

# 关于乌拉特后旗巴音宝力格镇百亿佳苑

## 小区 5 号楼 4 单元 201 室

### 价格评估意见书

内诚价评字【2019】第 002 号

委 托 方：乌拉特后旗人民法院

申 请 人：李军



内蒙古诚森价格评估有限责任公司  
Inner Mongolia Chengsen price appraisal co., LTD

地址：内蒙古自治区巴彦淖尔市新华西街泰城御景 13 号楼 11 层

联系电话：13847860003 传真：0478-8705350

网址：[www.9900600.cn](http://www.9900600.cn)

## 目录

一、绪言 .....	1
二、委托方 .....	1
三、评估对象 .....	1
四、价格评估目的 .....	3
五、价格评估基准日 .....	3
六、价格类型 .....	3
七、评估原则 .....	3
八、评估依据 .....	3
九、价格评估方法 .....	4
十、价格评估过程 .....	5
十一、价格评估结论 .....	5
十二、评估限定条件 .....	5
十三、声明 .....	6
十四、价格评估作业日期 .....	6
十五、价格评估机构 .....	7
十六、价格评估人员 .....	7
十七、附件 .....	7

# 关于乌拉特后旗巴音宝力格镇百亿佳苑小区 5 号楼 4 单元 201 室价格评估意见书

内诚价评字[2019]第 002 号

## 一、 绪言

内蒙古诚森价格评估有限责任公司接受乌拉特后旗人民法院的委托，根据国家价格评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的价格评估方法，对评估对象的市场价值进行了评估。评估意见如下：

## 二、 委托方

委托方：内蒙古自治区乌拉特后旗人民法院

## 三、 评估对象

### 1、实物概况：

价格评估标的是位于巴彦淖尔市乌拉特后旗巴音宝力格镇百亿佳苑小区 5 号楼 4 单元 201 室的住宅单元房。该楼建成于 2009 年，砖混结构，坐北朝南，总层数为 5 层，评估标的所在楼层为 2 层，建筑面积 88.3 平方米，层高为 3 米；外墙保温涂料，塑钢窗，对讲单元防盗门，花岗岩楼梯踏步，铁护栏扶手；入户防盗门，室内套装门；地面铺地板砖带踢脚线；墙面贴壁纸、包窗口、人造石窗台板、平屋顶走石膏线，安装吸顶灯；

客厅墙面贴壁纸、定制鞋柜；包窗口、人造石窗台板；

平屋顶走石膏线、安装吸顶灯、安装壁挂空调一台；

主卧室墙面贴壁纸、做壁柜及吊柜；包窗口、人造石窗台板；平屋顶走石膏线、安装吸顶灯和晾衣架；

次卧室墙面贴壁纸、包窗口、人造石窗台板；平屋顶走石膏线、安装吸顶灯。

主卧室卫生间铺防滑地砖，安装洗漱洁具；墙面贴瓷砖、钙塑板吊顶、安装浴霸。

卫生间铺防滑地砖，安装座便等卫生洁具，墙面贴瓷砖、钙塑板吊顶、安装吸顶灯，定制吊柜。

厨房地面铺地板砖、定制橱柜、吸油烟机；墙面贴瓷砖、铝合金推拉门；钙塑板吊顶、安装吸顶灯。

评估标的水、电、暖、卫、通讯设施齐全，有线电视入户。

## 2、权益状况

依据委托方提供的《商品房买卖合同》，该评估标的的权益状况如下：

合同编号为：2009-0000780；

房屋出卖人：乌中旗房地产开发经营公司；

房屋出卖人营业执照注册号：1528251000007；

房屋买受人：陶格同；

房屋买受人身份证号：152826196208030014；

### 3、 区位状况

房屋座落于内蒙古自治区乌拉特后旗二中东侧那仁宝力格街南 5 号楼 4 单元 201 室；建筑结构为砖混结构，设计用途为普通住宅，总层数 5 层，所在层 2 层，建筑面积 88.30 平方米。

百亿佳苑小区南临景观湖、北与敬老院相邻，公交通行，交通条件较好；小区周边商业比较繁华。

### 四、 价格评估目的

为委托方提供价格评估标的在价格评估基准日的市场价值参考意见。

### 五、 价格评估基准日

价格评估基准日：2019 年 1 月 23 日。（实地勘查日）

### 六、 价格类型

评估对象在评估基准日进行正常公平交易的市场价格。

### 七、 评估原则

严格遵循独立、客观、公正的原则。

### 八、 评估依据

#### （一） 法律、法规、准则等依据

1. 《中华人民共和国价格法》；
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
3. 国家发展改革委价格认证中心关于印发《价格鉴定行为

