

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽宁天力渤海(2022)房鉴估字第005号

估价项目名称：盘锦市大洼区新立镇人禾金华苑小区
建筑面积为129.81平方米的一户(套)
涉执住宅房地产市场价格评估

估价委托人：辽宁省盘锦市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁天力渤海房地产土地资产评估有
限公司

注册房地产估价师：齐海峰(注册号2120190132)

张英辉(注册号2120160037)

估价出具日期：2022年1月5日

致估价委托人函

辽宁省盘锦市中级人民法院：

根据贵院的委托，我对位于盘锦市大洼区新立镇人禾金华苑小区一户建筑面积为 129.81 平方米住宅房地产（包括其分摊的土地使用权及附着于建筑物之上不可移动或为满足使用功能必须配备的建筑物、设备的价值，不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益，以下简称估价对象），于价值时点 2021 年 12 月 14 日的市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供依据。

我公司注册房地产估价师根据《房地产估价规范》、有关政策法规及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，结合估价委托人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选取比较法经过认真分析估算，确定估价对象在价值时点 2021 年 12 月 14 日的满足全部假设及限制条件下市场价值为：

建筑面积：129.81 平方米

评估单价：1335 元/平方米

总价值：17.33 万元

大写金额：人民币壹拾柒万叁仟叁佰元整

特别提示：报告使用人在使用本报告之前必须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

姚杰

二〇二二年一月五日

目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	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.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	8
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.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业日期.....	11
附 件.....	12

附件1：司法鉴定评估委托书[(2021)辽11委字第01200号]

附件2：估价对象位置示意图

附件3：估价对象现场查勘照片

附件4：《商品房买卖合同》复印件

附件5：《房屋预告登记证明》复印件

附件6：鉴定机构（人）承诺书

附件7：房地产估价机构营业执照复印件

附件8：房地产估价机构备案证书复印件

附件9：注册房地产估价师估价资格证书复印件

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：

(一)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。

(二)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。

(三)我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

(四)我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(五)没有人对估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
齐海峰	2120190132		2022年1月5日
张英辉	2120160037		2022年1月5日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人提供的有关资料真实合法。估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2. 本次估价结果为房地合一价值，包括其按照相关规定应分摊的土地使用权价值。

3. 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，假定估价对象均能正常安全使用。

4. 估价师依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》复印件、《房屋预告登记证明》复印件确定估价对象的房屋建筑规模，但并未进行专业测量；本次估价中假定估价对象实际建筑面积与登记数据无差异。

5. 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检，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，估价对象在价值时点处于完好状态并满足基本使用功能，能够按规划用途在合理的使用期限内持续有效地使用为前提。

二、未定事项假设

本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产价值的影响，而且当地房地产市场行情在报告有效期内不发生大的波动。

三、背离事实假设

1. 依据委托方提供的资料，估价对象在价值时点已设定预抵，根据估价目的，本次估价中未考虑预抵押对估价对象市场价格影响。

2. 根据估价委托人提供的资料，估价对象已被人民法院依法查封，依据本次估价目的，未考虑估价对象存在的查封情况对估价结果的影响。

四、不相一致假设

本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本报告无依据不足假设。

六、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价结论为估价对象现时状况下，于价值时点 2021 年 12 月 14 日的房地产市场价格。报告出具日为 2022 年 1 月 5 日，有效期壹年，即自 2022 年 1 月 5 日起至 2023 年 1 月 4 日止。

2. 本次估价范围、建筑面积、权利状况等基础数据均由估价委托人提供或指定，如果发生变化，本估价报告随之失效。

3. 本报告未考虑估价对象的应缴未缴税费、物业费、采暖费、水电气费、维修基金等费用的负担。

4. 本报告未考虑未来处置风险、诉讼风险及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的负担。

5. 本报告所提供的分析和数据仅作为价格参考意见而不能视为任何价格保证，亦不能作为确定估价对象权属的依据。

6. 本估价报告仅作为本估价目的使用，它用无效。

7. 本估价报告未经本评估公司书面同意，不得提供给其它机构或第三方，否则后果自负。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：辽宁省盘锦市中级人民法院

