

房地产估价报告

估价项目名称:周全辉、熊瑞玲位于开平区东城绿庭 48 幢 1 单元 502 号房地产市场价格评估

估价委托人:唐山市开平区人民法院

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)

李敬华(注册号:1320200014)

估价报告出具日期:2020年06月05日

估价报告编号:河北君泰达估 2020 字第 SZ-039 号

致估价委托人函

唐山市开平区人民法院：

受贵方委托，我对周全辉、熊瑞玲所有的位于东城绿庭 48 幢 1 单元 502 号房，建筑面积为 230.85 平方米的房地产市场价格进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

估价对象：东城绿庭 48 幢 1 单元 502 号房。

价值时点：2020 年 05 月 25 日；

价值类型：市场价值；

估价方法：比较法、收益法；

估价结果：我公司注册房地产估价师于 2020 年 05 月 25 日进行了现场勘察，在此基础上，根据《房地产估价规范》等相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 9860 元/平方米

房地产总价为：人民币 227.62 万元

大写（人民币）：贰佰贰拾柒万陆仟贰佰元整

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。本报告交付委托人一式肆份，报告复印无效。

法定代表人：



河北君泰达房地产评估有限公司

2020年05月05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.....	6
(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.....	7
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	8
(十一) 注册房地产估价师.....	9
(十二) 实地查勘期.....	9
(十三) 估价作业期.....	9
四、 附件.....	9

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、本次估价项目估价人员对估价对象进行了实地勘察，并作了详细的现场勘察笔录，但现场勘查仅限于其外观和使用状况，对于隐蔽、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，估价师依据估价委托人提供的资料进行评估，不承担对估价对象建筑结构质量、地质情况以及其他隐患等情况进行调查的责任。

6、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，估价人员不承担相应责任。

7、我们不作任何虚假估价，不按估价委托人或者其他个人、单位的高估或低估要求进行估价，且不按预先设定的价值或价格进行估价。

8、我们保守执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密，不泄露个人隐私，妥善保管委托人提供的资料，未经委托人同意，不得擅自将其提供给其他个人和单位。

9、我们自觉维护良好社会形象及行业声誉，不采取迎合委托人或利害关系人的不正当要求，而搞虚假宣传、恶性压价、支付回扣、贬低同行等不正当手段招揽估价业务，不索贿、受贿或利用估价业务谋取不正当利益。

10、本次评估没有外部重要专业帮助。

注册估房地产价师	注册号	签字
刘亚莉	1320110038	刘亚莉
李敬华	1320200014	李敬华

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、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，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、估价委托人提供了估价对象的权属证明材料复印件，对权属证明上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向登记机关进行查证，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。

3、本次估价是以估价对象能够以规划用途持续使用为假设前提，假设估价对象产权合法清晰，不存在产权纠纷，无司法行政机关禁止转让、抵押、租赁和落户的情形，产权人拥有合法处分权。

4、本报告估价结果是估价对象在 2020 年 05 月 25 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，有充裕的时间进行交易。

④不考虑特殊买家的附加出价。

(二) 未定事项假设

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，如：增值税及附加、房地产税、土地使用税、土地使用权出让金、公维基金、物业费、水电费、热力费等，应按照规定缴纳或从估价结果中扣除。

(三) 背离事实假设

1、本次评估假设估价对象房地产没有担保物权和其他优先受偿权，估价结果未扣除他项权利。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。

(四) 不相一致假设：无。

(五) 依据不足假设：无。（由于本次实地查勘中当事人不配合司法机关调查，导致估价人员未能进入估价对象内部查勘，故本次估价以假设为前提。）

(六) 估价报告使用限制

1、报告用途及使用者

本估价报告仅为本次估价目的使用，报告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、报告使用期限

本估价报告自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，发生社会、经济、政治环境重大改变对估价结果产生明显影响的，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、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。

4、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。

5、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。

6、本评估报告一式肆份，复印无效。本估价报告的最终解释权为我公司所有。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：唐山市开平区人民法院