规范（2010年版）的通知；

4. 国家发展改革委价格认证中心关于印发《价格认定依据规则》的通知（发改价证办【2016】94号）；
5. 《内蒙古自治区价格鉴证管理办法》；
6. 《内蒙古自治区价格鉴证操作规程》内发改价字[2013]1992号；
7. 《内蒙古价格评估行为规范（试行）》蒙价评协【2017】001号；
8. 其他相关法律法规；

## （二） 委托方提供的有关资料

1. 商品房买卖合同（合同编号：2009-0000780）复印件；
2. 内蒙古自治区乌拉特后旗人民法院（2019）内0825委评7号评估委托书。

## （三） 评估方收集到的有关资料

1. 市场调查资料；
2. 其他相关资料；

## 九、 价格评估方法

本次评估根据评估目的及评估对象的区位条件和用途，以及实地勘查结果，确定选用市场比较法进行评估。

市场比较法，是以替代原则为理论依据，将评估对象房地产与近期已经发生类似交易的房地产加以比较对照，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面修正得出评估对象

房地产价格。

## 十、 价格评估过程

我公司接受委托后，成立了评估小组，制定了评估作业方案，并派评估人员于2019年1月23日对评估标的进行了实地勘查。评估人员依据国家有关规程和标准，严格按照价格认定的程序和规则，通过广泛的市场走访调查，综合分析相关资料，确定采用市场比较法作出价格评估结论。评估测算过程详见《价格评估测算说明》。

## 十一、 价格评估结论

评估标的在价格基准日2019年01月23日的价格为：

房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)
5#-4-201	88.30	¥2494	¥220220
人民币大写：贰拾贰万零贰佰贰拾圆整			

## 十二、 评估限定条件

1. 委托方提供的资料客观真实全面。
2. 评估范围由委托方确定。
3. 评估意见未考虑经济适用住房过户所应补交的土地出让金等费用；未考虑评估标的抵押贷款、租赁情况及房屋所涉及的一切税、费及其可能存在的物业费、供暖费、水费、电费等欠缴情况。
4. 价格评估意见仅在载明的价格评估基准日有效，只能用于载明的价格评估目的。

5. 当上述条件发生变化时，评估意见一般会失效或部分失效，评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

### 十三、 声明

1. 评估意见书受已说明的限定条件限制。
2. 评估人员不承担对评估标的建筑结构质量进行调查的责任，也不承担其被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
3. 委托方对其提供的相关证件资料的真实性、合法性负责。
4. 评估意见仅对本次委托有效，不能作为它用，因使用本意见书不当而产生的任何后果与签署本意见书的评估师无关；未经我公司同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供意见书的内容，不得将意见书发表于任何公开媒体上。
5. 评估人员严格依法执业，评估机构与委托方及有关当事人没有任何法律规定应当回避的关系，未受到任何不良影响。
6. 如对意见书有异议，可向本评估机构提出重新鉴定评估，或在 15 日内向我机构提出复议，也可依据法定程序申请复核。
7. 意见书因校对、打印等原因造成的失误，一经查实，予以补正，补正报告与结论书具有同等效用。

### 十四、 价格评估作业日期

2019 年 1 月 23 日至 2019 年 2 月 15 日。

## 十五、 价格评估机构

内蒙古诚森价格评估有限责任公司

机构资质证书编号：蒙 JGPG20170042

机构法定代表人（签章）：

## 十六、 价格评估人员：

价格评估人员（签章）：

证书编号：000034

价格评估人员（签章）：

证书编号：000036

内蒙古诚森价格评估有限责任公司

2019年2月15日

## 十七、 附件

1. 《价格评估测算说明》；
2. 商品房买卖合同（编号：2009-0000780）（复印件）；
3. 评估标的实地勘验照片（部分）；
4. 内蒙古自治区乌拉特后旗人民法院（2019）内 0825 委评 7 号评估委托书。（复印件）；
5. 内蒙古诚森价格评估有限责任公司营业执照副本（复印件）
6. 内蒙古诚森价格评估有限责任公司资质证书（复印件）；
7. 评估人员资格证书（复印件）；

