

房地产估价报告

估价报告编号：唐山德盛房评（2019）字第 192 号

估价项目名称：北京市朝阳区豆各庄 5 号院 105 楼 5 门 202 号房地产
司法鉴定价值评估

委 托 方：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

注册房地产估价师：吴利明 1220060021

邵连锁 1320180045

估价报告出具日期：二〇一九年七月二十五日

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

我公司受贵院委托，根据【（2019）唐法委评字第272号】司法鉴定委托书要求，对申请人姜莹与被执行人杜兴义、唐艳艳、唐山日昌连锁通讯有限公司借款合同纠纷一案涉及的位于北京市朝阳区豆各庄5号院105楼5门202号房地产在价值时点2019年4月17日的公开市场价值进行了评估，具体情况如下：

估价目的：为委托方进行司法鉴定、处置资产提供估价对象价格参考。

估价对象：估价对象是位于北京市朝阳区豆各庄5号院105楼5门202号。根据委托方提供的《北京市房屋所有权登记申请表》及《北京市房屋登记表》，编号：朝字第51308号，买受人为唐艳艳，建筑面积为122.99平方米，房屋用途为住宅，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2071年09月24日。估价对象为混合结构5层住宅楼，所在层数为2层。

价值时点：2019年4月17日，价值时点为委托书出具之日。

价值类型：本报告估价对象价值类型为位于北京市朝阳区豆各庄5号院105楼5门202号，用途为住宅，建筑面积122.99平方米，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值时点二〇一九年四月十七日的房地产市场价值。

估价方法：比较法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，经过测算，确定估价对象在价值时点2019年4月17日的价值如下：

评估单价：50556元/平方米

建筑面积：122.99平方米

房地产总价：621.79万元

大写金额：陆佰贰拾壹万玖仟柒佰元整（币种：人民币）

特别提示：以上内容摘自房地产估价报告书，本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇一九年七月二十五日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2-3
三、估价结果报告.....	4-10
(一) 估价委托方	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 注册房地产估价师	
(十二) 实地勘察期	
(十三) 估价作业期	
四、附件.....	11

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陈述是真实和准确的，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、注册房地产估价师到现场进行了实地考察，但由于被执行人的原因未能进入估价对象内部，仅在估价对象外部进行了查勘，并对可以勘察到的事实的客观性、真实性、公正性承担责任，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

6、本报告评估中所依据的有关资料复印件由委托方提供，委托方应对资料的真实性和完整性负责。因所提供的资料失真造成评估结果有误，估价机构和注册房地产估价师将给予客观公正的调整。

7、本估价报告结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作为其他用途。未经本估价机构和注册房地产估价师同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

8、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

9、没有人对本报告提供重要专业帮助。

10、未来市场变化风险和短期强制处分等因素均会对其价值均产生一定的影响。

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

1、估价委托人提供了估价对象的《北京市房屋所有权登记申请表》及《北京市房屋登记表》，编号：朝字第 51308 号，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、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，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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《北京市房屋所有权登记申请表》及《北京市房屋登记表》记载建筑面积大体相当。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 交易双方自愿地进行交易；
(2) 交易双方处于利己动机进行交易；
(3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、由于被执行人原因，估价人员未能进入室内进行查勘，本次评估不考虑室内装修情况。

7、在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

8、本次估价价值时点为 2019 年 4 月 17 日，完成实地查勘日期

为 2019 年 5 月 8 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

9、根据委托方提供的《商品房买卖合同》估价对象房款中的 36 万元以二十年期银行按揭，其余信息未做提供，至本次价值时点，估价对象存在抵押权。本次评估未考虑他项权利对估价对象价值的影响，设定估价对象房地产价值为无他项权利存在下的房地产市场价格。但委托方须注意以拍卖等方式将估价对象变现时，该项法定优先受偿款对申请人实现债权的影响。

二、本次估价的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档和供估价管理机构审查使用。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

7、本评估报告及估价结果由唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司负责解释。

8、本鉴定报告仅以现有证据为依据，如果双方当事人对此报告有异议，请在收到报告 5 日内提出书面异议并通过委托单位转交我机构进行复核。

估价结果报告

(一) 估价委托方

委托方：河北省唐山市中级人民法院

联系人：张雪斌

联系电话：18532588169

(二) 房地产估价机构

单位名称：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

单位地址：唐山市路北区卫国北路3号

房地产资格证书号：冀建房估（唐）29号

资质等级：贰级

法定代表人：李明

联系人：王月英

联系电话：0315-2044081

邮政编码：063000

(三) 估价目的

为委托方进行司法鉴定、处置资产提供估价对象价格参考。

(四) 估价对象

估价对象是位于北京市朝阳区豆各庄5号院105楼5门202号(建筑面积122.99平方米)，房地产用途为住宅。估价对象临小区道路，小区西临郎辛庄路，对外交通便利。

根据委托方提供的《北京市房屋所有权登记申请表》及《北京市房屋登记表》，编号：朝字第51308号，买受人为唐艳艳，房屋坐落为北京市朝阳区豆各庄5号院105楼2层5门202号，建筑面积为122.99平方米，房屋用途为住宅，土地使用权类型为出让，土地使用

权终止日期为 2071 年 09 月 24 日。

根据委托方介绍及估价人员现场勘查，估价对象为混合结构 5 层住宅楼，所在层数为 2 层，建筑面积为 122.99 平方米。估价对象外墙刷涂料，入户防盗门。由于被执行人原因，估价人员未能进入室内进行查勘。

目前，估价对象宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、供电、通讯、供水、排水、供暖、供气）。

- ① 通路：临小区道路，小区西临郎辛庄路；
- ② 供电：市政供电；
- ③ 供水：市政供水；
- ④ 排水：市政排水；
- ⑤ 通讯：市政通讯；
- ⑥ 供暖：市政供暖；
- ⑦ 供气：市政供气。

(五) 价值时点

二〇一九年四月十七日，价值时点为委托书出具之日。

(六) 价值类型

本报告估价对象价值类型为位于北京市朝阳区豆各庄 5 号院 105 楼 5 门 202 号，用途为住宅，建筑面积 122.99 平方米，在外部市政配套设施达到“七通”，现状条件下于价值时点二〇一九年四月十七日的房地产市场价格。

(七) 估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如

下原则：

1、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则是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。

所谓“独立”就是要求房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则：合法原则是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。

本条所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证实、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法

原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、价值时点原则：价值时点原则是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。

4、替代原则：替代原则是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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”然后购买其中最大（或质量、性能最好）而价格最低，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上卖者、买者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

5、最高最佳利用原则：最高最佳利用原则是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。

最高最佳利用原则必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用原则时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

（八）估价依据

1、有关政策法规和文件

（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，2007年8月30日）

（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，2004年8月28日）

（3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》

（4）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）

（5）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令

第74号，2007年10月28日)

(6) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

(7) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(8) 《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》

(9) 全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及北京市人民政府及有关部门颁布的其他有关法律、法规、政策文件。

2、委托方提供的资料

河北省唐山市中级人民法院司法鉴定评估委托书

唐山市中级人民法院执行局第四分局司法技术委托书

《北京市房屋所有权登记申请表》及《北京市房屋登记表》复印件

3、注册房地产估价师现场勘察和市场调查资料

(九) 估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后认为，估价对象设计用途为住宅，估价对象同一供求圈内近期有成交的住宅案例可作比较，符合比较法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法作为本次评估房地产价值的基本方法。

比较法是选取同区域内近期的交易案例作为可比实例，对可比实例的成交价格进行标准化处理，并进行交易情况、市场状况、房地产状况等方面的修正、调整，计算估价对象的比较价值。

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点二〇一九年四月十七日的估价结果为：（币种：人民币）


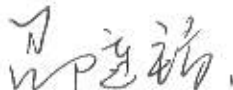
评估单价：50556元/平方米

建筑面积：122.99平方米

房地产总价：621.79万元

大写金额：陆佰贰拾壹万玖仟柒佰元整（币种：人民币）

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴利明	1220060021		2019.7.25
邵连锁	1320180045		2019.7.25

(十二) 实地查勘期

二〇一九年五月八日

(十三) 估价作业期

二〇一九年四月十七日至二〇一九年七月二十五日

五、附件

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执行局第四分局司法技术委托书

附件三：《北京市房屋所有权登记申请表》及《北京市房屋登记表》复印件

附件四：估价对象照片及位置示意图复印件

附件五：估价机构营业执照复印件

附件六：估价机构注册证书复印件

附件七：房地产估价师资格证书复印件

0001

北京市房屋所有权登记申请书

产别: _____ 收件号: 朝 字第 1308 号
 登记种类: 初始登记/变更登记/转移登记 收件日期: 200 年 月 日

座落	朝阳区 豆各庄5号院 15号楼		号	图号	I-4-1-1600	
房屋状况						
楼(幢)号	部位及房号	结构	总层数	竣工年份	建筑 M ²	备注
105	5单元202	混合			122.99	
房屋用途	住宅		合计		122.99	
产权来源	买卖		另有共有共用房屋			
土地使用年限	自 年 月 日至 年 月 日					
产 价	454571.1 元		原房屋所有权证号			
登记人	盖章	地址及电话		代理人 签章及电话	备注	
现 产 权 人	唐艳艳	15313256998 16313251825 本址				
原 产 权 人						

