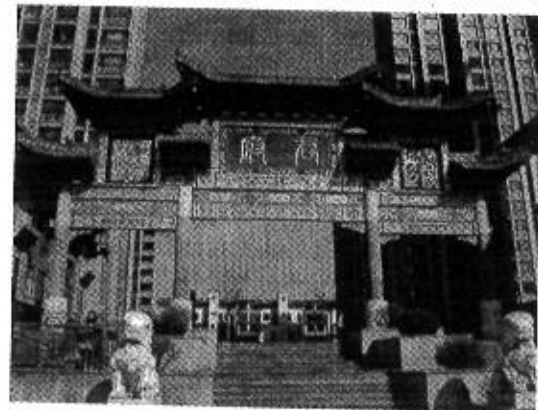
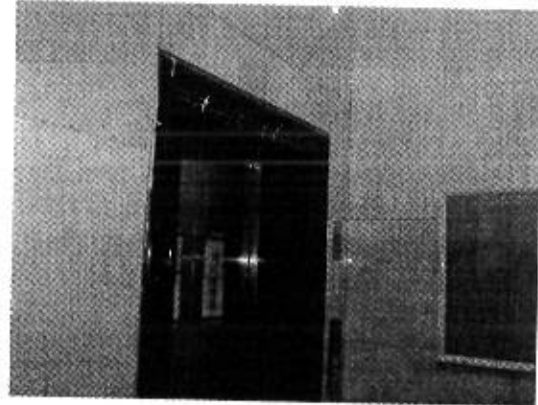
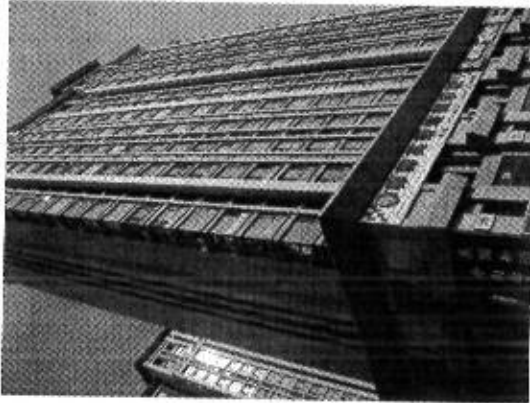
收款人