(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：唐山路北区四季花苑 104-1-701；

资格等级：贰级；

证书编号：冀建房估（唐）51 号；

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）***

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，本次估价范围为东城绿庭48幢1单元502号房及配套设施，房屋权利人：周全辉、熊瑞玲。根据委托方提供的相关资料，估价对象未设立共有权、抵押权、地役权等他项权利，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》出卖人：唐山建兴房地产开发有限公司；买受人：周全辉、熊瑞玲；土地使用年限：2007年5月4日至2077年5月5日；座落：东城绿庭48幢1单元502号房；用途：住宅；结构：框架结构；层高：3米；建筑层数地上：5层；地下：1层；建筑面积：230.85平方米。

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，位于：东城绿庭 48 幢 1 单元 502 号房，住宅房总层数为 6 层，所在层 5-6 层，室内未进入。

其房地产维护及保养状况良好，能正常使用。

（五）价值时点

价值时点为2020年05月25日（注册房地产估价师实地查勘日）

（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2020年05月25日的房地产市场价格。

（七）估价原则

房地产估价必须遵守独立、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，谨慎原则，一致性与一贯性原则。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，估价机构和注册房地产估价师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、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。

4、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。

5、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。估价对象的最高最佳利用状况包括：最佳的用途、规模和档次。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。

（八）估价依据

1、法律、法规、文件依据：

- （1）《中华人民共和国土地管理法》；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(3) 《中华人民共和国物权法》；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》；

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) 《唐山市开平区人民法院司法鉴定委托书》复印件；

(2) 《商品房买卖合同》复印件；

4、其他依据：

(1) 注册房地产估价师实地查勘资料；

(2) 注册房地产估价师进行市场调查所搜集掌握的有关资料。

(3) 本估价机构掌握的唐山市房地产市场的有关资料及注册房地产估价师实地勘查、调查所获取的资料；

(九) 估价方法

(1) 比较法：比较法是将估价对象在与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价值作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

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。

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。

(2) 收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法，房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点相加来求取估价对象价值的方法。

收益法基本公式如下：

$$V = \sum_{t=0}^n \frac{a_t}{(1+i)^t}$$

式中：V-收益价值（元，元/m²） a - 未来第 t 年的净收益（元，元/m²）；

i-资本化率（%）； n-未来可获收益的年限（年）。

(十) 估价结果

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价值如下：

房地产总价为 227.62 万元，大写（人民币）贰佰贰拾柒万陆仟贰佰元整。

（十一）注册房地产估价师

姓名：刘亚莉；注册证号 11204110038

姓名：李敬华；注册证号 1320200014

（十二）实地查勘期

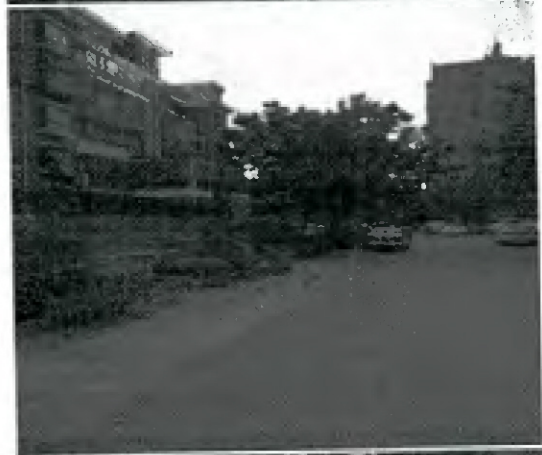
2020 年 05 月 25 日

（十三）估价作业期

2020 年 05 月 25 日-2020 年 06 月 05 日

四、附件

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



112537E

商品房买卖合同

2016.7.23
人在意身行

周合明

小一(02)

唐山市房产管理局监制

商品房买卖合同

(合同编号: 唐 建兴 [201]) 销 字 第 0002376 号

合同双方当事人:

出卖人: 唐山建兴房地产开发有限公司

注册地址: 开平区东姚路1号

营业执照注册号: 130200000019817

企业资质证书号: 冀建房开唐字第124号

法定代表人: 鞠林国 联系电话: 3313316

邮政编码: 063021

委托代理人: 刘芳 地址: 开平区新苑路10号

邮政编码: 063021 联系电话: 8250008

委托代理机构: X

注册地址: X 邮政编码: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X 联系电话: X

买受人: 周全辉 熊瑞玲

【本人】【法定代表人】姓名: 周全辉 熊瑞玲 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】 130205197711131212

130205197712100020

地址: 唐山市开平区马家沟新华楼6-2-301

邮政编码: 063021 联系电话: 13613333399 13933368848

【委托代理人】姓名: X 国籍: X

地址: X

邮政编码: X 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 出让 方式取得位于 唐山市开平区东城路东侧 编号为 NO.011565511 的地块的土地使用权。【土地使用权证书号】冀唐国用(2007)第3986号【土地使用权出让合同号】为 冀唐国用(2007)第3986号

该地块土地面积为 180299.67m²，规划用途为 混合住宅。土地使用年限自 2007 年 5 月 4 日至 2077 年 5 月 5 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】东城绿庭【暂定名】为 东城绿庭。建设工程规划许可证号为 (2010)开001号 施工许可证号为 开施2010001

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 唐山市房管局，商品房预售许可证号为 (唐)房预售证第 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 48 【幢】座 1 【单元】层 502 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 框架 结构，层数为 3 层，建筑层数地上 5 层，地下 1 层。

该商品房阳台是【封闭式】非封闭式。

该商品房【合同约定】产权登记 建筑面积共 230.85 平方米，其中，套内建筑面积 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 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），属 用房 X，建筑面积 X 平方米，层高 X 米。

第四条 计价方式与价款。

该商品房定价方式为 。出卖人与买受人约定按下述第 一 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) 该商品房主体部分单价为(人民币)每平方米 4800 元, 总金额(大写) 肆千捌百壹拾万捌千捌拾 元整。(小写) 1108080 元。其中：

房产成交价每平方米 X 元, 金额(小写) X 元；

土产成交价每平方米 X 元, 金额(小写) X 元。

(2) 该商品房附属用房成交价格为每平方米 X 元, 金额:(小写) X 元, (大写) X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

第二种、按套(单元)计算, 该商品房总价款为(X 币) X 千 X 百 X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

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为：

(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) 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) 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。

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 壹 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 十 日时，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 壹 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 壹 (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 2011年2月14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. 该商品房经竣工验收合格。
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 三十 日内告知买受人的；
2. 因本项目建设中不可预见，行政主管部门或专业公司延误的；

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) 逾期不超过六十日，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壹的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过六十日后，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六十天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的壹 %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壹（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、房型、房间尺寸、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。出卖人未在规定期限内通知买受人的，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。

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：

~~买受人逾期付款三十日仍未按日与出卖人交收房屋及办理房屋登记手续的，自逾期之日起三十日以内出卖人有权不再通知买受人，合同自行终止出卖人有权自行处理该房屋。~~

买受人承诺遵守小区物业管理的有关规定，在业主委员成立前同意出卖人委托的物业管理企业负责管理。

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、~~出卖人负责三十日内达到标准~~

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、交房之日达到水通，电通

2、确保当年冬季的供暖

3、在开发商取得竣工验收合格前，由开发商委托物业公司负责

4. _____ X _____ ;

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. _____ ;

X. 因行政主管部门或者专业公司原因未按规定日期交付房屋，

X. 给予出卖人三个月宽限期，如仍未达到交付条件按买受人已付款

X. 的银行同期存款利率支付违约金，直至达到使用条件为止

X. _____ ;

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^{小区整体验收}之日起^{90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. 协商解决

第十六条 保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，《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 归全体业主所有，由物业公司管理；
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归全体业主所有，由物业公司管理；
- 3、该商品房所在楼宇的命名权 归全体业主所有，由物业公司管理；
- 4、该商品房所在小区的命名权 归政府相关管理部门；
- 5、小区内配置的公共配套设施的维护管理。

