

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：河南省新乡市封丘县嵩基鸿润城8幢2单元7层701号  
房地产市场价值评估

估价委托人：封丘县人民法院

房地产估价机构：河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

注册房地产估价师：李青坤（注册号：4120190103）

李林娣（注册号：4120080084）

估价报告出具日期：2022年9月30日

估价报告编号：豫郑正达评字【2022】090676A号

## 致估价委托人函

封丘县人民法院：

承蒙贵方委托，我公司依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《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》、《人民法院委托评估工作规范》、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等法律法规和技术标准，对贵方委托评估的房地产进行了详细地实地查勘，做出了具体测评，现将估价要项归纳如下，以供参考：

**估价对象名称：**河南省新乡市封丘县嵩基鸿润城8幢2单元7层701号房地产。

**估价对象概况：**估价对象房屋位于第7层，地上总层数为18层，房屋用途为住宅，建筑面积为134.8平方米。买受人为韩西芬，合同编号为1600190，未提供不动产权证资料。水、电、电梯、天然气等较设施齐全，经调查估价对象位于封丘县鸿润城小区。估价范围不包含室内可移动设施等动产和债权债务等。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**2022年9月26日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法、收益法。

**估价结果：**估价对象在价值时点的房地产评估价值为54.82万元，大写人民币伍拾肆万捌仟贰佰元整，折合建筑面积单价为4067元/平方米。

特别提示：1、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价的保证；成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素影响，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费及交易风险等。

2、估价对象拍卖（或变卖）之日与本次估价价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

3、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

4、报告使用人在使用本报告之前，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。

河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

法定代表人：

伟李  
印进

二〇二二年九月三十日

# 目 录

一. 估价师声明.....	4
二. 估价假设和限制条件.....	5
三. 估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
(十四) 估价报告使用期限.....	14
四. 附件.....	15

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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委托人，除委托评估并收取相关业务费用外，没有利害关系。与估价报告中的估价对象及有关当事人也没有个人利害关系或偏见。

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）等规范或标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象的外观和使用状况。除另有协议，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任，和其他被遮盖，未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

7、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知房地产估价机构进行更正。

8、本估价报告所涉及的估价对象范围系由估价委托人限定，所确定的房地产价值仅供估价委托人参考；本报告不作为房屋权属确认依据。

9、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部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，亦不得以其它任何方式公开发表。

注册房地产估价师（签名）：



## 估价假设和限制条件

### 一、一般性假设

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。

2、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估估价对象建筑面积来源于委托方提供的《商品房买卖合同》复印件，最终建筑面积依有关法定部门认可的为准。

3、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。

4、委托方未书面明确估价对象存在税收、物业费、水电气费等及其滞纳金情况，本次评估假定评估对象不存在欠缴税收及相关费用，未考虑估价对象欠缴税收、物业费、水电气费等及其滞纳金对估价结果的影响，特提示委托方及报告相关使用人关注此类费用对成交价格的影响。

5、委托方未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价人员经过调查未掌握估价对象存在租赁权等相关情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

6、估价对象应享有公共部位的通行权及水、电、气等共用设施的使用权。

7、估价时未考虑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，也未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特殊交易价格对估价结果的影响。

### 二、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。

### 三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次估价未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响。

### 四、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、设计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，本次估价设定估价对象用途、权利人、名称相一致。

### 五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

由于客观原因，法院工作人员与注册房地产估价师未能进入估价对象内部进行实地勘查，本次估价假设估价对象室内为毛坯。

### 六、报告使用限制条件

- 1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。
- 2、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。
- 3、估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响。
- 4、本估价结果为房地产市场价值，按照既定估价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使用。
- 5、本估价报告以估价委托人提供的资料和注册房地产估价师的实地勘查为依据。
- 6、本报告提供的估价结果以目前估价对象现状利用条件为前提，未考虑今后估价对象规划方案变化所产生的市场风险。
- 7、其他特殊使用提示

(1) 本次评估结果对应的交易税费负担方式为按照法律法规规定转让人和买受人各自负担。

(2) 本报告数据全部采用电算化连续计算得出，估价结果精确到小数点后两位，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估价结论的准确性。

(3) 本估价报告需经估价机构负责人、注册房地产估价师签名（盖章），估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。

(4) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部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，亦不得以其它任何方式公开发表。