交款人

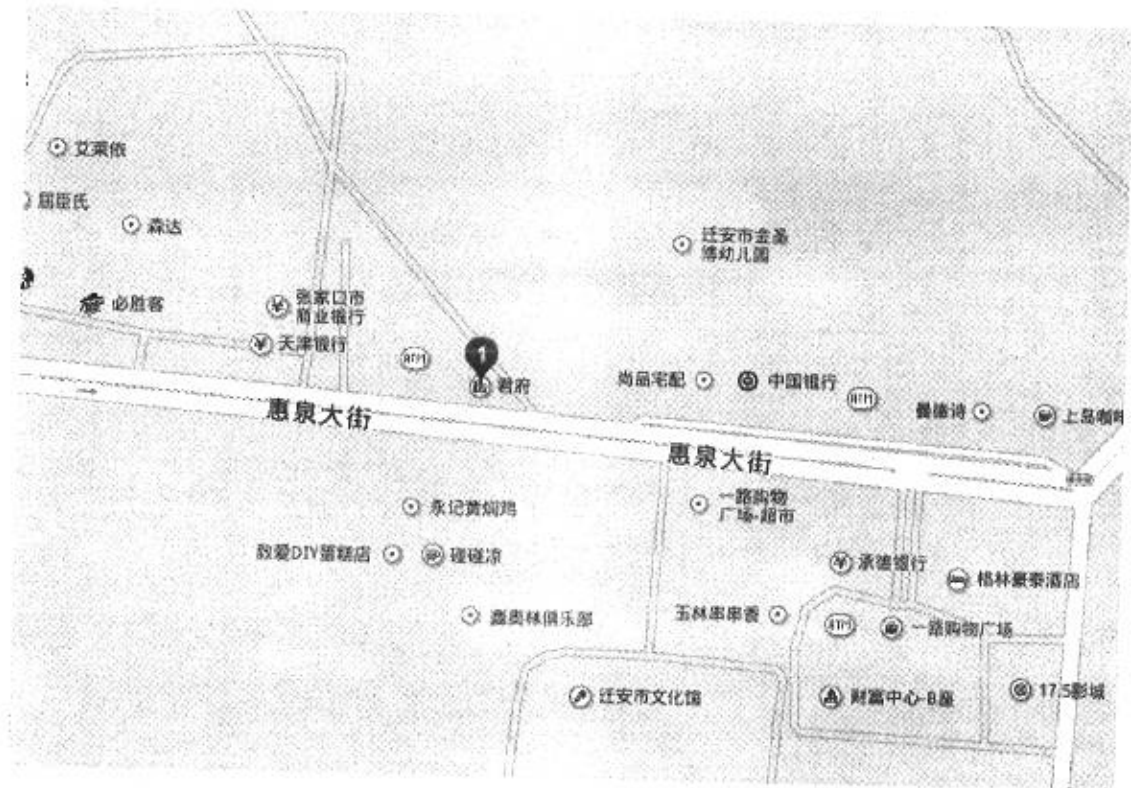
估价对象位置示意图



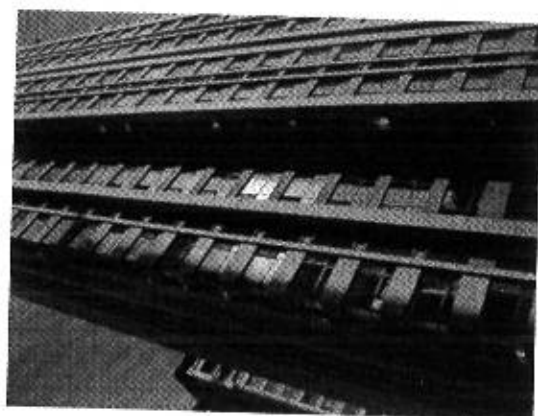
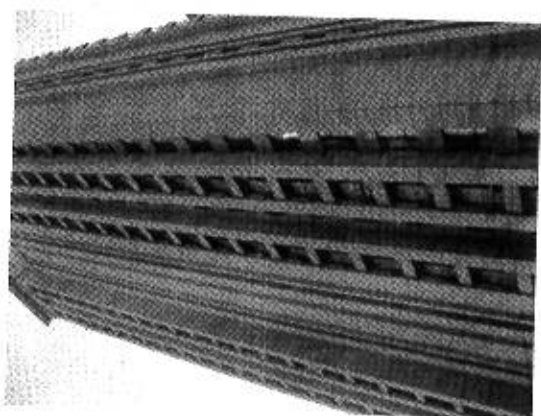
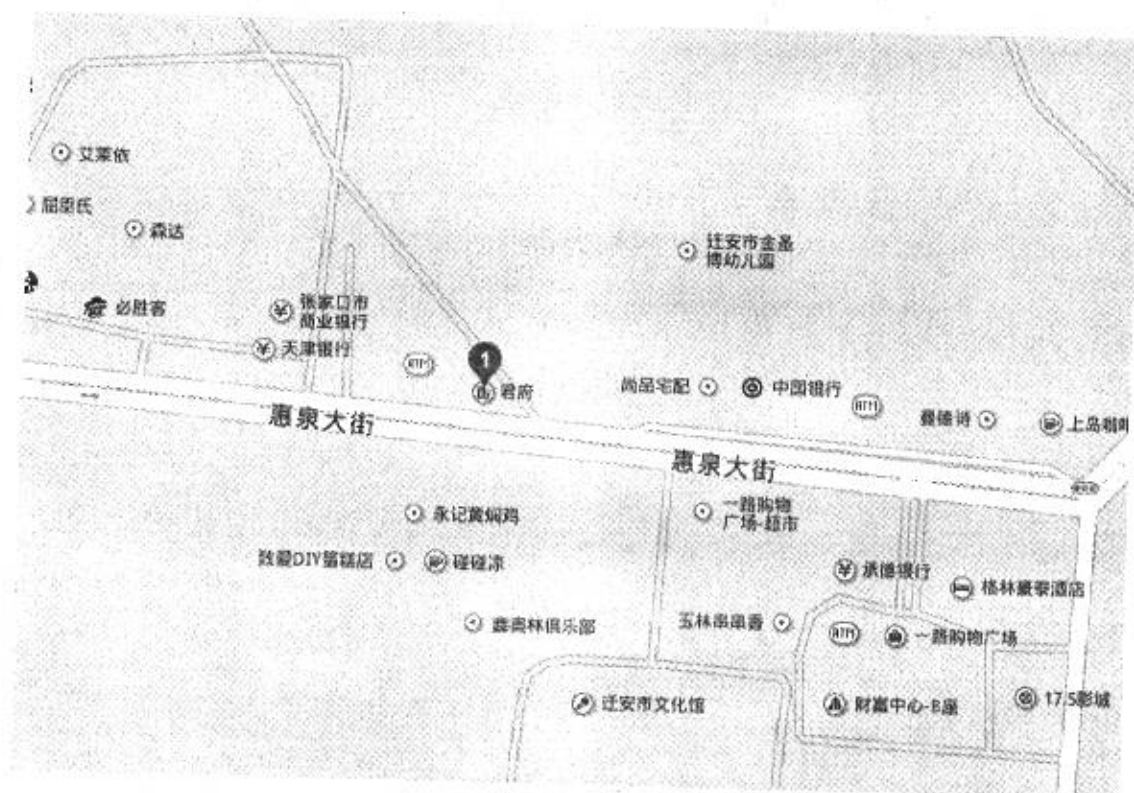
估价对象照片



可比实例位置图及外观



可比实例位置图及外观





营 业 执 照

(副 本)

统一社会信用代码 91130202779162950B

名 称 河北金鯉房地产评估有限公司
 类 型 有限责任公司
 住 所 唐山路南区新华步行街2—319
 法定代表人 赵玉欣
 注册 资 本 壹佰万元整
 成 立 日 期 2005年08月19日
 营 业 期 限 2005年08月19日 至 2036年12月31日
 经 营 范 围 房地产价格评估（凭资格证书方可经营）及咨询服务*



登 记 机 关



提示：务必于每年1月1日至6月30日公示企业上一年度年度报告，发生即时信息的也要及时公示，逾期未公示的，将被列入异常名录。

2016

年 2月 日

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

OPERATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：河南金世纪房地产估价有限公司

法定代表人：王亚敏
(执行合伙人)

住 所：郑州市中原区中原路2-319

统一社会信用代码：91410202770162356B

资质等级：贰级

资质证书编号：HEBJSJH可[2013]0882号

证书编号：黄建房估(原)21号

有效期限：自2013年9月27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 perform real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00182473

姓名 / Full name

苏晓梅

性别 / Sex

女

身份证号码 / ID No.

130303197806230024

注册号 / Registration No.

132001000000

工作单位 / Working Unit
北京金耀房地产评估有限公司

工作单位 / Working Unit
11-2

持证人签名 / Name



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 process real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00100669

姓名 / Full name

伦志新

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150223197710020812

注册号 / Registration No.

1520150133

执业机构 / Employer

河北金耀房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-9-16

持证人签名 / Bearer's signature

