

内黄县城美景天成小区1号楼B栋1单

元2层东户房产及车库价值评估

房地产估价报告

豫郑岳华评字[2021]100284A号

估价委托人：内黄县人民法院

房地产估价机构：河南岳华房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：胡宝华（注册号：4119960005）

王 娟（注册号：4120100066）

估价报告出具日期：2021年10月14日

致估价委托人函

内黄县人民法院：

受贵方委托，我公司对位于内黄县城美景天成小区1号楼B栋1单元2层东户房产及车库进行了价值评估，为贵院了解涉案房地产市场价值提供价值咨询参考依据。

估价对象：估价对象为内黄县城美景天成小区1号楼B栋1单元2层东户房产及车库。根据《房产信息查询证明》，产权人为李振玲【根据河南省内黄县人民法院执行裁定书（（2021）豫0527执恢216号之二），该房屋实际归王贵堂所有】，建筑面积为86.86平方米，房屋坐落为美景天成1-B-1-2东。根据《商品房买卖合同》影印件记载，房屋用途为住宅，砖混结构，总层数为6层，所在层数为2层，建成年份为2011年，土地用途为住宅（兼容商业），土地取得方式为出让，土地使用年限为2009年9月8日至2079年9月7日。现场查勘，经申请人现场指认，估价对象车库位于3号楼地上一层面朝南车库自西向东第一间，套内面积约15平方米。

估价目的：评估估价对象的市场价值，为估价委托人了解涉案房地产的市场价值提供价值咨询参考依据。

价值时点：二〇二一年十月八日

价值类型：市场价值。市场价值为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。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：估价人员经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律、法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的市场价值为32.07万元（其中房产价值为27.27万元，单价为3140元/平方米；车库价值为4.80万元），大写人民币叁拾贰万零柒佰元整；建议快速变现价值为27.26万元，大写人民币贰拾柒万贰仟陆佰元整。

特别提示：

1. 估价结果为不考虑可能存在的他项权利影响的卖方实得价。
2. 在使用本报告前请认真阅读本报告全文，另请特别关注本估价报告中的估价假设和限制条件。



河南岳华房地产估价咨询有限公司

法定代表人：胡宝华

胡宝华印

二〇二一年十月十四日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	14
(十一) 特别事项说明.....	14
(十二) 注册房地产估价师.....	16
(十三) 实地查勘期.....	17
(十四) 估价作业期.....	17
四、附 件.....	18



一、估价师声明

郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已于2021年10月8日对本估价报告中的估价对象内部、外观、周围环境、景观进行了实地查勘，并作了实地查勘记录和现场拍照，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况。我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、注册房地产估价师完全独立地进行本次估价，没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

7、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左



右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
胡宝华	4119960005		2021.10.14
王娟	4120100066		2021.10.14



二、估价的假设和限制条件

(一) 本次估价的估价假设：

1、一般假设

一般假设指估价项目通常有的、常见的估价假设，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，本估价项目有以下一般假设：

(1) 估价委托人提供了估价对象的《房产信息查询证明》、《商品房买卖合同》影印件，估价人员对其进行了审慎检查，由于有关国家机关和组织的规定所限，估价人员无法对估价对象权属资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证；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。

(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，本次评估时估价对象房屋建筑面积以估价委托人提供的《房产信息查询证明》复印件记载的建筑面积为准。

(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。

2. 未定事项假设

未定事项假设指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本估价项目无未定事项假设。

3. 背离事实假设

(1) 在价值时点，估价对象已被查封。依据估价目的，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

(2) 据估价委托人提供的《房产信息查询证明》显示，估价对象设有他项权利。依据估价目的，本次估价不考虑他项权利价值对估价结果的影响。

4. 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本估价项目无不相



一致假设。

5. 依据不足假设

(1) 估价委托人未提供估价对象车库的相关资料，现场查勘时，经申请人现场指认，估价对象车库位于3号楼地上一层面朝南车库自西向东第一间，套内面积约15平方米。经与估价委托人口头沟通确认，本次评估时车库的位置以申请人现场指认为准，套内面积以现场测量为准；本次评估时以此为前提，若与上述前提不一致，则相应调整估价报告。

