

# 房地产估价报告

估价报告编号：唐神舟〔2019〕（估）字第 082 号

估价项目名称：河北省唐山市中级人民法院执行局第五分局路北大队  
受理的赵凤英诉李小军借款合同纠纷一案所涉及的位  
于唐山市路北区碧玉华府 9 楼 2 门 102 号房产、24 号  
储藏室和 9 楼 21 号车库房地产市场价格价值评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：安鸿文（注册号 1320110026）

郭月月（注册号 1320160020）

估价报告出具日期：2019 年 9 月 25 日

# 致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院:

受贵院委托,我对河北省唐山市中级人民法院执行局第五分局路北大队受理的赵凤英诉李小军借款合同纠纷一案所涉及的位于唐山市路北区碧玉华府9楼2门102号房产、24号储藏室和9楼21号车库房地产的现时市场价值进行了估价。

**估价目的:** 为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

**估价对象:** 赵凤英诉李小军借款合同纠纷一案所涉及的李小军名下的位于唐山市路北区碧玉华府9楼2门102号房产、24号储藏室和9楼21号车库房地产,即建筑面积为151.59平方米的住宅用房房屋所有权、建筑面积为17.86平方米的储藏室房屋所有权、建筑面积为21.34平方米车库房屋所有权及其各自分摊的国有土地使用权(以下简称估价对象)。

**价值时点:** 2019年9月16日

**价值类型:** 市场价值

**估价方法:** 比较法

**估价结果:** 9楼2门102号房产和24号储藏室总市场价值为人民币266.59万元,大写金额人民币贰佰陆拾陆万伍仟玖佰元整;9楼21号车库市场价值为人民币21.34万元,大写金额人民币贰拾壹万叁仟肆佰元整。

特别提示:以上内容摘自房地产估价结果报告书,报告使用人在使用本报告之前必须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!若当事人、利害关系人对此报告有异议,请在收到报告后5日内提出书面异议并通过人民法院转交我机构进行复核!

此致

唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

法定代表人(签字): 

2019年9月25日

# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
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.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附件目录.....	11

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是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。

注册房地产估价师

姓名	注册号
安鸿文	1320110026
郭月月	1320160020



## 估价假设和限制条件

### (一) 一般假设

1、估价委托人未提供9楼2门102号房产和24号储藏室的《不动产权证书》或《国有土地使用证》、《房屋所有权证》，本次估价是在估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让假设前提下做出的。

2、估价委托人提供了9楼2门102号房产和24号储藏室的《商品房买卖合同》复印件、9楼21号车库的《房屋所有权证副本》及不动产登记信息复印件，估价人员对上述资料进行了审慎检查，鉴于上述资料经法庭质证，估价人员在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其合法、真实、准确、完整。

3、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。

4、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，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、公平、自愿的交易市场，即能满足以下条件：(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买家的附加出价。

6、本次估价评估结果对应的交易税费负担方式是按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

7、本次估价未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置相关费用。

### (二) 未定事项假设

无。

### （三）背离事实假设

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、依据估价委托人提供9楼2门102号房产和24号储藏室的《商品房买卖合同》，9楼2门102号房产和24号储藏室为按揭贷款购买，根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第三十一条“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权”，本次估价未考虑可能存在的原有抵押权的影响。

3、估价对象处于查封状态，根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第三十条：“查封、扣押、冻结的财产已经被执行拍卖、变卖或者抵债的，查封、扣押、冻结的效力消灭”，故本次估价不考虑查封对估价结果的影响。

### （四）不相一致假设

1、《商品房买卖合同》记载储藏室为102，《司法鉴定委托书》、《司法技术委托书》记载储藏室为24号，现场勘察时由主办法官现场指认，储藏室未标记门牌号，本次评估储藏室坐落以24号为准，状况以主办法官指认的储藏室状况为准。

### （五）依据不足假设

1、若至价值时点止，产权人尚有任何关于估价对象的应缴未缴税费等，如：增值税及附加、房产税、土地使用税、土地使用权出让金、专项维修基金、物业费、供暖费、水电费等，应按照相关规定缴纳。估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务及或有债务