联系人：曲建佰

联系电话：19904275533

二、房地产估价机构

估价机构名称：辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：姚杰

机构地址：锦州市古塔区惠安小区 2-42 号

联系电话：0416-2118209

统一社会信用代码：91210700692673619N

资质等级：一级

证书编号：第 071100005 号

有效期限：2020 年 5 月 8 日至 2023 年 5 月 7 日止

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供依据。

四、估价对象

(一)估价对象范围

估价对象为盘锦市大洼区新立镇人禾金华苑小区的一户（套）住宅房地产（包括其分摊的土地使用权及附着于建筑物之上不可移动或为满足使用功能必须配备的建筑设施、设备的价值，不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益）。

(二)估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况

(1)基本情况：估价对象位于盘锦市大洼区新立镇人禾金华苑小区，现作为住宅房地产使用。估价对象所在楼体总层数为7层，南北朝向，估价对象所在单元为一梯二户，估价对象所在层数为第6-7层，建筑面积为129.81平方米。

(2)建筑结构：估价对象为框架结构，建筑物整体外观维护状况较好。

(3)装饰装修：估价对象所在楼体外墙刷漆；入户防盗门，塑钢窗；室内无装修，清水房。

(4)设施设备：室内通电、通讯、通上水、通下水、供热、供燃气。

2. 估价对象所在宗地土地实物状况

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》复印件。经现场勘察，估价对象所在宗地情况如下：

(1)土地形状：较规则。

(2)地势：平坦，自然排水状况较好。

(3)土壤：土壤未受过污染。

(4)地基(地质)：该地块地基有足够的承载力，可满足规划范围内的房地产建设，无不良地质现象。

(5)土地开发程度：估价对象所占宗地红线外达到“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、供热、通燃气)，宗地红线内为“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、供热、通燃气)，宗地内场地平整。

(三)估价对象权益状况

1. 建筑物权益状况

(1)房屋所有权：根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》及《司法鉴定评估委托书》复印件，估价对象位于盘锦市大洼区新立镇人禾金华苑小区01082034-3-3#幢2单元602号，规划用途为住宅，房屋买受人为于东平。

(2)出租或占用情况：依据估价委托人提供的资料及现场勘查、询问，在价值时点估价对象不存在出租及占用情况。

(3)其他权利设立情况：根据估价委托人提供的资料和估价师现场调查了解，估价对象在价值时点存在预抵，且已被人民法院依法查封。

2. 估价对象所在宗地土地权益状况

(1)土地所有权：估价对象所在宗地土地为国有建设用地，其所有权归国家所有。

(2)土地使用权：根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》复印件，土地使用权人与房屋买受人一致，规划用途为住宅，土地使用年限自2011年6月15日至2081年6月15日。

(3)土地利用现状：现作为住宅用地使用；

(4)出租或占用情况：依据估价委托人提供的资料及现场勘查、询问，在价值时点估价对象不存在出租及占用情况。

(5)其他权利设立情况：依据估价人员现场勘察了解，估价对象在价值时点有预抵设定，无其他他项权利登记。

五、价值时点

根据估价目的，经向估价委托人确认，价值时点确定为注册房地产估价师完成对估价对象实地查勘之日，即2021年12月14日。

六、价值类型

本报告评估值为估价对象在本评估目的下于价值时点2021年12月14日的房地产市场价格。

市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

七、估价原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则。技术性原则如下：

1. 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行估价。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。

2. 最高最佳利用原则

指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的利用。但最高最佳利用是在法律允许范围内的最高最佳利用，而不是无条件下的最高最佳利用。包括用途、规模、集约度、档次上的最佳。

3. 替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此房地产评估中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供需范围内的类似房地产，并结合估价对象的自身具体情况，进而客观合理地测算出估价对象房地产的价格。

4. 价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一房地产往往具有不同的价格水平。本报告对委托估价房地产的市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为前提。

八、估价依据

(一) 主要法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（国家主席令第 72 号）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（国家主席令第 28 号）；
3. 《中华人民共和国资产评估法》（国家主席令第 46 号）；

4. 《中华人民共和国民法典》(国家主席令第45号);
5. 《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号);
6. 《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》[法释(2018)15号];
7. 《人民法院委托评估工作规范》[法办(2018)273号]。

(二) 技术规程

1. 房地产估价规范(GB/T50291-2015);
2. 房地产估价基本术语标准(GB/T508729-2013);
3. 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学[2021]37号)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 司法鉴定评估委托书[(2021)辽11委字第01200号];
2. 《商品房买卖合同》复印件;
3. 《房屋预告登记证明》复印件。

