

# 房地产估价报告

估价项目名称：李海珊、陈洁所属的位于新华联广场 8 楼 2 门

2902 住宅用途房地产估价

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：河北君泰达房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘亚莉（注册号）1320110038

张星光（注册号）1319970015

估价报告出具日期：2020 年 01 月 06 日

估价报告编号：河北君泰达估 2020 字第 SZ-002 号

## 致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵院的委托，我对位于新华联广场 8 楼 2 门 2902，权利人为李海珊、陈洁，建筑面积为 76.80 平方米的住宅用房地产价值进行了评估。

价值时点：2019 年 12 月 10 日

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：房地产在价值时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

估价结果：我公司估价人员于 2019 年 12 月 10 日进行了现场勘察，在此基础上，根据《房地产估价规范》有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，结合委托方提供的资料和本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学合理的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过认真分析计算，最终确定估价结果如下：

房地产单价：人民币 16650 元/平方米

房地产总价：人民币 127.87 万元

大写（人民币）壹佰贰拾柒万捌仟柒佰元整

特别提示：本估价结果仅为委托人确定财产处置参考价提供参考依据目的使用，用于其他目的估价报告无效。

本报告交付委托人估价报告原件一式陆份，报告复印件无效。

特此函告



河北君泰达房地产评估有限公司

2020 年 01 月 06 日

# 目 录

一、 估价师声明.....	3
二、 估价假设和限制条件.....	4
三、 估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	5
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	6
(九) 估价方法.....	7
(十) 估价结果.....	7
(十一) 注册房地产估价师.....	7
(十二) 实地勘察期.....	7
(十三) 估价作业日期.....	7
(十四) 估价报告应用的有效期.....	7
四、 附件.....	8

## 一、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)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师已对估价对象完成了实地查勘及相关资料的搜集工作。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实、可靠性负责。

姓名	注册号	签 章
刘亚莉	1320110038	
张星光	1319970015	

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 一般假设

1、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，可在剩余经济耐用年限内持续使用。

2、本次估价以委托人提供的《商品房买卖合同》为依据；估价人员未向登记机关进行查证，估价时假定委托人提供的资料真实有效，且不存在产权纠纷，无司法机关禁止转让、抵押、租赁的情形。

3、本次评估仅对委估房地产在估价目的和价值时点限制下的市场价值做出合理估测，不作为其权属方面确认的依据，有关权属确定以在关部门认定为准。

4、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。

5、本报告估价结果是估价对象在 2019 年 12 月 10 日的公开市场价值基础上形成的，所谓公开市场价值是指估价对象在诸多假设条件下最可能形成的交易价格，这些假设条件主要有：

①估价对象产权明晰、可在公开市场上自由转让。

②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。

③交易双方无任何利害关系，其交易行为是理性的，同时双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

④洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

⑤不考虑特殊买家的附加出价。

### (二) 依据不足假设

若至价值时点止，产权人尚未有应付房款或任何关于估价对象的应缴未缴税费，如：增值税及附加、房产税、契税、土地使用税、土地使用权出让金、专项维修基金、物业费、水电费、热力费等，应按照相关规定缴纳。估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务及或有债务对其价值的影响。

### (三) 估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅作为本次估价目的使用，若改变评估目的及使用条件需重新评估。

2、本估价报告结论自估价报告出具之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。价值时点之后、有效期之内或超过报告有效期，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本估价报告包含《估价结果报告》，估价报告书附件为报告的有机组成部分。

4、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响；

### 三、 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

#### (二) 房地产估价机构

估价方：河北君泰达房地产评估有限公司

法定代表人：刘亚莉；

地址：唐山路北區四季花苑 104-1-701；

资格等级：贰级；

经营范围：房地产价格评估、房地产买卖代理及咨询活动

联系电话：0315-2226959。

#### (三) 估价目的

为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、估价对象范围

据估价委托人委托，本次估价范围为新华联广场 8 楼 2 门 2902，房屋所有权人为李海珊、陈洁，建筑面积为 76.80 平方米。本次评估不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

##### 2、估价对象权益状况描述

《商品房买卖合同》编号：20120316080；房屋出卖人：唐山新华联置地有限公司；买受人：李海珊、陈洁；房屋坐落：新华联广场8楼2门2902；建筑面积：76.80平方米；套内面积：56.23平方米；公共部位与公用房屋分摊面积20.57平方米；设计用途：成套住宅。结构：钢混；层高2.9米；建筑层数地上31层、地下2层；所在层29层；土地使用年限2010年7月23日至2080年5月27日；

