

(包括附表 1 页), 共出具 4 份, 送委托方 3 份, 本价格鉴定机构存档 1 份;

(七) 本价格鉴定结论书, 均以原件为准, 复印件无效。

十一、价格鉴定作业日期

2019 年 8 月 30 日至 2019 年 9 月 9 日。

十二、价格鉴定机构

机构名称: 兰州立正价格评估咨询有限责任公司

机构法定代表人: 蒙景明

资质证书编号: 中 J280009

资质类别: 综合涉诉讼类

营业执照编号: 9162010378964147XR

十三、价格鉴定人员

蒙景明 中国注册价格鉴证师

证号 NO: 0008411

中国注册房地产估价师

证号 NO: 0031192

王舟平 中国注册价格鉴证师

证号 NO: 0001566

十四、附件

- 1、附表: 价格鉴定技术要点表 (第 7 页);
- 2、价格评估委托书复印件 (第 8 页);
- 3、《商品房买卖合同》复印件 (第 9-23 页);
- 4、照片 (第 24 页);
- 5、价格鉴定机构资质证书复印件 (第 25 页);
- 6、价格鉴定机构营业执照复印件 (第 26 页);

7、价格鉴证专业技术人员资格证书复印件（第 27-29 页）。



附表 价格鉴定技术要点表

序号	名称	房屋所有权人	房屋所有权证	用途	结构	所在层数	装修状况	位置等状况	建筑面积 (m ²)	重置单价 (元/m ²)	重置全价 (元)	成新率 (%)	总价格 (元)	备注
1	临洮县洮阳镇都市花园小区10幢1单元61号车库	李文会	《商品房买卖合同》	车库	框架	1	毛坯	较优	23.73	14,500.00	344,085.00	95%	326,880.75	环境、位置等状况较优。
2	合计								23.73	14,500.00	344,085.00	95%	326,880.75	
3	说明	结论取整：总价326,880.00 元人民币（大写：叁拾贰万捌仟捌拾元整）。 6201011143856 报告附件专用章												

编号: GF-2000-0171

送表

1979012

861204

8603051

商品房买卖合同

兰州立正价格评估咨询有限公司
 报告附件专用章
 6201011143258

承

送达时

接收时

中华人民共和国建设部 监制
 国家工商行政管理局

移

商品房买卖合同

(合同编号:)

合同双方当事人:

出卖人: 甘肃天创置业有限公司

注册地址: 兰州市城关区嘉峪关南路400号

营业执照注册号: 620000000011697

企业资质证书号: 甘建房[开]622002148

法定代表人: 祁国文 联系电话: 0932-5922222

邮政编码: 730500

委托代理人:

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: 李发全

国籍: 中国

【本人】【法定代表人】姓名: 李发全

【身份证】【护照】【营业执照注册号】: 62292119821023590

地址: 甘肃省白银市平川区平川区小庄7号楼E栋8-48

合同约定
理解不
并出售
款后
文本
的文本
优先
他需
以划
在空
卖人
行政

山政编号: _____ 联系电话: 1770932876

【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 临洮县灰盐市 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】为 临城国用(2009)字第0111号。【划拨土地使用权转让批准号】为 临城国用(2010)第0111号。

该地块土地面积为 64622.25m²,规划用途为 商住,土地年限自 2009年11月23日 至 2077年11月30日。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,【现定名】 洮阳都市花园。建设工程规划许可证号为 622421201107110101 62242120111214010 62242120110825010
预售工程规划许可证号: 临字第(2011)临城314号、建字
乃日埔,城102号 预售第 2010 临城494号

第二条 商品房销售依据

【商品房预售许可证】 临字第(2011)临城314号。预售商品房
商品房预售许可证

合同号
43195
与技
合
商
一

9328733

国籍:

中国城市房地
买人在平等、

盐市、编号

权出让合同号

【转让批准文件

(10) 第0110号

住、土地使用

【暂定

01 2140101

0 09250101

3 / 4 住宅

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人买的商品房(以下简称商品房,其房屋平面图见本合同附件一,号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的商品房

第 011 【幢】【座】 1 【单元】【层】

1 号房。车库

该商品房的用途为 车库,属 框架 结构,层高 米,建筑层数地上 层,地下 层。

该商品房阳台是【封闭式】~~【非封闭式】~~。

该商品房【合同约定】~~【产权证】~~总建筑面积共 23.73 平方米,其中,套内建筑面积 报告附件(五)并整包 与公用房屋分摊建筑面积 平方米(除公共部位外) 与公用房屋分摊建筑面积 平方米(除公共部位外) (见附件二)。