(四) 房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

1. 估价对象位置示意图;
2. 估价对象现场查勘照片;
3. 现行房地产市场价格及信息;
4. 注册房地产估价师实地查勘取得的有关资料及本公司积累的相关资料。

九、估价方法

(一) 估价方法的选择

常用的估价方法包括比较法、收益法、成本法和假设开发法,上述估价方法在本报告评估中的适用性分析如下:

1. 比较法

本报告估价对象为住宅房地产，在估价对象同一供求圈内近期交易的类似房地产买卖实例较多，较易搜集，故适宜采用比较法进行估价。

2. 收益法

运用收益法对房地产进行估价需要具备的条件是房地产的未来收益和风险都能够较准确的量化。本报告估价对象虽为住宅房地产，估价对象周边与可以真实反映当地房地产市场状况的租赁案例较少，故不适宜采用收益法进行估价。

3. 成本法

成本法一般适用于无收益（不能使用收益法），房地产市场发育不成熟，成交实例不多（不能使用比较法），无法用收益法、比较法等方法进行评估的情形。本报告估价对象为住宅房地产，其价值与成本的关联性较小，房地产的开发成本难以直接的反映房地产的市场价值，故不适宜采用成本法评估。

4. 假设开发法

假设开发法一般适用于对具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产。估价对象为已建成房地产，保持现状利用为最高最佳利用方式，无需考虑估价对象改造装修，因此不宜采用假设开发法进行估价。

综合以上分析，本报告采用比较法对估价对象市场价值进行评估。

(二)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。

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，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过认真估算，并结合估价经验与影响房地产价值因素的分析，确定估价对象在价值时点 2021 年 12 月 14 日的市场价值为：

建筑面积：129.81 平方米

评估单价：1335 元/平方米

总价值：17.33 万元

大写金额：人民币壹拾柒万叁仟叁佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房签名	签名时间
齐海峰	2120190132		2022年1月5日
张英辉	2120160037		2022年1月5日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师实地查勘估价对象的日期为 2021 年 12 月 14 日。

十三、估价作业日期

自2021年12月1日起至2022年1月5日止。

附件

1. 司法鉴定评估委托书[(2021)辽11委字第01200号]
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象现场查勘照片
4. 《商品房买卖合同》复印件
5. 《房屋预告登记证明》复印件
6. 鉴定机构(人)承诺书
7. 房地产估价机构营业执照复印件
8. 房地产估价机构备案证书复印件
9. 注册房地产估价师估价资格证书复印件

司法鉴定评估委托书[(2021)辽11委字第01200号]

司法鉴定评估委托书

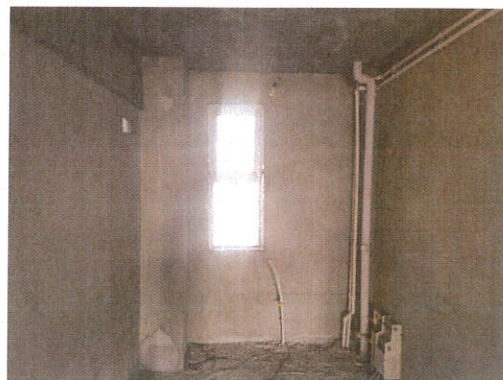
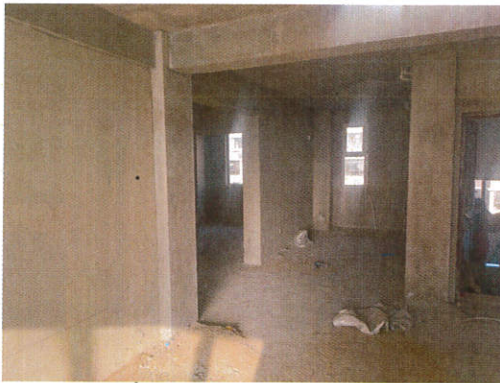
(2021)辽11委字第01200号