(5) 本报告由河南正达房地产评估测绘咨询有限公司负责解释。

## 估价结果报告

### (一) 估价委托人

估价委托人全称：封丘县人民法院

### (二) 房地产估价机构

估价方全称：河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

法定代表人：李进伟

地 址：郑州市中原区建设西路187号10层1001号

统一社会信用代码：91410102729613485B

资质等级：一级

证书编号：B41010011号

### (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、估价对象名称

河南省新乡市封丘县嵩基鸿润城8幢2单元7层701号房地产。

#### 2、估价对象范围

根据估价委托人所提供的与本次估价范围有关的基础资料复印件及有关数据，我们进行了核对，估价委托人指定的估价范围为：河南省新乡市封丘县嵩基鸿润城8幢2单元7层701号，建筑面积为134.8平方米及其合理占用国有土地使用权面积的住宅用途房地产（含相关权益），本次评估不包含室内可移动设施等动产和债权债务等。

#### 3、估价对象区位状况

估价对象位于封丘县鸿润城小区。

估价对象区位状况包含位置状况（坐落、方位、与重要场所的距离、临街状况、楼层、朝向）、交通状况（道路、公共交通、可利用的交通工具、交通管制、停车方便程度）、外部配套设施（基础设施、公共服务设施）、环境状况（自然环境、人文环境、景观、小区环境）等因素。详见下表：



1	位置状况	坐落	估价对象坐落于河南省新乡市封丘县嵩基鸿润城8幢2单元7层701号
		方位	新乡市封丘县
		与重要场所的距离	距离封丘县人民政府约1800米
		临街状况	估价对象所在小区整体二面临街，北临行政路、西临封黄路，其中8幢位于小区北部
		楼层	地上总层数18层，估价对象位于第7层
		朝向	南北朝向
2	交通状况	道路	估价对象所在区域有行政路、封黄路、世纪大道等，各条道路纵横交错交织成网，道路通达度高
		公共交通	有封丘6路、封丘2路等公交线路从附近经过
		可利用的交通工具	公共交通、出租车、私家车等，估价对象所在区域交通较好
		交通管制	无
		停车方便程度	估价对象周围停车方便
3	外部配套设施	基础设施	六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）
		公共服务设施	教学资源有封丘县黄池初级中学、封丘县嘉祥实验学校等；医疗机构有卫生室、封丘县人民医院；商业有瑞封购物广场；金融网点有中原银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行等
4	环境状况	自然环境	附近有人民公园，周边多为居民区，无废水、废气等污染
		人文环境	所在地区居民素质较高，声誉较好，治安状况较好
		小区环境	小区环境一般

位置示意图:



#### 4、估价对象权益状况

估价对象为河南省新乡市封丘县嵩基鸿润城8幢2单元7层701号房地产，根据委托方提供的产权资料，买受人为韩西芬，合同编号为1600190，未提供房屋不动产权证。

## 5、估价对象实物状况

估价对象实物状况分为土地实物状况描述和建筑物实物状况描述两部分。其中土地实物状况描述包含名称、用途、面积、四至、形状、地形地势、宗地内开发程度、地质、基础设施完备度、土地使用期限等因素；建筑物实物状况描述包含名称、规模、用途、建筑面积、层数、建成年份（新旧程度）、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、设施设备、房屋维护状况、物业管理等因素。详见下表：

一 土地实物状况		
1	名称	河南省新乡市封丘县嵩基鸿润城8幢2单元7层701号
2	用途	公共设施 居住综合性用地
3	面积	未提供分摊土地面积
4	四至	估价对象所在小区整体二面临街，北临行政路、西临封黄路
5	形状	较规则
6	地形地势	地势平坦，与相邻土地无明显高低落差
7	宗地内开发程度	宗地内六通一平（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及场地平整）
8	地质	地基承载力较高，地质条件较好
9	基础设施完备度	宗地外部六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）
10	土地使用期限	自2010年9月28日至2080年9月27日
二 建筑物实物状况		
1	名称	河南省新乡市封丘县嵩基鸿润城8幢2单元7层701号
2	规模	估价对象建筑面积134.8平方米
3	现状用途	住宅
4	建筑面积	134.8平方米
5	层数	建筑物地上总层数为18层，估价对象位于第7层
6	建成年代（新旧程度）	整体维护状况较好
7	装饰装修	门窗：入户处装有防盗门，塑钢窗，阳台未封 由于有客观原因，法院工作人员与注册房地产估价师未能进入内部进行实地勘查，本次估价假设估价对象室内为毛坯
8	空间布局	二梯二户，估价对象为东户
9	建筑功能	住宅
10	外观	外墙瓷砖
11	设施设备	水、电、电梯、天然气等
12	房屋维护状况	现场勘查，整栋地基无明显沉降，维护状况较好，整体质量较好
13	物业管理	物业管理一般