9843

0002

共 有 权 人

共有人姓名	盖章	共有份额	联系电话	备注

审 核 意 见 (以上由申请人填写)

初审	初审人: 200 年 月 日
复审	复审人: 200 年 月 日
审批	审批人: 200 年 月 日

应 收 费 用

款 项	登 记 费						附 记
	万	千	百	十	元	角	
金 额							交易中心契税已代缴
罚 款							
合 计							

总计金额(大写) 万 仟 佰 拾 元 角整

核算人: 复核人: 核算日期: 200 年 月 日

北京市房屋登记表

共 1 页第 1 页

面积单位:平方米(m²)

坐 落		朝阳区 豆各庄5号院105号楼				图号	II — 4 — 1 — 16(1)				
所 有 权 人		唐艳艳				地号					
产 别		私产	房屋用途	住宅		宗地面积	楼、平房建筑占地总面积		分摊 2770.16		
平房建筑面积				楼房建筑面积		122.99	楼、平房建筑总面积		122.99		
楼号 或 幢号	部 位 及 房号	结 构	房 屋 总 层数	所 在 层数	建 成 年 份	建 筑 面 积				建 筑 占 地 面 积	使 用 面 积
						合 计	其 中				
						套数	套内建筑面 积(含阳台)	阳 台 建 筑 面 积	共 有 分 摊 建 筑 面 积		
105	5门202	混合	5	2		1	108.10	8.10	14.89	分摊 2770.16	
本页小计											
总计						122.99	1	108.10	8.10	14.89	
附记:另有						建筑面积				m ² 不在以上总建筑面积以内。	
备注						系数: 0.1377				0095	

测绘日期: 2002年9月19日

填表人: 韦雪元

检查人:

填表日期:

2003年9月11日

薛建民

北京市房地产勘察测绘所监制

房地平面图

0006

房屋权证号 _____
土地 证号 _____

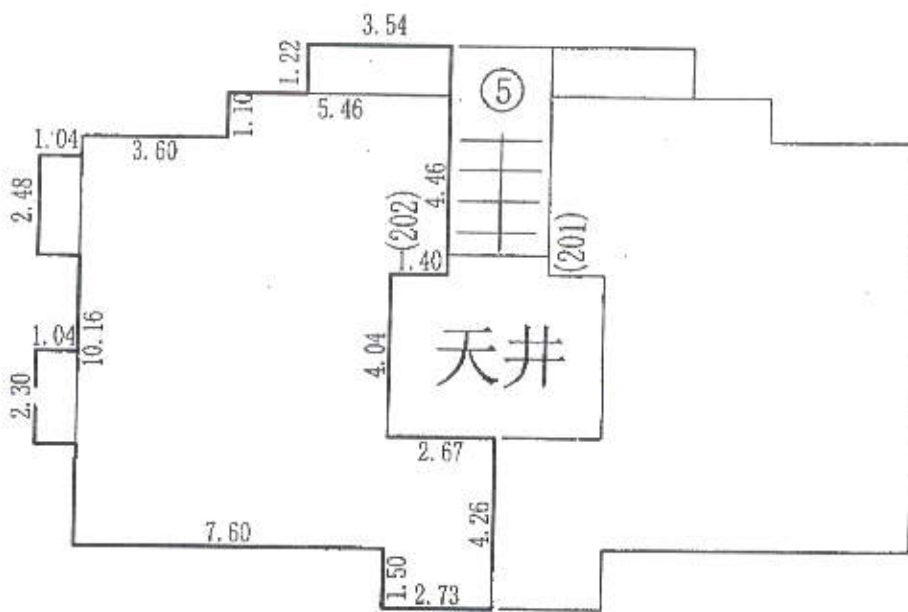
北



1:200

地号:II-4-1-16 (1)

坐落:朝阳区豆各庄5号院105号楼



2 层

测图人: 韦雪元

检查人:

2003年9月11日

惠艳艳
1-5-20/

2 2
副 本

合同编号：N N^o 205678

0014

2003

商品房买卖合同

北京市国土资源和房屋管理局监制

商品房买卖合同说明

1. 本合同文本为示范文本,也可作为签约使用文本。签约之前,买受人应当仔细阅读本合同内容,对合同条款及专业用词理解不一致的,可向当地房地产开发主管部门咨询。

2. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

3. 为体现合同双方的自愿原则,本合同文本中相关条款后都有空白行,供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订生效后,未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

4. 本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

5. 对合同文本【 】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容,双方应当协商确定。【 】中选择内容,以划√方式选定;对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时,应在空格部位打×,以示删除。