受委托单位	辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司				
委托时间	2021年12月1日	类别	评估	标的	
鉴定申请人及代理人	中国银行股份有限公司 盘锦渤海支行		联系电话	13998708825	
对方当事人及代理人	于东平		联系电话	13709879005	
预交委托费用当事人	中国银行股份有限公司盘锦渤海支行				
电子版材料	委托鉴定评估移送表(1)(1)于东平				
委托要求	对于东平的位于盘锦市大洼区人禾金华苑小区01082034-3-3#幢2单元602号房屋进行评估				
委托单位	名称	辽宁省盘锦市中级人民法院司法辅助办公室			
	邮寄地址	辽宁省盘锦市辽东湾新区直方街勤德路			
	主办人	齐艳民	联系电话	15142798882	
	联系人	曲建佰	联系电话	19904275533	
	原案承办人	卫强	联系电话	13614274033	
					

估价对象位置示意图



估价对象现场查勘照片



《商品房买卖合同》复印件

商品房买卖合同

合同编号: 2012-529

当事人: 金源置业有限公司

人: 金源置业有限公司

地址: 锦州市太和区新立街33号

执照注册号: 211121007017034

资质证书号: 2111219011030704336

代表人: 严乃林 联系电话: 8817777

编码: 124203

代理人: _____ 地址: _____

编码: _____ 联系电话: _____

代理机构: _____

地址: _____

执照注册号: _____

代表人: _____ 联系电话: _____

编码: _____

买受人: 于东平

人: 于东平 姓名: 于东平 国籍: _____

身份证: 10204031979090605

地址: 吉林省辽源市西安区仙城街12委二组

政编码: _____ 联系电话: 15142719936

- 1 -

【受托代理人】 [_____] 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 新立小学东侧、编号为 10911213 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 <2011>686。

该地块土地面积为 1.00 平方米, 规划用途为 住宅 土地使用年限自 2011年6月15日 至 2081年6月15日。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 【现地名】【暂定名】 人杰金华府小区。建设工程规划许可证号为 211121201100063, 施工许可证号为 211121201111170101

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 辽源市住房和城乡建设局, 商品房预售许可证号为 第00127号。

- 2 -

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, 其房屋平面图见附件一, 房号以附件一上表示为准)为本合同确定的项目中的:

2031-3 (3)幢【座】 2【单元】【层】 602 702 号房。

商品房的用途为 住宅, 属 框剪 结构, 层高为 米, 建筑层数地上 7 层, 地下 1 层。

商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 129.81 平方米, 其中, 套内建筑面积 _____ 平方米, 公共部位与分摊建筑面积 _____ 平方米(有关公共部位与分摊建筑面积构成说明见附件二)。

第四条 计价方式与价款。

买人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房

按建筑面积计算, 该商品房单价为 (人民币) 每平 2339.52 元, 总金额 (人民币) 4 百 拾 叁 千 玖 百 玖 拾 叁 元 叁 角 叁 分。

- 3 -

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

3. 按套(单元)计算, 该商品房总价款为 (人民币) _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 万 _____ 千 _____ 百 _____ 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 1 种方式进行处理:

1. 双方自行约定:

(1) _____

(2) _____

(3) _____

- 4 -

《商品房买卖合同》复印件

(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;

(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天内向买受人已付款退还给买受人,并按 银行同期 利率利息。

买受人不退房的,产权登记面积大于合同约定面积时,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退还买受人;绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍退还买受人。

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,双方解除合同的,应当签订补充协议。

第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第 3 种方式按期付款:

1. 一次性付款

2. 分期付款

3. 其他方式 首付款 103693元,剩余 20万元,需商业贷款

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 1,2 种方式处理:

1. 按逾期时间,分别处理(不作累加)

(1) 逾期在 60 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 0.1 的违约金,合同继续履行;

(2) 逾期超过 60 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 0.0 % 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 0.1 (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按实际已付款的差额;采取分期付款的,按相应的分期应付款与按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 2012 年 8 月 20 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. _____

但如遇下列特殊原因,除双方协商同意解除合同或变更期外,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 _____ 日内告知买受人的;

2. _____

3. _____

市政配套设施导致延期交付房屋

因政府国家法律、法规政策

导致延期及其他非出卖人原因造成延期

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 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 90 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 1 的违约金,合同继续履行;

(2) 逾期超过日 90 后,买受人解除合同的,出卖人应当自买受人解除合同通知送达之日起 30 天内退还全部已付款,并按买受人累计已付款的 0.0 % 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 1 (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) _____

《商品房买卖合同》复印件

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，接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起20天内将买受人已付款退还给买受人，并按银行结构付给利息。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交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同规定的证明文件，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，双方同意按以下方案：