对其价值的影响。

2、估价委托人未提供有效租赁资料，估价对象的租赁情况不详，本次估价未考虑估价对象可能存在的租赁权对估价结果的影响。

3、本次评估，9楼2门102号房产和24号储藏室按估价委托人提供的《商品房买卖合同》确定建筑面积，但不作为办理房屋产权变更时面积实现的保证，最终的确权面积应以房屋管理部门出具的有效面积为准，若估价对象的建筑面积发生变化，估价结果应做相应调整。

4、因估价委托人未提供《国有土地使用证》，本次评估无法知晓土地面积，假设估价对象分摊土地面积的计算方法符合唐山市路北区同类房地产土地的常规分摊方法，未考虑因土地分摊面积可能存在的特殊情况对估价结果的影响。

#### **（六）估价报告使用限制**

1、本估价报告仅用于本报告中约定的估价目的下使用，不得用于其它用途。

2、本报告自估价报告出具之日2019年9月25日起一年内有效。在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；若超过一年，则需重新进行估价。如果因对本估价报告使用不当而造成损失的，我们对此不承担任何责任。

3、估价对象的司法拍卖日期与本次估价价值时点不一致，估价对象状况或房地产市场状况的变化可能会对估价结果产生影响。

4、本估价报告仅为估价委托人、案件当事人、利害关系人及财产拍卖机构使用，未经本公司同意，不得向除此之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

5、本估价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。

6、估价结果是房地产估价师对估价对象价值进行估算并发表的

专业意见，估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是为对估价对象处置成交价的保证。

7、本估价报告仅以估价委托人提供的现有证据为依据，如双方当事人对此报告有异议，请在收到报告后5日内提出书面异议并通过人民法院转交我机构进行复核。

8、估价委托人或报告使用人应当按照法律规定的估价报告载明的使用范围使用报告，违反该规定使用估价报告的房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

9、本报告由唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司负责解释。

**本次估价结果是在上述假设成立的前提下作出的，若上述任何一条假设不成立，则估价结果不成立。本估价公司提请估价报告使用方仔细阅读报告中的《估价假设和限制条件》。**



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：河北省唐山市中级人民法院

住址：唐山市路北区长宁道966号

## 二、房地产估价机构

估价机构：唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

法定代表人：安鸿文

住所：唐山市路北区西山道34号雅园商务中心1-3-316室

资质等级：贰级

证书编号：冀建房估（唐）22号

有效期限：截至二〇二一年二月十一日

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

## 四、估价对象

根据《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》，估价对象为河北省唐山市中级人民法院执行局第五分局路北大队受理的赵凤英诉李小军借款合同纠纷一案所涉及的李小军名下的位于唐山市路北区碧玉华府9楼2门102号房产、24号储藏室和9楼21号车库房地产，即建筑面积为151.59平方米的住宅用房房屋所有权、建筑面积为17.86平方米的储藏室房屋所有权、建筑面积为21.34平方米车库房屋所有权及其各自分摊的国有土地使用权。

9楼2门102号房产、24号储藏室《商品房买卖合同》合同编号为唐宝华[贷]2009字第洋房-024号，车库《房屋所有权证》证号为唐山房权证路北（机）字第305084191号，不动产产证书号为305084191。

### 1、土地基本状况

土地坐落在路北区祥明里碧玉华府，权利性质为出让。宗地外基

基础设施“七通”，宗地红线内“七通”及场地平整。

## 2、建筑物基本状况

估价对象位于9楼。其中住宅位于一层，建筑面积为151.59平方米，室外楼梯通达，钢制防盗入户门，断桥铝窗，安有防盗窗罩，室内装修后净高2.7米，3个卧室铺木地板，其余地面铺砖，内墙局部贴砖、局部贴壁纸、局部刷乳胶漆，顶棚局部石膏板吊顶、局部刷乳胶漆，套装门，壁橱，室内配有电、上水、下水、讯、暖、气设施；储藏室位于架空层，装修后净高2.3米，钢制防盗门，可采光，室内地面铺地砖，内墙及顶棚刷白；车库位于架空层，装修后净高2.5米，卷帘门，室内地面铺地砖，内墙及顶棚刷白。

（参见附件：估价对象利用现状照片）

## 五、价值时点

根据估价目的，设定现场勘查日2019年9月16日为价值时点。

## 六、价值类型

估价中采用公开市场价值标准，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。

即本报告估价结果为估价对象在价值时点状况下，正常税费负担情况下的，包含国有出让土地使用权以及与估价对象相配套的附属设施及室内装饰装修的房地产市场价格。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

### 1、独立、客观、公正原则

站在中立的立场，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。

### 2、合法原则

估价结果是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

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。

#### 4、替代原则

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。

#### 5、最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### (一) 法律、法规、规章文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1999年1月1日施行，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正)；

2、《中华人民共和国土地管理法》(1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，1999年1月1日施行，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正)；

3、《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，自2016年12月1日起施行)；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，1999年1月1日施行，2014年7月29日再次修正)；

5、《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》(1990年5月19日第55号，1990年5月19日施行)；

6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号)；



7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16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》（2018年6月14日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

9、《人民法院委托评估工作规范》。

## （二）技术标准、规程、规范

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

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

## （三）估价委托人提供的相关资料

1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（（2019）唐法委评字第716号）；

2、《商品房买卖合同》（唐宝华[贷]2009字第洋房-024号）复印件；

3、《房屋所有权证》（唐山房权证路北（机）字第305084191号）复印件；

4、不动产登记信息（不动产产证书号为305084191）；

5、估价委托人提供的有关情况和资料。

## （四）估价人员掌握和搜集的相关资料

1、估价对象现场勘察表、估价对象现状影像资料；

2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价方法

估价人员遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合估价对象的实际情况，本次估价选用比较法进行估价，得出市场价值估价结果。

**比较法:**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。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法进行估价,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,确定:9楼2门102号房产和24号储藏室总市场价值为人民币266.59万元,大写金额人民币贰佰陆拾陆万伍仟玖佰元整;9楼21号车库市场价值为人民币21.34万元,大写金额人民币贰拾壹万叁仟肆佰元整。

## 十一、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
安鸿文	1320110026	安鸿文	2019年9月25日
郭月月	1320160020	郭月月	2019年9月25日

## 十二、实地查勘期

估价人员于2019年9月16日对估价对象进行实地查勘。

## 十三、估价作业期

2019年8月29日—2019年9月25日。

## 附件目录

- 附件一：河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书复印件
- 附件二：唐山市中级人民法院司法技术委托书复印件
- 附件三：河北省唐山市中级人民法院执行裁定书复印件
- 附件四：法院拍卖申请书复印件
- 附件五：《商品房买卖合同》复印件
- 附件六：《房屋所有权证副本》复印件
- 附件七：不动产登记信息复印件
- 附件八：估价对象位置示意图
- 附件九：估价对象现状利用照片
- 附件十：估价公司营业执照复印件
- 附件十一：估价公司资质证书复印件
- 附件十二：估价人员资格证书复印件





GF-2000-0171



# 商品房买卖合同

河北省建设厅 监制  
河北省工商行政管理局

2000年1月1日





### 合同文本使用说明

1. 本合同文本为示范文本，仅供参考，由当事人双方协商确定。当事人对合同条款的理解有争议的，应当按照合同所使用的词句、合同的有关条款、合同的目的、交易习惯以及诚实信用原则，确定该条款的真实意思。合同文本采用合同专用语约定的，按照该用语的意思确定其含义；合同文本未采用合同专用语约定的，按照该用语所对应的行业标准或者通常含义予以解释；对该用语的意思仍不能确定的，根据合同的目的予以解释。
2. 当事人协商一致，可以对本合同文本相关条款进行补充、修改或者删除，但不得违反法律、行政法规的强制性规定，不得损害国家利益、社会公共利益和他人合法权益。当事人对合同文本的内容进行修改、补充、删除或者变更的，应当双方在修改、补充、删除或者变更处共同作出书面约定并签名、盖章，其他各方应当认可。修改、补充、删除或者变更的内容与合同文本不一致的，以当事人共同签署的修改、补充、删除或者变更的内容为准。
3. 本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。
4. 对合同文本中可选择内容，应根据实际情况及其他需要删除、增加的内容，当事人应当协商确定，并在中选择内容，以划、方式选定；对于实际没有选择、填写的内容，应当在该处填写“x”，以示删除。
5. 本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。
6. 本合同文本由当事人双方协商确定，并由当事人双方共同签署。
7. 本合同文本由当事人双方协商确定，并由当事人双方共同签署。