(2) 估价委托人未提供估价对象分割的《国有土地使用证》等土地权属资料，结合内黄县部分房产尚未办理土地产权证件的实际情况，估价人员在评估时以该房产的土地产权证件未办理、以该房地产权属主体一致，即房屋占用范围内的国有土地使用权人与房屋所有权人一致为假设前提。

(二) 估价报告使用限制

(1) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日2021年10月14日起为壹年，如超过有效期或价值时点之后，有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产法规、标准、市场行情、税收政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价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。

(2) 本估价报告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。

(3) 估价结果未考虑未来可能发生的潜在价值因素风险。



(4) 本估价报告仅供估价委托人及相关当事人使用，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。

(5) 本估价报告所载估价结果，是注册房地产估价师根据专业判断得出估价对象于价值时点、在本次估价目的下的价值参考，未考虑国家宏观经济政策变化、市场结构变化、市场供应关系变化、遇有自然力和不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件变化时，估价结果将随之发生相应变化。亦未考虑特殊交易方式对本估价结果的影响。

(6) 估价结论为满足以上全部假设前提条件下的价值。

(7) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其它类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正，否则，本公司不承担由此造成的损失。

(8) 本报告由河南岳华房地产估价咨询有限公司负责解释。



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：内黄县人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：河南岳华房地产估价咨询有限公司

法定代表人：胡宝华

住所：郑州市金水区黄家庵东路9号楼2单元6层602号

备案等级：一级

证书编号：41010122

(三) 估价目的

评估估价对象的市场价值，为估价委托人了解涉案房地产的市场价值提供价值咨询参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象为内黄县城美景天成小区1号楼B栋1单元2层东户房产及车库，不包含室内可移动物品及其他债权债务等。

2. 估价对象权益状况

(1) 根据《房产信息查询证明》，产权人为李振玲【根据河南省内黄县人民法院执行裁定书（（2021）豫0527执恢216号之二），该房屋实际归王贵堂所有】，房屋坐落为美景天成1-B-1-2东。根据《商品房买卖合同》影印件记载，房屋用途为住宅，土地用途为住宅（兼容



商业），土地取得方式为出让，土地使用年限为2009年9月8日至2079年9月7日。

估价委托人未提供估价对象车库的相关产权资料，本次评估时依据《司法鉴定委托书》、《执行裁定书》，假定王贵堂对估价对象车库拥有完全、合法产权。若与上述假设条件不符，则相应调整估价报告。

(2) 估价委托人未提供估价对象分割的《国有土地使用证》等土地权属资料，结合内黄县部分房产尚未办理土地产权证件的实际情况，估价人员在评估时以该房产的土地产权证件未办理、以该房地产权属主体一致，即房屋占用范围内的国有土地使用权人与房屋所有权人一致为假设前提。

(3) 在价值时点，估价对象已被查封。依据估价目的，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

(4) 据估价委托人提供的《房产信息查询证明》显示，估价对象设定有他项权利。依据估价目的，本次估价不考虑他项权利价值对估价结果的影响。

3. 估价对象实体状况

经估价委托人及相关当事人现场指认，估价对象为内黄县城美景天成小区1号楼B栋1单元2层东户房产及车库。估价对象1号楼B栋1单元2层东户房产所在建筑物为砖混结构，总层数为6层，所在层数为第2层，建筑面积为86.86平方米，建成年份为2011年，所在房屋为南北朝向，一梯两户，估价对象为东户；外墙面部分为涂料、部分贴瓷砖，入户



处装有防盗门，塑钢窗；估价对象户型为两室两厅一厨一卫，室内已装修，客厅、餐厅地面铺地板砖，墙面及顶棚刷乳胶漆；卧室地面铺地板砖，墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地板砖，墙面贴瓷砖，顶部刷乳胶漆。房产配有水、电、天然气、地暖等设施。至价值时点，估价对象维护状况一般。

估价委托人未提供估价对象车库的相关资料，现场查勘时，经申请人现场指认，估价对象车库位于3号楼地上一层面朝南车库自西向东第一间，套内面积约15平方米（估价人员现场测量）。经与估价委托人口头沟通确认，本次评估时车库的位置以申请人现场指认的为准，套内面积以现场测量为准；本次评估时以此为前提，若与上述前提不一致，则相应调整估价报告。