6. 在签订合同前,出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

7. 本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。

100016

商品房买卖合同

合同双方当事人：

出卖人：北京万科企业有限公司

注册地址：北京市顺义区天竺空港工业开发区B区北京万科城市花园梅花园4号楼

营业执照注册号：1100001055075

企业资质证书号：(2000)第32号

法定代表人：张力 联系电话：84534666

邮政编码：100016

委托代理人： 地址：

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：

法定代表人： 联系电话：

邮政编码：

买受人：唐艳艳

【本人】【法定代表人】姓名：唐艳艳 国籍：中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】：13020219780215019X

地址：河北省唐山市路南区南新道4排7号

邮政编码： 联系电话：13313056998 13313051855

【委托代理人】【 】姓名： 国籍：

地址：

邮政编码： 电话：



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

建筑面积 108.41 平方米,公共部位与公用房屋分摊建筑面积 16.55 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。

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:

1.按建筑面积计算,该商品房单价为(人民币 币)每平方米 3696.00 元,总金额(人民币 币) ** 仟 ** 佰 肆拾陆 万 壹仟捌 佰 伍拾贰 元整。

2.按套内建筑面积计算,该商品房单价为(人民币 币)每平方米 元,总金额(人民币 币) 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整。

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

4.

第五条 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】(本条款中均简称面积)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

2 种方式进行处理:

1.双方自行约定:

0019

- (1) _____;
- (2) _____;
- (3) _____;
- (4) _____。

2. 双方同意按以下原则处理:

- (1) 面积误差比绝对值在 3% 以内(含 3%)的,据实结算房价款;
- (2) 面积误差比绝对值超出 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,并按中国人民银行同期贷款 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%)部分的房价款由出卖人返还买受人;绝对值超出 3% 部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

因设计变更造成面积差异,双方不解除合同的,应当签署补充协议。

第六条 付款方式及期限。

买受人按下下列第 3 种方式按期付款:

1. 一次性付款

_____。

2. 分期付款

3. 其他方式

见附件

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 九十 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 叁 的违约金,合同继续履行;

(2)逾期超过 九十 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 10 % 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 伍 (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.

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2002 年 09 月 28 日前,依照国家和地方人民政府的有关规定,将具备下列第 5 种条件,并符合本合同约定的商品房交付买

0021

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. 北京市建筑工程竣工验收备案_____。

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十日内告知买受人的;
2. 为遵守、配合政府的法规、政策的变动或因政府部门有关机构的行为_____。
3. 导致出卖人逾期交房,出卖人应出具政府有关主管部门的相应证明文件。_____。

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种方式处理:

1. 按逾期时间,分别处理(不作累加)

(1)逾期不超过九十日,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叁的违约金,合同继续履行;

(2)逾期超过九十日后,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三十天内退还全部已付款,并按买受人累计已付款的10%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伍(该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

2. _____

_____。

_____。

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)_____;
- (3)_____;
- (4)_____;
- (5)_____;
- (6)_____;
- (7)_____。

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三十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贷款 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。

_____。

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

0023

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:

(1) 买受人逾期 6 个月未能实际履行入住手续,则出卖人有权将该房屋交由具有国家认可评估资质的评估单位评估后,以不低于评估价的价格出售,出售后所得房款在出卖人扣除评估费、物业管理费、采暖费、空置房管理费等各项费用及原房屋总价 10% 的违约金等费用后,退还买受人(费用计算自出卖人出具的书面通知书确定的入住时间截止日期起至该房屋实际售出日止)。买受人已付房款不足以支付上述费用,出卖人有权向买受人追索。

(2) 买受人在逾期(入住通知书中确定的入住时间截止日期) 7 日,但未超过 6 个月能办理实际入住手续,须先付清相应期间内所欠的物业管理费、采暖费、空置房管理费等各项费用,否则出卖人有权拒绝为其办理入住手续,并仍可按第(1)款执行。

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。

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 1 种方式处理:

1. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2. _____。

3. _____。

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：入住同期开通；
2. 电：入住同期开通；
3. 燃气：入住率达到70%以上开通；
4. 电话：入住同期具备报装条件；
5. 有线电视：入住同期具备报装条件；

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. 燃气未开通: 见补充协议第四条;
2. _____;
3. _____。

第十五条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后六十日内,将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任,买受人不能在规定的期限内取得房地产权属证书的,双方同意按下列第 3 项处理:

1. 买受人退房,出卖人在买受人提出退房要求之日起____日内将买受人已付房价款退还给买受人,并按已付房价款的____%赔偿买受人损失。
2. 买受人不退房,出卖人按已付房价款的____%向买受人支付违约金。
3. 买受人不退房,每逾期一日由出卖人向买受人支付已付房款0.03%的违约金。

第十六条 保修责任。

买受人购买的商品房为商品住宅的,《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起,按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的,双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题,出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏,出卖人不承担责任,但可协助维修,维修费用由买受人承担。

第十七条 双方可以就下列事项约定：

1. 该商品房所在楼宇的屋面使用权属产权人共有，但露台部分见补充协议约定
2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权属产权人共有；
3. 该商品房所在楼宇的命名权属出卖人所有；
4. 该商品房所在小区的命名权属出卖人所有；
5. _____；
6. _____。

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_____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，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16页，一式4份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 贰 份, 买受人 壹 份, 朝阳区房地产交易管理部门 壹 份,
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, 由出卖人
向 朝阳区房地产交易管理部门 申请登记备案。



【法定代表人】:
【委托代理人】:
(签章)

买受人(签章): 张艳

【法定代表人】:
【委托代理人】:
【
(签章)

2002 年 9 月 12 日
签于 北京市朝阳区

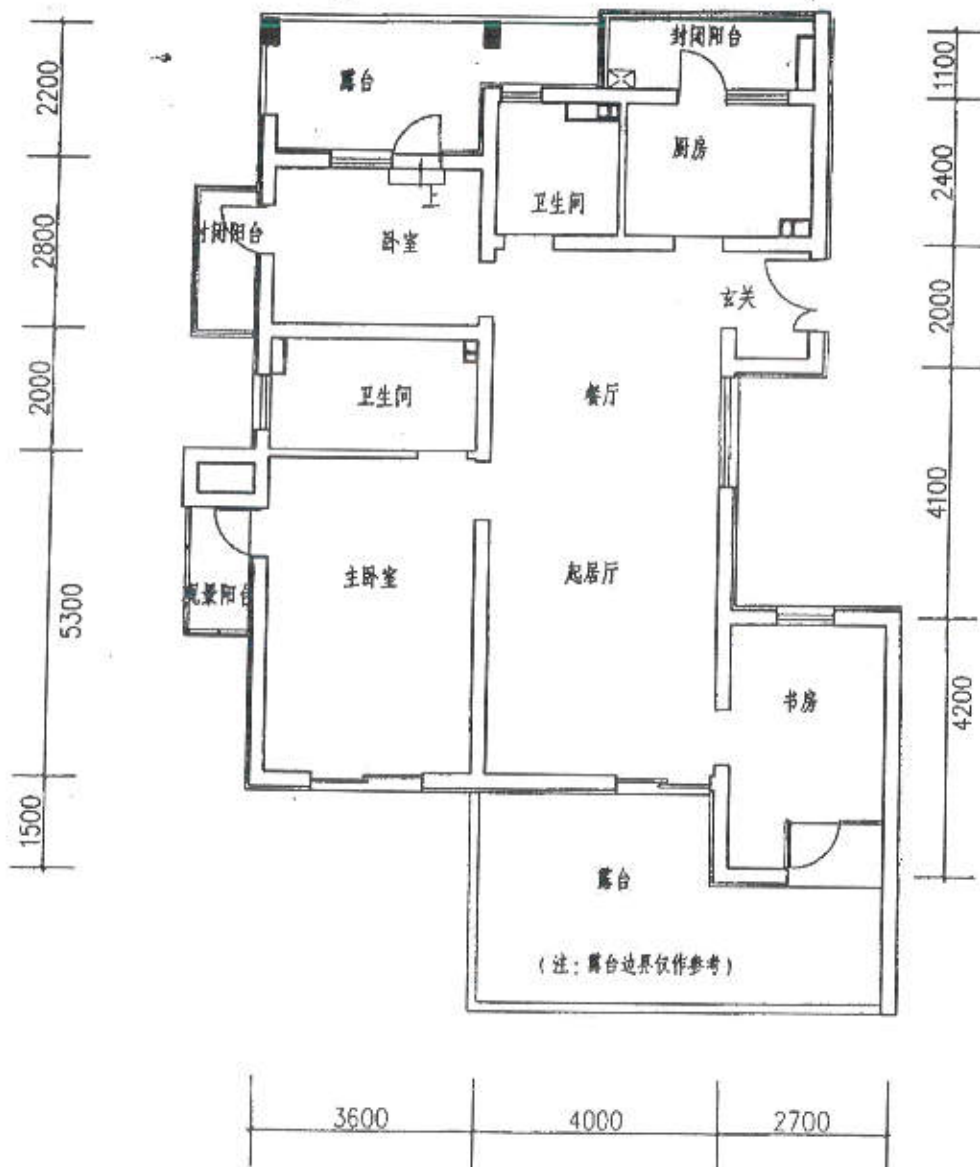
2002 年 9 月 12 日
签于 北京市朝阳区

0027

附



李俊艳



陈艳艳



万科青青家园 1-5 号楼面积分摊说明

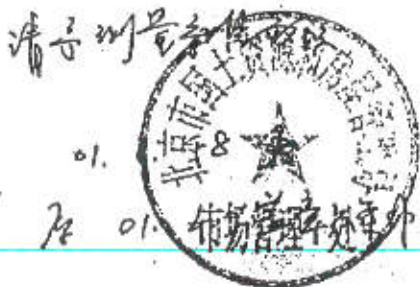
我公司开发建设的“万科青青家园”项目位于朝阳区豆各庄乡，京沈高速公路的南侧，该项目一期主要是 4—5 层的低层住宅，另外还有部分 TOWNHOUSE 及 7—9 层的小高层，共 26 幢楼及部分地下车库，且 1-5 号楼一层为底商。根据京国土房管权字[2000]第 369 号文件，1-5 号楼可分摊的公用部位面积如下：

一、1-5#楼内住宅独自分摊的部位：

- 1、首层：楼梯间、管道井、配电室、 π 接室、网络小间。
- 2、二层—五层：楼梯间、管道井。
- 3、墙体：套与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）墙体水平投影面积的一半。

二、1-5#楼内商业独自分摊的部位：

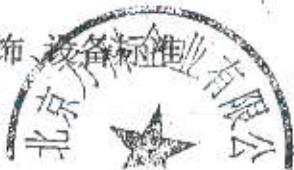
- 1、首层：公用卫生间、通公用卫生间过道、门厅。
- 2、墙体：套与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）墙体水平投影面积的一半。



清子明号...
01.
01. 张勤管理... 张... 张...

0029

附件三：装饰



王淑娟

1. 外墙：
2. 内墙：
3. 顶棚：
4. 地面：
5. 门窗：
6. 厨房：
7. 卫生间：
8. 阳台：
9. 电梯：
10. 其他：

根据房屋买卖合同（以下称主契约）第二十条的规定，出卖人与买受人经友好协商，就主契约未尽事宜订立本补充协议（以下简称补充协议）以资共同信守。

第一条 主契约第五条所述产权登记面积即指房屋土地管理局测绘部门所提供之实测面积，当该实测面积与合同约定面积的误差达到主契约第五条第2款所述解约条件时，出卖人应及时通知买受人，买受人应于通知送达之日起15日内决定是否接受该房屋。如买受人未在上述期限内将解除契约的书面通知送达出卖人，则视为买受人接受该房屋，双方同意于上述期限届满之日起30日内按主契约第五条第2款第2项买受人不退房的相应规定处理。

第二条 产权登记面积确定后，一切以该产权登记面积为计费依据的费用，由双方各自按规定交纳，该产权登记面积确定以前发生的以面积为计费依据的各项费用按主合同约定面积计算。

第三条 买受人在其应付房款全部到达出卖人指定帐户后，方可办理入住手续。即买受人应按出卖人书面通知买受人办理入住手续的通知书中规定的时间、地点办理相关手续。出卖人于该书面通知中所确定的房屋交付日期即为该商品房的实际交付日期，如通知书中确定的入住日期超过主契约第八条所述商品房交付买受人使用的日期，出卖人将按主契约第九条承担违约责任。除出卖人不出示主契约第八条规定的证明文件或出示的证明文件不齐全且买受人因此拒绝交接之外，出卖人不承担延期交房责任；在买受人应支付的全部房款到达出卖人指定帐户之前，买受人不能办理入住手续并实际入住，由此造成的该商品房的延期交付出卖人不承担任何责任。

第四条 天然气应于小区当期入住率达到70%时开通，若买受人按出卖人书面通知买受人办理交付手续的通知书中规定的日期办理入住时，天然气未能开通，则物业公司为买受人提供煤气罐及更换服务，相关费用由买受人自行承担。

第五条 买受人应于签署本房屋买卖合同及本补充协议的同时，与北京朝阳房地产交易中心签署委托办理房屋所有权证的《委托书》，委托北京朝阳房地产交易中心代为办理该房产之产权证，并于入住时缴齐办理房屋所有权证所需资料及费用。若买受人未按时将以上资料及费用办妥交齐，出卖人有权不接受买受人办理房屋交付手续，并执行主契约第十一条的规定。

第六条 买受人同意，在北京万科青青家园业主管理委员会未正式聘任物业管理机构之前，由出卖人指定的物业管理公司负责物业管理。买受人应在入住时与该物业管理公司签订相应的物业管理公约，买受人必须遵守物业公司的物业管理规定。

第七条 所有通知可用电话、传真或挂号邮件发出。上述书面文件送达至双方在签署主契约或事后书面通知的通讯地址和/或代收人处即为有效送达。双方任何一方的地址、电话如有变化，应在十五日内以书面通知另一方，否则应承担相应的不利后果。任何用电传或传真发出的每一通知或书信，发出当日为送达日（用传真发出时，发出的电传机自动显示收件人的电传号码及接收代号时即被视为送达日），如用信件发出（非平信），以人手交递日为送达日，或在寄出后七日，视为送达日。

第八条 买受人同意首层商品房所附花园的专有使用权属该首层商品房业主所有，但该专有使用权的所有者不得更改首层花园的围护设施、不得更改首层花园的绿地性质、不得在首层花园内私自搭建任何建筑物及固定设施等，并遵守万科青青家园物业管理公司对该花园的相关管理规定。

第九条 买受人同意各商品房所附露台的专有使用权属该商品房业主所有，但该专有使用权的所有者不得封闭所购房屋的露台，不准私自搭建任何建筑物和固定设施，并遵守万科青青家园物业管理公司对该露台的相关管理规定。

第十条 买受人同意所购商品房所附的未封闭阳台均不得封闭。

第十一条 买受人选择银行按揭付款方式，买受人应于签定《商品房买卖合同》及补充协议的同时，向银行提交办理银行按揭所需全部资料及手续，同时承诺于银行通知的日期前去办理相应的签字手续，若买受人按时履行了上述义务后，仍未在合同约定时间内使贷款到达出卖人指定帐户，则买受人不承担违约责任。如买受人未能按要求提交银行所需全部资料或未按规定履行相应的签字手续，则按合同附件条款执行。

第十二条 本补充协议是主契约不可分割的一部分，由出卖人、买受人双方在签署主契约之同时签署，与主契约具有同等法律效力。主契约中未尽事宜，以本补充协议中相关规定为准。

出卖人：北京万科企业有限公司
授权代表（签章）

买受人：陆艳艳
授权代表（签章）

2007年9月12日

2007年9月12日

0032

合同附件 (银行按揭)

1、买受人在签订万科青青家园(万科星园)房屋买卖预定书时缴纳的定金,在签署本契约时可抵作房款的一部分。

2、买受人采取银行按揭付款方式,签署本契约时,至少缴纳相当于总价 20 % 的房款,即人民币 101852 元

(大写): ⑩ 仟 ⑩ 佰 壹 拾 零 万 壹 仟 捌 佰 伍 拾 贰 元,

买受人于 年 月 日前付清首期房款的余款,即人民币 元,

(大写): 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元,

剩余相当于总价 % 的房款,即人民币 36000 元

(大写): ③ 仟 ⑥ 佰 零 拾 陆 万 零 仟 零 佰 零 拾 零 元,

买受人申请 20 年期的银行按揭。有关按揭的具体手续,买受人应于签订《商品房买卖合同》当日,在出卖人的协助下开始办理,如逾期7日,仍未开始办理按揭相关手续,则视为买受人延迟付款,买受人应向出卖人每日支付按贷款额的万分之三的违约金。在买受人办理按揭手续期间,由出卖人为买受人办理合同的预售登记工作。如逾期60日(日期以预售登记日期为准),买受人的按揭贷款仍未到帐,出卖人有权单方解除本契约,契约自出卖人书面通知送达买受人之日起解除,且买受人应向出卖人支付合同总价10%的违约金。

3、房款可用人民币现金,支票,信用卡支付,也可汇入出卖人在以下银行的帐户,并及时向出卖人提供回单等相关文件。

户名:北京万科企业有限公司

帐号:07946118091001

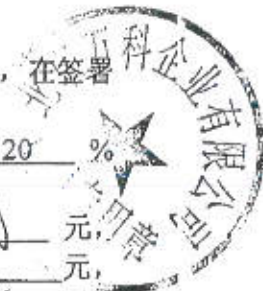
开户行:中行北京分行

户名:北京万科企业有限公司

帐号:0180607210002

开户行:招商银行北京分行营业部

张艳艳

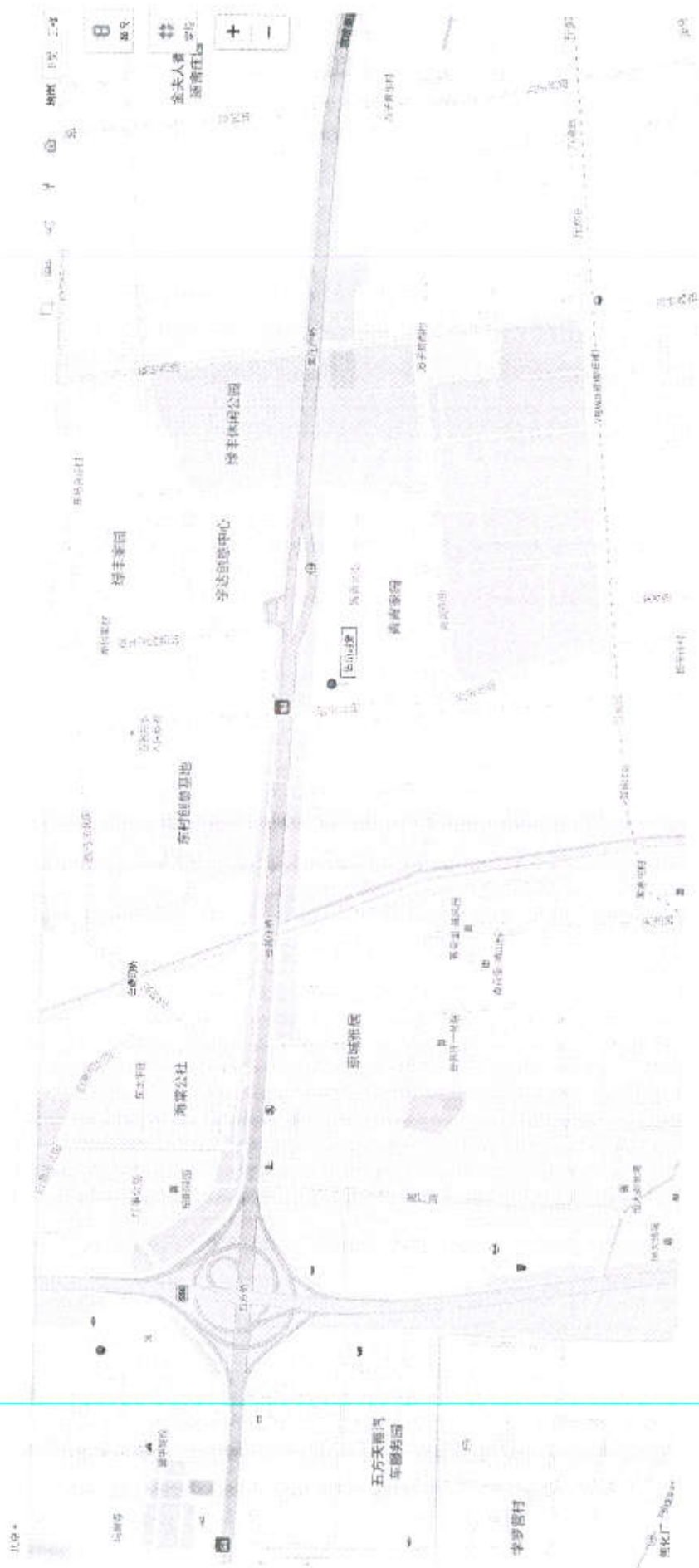


估价对象照片：





位置图:



JCE

2019



营业执照

副本编号: 1-1

(副统一本) 统一社会信用代码 911302036720573925

名称 唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 唐山路北区卫国北路3号
 法定代表人 李明
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2008年01月21日
 营业期限 2008年01月21日 至 2057年11月30日
 经营范围 房地产价格评估(取得资格后,凭资格方可经营); 房地产
 信息咨询***



登记机关

2017



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。

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：唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司
法定代表人：李明
(执行事务合伙人)

住所：唐山市路北区卫国北路3号

统一社会信用代码：911302036720573925

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(唐)29号

有效期限：截至2022年5月20日





中华人民共和国 房地产估价师注册证书

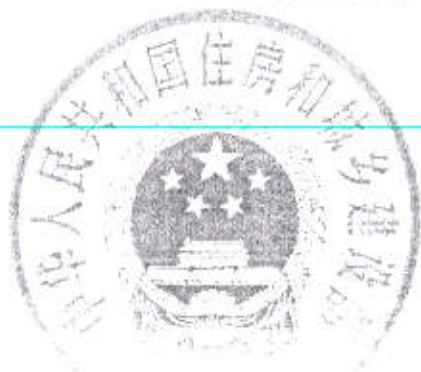
Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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 practice and to sign on real estate appraisal reports.



姓名

性别

身份证件号码

注册编号

执业机构

有效期限



中华人民共和国住房和城乡建设部

住房和城乡建设部

住房和城乡建设部

住房和城乡建设部

住房和城乡建设部

住房和城乡建设部

住房和城乡建设部



中华人民共和国
房地产估价师注册证书
Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00131004

姓名 / Full name

吴利明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130225197808255911

注册号 / Registration No.

1220060021

执业机构 / Employer

唐山德盛房地产价格评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-17

持证人签名 / Bearer's signature