本合同一式两份，当事人双方各执一份，具有同等法律效力。



# 商品房买卖合同

合同编号: \_\_\_\_\_ 签订日期: \_\_\_\_\_

甲方(出卖人): \_\_\_\_\_ 乙方(买受人): \_\_\_\_\_

甲方地址: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

乙方地址: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

乙方身份证号: \_\_\_\_\_

乙方身份证号: \_\_\_\_\_

【本人】【法定代表人】姓名: \_\_\_\_\_ 国籍: \_\_\_\_\_

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【\_\_\_\_\_】

联系电话: \_\_\_\_\_

【委托代理人】【\_\_\_\_\_】姓名: \_\_\_\_\_ 国籍: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_

本合同一式 \_\_\_\_\_ 份, 甲方 \_\_\_\_\_ 份, 乙方 \_\_\_\_\_ 份, 登记机关 \_\_\_\_\_ 份。







【含】【不含】

第二种、按以下公式计算：

1. 房屋总价款为人民币( )元，包含( )元

2. 房屋总价款为人民币( )元，包含( )元

上述房地产价格【含】【不含】办理房屋所有权的费用  
除上述房地产价格外的代收费用：

1. 出让人根据相关部门的相关规定收取的  
收取标准为见附件二第2条

2. 出让人根据... 收取的

3. 出让人根据... 收取的

第三条 面积认定及误差处理  
【建筑面积】【套内建筑面积】  
... 面积认定及误差处理



本条所称的规划设计，是指本条约定的……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……











出卖人应当向买受人提供下列资料：  
（一）建设工程规划许可证及附图；  
（二）建设用地规划许可证；  
（三）建设工程规划许可证；  
（四）建设工程施工许可证；  
（五）商品房预售许可证；  
（六）房屋所有权证书；  
（七）房屋买卖合同示范文本；  
（八）房屋买卖合同补充协议；  
（九）房屋买卖合同附件；  
（十）房屋买卖合同附件清单；  
（十一）房屋买卖合同附件清单附件；  
（十二）房屋买卖合同附件清单附件附件；  
（十三）房屋买卖合同附件清单附件附件附件；  
（十四）房屋买卖合同附件清单附件附件附件附件；  
（十五）房屋买卖合同附件清单附件附件附件附件附件；  
（十六）房屋买卖合同附件清单附件附件附件附件附件附件；  
（十七）房屋买卖合同附件清单附件附件附件附件附件附件附件；  
（十八）房屋买卖合同附件清单附件附件附件附件附件附件附件附件；  
（十九）房屋买卖合同附件清单附件附件附件附件附件附件附件附件附件；  
（二十）房屋买卖合同附件清单附件附件附件附件附件附件附件附件附件附件；

出卖人应当向买受人提供下列资料：  
（一）建设工程规划许可证及附图；  
（二）建设用地规划许可证；  
（三）建设工程规划许可证；  
（四）建设工程施工许可证；  
（五）商品房预售许可证；  
（六）房屋所有权证书；  
（七）房屋买卖合同示范文本；  
（八）房屋买卖合同补充协议；  
（九）房屋买卖合同附件；  
（十）房屋买卖合同附件清单；  
（十一）房屋买卖合同附件清单附件；  
（十二）房屋买卖合同附件清单附件附件；  
（十三）房屋买卖合同附件清单附件附件附件；  
（十四）房屋买卖合同附件清单附件附件附件附件；  
（十五）房屋买卖合同附件清单附件附件附件附件附件；  
（十六）房屋买卖合同附件清单附件附件附件附件附件附件；  
（十七）房屋买卖合同附件清单附件附件附件附件附件附件附件；  
（十八）房屋买卖合同附件清单附件附件附件附件附件附件附件附件；  
（十九）房屋买卖合同附件清单附件附件附件附件附件附件附件附件附件；  
（二十）房屋买卖合同附件清单附件附件附件附件附件附件附件附件附件附件；