## 价格评估测算说明

### 一、 评估标的概况

价格评估标的是位于巴彦淖尔市乌拉特后旗巴音宝力格镇亿佳苑小区5号楼4单元201室的住宅单元房。该楼建成于2009年，砖混结构，坐北朝南，总层数为5层，评估标的所在楼层为2层，建筑面积88.3平方米，层高为3米；外墙保温涂料，塑钢窗，对讲单元防盗门，花岗岩楼梯踏步，铁护栏扶手；入户防盗门，室内套装门；地面铺地板砖带踢脚线；墙面贴壁纸、包窗口、人造石窗台板、平屋顶走石膏线，安装吸顶灯；

客厅墙面贴壁纸、定制鞋柜；包窗口、人造石窗台板；平屋顶走石膏线、安装吸顶灯、安装壁挂空调一台；

主卧室墙面贴壁纸、做壁柜及吊柜；包窗口、人造石窗台板；平屋顶走石膏线、安装吸顶灯和晾衣架；

次卧室墙面贴壁纸、包窗口、人造石窗台板；平屋顶走石膏线、安装吸顶灯。

主卧室卫生间铺防滑地砖，安装洗漱洁具；墙面贴瓷砖、钙塑板吊顶、安装浴霸。

卫生间铺防滑地砖，安装座便等卫生洁具，墙面贴瓷砖、钙塑板吊顶、安装吸顶灯，定制吊柜。

厨房地面铺地板砖、定制橱柜、吸油烟机；墙面贴瓷砖、铝合金推拉门；钙塑板吊顶、安装吸顶灯。

评估标的水、电、暖、卫、通讯设施齐全，有线电视入户。

## 二、 评估标的权益状况

依据委托方提供的《商品房买卖合同》，该评估标的的权益状况如下：

合同编号为：2009-0000780；

房屋出卖人：乌中旗房地产开发经营公司；

房屋出卖人营业执照注册号：1528251000007；

房屋买受人：陶格同；

房屋买受人身份证号：152826196208030014；

## 三、 个别因素分析

1. 评估标的位于内蒙古自治区乌拉特后旗二中东侧那仁宝力格街南5号楼4单元201室；建筑结构为砖混结构，设计用途为普通住宅，总层数5层，所在层2层，建筑面积88.30平方米。
2. 评估标的所在住宅小区规模一般，小区院内道路硬化，配套绿化，有地上车库及地面停车位，配备普通物业管理服务。

## 四、 区位因素分析

评估对象所占用的土地用途为住宅用地，市政基础设施建设条件较为完备，达到五通条件，即：通路、通电、通讯、通水、供热。交通便利，地理位置较好。

百亿佳苑小区南临景观湖、北与敬老院相邻，公交通行，交通条件较好；小区周边商业较繁华。

## 五、 价格评估采用的方法、技术路线及测算过程

## （一）价格评估采用的方法

按照《房地产估价规范》的要求，根据当地房地产市场发育状况，并结合评估对象的具体特点而确定。

评估对象为城区内建成小区的一套普通住宅，该类房产在市场中交易较活跃，且交易案例容易获得，故可以选用市场比较法进行评估；同类房产的租售比较低，且运营费用的取值依据不足，故不选用收益法评估；评估对象的土地成本不易获得和分摊，故不选用成本法评估；假设开发法适用于新开发的土地或改扩建房产的评估，不适用于本次评估对象房产的评估。

本次评估根据评估目的及评估对象的区位条件和用途，以及实地勘查结果，确定选用市场比较法进行评估。

市场比较法，是以替代原则为理论依据，将评估对象房产与近期已经发生类似交易的房产加以比较对照，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面修正得出评估对象房产价格。

## （二）测算过程

选取近期同类型房产交易实例，并与评估对象比较，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面进行修正，得出价格评估标的的价值。具体步骤如下：

### 1. 选取交易实例

实例一：通过市场调查获得，2018年11月转让百亿佳苑小区居住单元一套，建筑结构为砖混结构，建筑面积为86 m<sup>2</sup>，所在层为2层（共5层），建成于2009年，装修状况为简单装修，单位建筑面积

成交价格 2442 元 / m<sup>2</sup>，交易情况正常。

实例二：通过市场调查获得，2018 年 8 月转让百亿佳苑小区居住单元一套，建筑结构为砖混结构，建筑面积为 88 m<sup>2</sup>，所在层为 1 层（共 5 层），建成于 2009 年，装修状况为中等装修，单位建筑面积成交价格 2500 元 / m<sup>2</sup>，交易情况正常。

实例三：通过市场调查获得，2018 年 10 月转让百亿佳苑小区居住单元一套，建筑结构为砖混结构，建筑面积为 90.59 m<sup>2</sup>，所在层为 2 层（共 5 层），建成于 2009 年，装修状况为中等装修，单位建筑面积成交价格 2594 元 / m<sup>2</sup>，交易情况正常。

将选取实例与认定标的进行对比分析，对个别因素、区域因素进行比较修正，调整出各种因素的系数，以确定认定比准价格。

根据房产交易中的替代原则，在同一供需圈内选取与认定对象房产类似的房产交易案例进行比较如表 1。

表 1 交易实例与价格认定标的的情况对比分析表

项目	认定标的	实例一	实例二	实例三
所处地段	百亿佳苑	百亿佳苑	百亿佳苑	百亿佳苑
楼层	2/5	2/5	1/5	2/5
建筑面积	88.3 m <sup>2</sup>	86m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	90.59 m <sup>2</sup>
装修情况	较好	一般	好	较好
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	---	2018.11	2018.12	2018.10
交易价格	---	2442 元/ m <sup>2</sup>	2500 元/ m <sup>2</sup>	2594 元/ m <sup>2</sup>
用途	住宅	住宅	住宅	住宅

## 2. 比较因素条件指数的确定

根据表 1 所述情况进行系数修正，以认定标的的各因素条件为基础，将比较实例相应条件与认定标的相比较，确定相应的指数，各指数具体修正情况如表 2、表 3。

表 2 个别因素调整系数表

个别因素	实例一	实例二	实例三
建筑结构	100/100	100/100	100/100
临街状况	100/100	100/100	100/100
装修标准	100/98	100/100	100/100
新旧程度	100/100	100/100	100/100
楼层	100/100	100/102	100/100
建筑朝向	100/100	100/100	100/100
修正系数	100/98	100/102	100/100

表 3 区域因素调整系数表

区域因素	实例一	实例二	实例三
地理位置	100/100	100/100	100/100
繁华程度	100/100	100/100	100/100
离城中心距离	100/100	100/100	100/100
周围环境	100/100	100/100	100/100
交通通达程度	100/100	100/100	100/100
修正系数	100/100	100/100	100/100

表 4 价格认定测算表

实例	实例一	实例二	实例三
交易价格	2442	2500	2594
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
交易日期修正系数	100/100	100/100	100/102
区域因素修正系数	100/100	100/100	100/100
个别因素修正系数	100/98	100/102	100/100
比准单价	2490.84	2450	2542.12

### 3. 比准实例分析

比准实例一	实例一与认定标的相比，各种因数修正比准价格为： $1.02 \times 2442 = 2490.84$ （元 / $m^2$ ）
比准实例二	实例二与认定标的相比，各种因数修正比准价格为： $0.98 \times 2500 = 2450$ （元 / $m^2$ ）
比准实例三	实例三与认定标的相比，各种因数修正比准价格为： $0.98 \times 2594 = 2542.12$ （元 / $m^2$ ）

评估标的每平方米单价 =  $(2490.84 + 2450 + 2542.12) / 3 = 2494$ （元 /  $m^2$ ）。

评估标的房产总价 =  $2494 \text{ 元} / m^2 \times 88.3 m^2 = 220220 \text{ 元}$ 。

内蒙古诚森价格评估有限责任公司

2019年2月15日

# 商品房买卖合同

内蒙古自治区建设厅  
内蒙古自治区工商行政管理局 监制

## 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。

该合同书从法院调解取后只用于法院拍卖。

## 商品房买卖合同

(合同编号: 2009-0000780)

合同双方当事人:

出卖人: 乌中旗房地产开发经营公司

注册地址: 乌中旗海镇

营业执照注册号: 1528251000007

企业资质证书号: 内建房资证字(2000)L026

法定代表人: 佟国梁

联系电话: 0478-2298095

邮政编码: 015543

委托代理人: 无

联系电话: 无

身份证件号码: 无

地址: 无

邮编: 无

委托代理机构: 无

注册地址: 无

营业执照注册号: 无

法定代表人: 无

联系电话: 无

邮政编码: 无

买受人: 陶格同

【本人/法定代表人】姓名: 陶格同

国籍: 中国

【身份证(护照)/营业执照号码】: 152826196208030014

地址: 巴彦淖尔市乌拉特后旗巴音镇

邮政编码: 015543 联系电话: 13947816220

【委托代理人】姓名: 无

国籍: 无

身份证件号码: 无

地址: 无

邮政编码: 无 电话: 无

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 划拨 方式取得位于 乌拉特后旗二中东侧那仁宝力格街南 5#-4-201、编号为 C17# 的地块的土地使用权。【土地使用权批准文件号】为 乌政发(2008)57号。

该地块土地面积为 56000 平方米，规划用途为 住宅，土地使用年限自 2008年5月20日至2058年5月20日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】

百亿佳苑小区。建设工程规划许可证号为 规建字(2008)012号，施工许可证号为 152826200809260101。

### 第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【预售商品房】。商品房预售许可证号为 2008-009-006。

### 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，房号以附件一表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第5#【幢/座】4【单元/层】201号房。

该商品房的用途为 普通住宅，属 混合结构 结构，层高为 3米 米，建筑层数地上 5 层，地下 0 层。

该商品房阳台是【封闭式】。

该商品房【合同约定】建筑面积共 88.30 平方米，其中，套内建筑面积 77.24 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 11.06 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）。

### 第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按建筑面积计算该商品房价款，每平方米价格为 1289元（币种：人民币）价款为：113,819.00元。（大写：壹拾壹万叁仟捌佰壹拾玖元整。）

### 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】（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，双方同意按下列方式进行处理：

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日内将买受人已付款退还给买受人，并按银行同期活期存款          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

合同由买受人汪翠娟取用汪翠娟拍发

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返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

面积误差比 = (产权登记面积 - 合同约定面积) / 合同约定面积 × 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

首付款为35000元（叁万伍仟元整），剩余款用公积金贷款和现金（竣工前）付清

## 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，按下列方式处理：

按逾期时间，分别处理（不作累加）

1. 逾期在15日之内，自本合同规定的应付款期限之第二日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5的违约金，合同继续履行；

2. 逾期超过15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日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。

## 第八条 交付期限。

出卖人应当在2009年7月31日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第壹种条件，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。

如遇不可抗力，不能履行合同的，双方同意按下列第1种方式处理：

- 1、变更合同。
- 2、解除合同。
- 3、无

## 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，按下列方式处理：

按逾期时间，分别处理（不作累加）

1. 逾期不超过30日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二日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2的违约金，合同继续履行；

2. 逾期超过30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15日内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的0.5%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日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2（该比率应不小于第1项中的比率）的违约金。

#### 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) 无 \_\_\_\_\_

(3) 无 \_\_\_\_\_

(4) 无 \_\_\_\_\_

(5) 无 \_\_\_\_\_

(6) 无 \_\_\_\_\_

(7) 无 \_\_\_\_\_

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。出卖人未在规定时间内通知买受人的，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30日内将买受人已付款退还给买受人，并按银行同期活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。

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. 由出卖人按照附件三的标准重新装饰及更换设备

#### 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. 该房交付时，房内水、电、暖设施配套完善，实现正常使用

2. 相关基础设施，公共配套建筑将按规划要求与小区整体建设相应完成

3. 无

4. 无

5. 无

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. 如该商品房不能正常使用，出卖人将承担买受人为实现正常使用所支出的合理费用

2. 无

3. 无

#### 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【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0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0%赔偿买受人损失。

2. 买受人不退房，出卖人按已付房价款的0.50%向买受人支付违约金。

#### 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》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。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，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。

#### 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买受人所有；

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权归全体买受人所有；

3、该商品房所在楼宇的命名权归属出卖人；

4、该商品房所在小区的命名权归属出卖人。

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，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第2种方式解决：

1. 提交无\_\_\_\_\_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 本合同连同附件共壹拾叁页，一式贰份，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，无\_\_\_\_\_份，无\_\_\_\_\_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日内，由出卖人向当地房地产主管部门申请登记备案。

合同签名页（此页无正文）

该合同由人民法院调取后用于法院拍卖。

出卖人（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

签于\_\_\_\_\_

买受人（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

签于\_\_\_\_\_

附件一：房屋平面图

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明  
分摊建筑面积（1）共用楼梯间（2）外墙面积的1/2

附件三：装饰、设备标准

1. 外墙：水泥砂浆断块刷涂料，外墙保温层
2. 内墙：水泥砂浆压光
3. 顶棚：粉砂石膏抹顶
4. 地面：卫生间铺防滑地板砖，其余房间为毛地面
5. 门窗：单框双玻塑钢平开窗，安装防盗门，每单元每户安装防盗对讲系统，内无门框无门扇
6. 厨房：不贴瓷砖
7. 卫生间：墙面贴瓷砖
8. 阳台：单框双玻塑钢平开窗
9. 电梯：无
10. 其他：房屋大修基金，办产权证的一切税费，均按照国家相关规定由买受人承担

附件四：合同补充协议  
无













# 内蒙古自治区乌拉特后旗人民法院

## 评估委托书

(2019)内 0825 委评 7 号

内蒙古诚森价格评估有限责任公司：

我院就申请执行人李军与被执行人陶格同民间借贷纠纷一案，委托你单位对陶格同名下的一处房屋进行价格评估。

标的物位于：巴彦淖尔市乌拉特后旗巴音宝力格镇百亿佳苑小区 5 号楼 4 单元 201 室（合同编号：2009-0000780）。

标的物权属状况：房产为陶格同所有，已被我院依法查封。

评估基准日：以现场勘查日为准。

评估价值类型确定为市场价值。

请委派具有专业知识和资格的人员勘查现场进行评估，从接受我院委托之日起 30 个工作日内出具评估报告，在约定的期限内不能完成工作的，应当于期限届满前 5 日向我院书面说明理由并申请延期，未经批准而超期的，我院撤回委托。

需补充相关材料的应及时通知我院，所有资料由我院提交。

委托书一式两份，一份我院留存，一份交受托机构。

(盖章)

二〇一九年一月二十一日



提示：

1. 受托人形成的评估报告必须客观、公正，对案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间的意见，应当保守秘密。

2. 受托人有依法出庭宣读意见书并回答相关提问的义务。

3. 我院撤回委托的案件，评估机构应退还申请人已交纳的评估费用。

4. 评估费用采取预收费或一次性收费方式收取，受托人与申请人协商一致后签订协议。

受托机构接受委托后签字盖章：



2019年 1 月 23日

我院司法鉴定对外委托部门联系人：邬春河、吕铮

手机：13234788259                      13234788158

座机：0478-4666286

评估报告邮寄地址：内蒙古巴彦淖尔市乌拉特后旗人民法院，  
邬春河或吕铮（收）

邮编：015543

特别说明：评估报告请出具一式六份



# 营业执照

(副本) (副本号: 1-1)

统一社会信用代码 91150891MA0MWABK2L

名称	内蒙古诚森价格评估有限责任公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	内蒙古自治区巴彦淖尔市临河区新华西街泰城御景13号楼1114室
法定代表人	闫家民
注册资本	壹佰万(人民币元)
成立日期	2015年02月13日
营业期限	自2015年02月13日至 长期
经营范围	



价格评估及当事人委托的涉诉讼物价格评估; 社会服务、行政服务资产评估; 不动产、机器设备、机动车、森林资源资产、工程价格评估; 艺术品价格评估; 有形资产、无形资产等价值损失及有偿服务; 价格评估; 价格咨询服务等; (法律诉讼、司法鉴定中所涉及的不动产、资源性资产、应税资产、走私物、各种火灾损失、成本测定; 知识产权、股权债券、股票、证券、商标、商誉、著作权; 文物艺术品、收藏品、奢侈品、矿产资源资产; 森林、草原资源资产、苗圃、林地资源资产; 农业生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、损毁物品、物品移交、资产评估、业务核算、财产分割、工程审价、在建工程与装修、环境损害、清产核资、经济纠纷、车损、停运损失、二手车价值、货物损失、经营性和事故损失及贬值、致第三方财产损失)。(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)

提示: 请于2018年12月30日前对本企业信用信息公示系统报送上一年度信用信息

2018 年 7 月 1 日



# 价格评估机构资质证书

(副本)

证书编号：蒙JGPG20170042

机构名称：内蒙古诚森价格评估有限责任公司

法定代表人：闫家民

机构地址：内蒙古自治区巴彦淖尔市临河区  
新华西街泰城御景13号楼1114室

资质等级：乙级

资质类别：综合、涉诉讼类

执业范围：价格评估及当事人委托的涉诉讼财物价格评估业务；行政服务、社会服务价格评估业务；咨询服务。（司法鉴定、企业整体资产、房地产、工程造价、在建工程与装修；机动车；罚没物、拍卖物、应税物；经营性和事故损失、各种灾害损失、成本测定；知识产权、股权债券、商标、商誉；文物艺术品、收藏品；矿产资源、森林资源资产、苗圃等各类有形无形资产的价格评估）

行业登记机构：内蒙古价格评估行业协会

有效日期：2021年10月11日前有效

签发日期：2018年10月12日