### （五）价值时点

2022年9月26日（委托方未明确价值时点，本次估价以实地查勘之日2022年9月26日为价值时点）。

### （六）价值类型

本次估价结果为房地产市场价值，所谓市场价值，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。

- 1、有自愿买卖双方；
- 2、买卖双方都有一段充分了解房地产现状及市场供求状况行情的时间，并且有一段合理的推广、洽谈及促成交易的时间；
- 3、交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与价值时点没有发生重大变化；
- 4、不考虑具有特殊利益买家追加出价；
- 5、交易双方均在市场信息充分、理性及非强制情况下进行交易。

### (七) 估价原则

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估：

#### 1、独立、客观、公正原则

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。

#### 2、合法原则

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。应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：

(1) 在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；

(2) 在合法使用方面，应以城市规划、用途管制等为依据；

(3) 在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；

(4) 其他方面。

#### 3、价值时点原则

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

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下价值或价格偏差在合理范围内的原则。

#### 5、最高最佳利用原则

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。即房地

产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

#### (八) 估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；

(2) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

(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通过）；

(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通过）；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

(6) 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

(7) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过）；

(8) 《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》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）；

(9) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）等。

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) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；

(4) 《河南省房地产估价技术指引》；

(5) 其他有关标准或规范。

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 法院委托书；

(2) 执行裁定书;

(3) 产权资料复印件等。

4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

#### (九) 估价方法

根据估价目的及针对估价对象的使用特点，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等几种。比较法适用的对象是同类型、同区域的数量较多且在价值时点的近期经常发生交易的房地产；对很少发生交易、又没有经济收益或潜在收益的房地产可采用成本法评估；收益法适用的对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产，如公寓、商铺、商店、餐馆等；具有开发或再开发潜力的房地产适用假设开发法，比如在建工程、土地等。

我们对估价对象进行了详细的实地查勘，经充分研究和论证，根据估价对象的特点和估价目的以及估价人员对临近地区市场状况的调查和对评估对象的实地查勘，并遵循房地产价格评估方法的确定原则，选取比较法和收益法进行估价，评定房地产市场价值。

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，然后利用合适的报酬率或资本化率，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。

#### (十) 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行评估，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，最后综合确定估价对象在价值时点的房地产评估价值为 54.82 万元，大写人民币伍拾肆万捌仟贰佰元整，折合建筑面积单价为 4067 元/平方米。

#### (十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师（签名）：



(十二) 实地查勘期

2022年9月26日。

(十三) 估价作业期

2022年9月26日--2022年9月30日。

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年，自报告出具之日起计算。

河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

二〇二二年九月三十日





# 封丘县人民法院

## 委托书

(2022)豫 0727 执恢 97 号

河南正达房地产评估测绘咨询有限公司：

我院在执行封丘县农村信用合作联社与封丘县古黄池站务置业有限公司,刘根顺,韩西芬借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

河南省新乡市封丘县嵩基鸿润城 8 幢 2 单元 7 层 701 号。



承办人：王金磊

联系人：胜法官

联系电话：18537309165

本院地址：封丘县东风路东段封丘县人民法院



# 河南省封丘县人民法院 执行裁定书

(2021)豫0727执93号之三

申请执行人：封丘县农村信用合作联社，住所地：封丘县文化路与南干道交叉口。

统一社会信用代码：91410727671656107G。

法定代表人：王建军。

被执行人：刘根顺，男，汉族，1968年9月27日生，住河南省封丘县荆隆官乡前桑元村团结路192号，身份证号：410727196809273217。

被执行人：韩西芬，女，汉族，1970年2月13日生，住河南省封丘县荆隆官乡前桑元村团结路192号，身份证号：410727197002133226。

被执行人：封丘县古黄池站务置业有限公司，住所地：封丘县工业路与工业三路交叉口产业集聚区创业服务中心。

统一社会信用代码：91410727667201118J。

法定代表人：薛建学。

关于封丘县农村信用合作联社申请执行刘根顺、韩西芬、封丘县古黄池站务置业有限公司借款合同纠纷一案，经查，被执行人刘根顺、韩西芬名下有位于封丘县世纪大道北封黄路东葛基鸿润城8幢2单元7层701号的房产一处，合同编号：1600190。因被执行人刘根顺、韩西芬未按照(2020)豫0727民初4075号民事判决书中确定的内容履行，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国



《民事诉讼法》的解释》第四百八十七条规定，裁定如下：

查封被执行人刘根顺、韩西芬名下位于封丘县世纪大道北封  
黄路志基基鸿润城8幢2单元7层701号的房产一处，合同编号：  
1600190，期限为叁年。

本裁定立即执行。

审判员 王士刚  
二〇二一年十一月十日  
书记员 刘森



编号: GFQ—2013—

087

档案馆 第三室 文书档案科  
号 封套 字第 160170号  
日期 2016 7 21 日

# 商品房买卖合同

姓名 韩西东

性别 女 身份证号

出生日期 1971年2月22日

住址 济南市经二路12号

联系电话 13963711122



公民身份号码 4107271971022353215

国家工商行政管理局 监制  
中华人民共和国建设部

## 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。

# 商品房买卖合同

(合同编号: )

合同双方当事人:

出卖人: 封丘县古黄池站务置业有限公司

注册地址: 封丘县世纪大道中段

营业执照注册号: 410727201131180101

企业资质证书号: 41074365

法定代表人: 杨保伟 联系电话: 13738399339

邮政编码: \_\_\_\_\_

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: 韩西李

[本人][法定代表人]姓名: 韩西李 国籍 中国 [身

份证][护照][营业执照注册号][ ] 410727197002133226

地址: 河南省封丘县新隆管区陈庄村团结路192号

邮政编码: 453300 联系电话: 13419860523

[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 封丘县李大道北段路东 编号为 2008-15 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 封国用2010字第20100383号。

该地块土地面积为 4772.10m<sup>2</sup>, 规划用途为 城镇住宅用地, 土地使用年限自 2010 年 9 月 7 日至 2040 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] 封邑·梧桐城, 建设工程规划许可证号 封字第2011(0184)号 施工许可证号为 \_\_\_\_\_。

**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 封丘县房产管理局, 商品房预售许可证号为 2012-16。

**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 [幢] [座] 2 [单元] [层] 701 号房。

该商品房的用途为,属 框架 结构,层高为 2.8 建筑层数地上 18 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 139.8 平方米,其中,套内建筑面积 108.02 平方米,公共部位与公用房屋分摊建筑面积 21.78 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)。

实际建筑面积及产权登记面积以封丘县房产管理局测绘为准

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（ 1400 币）每平方米 2250 元，总金额（ 1400 币） 14 千 0 百 0 拾 5 万 0 千 0 百 0 拾 0 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      千      百      拾      元整。

3. 按套（单元）计算，该商品房总价款为（      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) 所交房款实行“多退少补”原则；

(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，并按月利率0.5%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登记面积时，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。

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

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 总房款14931元首付114836元银行贷款40万元整

#### 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1种方式处理：

- 1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期在30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0.5的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过30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0.5%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0.5%（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、实际建筑面积及产权登记面积以封丘县房产局测绘为准。

#### 第八条 交付期限。





# 营业执照

(副本) 1-3

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。



统一社会信用代码  
91410102729613485B

名称 河南正达房地产评估测绘咨询有限公司 注册资本 贰佰陆拾万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 成立日期 2001年06月29日

法定代表人 李进伟 营业期限 长期

经营范围 房地产评估; 资产评估以及相关的咨询业  
务; 房产测绘; 地籍测绘; 工程测量; 全  
国范围内从事土地估价业务; 房地产策  
划; 房地产中介服务; 房地产经纪服务;  
房地产居间代理服务。涉及许可经营项  
目, 应取得相关部门批准后方可经营(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

郑州市中原区建设西路187号10  
层1001号

登记机关



2020年05月13日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 李进伟

住所：郑州市中原区建设西路187号10层1001号

统一社会信用代码：91410102729613485B

备案等级：一级

证书编号：B41010011

有效期限：2019年11月13日至2022年11月12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.



发证机关

No. 00226363

姓名 / Full name

李林娣

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210724197810165625

注册号 / Registration No.

4120080084

执业机构 / Employer

河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-7

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. 00264173

姓名 / Full name

李青坤

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

411323199008152631

注册号 / Registration No.

4120190103

执业机构 / Employer

河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-07

持证人签名 / Bearer's signature