19. 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。  
出卖人承诺该商品房项目符合国家规定标准的下列基础设施、公共配套建  
筑正常运行的承诺：  
（一）供水、供电、供气、供热、通信、有线电视；  
（二）消防设施；  
（三）绿地、道路、停车场、车库；  
（四）无障碍设施、垃圾转运站、垃圾堆放点；  
（五）物业管理用房、社区用房、社区服务中心；  
（六）其他基础设施、公共配套建筑。

出卖人应当在商品房买卖合同补充协议中约定：  
（一）基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺；  
（二）基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺附件；  
（三）基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺附件附件；  
（四）基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺附件附件附件；  
（五）基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺附件附件附件附件；  
（六）基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺附件附件附件附件附件；  
（七）基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺附件附件附件附件附件附件；  
（八）基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺附件附件附件附件附件附件附件；  
（九）基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺附件附件附件附件附件附件附件附件；  
（十）基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺附件附件附件附件附件附件附件附件附件；







中所有单位和个人的名称、姓名、

地址、电话、传真、电报、电邮、网址、邮政编码、开户银行、账号、

合同编号、合同名称、合同日期、

合同标的、数量、质量、价款、履行期限、地点、方式、违约责任、

第二十一条 本合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件中

第二十条 本合同连同附件共 肆 页，一式 肆 份，其中两份由

出卖人持 贰 份，买受人持 贰 份，合同鉴证、房产登记机关、土地

管理部门各持一份。本合同自双方签字之日起生效。

第二十一条 本合同生效后，自本合同生效之日起30天内，按下列第 肆

种方式向 佛山市房产交易中心 申请登记备案。

一、由买受人自行申请。

二、由出卖人委托买受人申请。





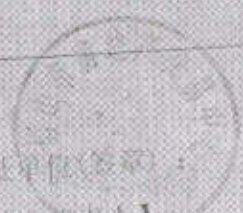
【法定代表人】

【法定代表人】



2009 年 8 月

晋天华府营销中心



【法定代表人】

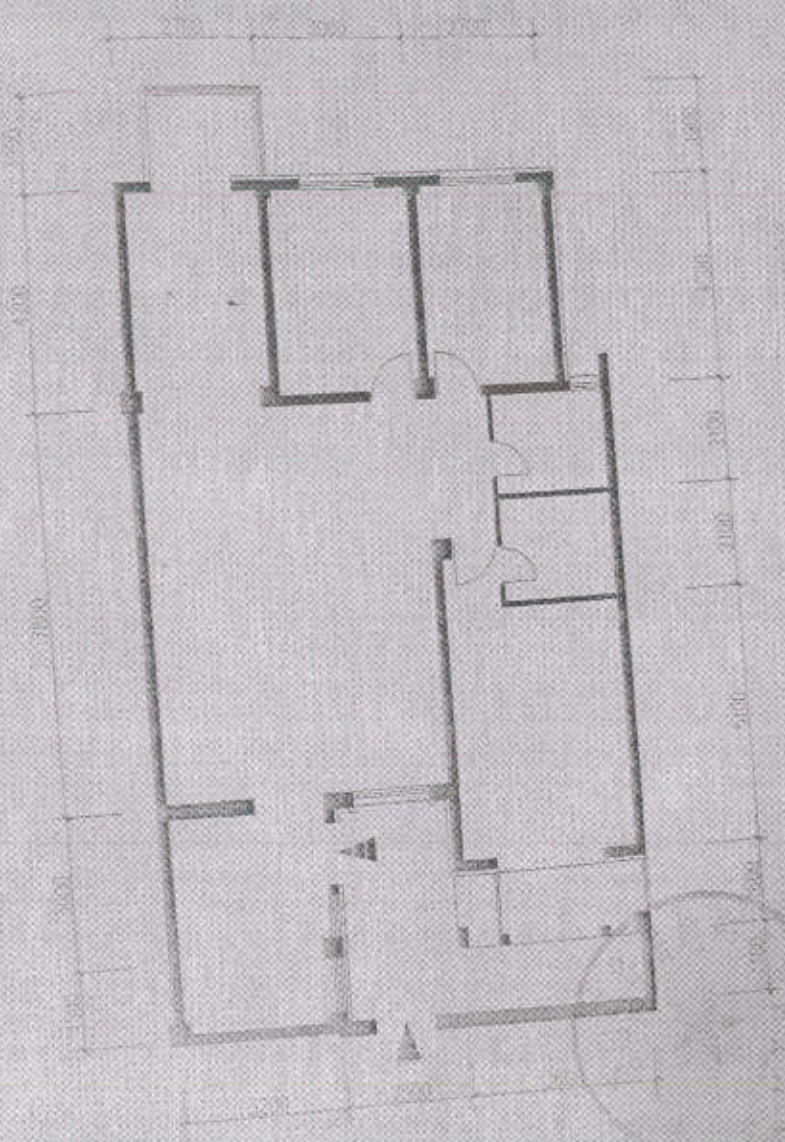
【法定代表人】

经办人(签字): 王毅

2009 年 12 月 3 日



平面图



建筑面积：151.59平方米



## 公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

1. 外墙保温层、交通盒。 2. 公用：顶层电梯机房、商业器为住宅服务  
为住宅服务的部分地下层、弱电室、水表间。 3. 全楼平面分线  
固定执行，预收费用为总房款的5%，多退少补

装饰、设备标准

名称：

材料：局部天然石材

品牌：

产地：

规格：

备注：入户门、窗框均为实木材质。

附件：

附件名称：附件名称：附件名称

附件说明：附件说明：附件说明

附件名称：附件名称：附件名称







副本

0001

# 中华人民共和国 房屋所有权证副本

唐山		房权证		路北(机)		字第 305084191		号		
建房注册号	13087	编号	00581867	填发日期	2014年 01月 02日					
房屋所有权人	李小军									
房屋坐落	路北区祥明里碧玉华府9楼21号									
丘(地)号				产别	私有					
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	房屋 层数	建筑 面积 (平方米)	设 计 途			
			钢混	5	架空层	21.34	车库			
共有人	等 人		共有权证号自							至
土地使用情况摘要										
土地证号				使用面积(平方米)						
土地性质	国有出让	使用年限	年 月 日至 年 月 日							
设定他项权利摘要										
权利人	权利 种类	权利 范围	权利 价值 (元)	设 定 日 期	约 定 日 期	注 销 日 期				
附 记										







# 不动产单元登记信息

不动产单元号:

不动产坐落: 路北区祥明里碧玉华府9楼21号

抵押       查封      预告      异议      地役权

## 土地登记信息

权利性质	面积	使用期限	用途
出让		至	

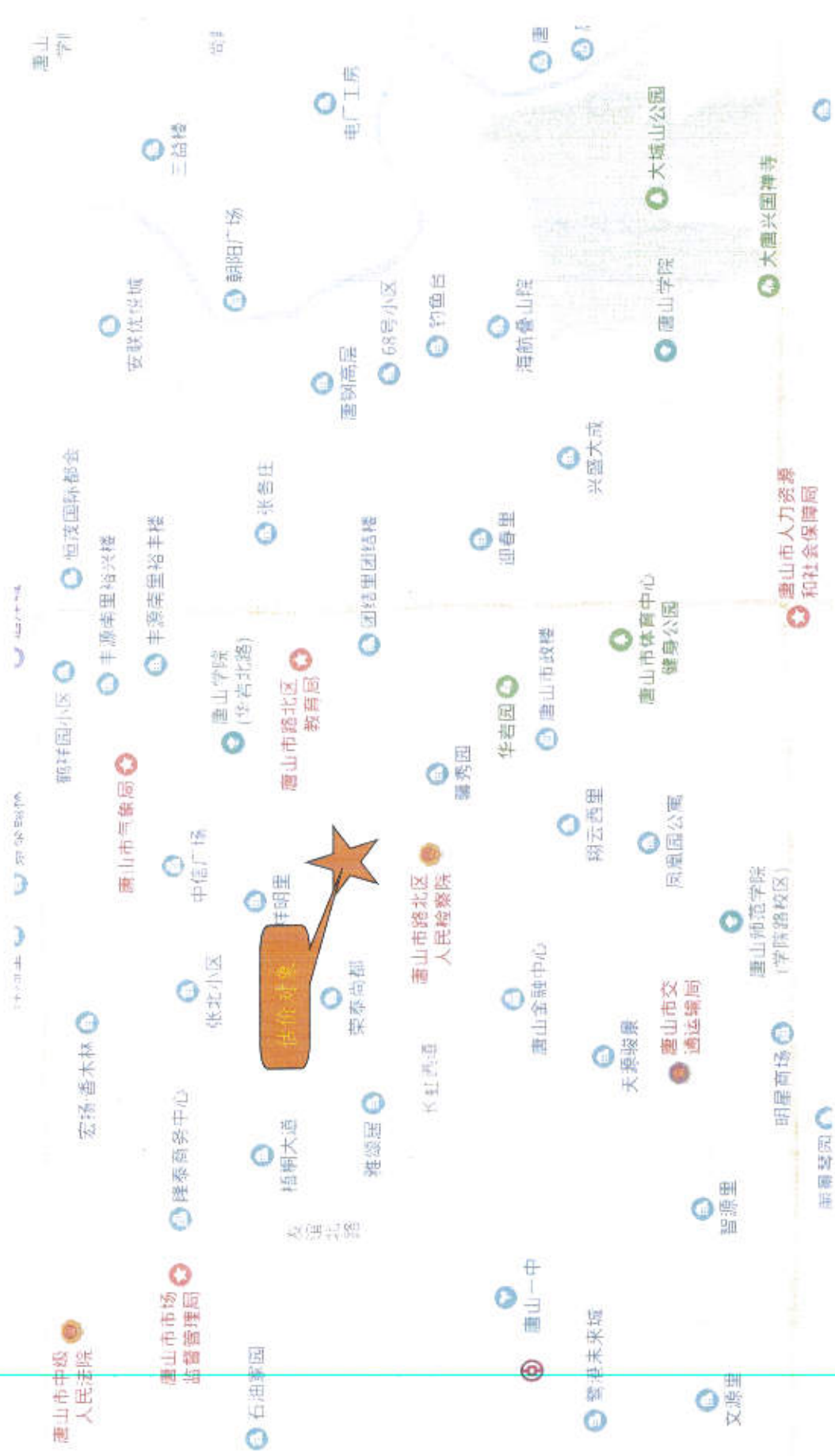
## 房屋登记信息

幢名	单元	房名	所在层	总层数	建筑面积
9楼	1	21号	0	5	21.340000
建成年代	结构	用途	取得方式	房屋性质	
2012.01.01	钢混	车库	购置	商品房	









估价对象位置示意图





估价对象利用现状照片





# 营业执照

副本编号: 2-2

(副本) 统一社会信用代码 911302037995831973

名称 唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 唐山路北区西山道34号雅园商务中心1-3-316室  
 法定代表人 安鸿文  
 注册资本 贰佰万元整  
 成立日期 2007年01月04日  
 营业期限  
 经营范围 房地产价格评估(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)\*\*\*



登记机关

2018



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。



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



2018年8月28日

机构名称	唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司	
法定代表人 (执行事务合伙人)	安鸿文	
住所	唐山市路北区西山道34号雅园商务中心1-3-316室	
邮政编码	063000	
联系电话	13700353505	
统一社会信用代码	91130203799583197B	
组织形式	有限公司	
成立日期	2007.01.04	
注册资本 (出资数额)	贰佰万圆整	
备案等级	贰级	
证书编号	冀建房估(唐)22号	
有效期限	截至2021年2月11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. 00129835

姓名 / Full name

安鸿文

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130102197403100313

注册号 / Registration No.

1320110026

执业机构 / Employer

唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-2

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. 00173858

姓名 / Full name

郭月月

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130221198706147927

注册号 / Registration No.

1320160020

执业机构 / Employer

唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-31

持证人签名 / Bearer's signature