##### 3、建筑物基本状况

根据现场查勘，估价对象与估价委托人提供相关资料相一致，总层数为 31 层，所在层 29 层。位于新华联广场 8 楼 2 门 2902。入户防盗门，室内地砖、墙面壁纸、背景墙、造型吊顶、厨房卫生间墙砖地砖造型吊顶，局部木地板。其房产维护及保养状况良好，能正常使用。

#### (五) 价值时点

根据委托书确定价值时点为实地查勘之日，确定价值时点为2019年12月10日。

#### (六) 价值类型

根据《房地产估价规范》，本次评估采用市场价值标准。估价结果为估价对象在保持建筑物现状及现状土地利用条件下，于价值时点 2019 年 12 月 10 日的房地产市场价值。

### （七）估价原则

房地产转让估价必须遵守独立、客观、公正；合法；价值时点；替代；最高最佳利用；谨慎的原则。在此前提下，本次估价我们具体依据如下估价原则：

#### 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

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

#### 3、谨慎原则

在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

#### 4、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

#### 5、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

#### 6、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

### （八）估价依据

#### 1、法律、法规、文件依据：

- （1）《中华人民共和国物权法》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例；
- （4）《中华人民共和国担保法》；
- （5）《城市房地产抵押管理办法》；

- (6) 《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》；  
(7) 国务院、国家国土资源部、国家国有资产管理局、唐山市人民政府  
及有关部门颁发的有关法律、法规和政策性文件；

## 2、技术规范依据：

- (1) 中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；  
(2) 中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

## 3、估价委托人提供的资料：

- (1) 《商品房买卖合同》及委托方提供的资料  
(2) 《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件；  
(3) 《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件；

## 4、其他依据：

- (1) 估价人员实地查勘资料；  
(2) 估价人员进行市场调查所搜集掌握的有关资料。

### (九) 估价方法

#### 比较法：

- (1) 比较法基本原理：

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。

- (2) 比较法基本公式如下：

估价对象比较价值  $V=A \times J \times S \times F$

式中：V—比较价值； A—可比价格； J—交易情况修正系数；

S—市场状况修正系数； F—房地产状况修正系数。

### (十) 估价结果

估价人员通过实地查勘和调研，根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜、合理的估价方法，对影响房地产市场的因素进行分析、测算，综合确认估价对象房地产总价为127.87万元；大写（人民币）壹佰贰拾柒万捌仟柒佰元整

### (十一) 注册房地产估价师

姓名：刘亚莉； 注册号 1320110038

姓名：张星光； 注册号 1319970015

### (十二) 实地查勘期

2019年12月10日

### (十三) 估价作业期

2019年12月10日到2020年01月06日

### (十四) 估价报告其他说明事项

1、本估价报告的使用权归委托方所有，未经本估价机构同意，不得向委托方及



报告审查部门以外的单位及个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。估价报告未经委托方许可，本估价机构亦不得向他人提供或公开。

2、本评估报告一式陆份，复印无效。

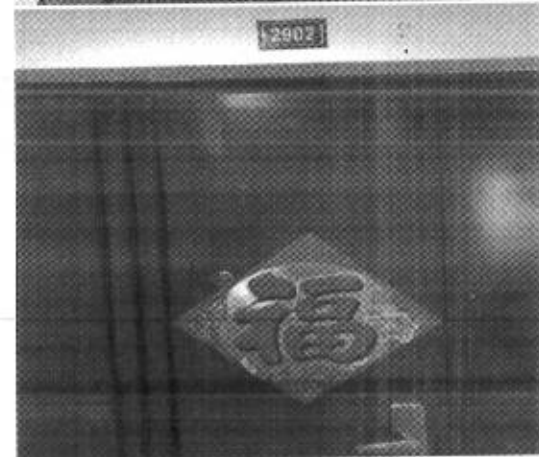
3、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

4、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，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

5、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 5 日内提出书面异议并通过估价委托人转交我机构进行复议。

#### 四、附件

- 1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（复印件）
- 2、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》（复印件）
- 3、估价对象实物照片
- 4、《商品房买卖合同》
- 5、估价机构营业执照（复印件）
- 6、房地产价格评估机构资格证书（复印件）
- 7、房地产估价师注册证书（复印件）



编号: GF-2000-0171



# 商品房买卖合同



82-2902

李海叶



河北省建设厅 监制  
河北省工商管理局  
(20120316080)

(合同编号：\_\_\_\_\_)