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有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，没有规定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，合同监证，房地产管理机构、土地管理部门及 X 各持一份。

第二十三条 本合同双方签订之日起生效。

第二十四条 自本合同生效之日起30天内，由出卖人、X 申请登记、监证。

出卖人(签章):



[法定代表人]:

[委托代理人]:

(签章)

2011年 2月 14日

买受人(签章): 周全辉 熊玲

[法定代表人]:

[委托代理人]:

(签章)

2011年 2月 14日

本合同执笔人(签字): 冯立爽

签于: 东城路... 售楼处

[他项权利人](签章):

监证单位(签章):

[法定代表人]:

经办人(签字)

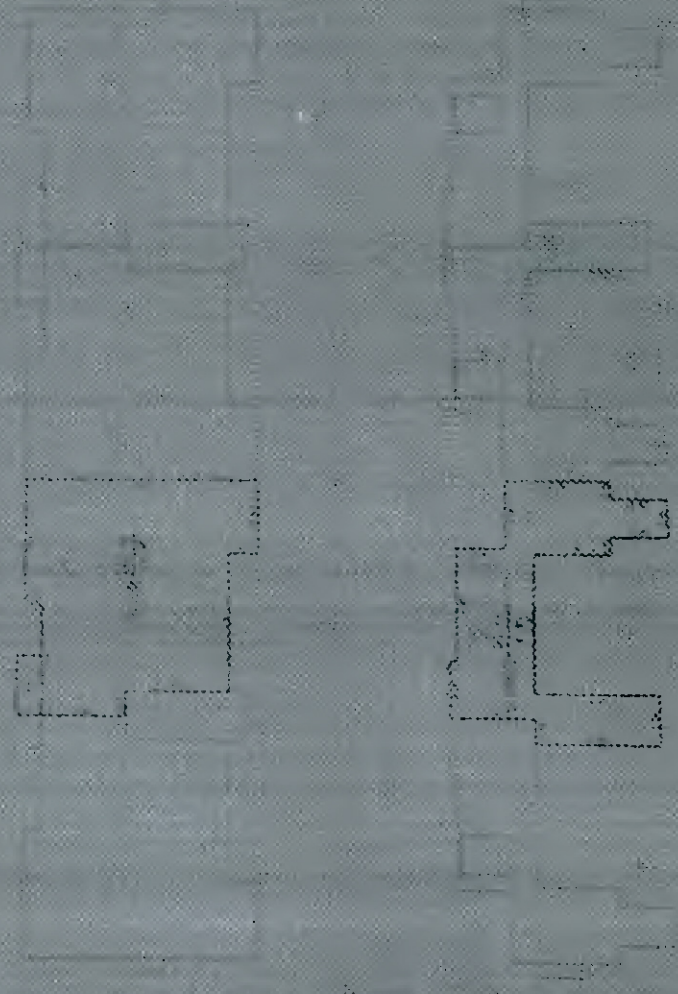
经办人(签章):

年 月 日

年 月 日

崑崙山房產分層分戶圖

圖例說明	詳見本圖說明書(註釋)及	圖例說明	詳見本圖說明書(註釋)及
房屋所有權人		面積	房屋分層面積(㎡)
建築結構	鋼筋	圖例說明	房屋分層面積(㎡)



比例尺 1:100

2008年03月25日 繪圖
繪圖人：張明強 校對人：張愛清



营业执照

(副本)

副本编号: 2-1



1. 照、电码登录
2. 国家企业信用
3. 信息公示系统
4. 备案、许可、登
记信息。

统一社会信用代码
91130503579569529H

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 其资质从事房地产评估、经纪服务、房地产信息咨询、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

国家企业信用信息公示系统网址:
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至3月31日通过国家企业信用信息公示系统报送年度报告



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: 刘亚莉
(执行事务合伙人)

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09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

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



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. 00200759

姓名 / Full name

李敬华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

13020419771125123X

注册号 / Registration No.

1320200014

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

2023-2-24

持证人签名 / Bearer's signature