4. 估价对象区域状况

(1) 位置状况

估价对象位于内黄县城美景天成小区。估价对象所在房屋总层数为6层，所在层数为第2层。估价对象所在小区西临帝誉大道，南临南环路。

(2) 交通状况

附近有内黄103路、内黄104路等公交车通过，车流量一般，交通较便利；估价对象周边有帝誉大道、南环路等主干道，道路较通达，周边道路无特殊交通管制。小区内有停车位，停车较方便。

(3) 环境状况

估价对象所处区域建筑密度一般，周边分布有利丰家园、都市花



园、中央特区世纪城等物业单位，自然环境一般；区域内人流量、车流量一般，整体居住环境一般。

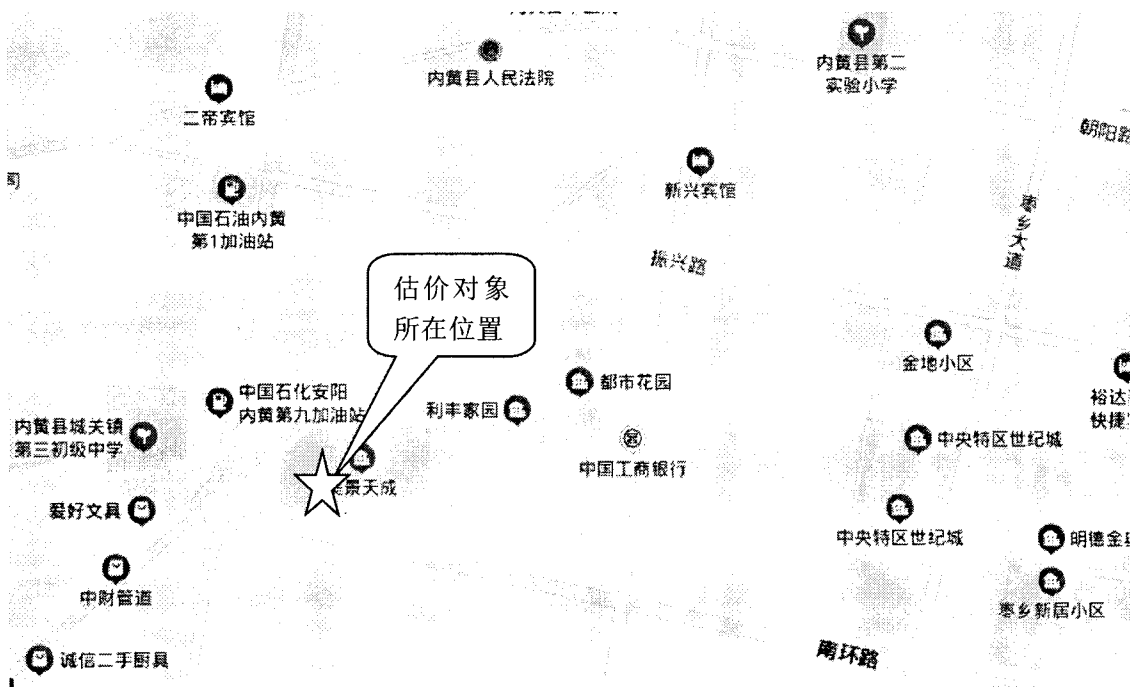
(4) 公共配套设施状况

估价对象附近分布有内黄县第六实验小学、内黄县城关镇第三初级中学、内黄县实验中学分校、家和超市、中国工商银行、国联新能源充电站、内黄县公安局等，公共配套设施较完善。

(5) 基础设施状况

该宗地外部已达到“七通”（道路、供水、排水、供电、通讯、通天然气、通暖气），内部“七通一平”（道路、供水、排水、供电、通讯、通天然气、通暖气、场地平整）。该区域基础设施保证率较高。

估价对象位置图：



(五) 价值时点

本项目价值时点与现场勘查之日一致，确定为二〇二一年十月八



日。

（六）价值类型

市场价值。市场价值为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。

（七）估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

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. 最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，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。

4. 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。

5. 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，其价格会相互牵制而趋于一致。

(八) 估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第四十五号文）；

(2) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号）；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）。

2. 本次估价采用的技术规程

(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) 河南省房地产估价技术指引。

3. 其它法律、法规的有关规定，以及省、市人民政府有关部门的



法规和文件。

4. 估价委托人提供的相关证明资料

- (1) 《司法鉴定委托书》；
- (2) 《河南省内黄县人民法院执行裁定书》；
- (3) 《房产信息查询证明》；
- (4) 《商品房买卖合同》影印件；
- (5) 其他相关资料。

5. 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- (1) 估价人员现场勘察资料；
- (2) 估价人员和估价机构掌握的内黄县类似房地产交易案例及租赁案例等资料；
- (3) 内黄县城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
- (4) 其他相关资料。

(九) 估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同估价方法，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。

1. 本次估价的思路和估价方法的选择

因未取得估价对象分摊的土地使用权面积，且周边类似房地产的开发成本及开发利润等成本数据不易收集，故不宜采用成本法；估价对象不具有开发或再开发潜力，不适宜采用假设开发法进行估价；在估价对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，房地产市场上类似交易实例可以获取，故可以采用比较法估价；估价对象周边区域



内同类型房屋出租案例较多，其客观收益较易获取，故可以采用收益法进行评估。因此本次采用比较法和收益法来评估估价对象的价值。

2. 估价方法的定义

比较法是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。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值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，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的市场价值为32.07万元（其中房产价值为27.27万元，单价为3140元/平方米；车库价值为4.80万元），大写人民币叁拾贰万零柒佰元整；建议快速变现价值为27.26万元，大写人民币贰拾柒万贰仟陆佰元整。

（十一）特别事项说明

1. 在价值时点，估价对象已被查封。依据估价目的，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

2. 估价结果为不考虑可能存在的他项权利影响的卖方实得价。

3. 据估价委托人提供的《房产信息查询证明》显示，估价对象设定有他项权利。依据估价目的，本次估价不考虑他项权利价值对估价结果的影响。



4. 估价委托人未提供估价对象车库的相关资料，现场查勘时，经申请人现场指认，估价对象车库位于3号楼地上一层面朝南车库自西向东第一间，套内面积约15平方米。经与估价委托人口头沟通确认，本次评估时车库的位置以申请人现场指认为准，套内面积以现场测量为准；本次评估时以此为前提，若与上述前提不一致，则相应调整估价报告。

5. 估价委托人未提供估价对象分割的《国有土地使用证》等土地权属资料，结合内黄县部分房产尚未办理土地产权证件的实际情况，估价人员在评估时以该房产的土地产权证件未办理、以该房地产权属主体一致，即房屋占用范围内的国有土地使用权人与房屋所有权人一致为假设前提。

6. 快速变现价值一般根据估价对象的用途、价值额度等具体状况，充分考虑其通用性、可分割性，结合拍卖过程中通常会遇到的拍卖佣金、交易税费转嫁、买受人排斥心理影响等实际情况，在市场价值的基础上下浮一定幅度而求取；估价对象为成套住宅，通用性一般，价值额度一般，法院拍卖处置时，预计快速变现价值约占市场价值的85%。

鉴于这种分析工作占有资料的有限性和分析判断的主观性，因此，建议估价委托人采用公开透明的处置方式处置该房地产，由市场对本报告价值进行修正并决定最后成交价格。

7. 本估价结果是对估价对象于价值时点于估价范围内的房地产价值，没有考虑价值时点之后国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响，亦未考虑特殊交易方式对本



估价结果的影响。

8. 估价报告未考虑由于市场的不规范而引起的价格变化，亦未考虑利率水平可能发生重大变化对估价结果的影响。

9. 价值时点至本估价报告出具日，估价委托人未向估价机构通报有对本估价结果产生重大影响的期后事项发生，估价机构也未发现有对本估价结果产生重大影响的期后事项发生。

10. 若价值时点后发生重大期后事项，并对估价结果产生明显影响，相关当事人不能直接使用估价结果。在估价报告出具后，估价结果有效期内，若估价对象状态或数量发生重大变化，并对估价结果产生明显影响时，应及时委托估价机构重新确定评估值，不能直接使用原估价结果。

提请报告使用者注意上述事项可能对估价结论及房产可实现价值的影响。

(十二) 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
胡宝华	4119960005		2021.10.14
王娟	4120100066		2021.10.14



(十三) 实地查勘期

实地查勘日期为二〇二一年十月八日。

(十四) 估价作业期

本项目估价作业日期自二〇二一年九月二十九日至二〇二一年十月十四日。

河南岳华房地产估价咨询有限公司

二〇二一年十月十四日

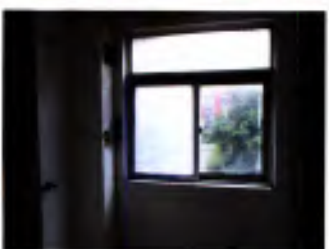




四、附 件

- 1、估价对象房地产的照片；
- 2、《司法鉴定委托书》复印件；
- 3、《河南省内黄县人民法院执行裁定书》复印件；
- 4、《房产信息查询证明》复印件；
- 5、《商品房买卖合同》影印件；
- 6、估价机构营业执照复印件；
- 7、估价机构备案证书复印件；
- 8、估价人员资格证书复印件。

估价对象照片



河南岳华房地产估价咨询有限公司拍摄


司法鉴定委托书

NO _____

受理委托单位	河南岳华房地产估价咨询有限公司
案 件 名 称	离婚纠纷
简 要 案 情	详见申请书
鉴定目的 和 要 求	申请对王贵堂名下内黄县美景天城小区一套房产 ^{及车} 进行 评估（市场价格及变现价格）
移 送 的 案 件 材 料 清 单	1、 申请书；2、身份信息；3、房屋信息等。

司法鉴定委托书（续表）

NO _____

被鉴定标的物的详细地址、状况		
既往鉴定情况	无	
委托单位 (人民法院司法鉴定部门)	送 检 人	联 系 电 话
	郭大盟、张永攀	18837267675 18037204444
	委托单位负责人审核意见:	
	签 字:	2021年09月29日 单位盖章
鉴定机构 受理意见	收 案 人	联 系 电 话
	鉴定机构负责人审核意见:	
	签 字:	年 月 日 单位公章
		
备 注		

注：本表由委托单位送检人填写一式两份，经鉴定机构签收后，受委托鉴定机构和委托单位各存留一份。

河南省内黄县人民法院

执行裁定书

(2021)豫0527执恢216号之二

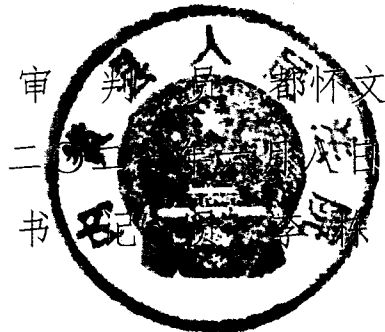
申请执行人：李振玲，女，1966年9月24日生，汉族，住内黄县亳城乡河村。

被执行人：王贵堂，男，1965年11月26日生，汉族，住内黄县亳城乡河村。

本院在执行李振玲与王贵堂离婚纠纷一案中，于2021年5月26日向被执行人王贵堂发出执行通知书，责令被执行人王贵堂立即履行生效法律文书确定的义务，但被执行人王贵堂未履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条之规定，裁定如下：

将登记在申请执行人李振玲名下实际归被执行人王贵堂所有的位于内黄县城美景天城小区1号楼B栋1单元2层东户房产及车库予以查封，查封期限为三年。

本裁定立即执行。



房产登记信息查询受理凭证（存根） 编号：2021_____

姓名 _____ 身份证号： _____

_____ 身份证号： _____

_____ 身份证号： _____

_____ 身份证号： _____

_____ 身份证号： _____

以上 _____ 人，在我单位 _____ 套房产登记信息。产权人： _____。房产号/不动产权证号： _____ 号。
_____ 年 月 日

房产信息查询证明

编号：2021_____

姓名 李振玲 身份证号：410527196609242423

_____ 身份证号： _____

_____ 身份证号： _____

_____ 身份证号： _____

_____ 身份证号： _____

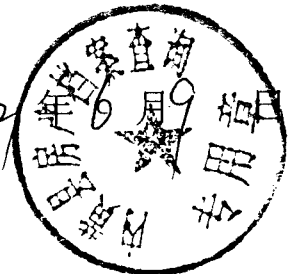
以上 壹 人，在我单位 壹 套房产登记信息。产权人：李振玲。房产证号/不动产权证号： _____ 号。

美里天成 1-B-1-2东

建筑面积：86.86'

贷款额：9.9万

建行



70/a 12.10

编号:GF-2000-0171

商品房买卖合同

河南省工商行政管理局
河南省建设厅 监制

商品房买卖合同

(合同编号: 11128-02)