买办人需承担看房费
管理费每日20元

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2种方式处理：

1. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。
2. 交付商品房为准
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. 水通
2. 电通
3. 路通
4. 暖通

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方案：

1. _____
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360日内，将办理权属需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人责任，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2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30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100%赔偿买受人损失。
2. 买受人不退房，出卖人按已付房价款的0.10%向买受人支付违约金。
3. _____

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》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 及受益权归出卖人所有
2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权 及受益权归出卖人所有
3. 该商品房所在楼宇的命名权 及受益权归出卖人所有
4. 该商品房所在小区的命名权 及受益权归出卖人所有
5. 公共绿地等公用设施使用权、收益权归出卖人所有
6. 公共绿地等公用设施使用权、收益权归出卖人所有

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

《商品房买卖合同》复印件



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（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 17 页，一式 4 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，银行 1
售楼处 1 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，出卖人向申请登记备案。

出卖人（签章）

【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）



买受人（签章）：于东平

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【 】：

（签章）

2013年11月9日

签于 售楼处



2013年11月9日

签于 售楼处

《房屋预告登记证明》复印件

房预 新立 字第 YH1311210048 号

预告登记 权利人	中国银行股份有限公司盘锦渤海支行
预告登记 义务人	于东平
房屋坐落	盘锦市大洼县新立镇董家01082034-3-2- 6-2. 7-2
预告登记 业务种类	预售商品房抵押权
登记时间	2013年11月21日

附 记	<p>在建号: 0101539 面积: 129.81 贷款金额: 20万 年限: 15年</p> <p>房屋登记专用章</p>  
-----	---

0000

鉴定机构（人）承诺书

本机构（本人）接受人民法院委托，依据国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、自觉遵守法律法规以及行业管理规定，恪守职业道德和工作纪律，向人民法院提供详实、科学、客观、公正的鉴定意见。

二、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

三、廉洁自律，不接受当事人及其请托人提供的财物、有价证券和安排的宴请、旅游、娱乐等消费活动。

四、保守鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见。

五、遵循科学、客观、独立、公正和诚实信用原则，保证在鉴定活动中不徇私舞弊、弄虚作假、损害社会公共利益和他人合法权益；

六、妥善保管、保存、移交相关案件材料，不因自身原因对涉鉴材料造成污损、遗失；

七、勤勉尽责，认真分析、判断专业问题，配合人民法院收集、提取、勘验相关材料，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，对鉴定意见的真实性、合法性、准确性、及时性负责，保证不出具虚假或误导性意见；

八、自觉履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释以及调解、涉诉信访等工作；

本机构（本人）已知悉违反上述承诺应当承担的民事、刑事责任和行政处罚以及行业部门、人民法院给予的相应处理。

承诺机构（人）：（签名）



张英峰

齐海峰

2022年1月5日

《房地产估价机构营业执照》复印件

统一社会信用代码 91210700692673619N		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。	
名称 辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司		注册资本 人民币伍佰万元整	
类别 有限责任公司	成立日期 2009年08月26日	营业期限 自2009年08月26日至2029年08月26日	
法定代表人 姚杰	经营范围 在全国范围内从事土地评估业务；土地登记代理、房产登记代理；房产价格评估、咨询、服务；土地规划业务；土地复垦方案编制生产建设类；土地整理复垦开发规划设计；房屋中介、从事各类单项资产评估、咨询服务、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估、咨询服务；信用评估、咨询服务。（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 辽宁省锦州市古塔区惠安小区2-42号	登记机关 2021年01月21日

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

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

《房地产估价机构备案证书》复印件

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: 辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 姚杰
(执行事务合伙人)

住所: 锦州市古塔区良安里66-43号

统一社会信用代码: 91210700692673619N

备案等级: 一级

证书编号: 第071100005号

有效期限: 2020年5月8日至2023年5月7日止



中华人民共和国住房和城乡建设部制

《注册房地产估价师估价资格证书》复印件

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.



发证机关
No. 00184817

姓名 / Full name
齐海峰

性别 / Sex
男



身份证件号码 / ID No.
210724198701110611


注册号 / Registration No.
2120190132

执业机构 / Employer
辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-9-24

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.



发证机关
No. 00179417

姓名 / Full name
张英辉

性别 / Sex
女



身份证件号码 / ID No.
21070219691212002X

注册号 / Registration No.
2120160037

执业机构 / Employer
辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature