



# 涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：黔昊远房估字（2022）第 08040 号

估价项目名称：贵州省晴隆县莲城镇南街天盛时代 B 栋 7 楼 F 号成套住宅用房房  
地产市场价值评估

估价委托人：晴隆县人民法院

房地产估价机构：贵州昊远房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：覃 剑（注册号：5220040052） 杨青钢（注册号：5220200026）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 19 号



## 致估价委托人函

晴隆县人民法院：

受贵院的委托，我对贵院委托的位于贵州省晴隆县莲城镇南街天盛时代 B 栋 7 楼 F 号成套住宅用途房地产（权利人为：张兴琼，建筑面积 130.73 平方米）进行估价；本次估价包含房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备及装修价值，但不包括室内可移动物品、设备等动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益；估价目的是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值；价值时点为 2022 年 8 月 15 日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《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）、《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）及其他相关法律法规，遵循估价原则，履行必要的估价程序，运用比较法对估价对象的市场价值进行测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，在满足本次估价的假设和限制条件下，确定估价对象于价值时点为 2022 年 8 月 15 日的市场价值合计为人民币肆拾贰万柒仟柒佰元整（¥42.77 万元）。详见下表：

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果		比较法	估价结果
		估价方法	结果		
贵州省晴隆县莲城镇南街天盛时代 B 栋 7 楼 F 号	建筑面积 130.73 m <sup>2</sup>	总价（万元）	42.77	42.77	42.77
		单价（元/m <sup>2</sup> ）	3272		
汇总评估价值	130.73 m <sup>2</sup>	总值(万元)	42.77		
		大写金额	人民币肆拾贰万柒仟柒佰元整		

特别提示：

1、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；



## 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

2、在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；


3、委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是估价对象处置成交价的保证；

5、本次估价估价对象交易税费，按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担；

6、本机构提醒报告使用方在使用本估价结论时，应认真阅读本报告书全文，请关注本报告各种假设和限制条件等对该估价结果的影响。

贵州昊远房地产土地评估有限公司

法定代表人： 

二〇二二年八月十八日



## 目 录

估价师声明 .....	2
估价的假设和限制条件 .....	3
估价结果报告 .....	5
一、估价委托方 .....	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 .....	8
六、价值类型 .....	8
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	11
十一、注册房地产估价师 .....	12
十二、实地查勘期 .....	12
十三、估价作业日期 .....	12
十四、估价报告应用的有效期 .....	12
十五、其它需要特别说明的事项 .....	12
附    件 .....	14



## 估价师声明

所有参加估价的注册房地产估价师郑重声明：

一、注册房地产估价师在执行估价业务中，严格遵循相关法律法规和估价规范对注册房地产估价师的估价职业道德要求。

二、注册房地产估价师具备估价业务所需的专业胜任能力。

三、注册房地产估价师估价业务中勤勉尽责，搜集合法、真实、准确、完整的估价所需资料，对搜集的估价所需资料进行检查，并对估价对象进行实地查勘。

四、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。

五、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。

六、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，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

七、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899—2013、等房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

八、本估价报告没有专业帮助、未依据相关专业意见。

姓名	注册号	签名
覃剑	5220040052	覃剑
杨青钢	5220200026	杨青钢

2022年8月19号



## 估价的假设和限制条件

### 一、一般性假设

(一) 假设估价对象能够持续正常使用；

(二) 注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实，假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的；

(三) 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，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，假定估价对象不存在房屋安全隐患。

(四) 公开市场假设。公开市场是形成市场价格的市场，市场价格是在价值时点预期能够成交的正常价格。它们依据了如下假设：

- 1、交易双方是自愿地进行交易的；
- 2、交易双方是出于利己动机进行交易的；
- 3、买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的；
- 4、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 5、在此周期内，市场状况和价格水平是静止不动的；
- 6、不考虑特殊买家的附加出价，也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资产价格的影响。
- 7、当前述条件情况发生变动时，估价结果一般会失效。

### 二、未定事项假设

无未定事项假。

### 三、背离事实假设

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)5.4.2.2 条规定，结合本次估价目的是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，故不考虑估价对象可能存在的抵押、查封、欠款等事项的影响。

### 四、不相一致假设

无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

1、委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》或《不动产权证》，估价对象的权属、建筑面积、用途等，是根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》所得，若估价对象的实际面积、用途等与相关产权管理部门最终核定的不一致，应以相关产



# 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

---

权部门核定的为准，并相应的调整评估价值。

## 六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告及估价结果仅用于报告载明之估价目的使用, 不得用于报告载明估价目的之外的用途使用。

非为法律、行政法规的需要, 报告及附件的全部或部分内容不得向委托方和评估审查部门以外的单位和个人提供, 未经委托单位许可, 不得见诸于公开媒体、复制或引证。

因使用不当产生的后果, 与本估价机构及注册房地产估价师无关。

(二) 本估价报告有效期限为一年, 从估价报告出具日期之日起计算, 估价目的在报告有效期内实现的, 可以本估价报告及估价结果作参考。

估价目的在报告有效期之后实现的, 不能以本估价报告及估价结果作参考, 应重新进行估价。

价值时点后估价报告有效期以内若估价对象数量或价格水平发生重大变化, 对估价结果产生明显影响时, 委托方或相关当事方应及时聘请估价机构重新确定估价结果。

估价报告使用者包括委托方、估价目的涉及的估价报告使用者以及国家法律法规明确的估价报告使用者。除国家法律、法规另有规定外, 任何未经估价机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到估价报告成为估价报告使用者。

#### 七、使用估价报告和估价结果时需要注意的其他事项

(一) 本估价报告提供的估价结果是在假设和限制条件及特殊说明事项下于价值时点的公开市场价格(包含建筑物应分摊的土地使用权价值)。

(二) 本估价报告的估价目的为委托方案执行提供价值参考依据, 报告形成的估价结果, 仅供相关方参考。相关数额由相关双方根据市场风险、兑现难易和政府有关税费缴纳规定等情况确定。

(三) 本报告的估价结果是估价对象在价值时点现状利用状况下的价值, 并不是房地产开发完成后的价值或售价, 在此提请估价报告使用方注意。

(四) 本公司注册房地产估价师已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建筑外观及目前使用状况。我们不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查、核实的责任, 也不承担对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。





权部门核定的为准，并相应的调整评估价值。

## 六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告及估价结果仅用于报告载明之估价目的使用，不得用于报告载明估价目的之外的用途使用。

非为法律、行政法规的需要，报告及附件的全部或部分内容不得向委托方和评估审查部门以外的单位和个人提供，未经委托单位许可，不得见诸于公开媒体、复制或引证。

因使用不当产生的后果，与本估价机构及注册房地产估价师无关。

(二) 本估价报告有效期限为一年，从估价报告出具日期之日起计算，估价目的在报告有效期内实现的，可以本估价报告及估价结果作参考。

估价目的在报告有限期之后实现的，不能以本估价报告及估价结果作参考，应重新进行估价。

价值时点后估价报告有效期以内若估价对象数量或价格水平发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，委托方或相关当事方应及时聘请估价机构重新确定估价结果。

估价报告使用者包括委托方、估价目的涉及的估价报告使用者以及国家法律法规明确的估价报告使用者。除国家法律、法规另有规定外，任何未经估价机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到估价报告成为估价报告使用者。

## 七、使用估价报告和估价结果时需要注意的其他事项

(一) 本估价报告提供的估价结果是在假设和限制条件及特殊说明事项下于价值时点的公开市场价格（包含建筑物应分摊的土地使用权价值）。

(二) 本估价报告的估价目的为委托方案执行提供价值参考依据，报告形成的估价结果，仅供相关方参考。相关数额由相关双方根据市场风险、兑现难易和政府有关税费缴纳规定等情况确定。

(三) 本报告的估价结果是估价对象在价值时点现状利用状况下的价值，并不是房地产开发完成后的价值或售价，在此提请估价报告使用方注意。

(四) 本公司注册房地产估价师已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建筑外观及目前使用状况。我们不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查、核实的责任，也不承担对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。



## 估价结果报告

黔昊远房估字（2022）第 08040 号

### 一、估价委托方

单位名称：晴隆县人民法院  
联系人：陈高云 联系电话：18008591852  
地址：晴隆县人民法院 邮编：561400

### 二、房地产估价机构

名称：贵州昊远房地产土地评估有限公司  
住所：贵阳市云岩区新添大道南段金耀华庭商住楼 1 单元 7 层 6 号  
法定代表人：覃剑  
统一社会信用代码：915201030590702657  
经营范围：房地产评估，宗地地价评估，地价咨询(涉及许可证的凭证经营)  
房地产估价机构备案等级：贰级  
房地产估价机构备案证书编号：筑房评估字：A2013013

### 三、估价目的

本次估价目的是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值。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围及用途

估价对象：位于贵州省晴隆县莲城镇南街天盛时代 B 栋 7 楼 F 号的成套住宅用房，建筑面积为 130.73 平方米，用途为：成套住宅，产权人为：张兴琼；

本次估价包含房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备及装修价值，但不包括估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。



## (二) 估价对象权益状况

### 1、估价对象建筑物权益状况

根据委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》，估价对象的权益状况如下：

- 1.1 权利人：张兴琼；
- 1.2 证件号：522324196809140023；
- 1.3 不动产权证号：无；
- 1.4 不动产单元号：522324100001GB00003F00010096；
- 1.5 坐落：贵州省晴隆县莲城镇南街天盛时代 B 栋 7 楼 F 号；
- 1.6 用途：成套住宅；
- 1.7 建筑面积：130.73 平方米；
- 1.8 权属状态：现势；
- 1.9 登记状态：权属；
- 1.10 登记时间：2011 年 9 月 07 日。

### 2、土地使用权权益状况

委托人未提供估价对象的《国有土地使用权证》或《不动产权证》；

### 3、他项权利设立状况

#### 查封信息

登记序号	查封机构	查封文号	查封期限	登记时间
1	晴隆县人民法院	(2020)黔2324执344号、(2019)黔2324民初1118号	2020/9/01-2023/8/31	2010/9/01
2	晴隆县人民法院	(2022)黔2324执94号	2022/6/22-2025/6/21	2022/6/22

根据估价目的，本次估价仅是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。因此本次评估未考虑估价对象存在的法定优先受偿款情况，但是在处置该房地产时，会涉及到法定优先受偿款，会影响到房产受让方收益价值；在此提请估价报告使用方注意。



## （三）估价对象实物状况

估价对象基本情况：估价对象位于贵州省晴隆县莲城镇南街天盛时代 B 栋 7 楼 F 号，估价对象所在楼栋共 19 层，地上 18 层地下 1 层，估价对象位于第 7 层；约建于 2013 年，外观形象新颖；水、电、消防；周围道路硬化及绿化环境较好；周围基础设施以及物业管理水平较好。

### 1 估价对象土地使用权实体状况

1.1 名称：贵州省晴隆县莲城镇南街天盛时代 B 栋 7 楼 F 号成套住宅楼。

1.2 四至及临街状况：贵州省晴隆县莲城镇南街天盛时代 B 栋 7 楼 F 号成套住宅楼项目，北临光明路、东临安南路，西临远征路，南临安南路；估价对象项目一面临街，临剑江大道中段。

1.3 用途：成套住宅

1.4 形状：较规则

1.5 地形地势：地势较平坦

1.6 地质：地基承载力一般，地质条件一般

1.7 土壤：无污染

1.8 土地开发程度：土地开发程度为“五通一平”（通路、通水、通电、通讯、通天然气，土地平整）

### 2 估价对象建筑物实物状况

2.1 名称：贵州省晴隆县莲城镇南街天盛时代 B 栋 7 楼 F 号成套住宅楼；

2.2 建筑规模：建筑面积 130.73 平方米；

2.3 层数：共 19 层，地上 18 层地下 1 层，估价对象位于第 7 层；

2.4 建筑结构：钢混结构；

2.5 层高：室内层高约 3 米；

2.6 空间布局：平面布局，整体使用；

2.7 装饰装修：未能进房实地勘查；

2.8 设施设备：估价对象水、电、消防等；

2.9 物业管理：物业管理一般；

3.0 维护及完损状况：房屋地基稳固，基础完好；无墙体开裂，现场勘查为九成新。



## （四）估价对象区位状况

1.1 位置状况：估价对象位于贵州省晴隆县莲城镇南街天盛时代 B 栋 7 楼 F 号，与所在区域内商场、医院、学校、银行等重要设施服务半径短；

2.1 交通状况：估价对象所在位置外联道路有光明路、安南路，道路状况较优，通达度较优；

3.1 出行可利用交通工具：附近有城市出租车、大巴途径周边区域；

4.1 环境状况：周边自然环境一般，空气噪声污染一般，治安状况一般，人文环境一般，区域内有休闲广场、购物场所等；

5.1 外部配套设施状况：估价对象所在区域道路、给排水、电力、电讯等基础设施较完备，周边金融机构：中国农业银行、中国工商银行；教育机构：晴隆一小；医疗机构：晴隆人民医院；区域内金融机构、教育机构、医疗机构、行政事业机构较完善。

6.1 区位状况优劣度分析：估价对象所在区域基础设施及公共设施较完善，繁华度一般，人流量一般，交通便捷，区位状况一般。

## 五、价值时点

本次价值时点为 2022 年 8 月 15 日，为完成估价对象实地查勘之日。

## 六、价值类型

本报告估价结果是反映估价对象在价值时点的公开市场价值（包含应分摊的土地使用权价格）。

公开市场价值是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，有较充裕的时间进行交易，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他性。

## 七、估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

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。



# 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

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的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳使用原则：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；最高最佳利用：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

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国资产评估法》【主席令第46号】（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起实施）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起实施）；

3、全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定【主席令第72号】（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于2007年8月30日通过并发布）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定第二次修正》）；

5、《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）；

6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

7、法释〔2004〕16号《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（于2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，自2005年1月1日起施行）；

8、法办发〔2007〕5号《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日公布，自2007年9月1日起施行）；

9、法释〔2009〕16号《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》（于2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行）



10、国务院、建设部、贵州省人民政府及有关部门颁布的有关政策、法规文件。

(二) 本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(三) 估价委托人提供的有关资料

1、《晴隆县人民法院委托书》；

2、《贵州省不动产登记查询结果》(复印件)；

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1、现场调查资料；

2、当地房地产市场行情；

## 九、估价方法

(一) 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，选用估价方法时，应根据估价对象及其所在的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

比较法适用于房地产市场成熟，近期同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于房地产市场不成熟或市场依据不充分而不适宜采用比较法、收益法及假设开发法的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

(二) 估价方法的选择

求取房地产市场价值时，主要的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估，收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估，假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。方法选择思路：

1、理论上不适用的估价方法：估价对象为成套住宅用途房地产，根据房地产估价规范理论上不适合采用假设开发法，因为现状为正在使用且短期内重新开发或改扩建增加价值的可能性不大，故不适合采用假设开发法进行评估；

2、理论上适用，但客观条件不具备的估价方法：估价对象位于较繁华区域，周边



# 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

基础设施、公共配套设施较齐备，交通条件较好；其区位状况较好，而选用成本法测算时无法考虑区位效应、城市附加值等影响，测算结果不能客观、合理反映估价对象的市场价值；因此不适合使用成本法进行评估；

3、理论上适用，但客观条件不具备的估价方法：估价对象为成套住宅用途房地产，虽然可以出租取得收益，但未进行出租获得租金，且周边类似物业租金案例较少，成套住宅租金交易不活跃，委托方未提供估价对象的收益年限，估价人员尽职调查后也未能获得，因此未能选用收益法进行评估；

4、适用的估价方法：市场比较法适用于区域内同类房地产市场交易案例较多，交易较为频繁的估价方法，近期与估价对象同区域、同类的房地产市场交易案例较多、且容易收集，交易市场活跃，比较法是比较合适的方法。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采用比较法进行评估。

### （三）估价方法简介

比较法，是指将估价对象与在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格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

房地产价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《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）、《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）及其他相关法律法规，遵循估价原则，履行必要的估价程序，运用比较法对估价对象的市场价值进行测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，在满足本次估价的假设和限制条件下，确定估价对象于价值时点为2022年8月15日的市场价值合计为人民币肆拾贰万柒仟柒佰元整（¥42.77万元）。详见下表：





房估结果汇总表

估价对象及结果		估价方法及结果		比较法	估价结果
贵州省晴隆县莲城镇南街天盛时代B栋7楼F号	建筑面积 130.73 m <sup>2</sup>	总价(万元)		42.77	42.77
		单价(元/m <sup>2</sup> )		3272	3272
汇总评估价值	130.73 m <sup>2</sup>	总值(万元)		42.77	
		大写金额		人民币肆拾贰万柒仟柒佰元整	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
覃剑	5220040052	
杨青钢	5220200026	

2022年8月18号

十二、实地查勘期

本次实地勘查日期是2022年8月15日。

十三、估价作业日期

本次估价的作业日期是2022年8月15日至2022年8月18日。

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告有效期限为一年，从估价报告出具日期之日起计算，即：2022年8月18日至2023年8月17日。

十五、其它需要特别说明的事项

1、本报告结果及附件仅供委托方用于估价目的所载明的用途，不对其它用途负责，不能作为估价对象权属界定的依据。

2、报告中提示的估价对象的市场价值是专业人员在一系列假设条件下模拟市场交

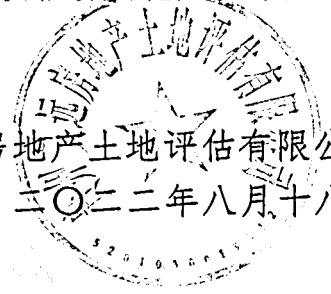


## 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

易得出的价值结果，而交易价格往往受到交易时种种条件的限制，实际交易的情形也极难于与价值时点的假设条件保持一致，因此，估价结果仅供估价委托人参考，而不是对价格实现的一种保证。

贵州昊远房地产土地评估有限公司

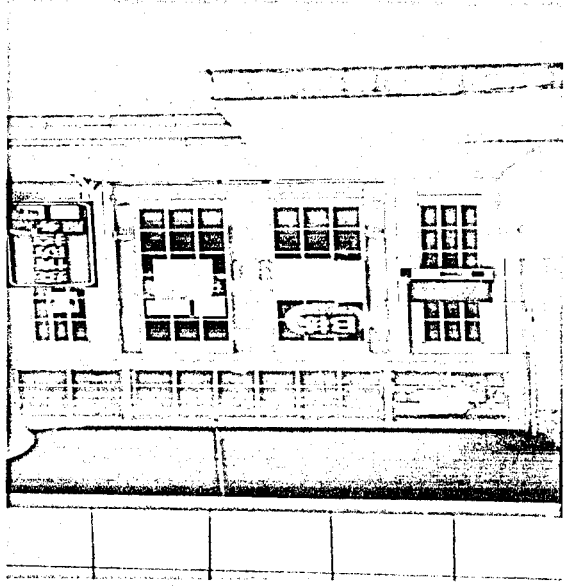
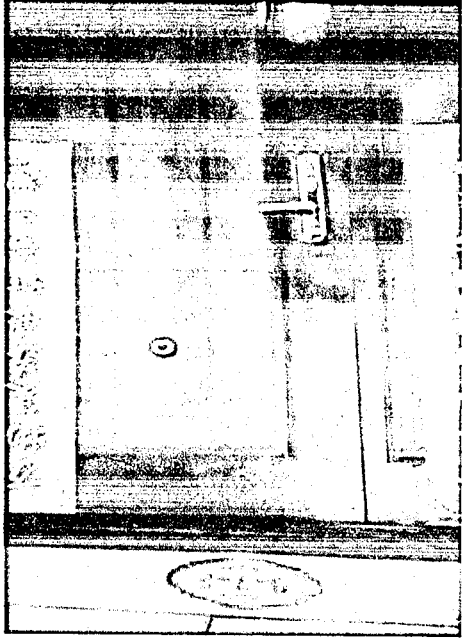
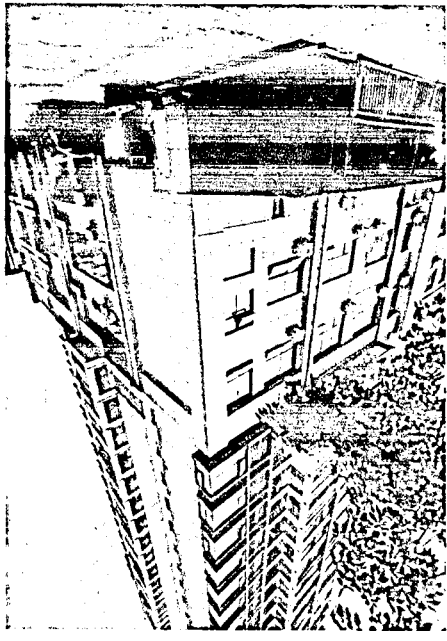
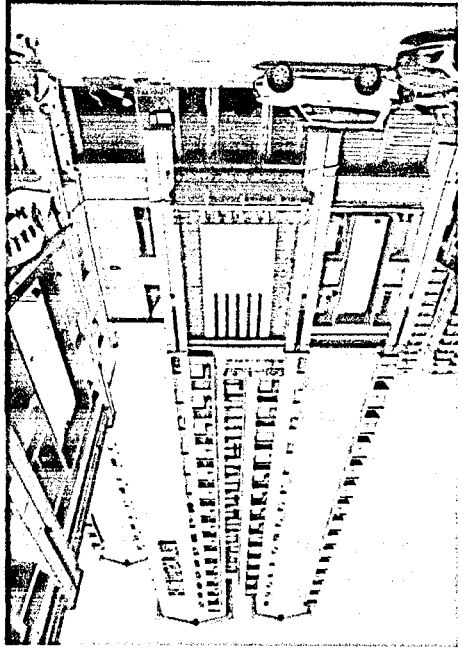
二〇二二年八月十八日



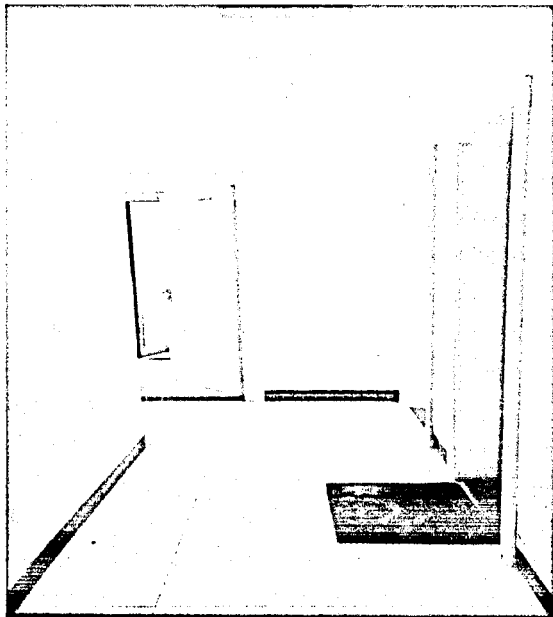


## 附 件

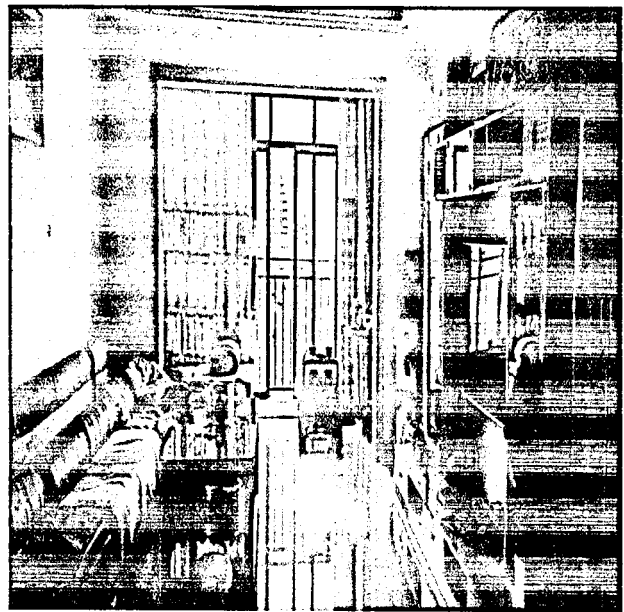
- (一) 估价对象现状照片及位置图
- (二) 《晴隆县人民法院委托书》复印件
- (三) 《商品房买卖合同》复印件
- (四) 《贵州省不动产登记查询结果》
- (五) 复印件估价机构营业执照复印件
- (六) 估价机构房地产估价备案证书复印件
- (七) 房地产估价师注册证书复印件

<p>估价对象照片</p> 	<p>估价对象照片</p> 
<p>估价对象照片</p> 	<p>估价对象照片</p> 

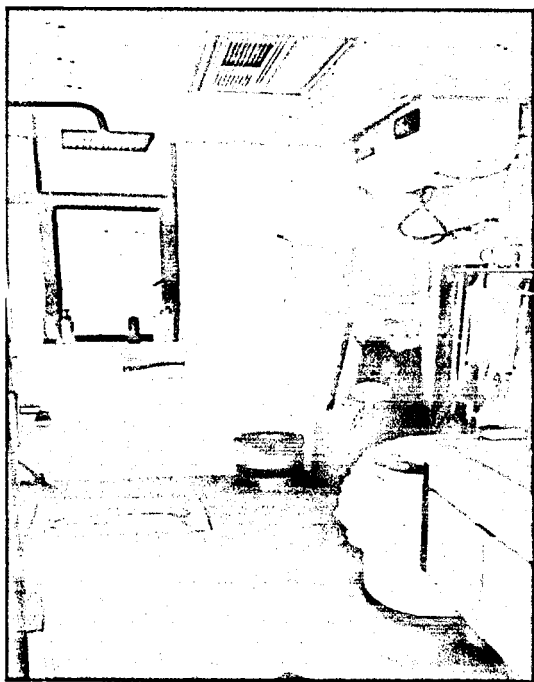
估价对象现状照片



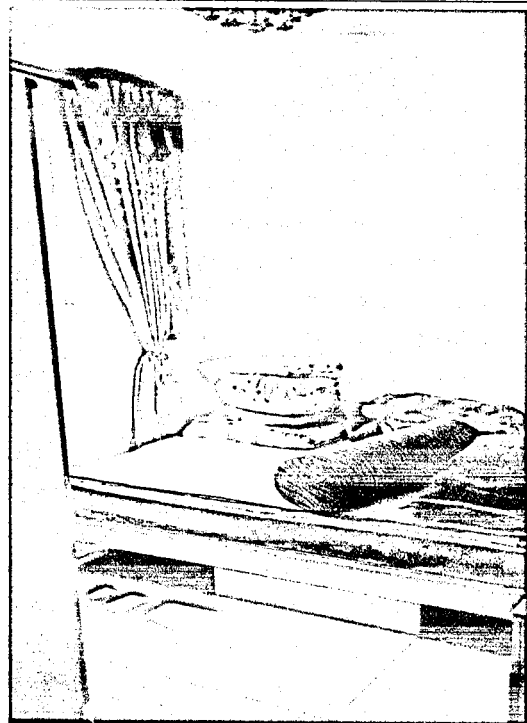
估价对象照片



估价对象照片



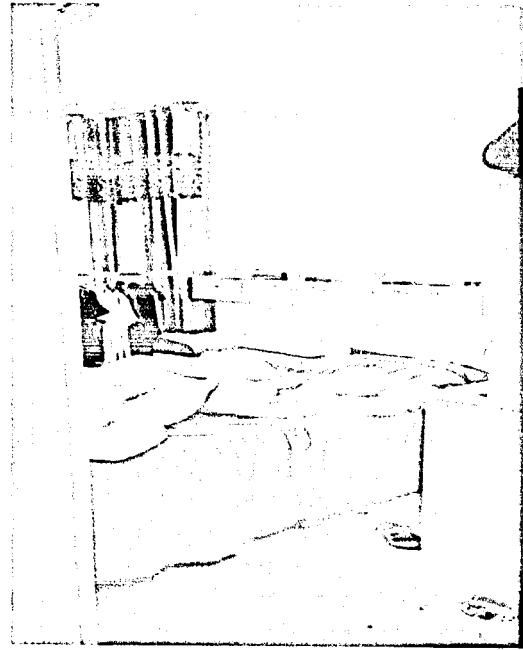
估价对象照片



估价对象照片



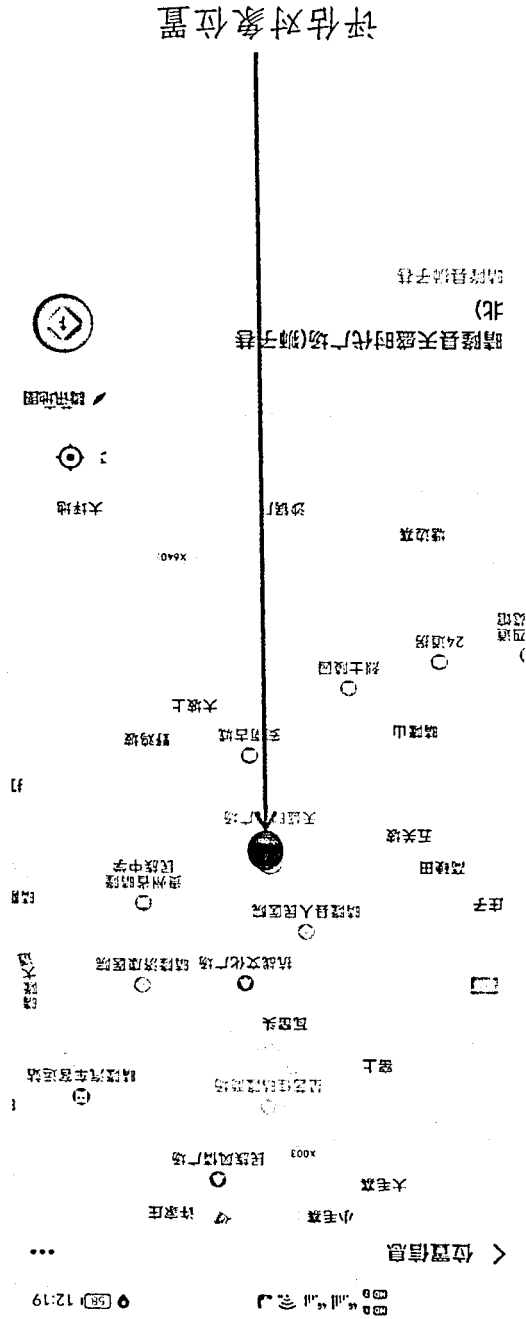
估价对象照片



估价对象照片



价对象位置图



评估对象位置

# 晴隆县人民法院

## 委托书

(2022)黔2324执恢94号

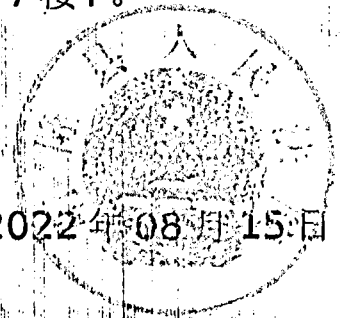
贵州昊远房地产土地评估有限公司:

我院在执行易辉平与张兴琼 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:

贵州省晴隆县莲城镇南街天盛时代B栋7楼F。

2022年08月15日





承 办 人：陈高云      联系电话：

联 系 人：陈高云      联系电话：18008591852

本院地址：

## 贵州省不动产登记查询结果

晴隆县人民法院(000000):

2022年08月04日, 您(单位)提出不动产登记查询申请, 受理编号为:202208040001064  
本次查询结果仅用于办案。

经查询, 结果如下:

权利人信息						
序号	权利人名称	证件号码	共有情况			
1	张兴琼	520324196809140023	单独所有			
不动产权登记信息(单位:平方米)						
不动产单元号	522324100001GB00003F006100963					
坐落	...城镇南街...					
不动产权证号				用途	住宅	
建筑面积	130.73	登记时间				
抵押信息						
登记序号	抵押权人	不动产登记证明号	抵押金额(万元)	抵押方式	抵押期限	登记时间
预告信息						
登记序号	预告权利人	预告权利人证件号码	不动产登记证明号	预告登记类型	登记时间	
1	张兴琼	522324196809140023	YY1200014	预售商品房买卖预告登记	2012年09月18日	
2	中国建设银行股份有限公司晴隆支行	9152232421537064X4	Y1200037	预售商品房抵押权预告登记	2012年09月26日	
查封信息						
登记序号	查封机构	查封文号	查封期限	登记时间		
1	晴隆县人民法院	(2020)黔西南布依族苗族自治州晴隆县(2010)793424民执11003...	2020年09月10日起, 2023年06月31日止	2020年09月01日		
2	晴隆县人民法院	(2022)黔西南布依族苗族自治州晴隆县(2022)152324民执94号	2022年06月22日起, 2025年06月21日止	2022年06月22日		
异议信息						
登记序号	异议申请人	异议事项	不动产登记证明号	登记时间		

注: 本次查询结果依据不动产登记系统登记簿出具, 反映查询人查询时点前的不动产登记情况。  
 1、 查询范围: 黔西南布依族苗族自治州晴隆县  
 2、 可能因被查询人身份信息与登记簿不一致或系统提取数据不全等原因, 导致信息有不准确。请查询人当场核实以上身份信息 and 结果信息, 如信息有误或异议, 请及时告知查询窗口工作人员核实, 如隐瞒不报或提供虚假信息自行承担法律责任。  
 依据《不动产登记暂行条例》第二十八条, 查询不动产登记资料的单位、个人应当向不动产登记机

备案专用章 经办人: 刘兴  
时间: 2012年 8月 14日

合同编号: 2012003

# 商品房买卖合同

出卖人: 贵州天盛时代房地产开发有限公司晴隆分公司

买受人: 刘兴

贵州省住房和城乡建设厅

贵州省工商行政管理局

## 说 明

- 1、本合同文本为示范文本，由贵州省住房和城乡建设厅、贵州省工商行政管理局共同制订。各地可以在有关房地产法律法规规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。
- 2、商品房预售是指房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给买受人，由买受人支付定金或房价款的行为。房地产开发企业应当取得商品房预售许可证后方可进行商品房预售。
- 3、使用本示范文本订立合同，应报办理商品房预售许可证的房地产主管部门和同级工商行政管理部门进行合同格式条款备案。经备案的示范文本，在商品房销售现场公开展示，供当事人阅读。
- 4、签订本合同前，出卖人应当向买受人出示《商品房预售许可证》、《商品房现售备案证明》及其他有关证照和证明文件。
- 5、双方当事人应当按照自愿、公平及诚实信用的原则订立合同，任何一方不得将自己的意志强加给另一方。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删减。合同生效后，未被修改的文字视为双方当事人同意内容。
- 6、签订本合同前，买受人应当仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、填充性、修改性的内容。
- 7、本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。
- 8、本合同条款由中华人民共和国住房和城乡建设部和国家工商行政管理局负责解释。

# 商品房买卖合同

## 合同当事人

出卖人：贵州天盛时代房地产开发有限公司晴隆分公司

注册地址：晴隆县莲城镇南街农行大楼

法定代表人：廖红松 联系电话：0859-7612211

营业执照注册号：522324000021602

企业资质证书号：黔房开字临A0661

代理人：X 联系电话：X

身份证件种类：X 号码：X

代理权限：X 地址：X

代理机构：X

注册地址：X

法定代表人：X 联系电话：X

营业执照注册号：X

企业资质证书号：X

代理权限：X 地址：X

买受人：X

【法定代表人】：X 国籍：X

营业执照注册号：X

注册地址：X 联系电话：X

【自然人】姓名：张兴琼 国籍：中国

身份证件种类：身份证 号码：52232419680914003

地址：贵州省晴隆县莲城镇南街190号 联系电话：15985692304

【自然人】姓名：X 国籍：X

身份证件种类：X 号码：X

地址：X 电话：X

买受人为两人以上的，其共有方式为 **【共同共有】** **【按份共有】**。

按份共有的约定份额具体为：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《贵州省城镇房地产开发经营管理条例》及其他有关法律、法规的规定，出卖人和买受人在平等、自愿、协商一致的基础上就商品房买卖事宜达成如下协议：

### 第一条 项目建设依据

出卖人以 **【出让】** **【转让】** **【划拨】** 方式取得位于 莲城镇南街原公安局及军供站、总土地面积为 12971.49 平方米、编号为 522324-2010-CR-0013 的地块的建设用地使用权，**【土地使用权出让合同号】**为 522 324 2011 B00027。且土地价款已 **【全部】** **【部分】** **【未付】** 付清。

出卖人经批准，在上述地块建设商品房，**【建设项目名称】** **【现定名】** **【暂定名】** 天盛时代广场。建设工程规划许可证号为 晴建建字第520000201119076 号。建筑工程施工许可证号为 223242012033001-01。该地块土地使用权证号为 晴府 国用 (2011) 字第 329 号。建筑工程施工合同约定的开工日期为：2012年2月1日，建筑工程施工合同约定的竣工日期为：2013年8月15日。

### 第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为 **【预售】** **【现售】** 商品房。预售商品房批准机关为 晴隆县住建局，预售许可证号为 (晴) 商房产字第 (2012) 0 号。

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其位置平面图见附件一），  
为本合同第一条和第二条约定项目中的：

第 B 【栋】 7 【层】 F 号房。建筑层数地上 拾捌 层、地  
下 壹 层，该商品房位于【地上】第 7 层，该房号为 B-7-F。

该商品房的规划用途为【住宅】【办公】【商业营业用房】【    】，  
属 框架 结构。层高为：3 米，该商品房朝向为：南。  
有 贰 个阳台，该阳台均是【非封闭式】。

该商品房【合同约定】建筑面积 130.73 平方米，套内建筑面  
积 108.25 平方米，共用部位与共用房屋分摊的公用建筑面积 22.48  
平方米（共用部位与共用房屋分摊的公用建筑面积构成说明见附件二。）

#### 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（货  
币单位为人民币）：

1、按照建筑面积计算，该商品房单价每平方米 2980.91 元，总价款（  
写） 389695.00 元，（大写） 叁拾捌万玖仟陆佰玖拾伍元整。

2、按照套（单元）计算，该商品房总价款为（小写） X 元  
（大写） X 元整。

3、买受人购房时应缴纳的相关费用（按附件三执行）。

#### 第五条 付款方式及期限

买受人采取下列第 1 种方式付款。

1、一次性付款。买受人应当在 X 年 X 月 X 日前支付全  
房价款。

2、分期付款：X  
X

于本合同签订之日向出卖人交付首期房款（小写）计 119695.00 元，余款（小写） 27.00万 元以【银行按揭】【公积金贷款】支付。买受人应在本合同签订之日起 七 日内，将申请办理银行按揭或公积金贷款所需的全部资料提交给贷款银行或公积金中心审查，在接到审查银行或公积金中心审查通过通知后 七 日内，买受人必须到指定地点办理相关签字手续。如银行审查后通知买受人是二套房需要补缴首付款时，买受人必须在 七 日内补缴到位。买受人逾期履行上述义务的，按照本合同第六条处理。

因买受人的原因导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，出卖人同意买受人在收到书面通知之日起 七 日内，支付不足款项，不承担本合同第六条约定的违约责任；逾期，按照本合同第六条处理。

#### 第六条 买受人逾期付款的违约责任

买受人未按照本合同约定时间付款的（或办理相关手续），按照下列第 1 种方式处理：

1、按照逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期在 叁拾 日之内，自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 叁 的违约金，并于实际支付应付款之日起 七 日内向出卖人支付违约金，合同继续履行。

(2) 逾期超过 叁拾 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，除不退回定金外买受人按该套房总房价款的 叁 % 向出卖人支付违约金。买受人接受违约处罚后愿意继续履行合同的，经出卖人同意后另行签订购房合同，除取消之前所有优惠外，该套房房价按时价计算。

(3) 因买受人的原因导致买受人未能获得贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，出卖人同意买受人在收到书面通知之日起 七 日内，支付



付不足款项。逾期，每逾期一天，买受人须按日向出卖人支付所欠房款的万分之叁的违约金。逾期超过叁拾日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按该套房总房价款的叁%向出卖人支付违约金。买受人接受违约处罚后愿意继续履行合同的，经出卖人同意后，另行签订购房合同，除取消之前所有优惠外，该套房房价按时价计算。

本条所称逾期应付款是指依照第五条约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，按照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

### 第七条 交付时间和条件

(一) 出卖人应当在2013年8月31日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房交付时，按国家和地方人民政府的有关规定，应当符合下列第1项所列条件：

- 1、该商品房经验收合格；
- 2、该商品房经综合验收合格；
- 3、该商品房经分期验收合格；
- 4、X；
- 5、X；

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贰拾日内告知买受人；
- 2、连续灾害性暴雨或其他灾害性天气；
- 3、设计变更增加工程量的。

第八条 出卖人关于基础设施、公共配套建设正常运行的承诺。



知买受人办理手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第七条规定的证明文件，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。

(二)、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 10 日(含 10 日)，按总房价款的千分之壹支付房屋保管费；

逾期 20 日(含 20 日)，按总房价款的千分之贰支付房屋保管费；

逾期 30 日(含 30 日)，按总房价款的千分之叁支付房屋保管费；

逾期 31 日以上，按总房价款的千分之叁每月支付房屋保管费，同时出卖人有权解除合同，买受人按总房价款的百分之拾支付违约金。

第十一条 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。

第十二条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违反责任。

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(附件四)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 1 种方式处理：

1、约定标准与实际之差价的金额补偿。

2、X

第十三条 面积差异处理

根据当事人选择的计价方式，本条款定以【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。

当事人选择套计价的，不适用本条约定。

房屋竣工后，该商品房经住建部门认定机构测定面积即为该房产权面积，合同约定面积与产权登记面积若有差异的，以产权登记面积为准。



3. \_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_;

(二) 买受人应当在收到通知之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的，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。

(三) 买受人选择退房的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自收到退房通知之日起 贰拾 日内退还买受人已付房款，并按照 银行同期存款 利率付给利息。

买受人选择不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

\_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_  
**第十五条 保修责任**

(一) 买受人购买的商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

(二) 在该商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应履行保修义务，买受人应当配合保修。因不可抗力或非出卖人原因构成的损坏，出卖人不承担责任，可协助维修，维修费用由买受人承担。

**第十六条 关于产权登记的约定**

出卖人应当在商品房交付使用后 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 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 叁拾 日内将买受人已付房款退还给买受人，并按已付房款的 千分之叁 赔偿买受人损失。

2、买受人不退房，出卖人按已付房款的 千分之叁 向买受人支付违约金。

第十七条 双方约定的其他事项

1、该商品房所在楼宇的屋面使用权 X。

2、该商品房所在楼宇的外墙使用权 归全体业主使用，广告位置归开放商所有。

3、该商品房所在楼宇的命名权 属开发商所有。

4、该商品房所在小区的命名权 属开发商所有。

第十八条 买受人的房屋仅作为 住宅 使用，买受人使用期间不得擅自改变商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及附件另有规定者外，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分和设施，并按占地和公共部分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分和设施的使用性质。 X。