合同双方当事人

出卖人: 河南内黄置业有限公司

注册地址: 内黄县内黄大道南段路西

营业执照注册号: 41052700002103

企业资质证书号: 41052075

法定代表人: 刘振山 联系电话: 7789775

邮政编码: 456300

委托代理人: X 地址: X

邮政编码: X 联系电话: X

委托代理机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X 联系电话: X

邮政编码: X

买受人: 李振玲

【本人】【法定代表人】姓名: 李振玲 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】X 410527196609242423

地址: 河南省内黄县毫城乡河村1240号

邮政编码: 436300 联系电话: 15290460160
【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 330103001001001001、编号为
0086 0901 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】为 5 国用 2009 0002 0001。

该地块土地面积为 80917.20㎡, 规划用途为 住宅(兼容商业), 土地使
用年限自 2009 年 9 月 8 日至 2079 年 9 月 7 日。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 【现定名】【暂定
名】 美景天成。建设工程规划许可证号为
2009(078), 施工许可证号为 410327201006100101。

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 内黄县房产管理所, 商品房预售许可证号
为 内黄房预售证2010 0069。

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 1 层楼 B 【幢】【座】 1 【单元】 2 【层】
1 号房。

该商品房的用途为 住宅, 属 砖混 结构, 屋高为 2.8 米, 建筑层数地上 6 层, 地下 1 层。

该商品房阳台是 封闭式 【封闭式】 【非封闭式】。

该商品房【合同约定】 【产权登记】 建筑面积共 86.86 平方米, 其中, 套内建筑面积 X 平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积 X 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)。

- _____ X
- _____ X
- _____ X
- _____ X

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) 每平方米

16275元，总金额（ 人民币） 千 百 拾 元整。

2. 按套内建筑面积计算，该商品房单价为（ 币）每平方米 元，总金额（ 币） 千 百 拾 万 元整。

3. 按套（单元）计算，该商品房总价款为（ 币） 千 百 拾 万 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] (本人条款中均简称面积) 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 种方式进行处理：

1. 双方自行约定：

(1) 房屋面积以内黄县建设局房产所测绘报告为准，房款差价均退还补

(2)

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
- _____ X
- _____ X
- _____ X
- _____ X

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2011 年 5 月 1 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 15 日内告知买受人的；
- 2. _____ X
- 3. _____ X
- _____ X

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 20 页，一式 6 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 壹 份，买受人 壹 份，房产所壹份 按揭壹份，银行壹份。

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 内黄县房产管理所 申请登记备案。

出卖人（签章）：

【法定代表人】

【委托代理人】

（签章）



买受人（签章）：李振玲

【法定代表人】

【委托代理人】

【 】

（签章）

2010 年 11 月 28 日

签于 售楼中心

2010 年 11 月 28 日

签于 售楼中心



营业执照

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、监
管、许可、监
管信息。



统一社会信用代码
91410105773669398J

(副本) 1-1

名称 河南岳华房地产估价咨询有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2005年04月08日

法定代表人 胡宝华

营业期限 长期

经营范围 房地产价格评估、咨询服务；土地价格评
估；土地价格咨询。（涉及许可经营项
目，应取得相关部门许可后方可经营）
（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 郑州市金水区黄家庵东路9号楼
2单元6层602号

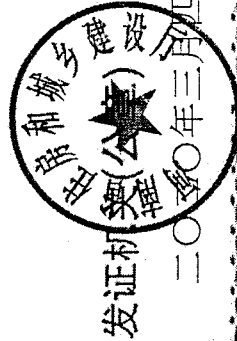


登记机关

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：河南岳华房地产估价咨询有限公司
法定代表人：胡宝华
(执行事务合伙人)
住所：郑州市金水区黄家庵东路9号楼2单元6层602号
统一社会信用代码：91410105773669398J
备案等级：一级
证书编号：41010121
有效期限：2020年03月04日至2023年03月03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.



注册编号

No. 4119960005

姓名 / Full name

胡宝华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

41302619711076011X

注册号 / Registration No.

4119960005

执业机构 / Employer

河南岳华房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Validity

2023-4-8

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. 00183258

姓名 / Full name

王娟 / Sex

女 / 身份证件号码 / ID No.

410881198411245024 / 注册 / Registration No.

4120100066 / 执业机构 / Employer

河南长华房地产估价咨询有限公司 / 有效期至 / Date of expiry

2023.8.18 / 持证人 / Issuer's signature