合同双方当事人：

出卖人：唐山新华联置地有限公司

注册地址：唐山路南区国防道6号

营业执照注册号：130200000048266

企业资质证书号：冀建房开唐字第514号

法人代表人：胡章鸿 联系电话：0315-3715555

邮政编码：063000

委托代理人：成晨 地址：新华道与卫国路交叉口

邮政编码：063000 联系电话：0315-3715555

委托代理机构：X

注册地址：X

营业执照注册号：X

法人代表人：X 联系电话：X

邮政编码：X

买受人：李海珊 陈洁

【本人】【法定代表人】姓名：李海珊 陈洁 国籍：中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【】：

130203197911231215 222424198207010620

地址：河北省唐山市路北区军鑫里6楼2门302

邮政编码：063000 联系电话：15632588337

【委托代理人】【X】姓名：X 国籍：X

地址：X

邮政编码：X 联系电话：X

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、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议。

第一条：项目建设依据。

出卖人以    方式取得位于    新华道以南、卫国路以东

编号为   010030020012000/071   的地块的土地使用权。【 土地使用权出让合同号】【 土地使用权划拨批准文件号】【 划拨土地使用权转让批准文件号】【 国有土地使用证】为

  冀唐(2010)第6231号  

该地块土地面积为   57145.33   平方米,规划用途为   住宅  , 土地使用年限自   2010   年   7   月   23   日至   2080   年   5   月   27   日。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,【 现定名】【 暂定名】  新华联广场  。

建设工程规划许可证号为

  130201201001809  

, 施工许可证号为

  2011023、2011024、2011026  。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【 现房】【 预售商品房】。预售商品房批准机关为   唐山市住房和城乡建设局  , 商品房预售许可证号为   (唐)房预售证第734号  。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房(以下简称该商品房,其房屋平面图见本合同附件一,房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的:

第   8   楼    【座】  
  2   【单元】【层】   2门2902号   号房。

该商品房的用途为   成套住宅  , 属   钢混   结构,层  
高为   2.90   米,建筑层数地上   31   层,地下   2   层。

该商品阳台是【 封闭式】【 非封闭式】。

该商品房【 合同约定】【 产权登记】建筑面积共   76.80   平方  
米,其中,套内建筑面积   56.23   平方米,公共部位与公用房屋  
分摊建筑面积   20.57   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 7950.55 元, 总金额( 人民 币) 610602 元整。  
陆拾壹万零陆佰零贰元零角零分  
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X 代  
X 收取的  
X , 收取标准为X , 金额为  
(小写)X 元, (大写)  
大写¥ X  
元整。

(2)、出卖人根据X 代  
X 收取的  
X , 收取标准为X , 金额为  
(小写)X 元, (大写)  
大写¥ X  
元整。

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 1 种方式进行处理:

1、双方自行约定: 双方按照补充协议的相关约定执行。

2、双方同意按以下原则处理:



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 x (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、双方按照补充协议的相关约定执行。

#### 第八条 交付期限。

出卖人应当在 2012 年 9 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 x 日内告知买受人的；
- 2、双方按照补充协议的相关约定执行。

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 2 方式处理：

1、按逾期时间，分别处理(不作累加)

(1)逾期不超过 x 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 x 的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过 x 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 x 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 x %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 x (该比率应



不小于第(1)项中的比率)的违约金。

2、双方按照补充协议的相关约定执行。

**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 x 天内 将买受人已付款退还给买受人，并按 x 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。

双方按照补充协议的相关约定执行。

**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：

双方按照补充协议的相关约定执行。

**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。

但由于政府原因、买受人原因或其他非出卖人原因造成的该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，出卖人不承担任何责任。

**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 2 种方式处理:

- 1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。
- 2、双方按照补充协议的相关约定执行。

**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、水电在该商品房交付时达到使用条件;
- 2、供暖在该商品房交付时管线敷设到户,具体开通事宜以相关部门规定为准;
- 3、燃气在该商品房交付时管线敷设到户,具体开通事宜以相关部门规定为准;
- 4、电话通信线、有线电视、网络等设施在该商品房交付时管线敷设到户,买受人自行申请开通并承担费用,具体开通事宜以相关部门规定为准。

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、出卖人继续采取措施以使上述设施达到条件,买受人不因此要求出卖人承担违约责任或赔偿责任。

2、因政府原因或其他非出卖人原因导致本合同第八条约定的交付时间未交房时,或者因该商品房所在小区红线外市政设施原因造成上述基础设施、公共配套建筑未能在约定日期达到使用条件的,不视为出卖人违约。

3、X

4、X

5、X

**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 60 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。产权登记由【 买受人委托 出卖人】【 买受人】到产权登记机关办理房屋所有权证。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 x 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 x %赔偿买受人损失。