第十九条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决、调解解决；协商、调解不成的，按照下列第 2 种方式解决：

1、提交 X 仲裁委员会仲裁。

2、依法向房屋所在地人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，由双方协商签订补充协议（附件五）。

第二十一条 对本合同的解除，应当采用书面形式。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

第三十二条 本合同及附件共 19 页，一式        份，具有同等法律效力，其中出卖人 壹 份，买受人 壹 份，产权登记处壹 份，靖隆县莲城镇工商局壹 份，公证中心壹 份，建设银行壹 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 晴隆县住建局相关部门 申请登记备案。

出卖人 ( 签章 ) :



【法定代表人】:

【委托代理人】:

买受人 ( 签章 ) :

张兴臻

【法定代表人】:

【委托代理人】:

签订时间: 2012 年 7 月 20 日

签订时间: 2012 年 7 月 20 日

签订地点: 天盛时代广场售楼部

签订地点: 天盛时代广场售楼部

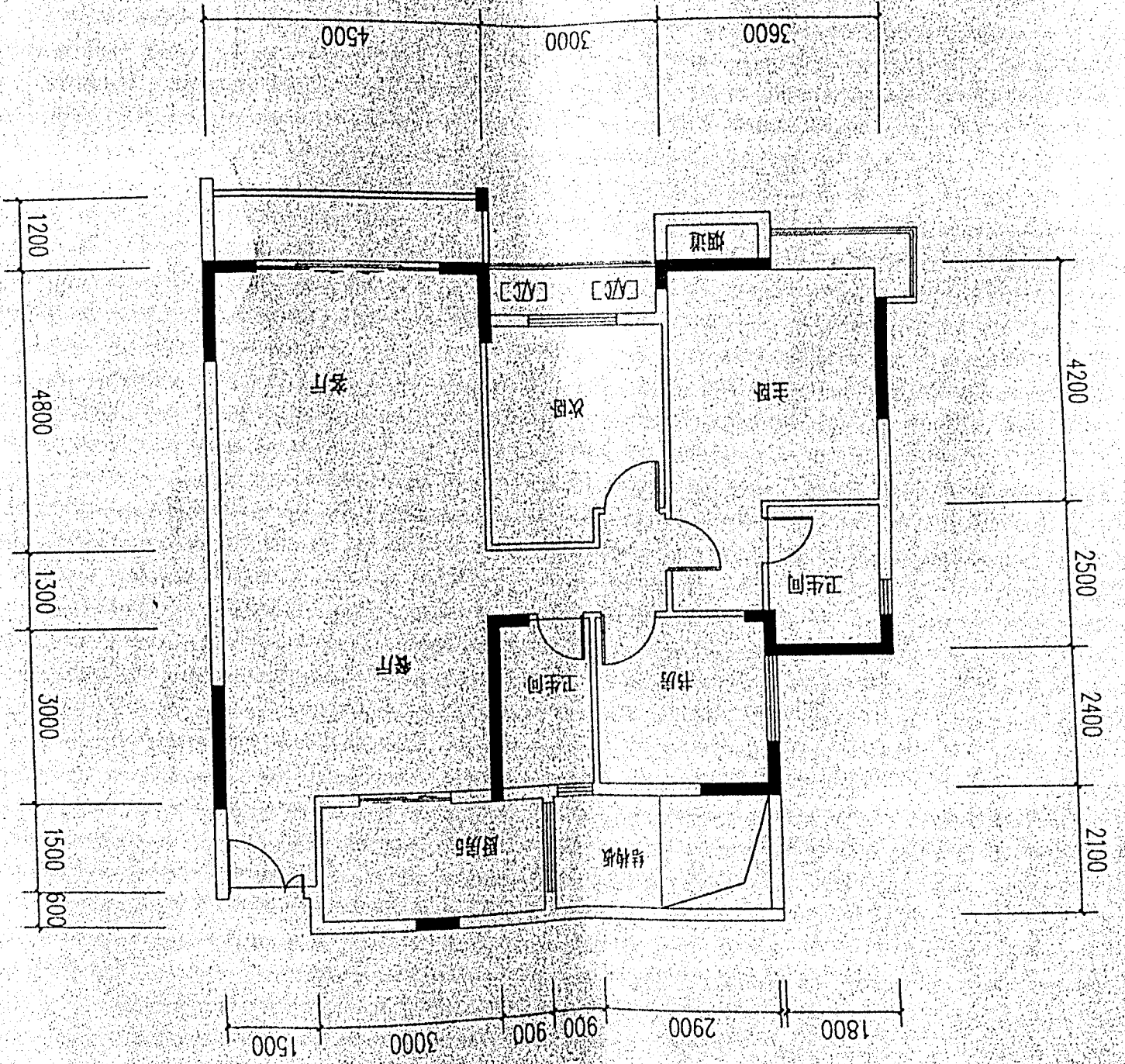
图中尺寸单位均为mm

套内建筑面积 108.25

建筑面积 130.73

房号 B-7-F

户型 B-4



天盛时代广场B栋

附件一



附件二 该商品房共用部位与公用房屋分摊的公用建筑面积构成说明:

1、该房的建筑面积由套内建筑面积与分摊的公用建筑面积组成:

2、按国家《房产测量规范》规定,该房分摊的公用建筑面积包括:

(1)公共门厅、入户门厅、走廊、过道、电(楼)梯前厅、楼梯间、电梯井、电梯机房、垃圾道、管道井、水泵房、消防通道、交(配)电室、值班警卫室等,以及为整幢服务的公共用房和物业管理用房以及其他功能上为该建筑服务的专用设备用房;

(2)套房与公用建筑空间之间的分隔墙及外墙(包括山墙),为墙体面积水平投影面积的一半;

(3)该房的每户分摊的公用建筑面积的得数是按每户套内建筑面积的大小分摊所得。

3、关于其他:小区便民公厕不计算在公摊建筑面积之内。

附件三 关于买受人购买商品房屋缴纳相关费用的约定。

买受人同意委托出卖人代买受人向相关单位缴纳下列

第(2)、X、X、X、X、X项费用，并

在签订本合同之日起 5 日内将上述费用交给出卖人，出卖人应当于缴费 5 日内向买受人交付相应缴款凭证。

另：(1)(4)(5)(6)(7)(8)(9)(10)项费用在交房时一次付清

付清

按国家及地方相关部门规定，购房需缴纳的相关费用如下：

- (1) 专项维修资金：暂参照贵阳市收取标准——住宅按总房价款的 2%，非住宅按总房价款的 1%，最终按县行政主管部门确定的标准执行；
- (2) 契税：住宅：90 平方米以下要交总房价款的 1%，90 平方米以上要交总房价款的 1.5%，非住宅要交总房价款的 3%；
- (3) 印花税；
- (4) 产权登记费：住宅 80 元/户，非住宅 550 元/户；
- (5) 购房交易手续费：住宅 3 元/平方米，非住宅 16 元/平方米、车库 8 元/平方米；
- (6) 面积测绘费：住房 1.36 元/平方米；营业用房 2.04 元/平方米；综合用房 2.72 元/平方米；
- (7) 他项权证登记费：住宅 80 元/户，非住宅 550 元/户；
- (8) 土地使用权证（分户土地使用权证办理）：100 元查询费，20 元工本费；
- (9) 水、电安装开户：水表（含水表安装及开户）1000 元、电表（含电表安装及开户）800 元；
- (10) 楼宇可视对讲监控装置：500 元/户。

附件四 装饰、设备标准的约定

交付的商品房的装修部分达不到本附件约定的装修标准的，买房人有权要求出卖人就未达标部分进行重新装修。

- 1、外墙：品牌保温涂料；
- 2、内墙：混合砂浆粉刷层、耐水腻子（卫生间、厨房水泥砂浆找平不清光）；
- 3、顶棚：清水模板顶棚、水泥抹面；
- 4、地面：混凝土结构地面、水泥抹面；
- 5、门窗：入户门为品牌防盗门，户内预留门洞；窗为塑钢窗。
- 6、阳台：不封闭；
- 7、卫生间：地面做防水，给水管道暗敷到入户门口；排水设置立管并预留排水口、

无地漏；

8、电梯：知名品牌电梯。

9、其他

\_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ ;  
\_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ 。

## 补充协议

根据商品房预售监管的具体规定，该商品房的预售款监管机构为：晴隆县住房和城乡建设局，预售款监管账户名称为贵州天盛时代房地产开发有限公司晴隆分公司，账号为：937001040011617，监管期限为：从收取预售款到买受人《房产证》办理完毕止。

1、出卖人在与买受人办理交接手续时，买受人应当与出卖人选聘的物业公司签订《前期物业管理合同》，并根据国家有关规定按时缴纳物业管理维修基金及物业管理费。前期物业管理和其涉及的相关管理费用由出卖人负责。

2、本合同价款中不含水、电、宽带网络终端、有线电视开户及买受人办理产权时应缴纳的相关费用。

3、本合同的销售价格只是本套房的售价，不含车库、车位及其他建筑物的价格。

4、为确保小区的整体环境，小区内地面（除设有车位处之外）不准停放车辆。买卖双方确认地下车库、车位及其他建筑物所有权归出卖人所有，出卖人有权以任何合法的形式对其予以处置，出卖人不保证买受人能以任何条件或价格获得车停位的所有权、使用权。买受人需租用或购买停车位的，需与地下停车位的所有权人对租用或购买的条件进行协商。

5、房屋交付时，如果房屋或其设施存在轻微的质量或安装瑕疵，出卖人对其进行检修、调整后，再交给买受人，从而超过约定的交房期限的，不视为逾期交付，出卖人不承担违约责任。出卖人按《住宅质量保证书》承诺的内容进行保修责任的，买受人应对出卖人的保修行为提供必要的便利，若因买受人拒绝出卖人入场维修等原因导致出卖人无法履行保修责任的，由此产生的责任由买受人自行承担。若因与买受人所购买商品房相邻的房屋发生质量问题而需要维修的，买受人应在收到出卖人或物管公司或相邻房屋业主的通知起叁天内为相邻的维修提供便利，否则，因此造成延误维修而导致相邻房屋损害加重的，买受人应赔偿所有损失。

6、出卖人与买受人之间的通知和联络，除双方另有约定外，应按双方当事人本合同及补充协议中列明的地址、传真、电话、电子邮件或其他联系方式进行，通过传真、电子邮件发出的任何文件、资料、通知，在发出后即视为收讫。通过邮寄发出的任何文件、资料、通知，在寄出十天后即视为收讫。

7、双方同意出卖人如有逾期交房情况发生，逾期交房违约赔偿金算至该商品房竣工完成，出卖人登报通知交房之日止。从出卖人书面通知交房之日起，出卖人不再承担任何的逾期交房违约赔偿责任，买受人如违反本条规定，出卖人有权解除本购房合同，并退还买受人已实际支付的购房本金，其余费用及损失由买受人自行承担。

8、如买受人购买的商品房为现房，出卖人将不再另行通知买受人办理交房手续，由买受人直接到出卖人处办理房屋交付手续。

9、对于专有建筑物以外共有部分的收益，应首先满足物业管理的经费支出。

10、买受人封闭阳台、入户花园等应事先向城市规划部门报批，并按高层材料进行安装，未经批准擅自封闭阳台、入户花园等导致买受人延迟甚至不能取得房屋所有权证的责任由买受人全部承担。

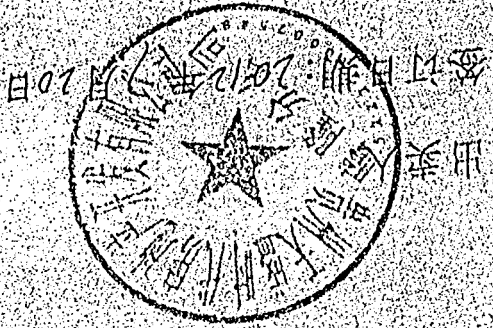
11、买受人采取向银行贷款（按揭）方式支付房款的，若在依法办妥房产证之前，不能履行其与银行签订的借款合同约定的还款义务，从而导致银行要求出卖人承担连带保证责任，出卖人在承担保证责任后，有权解除本购房合同，收回房屋，并要求买受人承担出卖人带其向银行偿还贷款本息金额5%的违约金及该笔贷款本息自其清偿之日起的同期银行利息。收回房屋时，如市场价高于合同价，买受人对差价部分不享有任何权利；如市场价低于合同价，买受人须对差价部分向出卖人承担赔偿责任。

12、出卖人在签署本合同之前和之后为宣传本楼盘所作的广告、宣传资  
 料、模型、样板房等仅作为要约邀请，双方的权利、义务关系以本合同和  
 政府相关部门最终批准为准。

13、出卖人只承担办理房产产权证的协助义务，买受人在办理房屋证之前，  
 应提供相关办证需交费用已缴清的相关凭据，否则出卖人有权不予协助办  
 理房屋所有权证，由此引起的一切损失及相关法律责任应由买受人全部承  
 担，出卖人对此不承担任何损失及责任。

14、买卖双方确认，本合同文本是双方充分、平等、自愿协商的结果，  
 是双方一致的真实意思表示。该合同文本所有绝不构成任何一方格式条  
 款。

买受人：张发珍  
 签订日期：2012年2月20日





统一社会信用代码

915201030590702657

# 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、备案、许可监管信息。

名称 贵州昊远房地产土地评估有限公司

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)

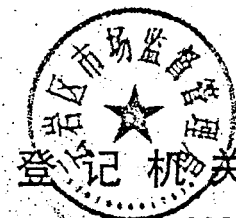
成立日期 2012年11月19日

法定代表人 覃剑

营业期限 长期

经营范围 法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。房地产评估；宗地地价评估；地价咨询；资产评估；房地产销售、代理及租赁；不动产登记代理；二手车鉴定评估；房地产测绘；工程造价咨询；土地开发整理；社会稳定风险评估；探矿权和采矿权评估及咨询；森林资源评估；城乡规划咨询；编制项目建议书；编制项目可行性研究报告；编制项目申请报告；基准地价评估。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营

住所 贵州省贵阳市云岩区新添大道南段金耀华庭商住楼1单元7层6号



2020年05月26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

贵州昊远房地产土地评估有限公司

机构名称：

法定代表人：覃剑

(执行事务合伙人)

贵州省贵阳市云岩区新添大道南段金耀华庭商住楼1单元7层6号

住所：

915201030590702657

统一社会信用代码：

备案等级：贰级

证书编号：筑房评估字：A2013013

有效期限：2020年09月11日

有效期至2023年09月11日