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的 X %向买受人支付违约金。

3、双方按照补充协议的相关约定执行

#### 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，维修费用由购买人承担。

X

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 归全体业主共有。

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权归全体业主共有。

3、该商品房所在楼宇的命名权归唐山市地名办。

4、该商品房所在小区的命名权归唐山市地名办。

5、公共建筑配套设施等，所有公共共用物业的所有权、使用权、租赁权及其收益权属出卖人或出卖人委托的物业公司，其他未尽事宜以双方所签补充协议为准。

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 13 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 方式，向唐山市房地产交易中心 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。



出卖人(签章):  
【法定代表人】:  
【委托代理人】:



买受人(签章):  
【法定代表人】:  
【委托代理人】:

李海明 陈磊

(签章)

(签章)

2012 年 3 月 16 日

2012 年 3 月 16 日

本合同执笔人(签字): 张宇

签于 新华联广场接待中心

【他项权利人】(签章):

鉴证单位(签章):  
【法定代表人】:

经办人(签字):

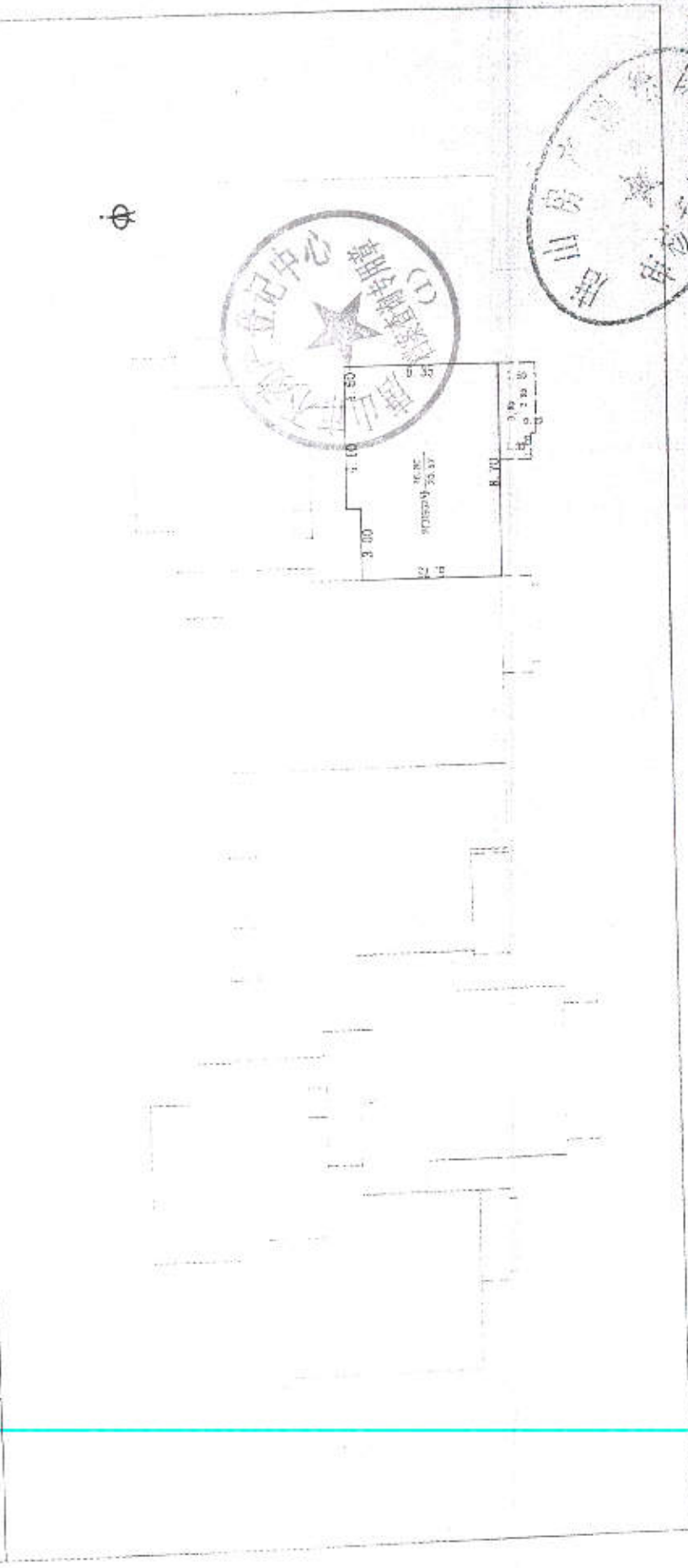


\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

# 唐山市房产分层分户图



房产坐落	路南在建工里新华联家园8楼2门12902号			套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	56.23
房屋所有权人		建成年份	2012	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	20.57
建筑结构	砖混	层数	31	产权面积(m <sup>2</sup> )	76.80



比例尺 1:250

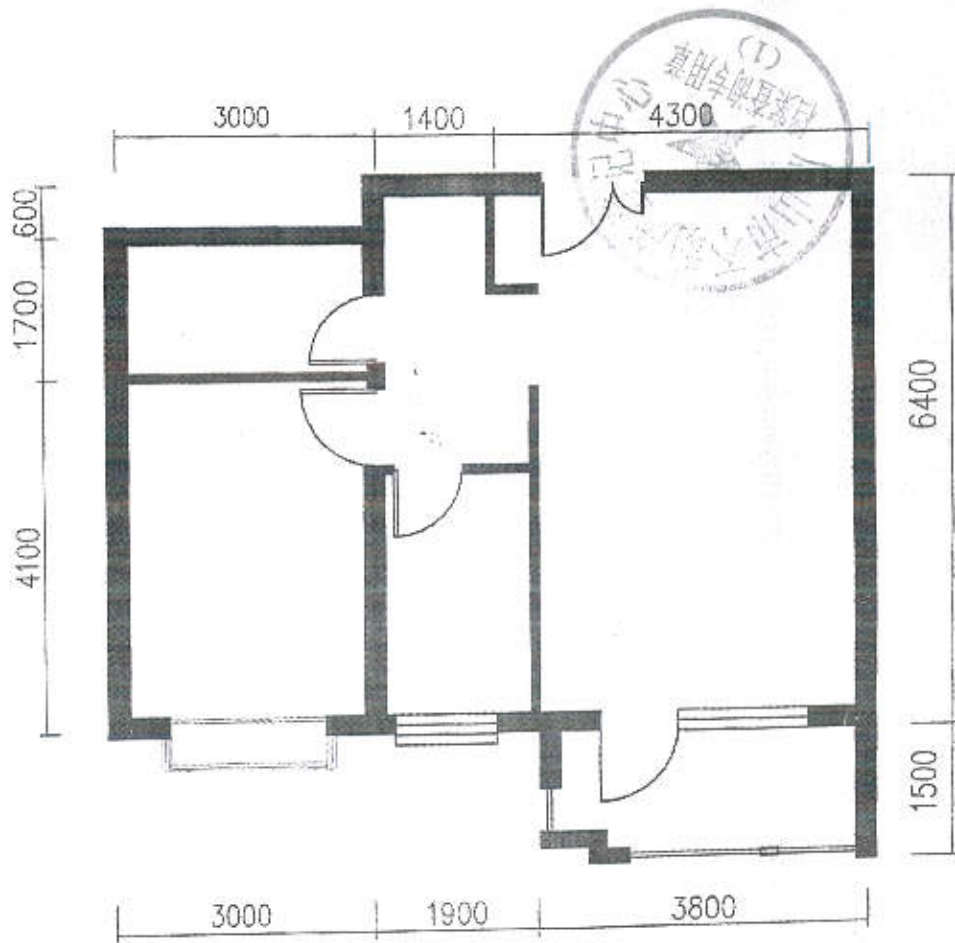
2013年4月8日 绘图  
 蓝云星 校核人: 王景武

附件一: 房屋平面图



李海珊

陈流



8号楼二十九-三十一层2单元02户





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91130503579569529H

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。



副本编号: 2-1

名称 河北君泰达房地产评估有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2011年07月26日

法定代表人 刘亚莉

营业期限 2011年07月26日至 2031年07月25日

经营范围

凭资质从事房地产评估、经纪服务、房地产信息咨询服务、土地评  
估、资产评估、工程造价咨询(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)\*\*\*

住所

河北省唐山市路北区北新西道87号二层V10



登记机关

2019年 月 日



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：河北君泰达房地产评估有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 刘亚莉

住所：河北省唐山市路北区北新西道87号二层v10

统一社会信用代码：91130503579569529H

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(唐)51号

有效期限：截至2020年10月12日



发证机关(公章)

2019年9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. 00151174

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. 00144500

姓名 / Full name

刘亚莉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130203198207111820

注册号 / Registration No.

1320110038

执业机构 / Employer

河北君泰达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-31

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

张星光

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130203196309250355

注册号 / Registration No.

1319970015

执业机构 / Employer

河北君泰达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-5

持证人签名 / Bearer's signature