第四条 计价方式与价款。

买受人约定按下述第 1 种方式计价

人民币

...元, ... (... 币) ... 千 ...
 ... 千 ... 百 ... 拾 ... 元整。
 2. 按套内建筑面积计算, 该商品房单价为(...
 ... 元, 总价款(... 币) ... 千 ...
 ... 万 ... 千 ... 百 ... 拾 ... 元整。
 3. 按套(单元)计算, 该商品房总价款为(...
 ... 千 ... 百 ... 拾 ... 零 ... 万 ... 千 ... 百 ... 零 ... 拾 ...
 4. ...

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人报告附件与... 本条规定以【**建筑面积**】
建筑面积】(本条款中... 面积)为依据进行面积确认及面积
 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...
 准。

商品房交付后, 产权登记面积与合同约定面积发生差异, 按
 下列第... 种方式进行处理:

1. 双方自行约定:
 - (1) 面积以房管部门测定为准, 房款多退少补

受人已付
 买受人
 差比在
 的房价款
 定面积时
 出卖人退
 还买受人
 面积
 因设
 协议。

1. 一次性付款

2. 分期付款

3. 其他方式

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_____种处理:

1. 按逾期时间,分别处理(不作累加)

(1) 逾期在_____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_____的违约金,合同继续履行;

(2) 逾期超过_____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_____%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_____ (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

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约定的期限交房交付买受人使用,按下列第_____条处理:

1. 按逾期时间,分别处理(不作累加)

(1)逾期不超过_____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付款万分之_____的违约金,合同继续履行;

(2)逾期超过_____日,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送达之日起_____日内退还全部已付款,并按买受人累计已付款的_____%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,自本合同约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_____ (该比率应不小于第(1)条)的违约金。

2. _____

第十条 规划、设计变更的约定。

……中,由……接受,设计单位同意的设计

兰州立正价格评估咨询有限公司
报告附件专用章
6201017143389

双方进行验收交接时，出卖人应当出示本条
... 件，并签署房屋交接单。所购商品房为
... 《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》
... 出借或不出借证明文件不齐全，买受人
... 交房责任由出卖人承担。
... 原因，未能按期交付的，双方可免
... 理：

兰州正信房地产开发有限公司
报告附件专用章

第十三条 出卖人保证销售的商品房没有产权
... 纠纷。在出卖人原因，造成该商品房不能办理产权
... 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
... 交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合
... 未达到约定标准的，买受人有权要求
... 作为补偿。
... 人承担装饰、设备差价。

示本合同第八
品房为住宅的
说明书》。出卖
人有权担

按以下方式

权纠纷和债权
权登记或发

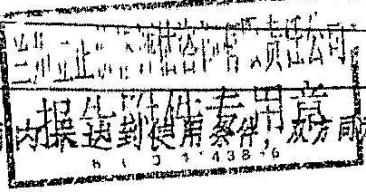
违约责任
特双字
表出卖人

出卖人关于基础设施、公共配套设施正常运行的承

与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施

水、电、暖在交房时达到正常条件

有线电视、电话、宽带等由买受人缴完相关费用后开通



在规定的日期内达到使用条件，双方同意按以下方式处

由出卖人继续完善，使之达到使用条件

五条 关于产权登记的约定。

应当在商品房交付使用后____日内，持办证材料

向当地房产管理部门申请产权登记。如因出卖人

原因未能在约定期限内取得房地产权属证书的，双方

约定：

出卖人在买受人提出退房要求之日

...并...
...房、出卖人已付房价款的

该商品房交付使用后,由出卖人负责办理产

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》、本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起,《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的非商品住宅的,双方应当以书面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,出卖人履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏不承担责任,但协助维修,维修费用由购买人承担。

根据建住房(1998)213号文件精神,
按所有房款2%缴纳公共设施维修基金

第十七条 双方可以就下列事项约定:

1. 商品房所在楼宇的屋面使用权归该楼宇全体
由物业公司统一管理

2. 商品房所在楼宇的外墙面(使用权归该楼宇全体
由物业公司统一管理

归出卖人

第十...
第二...
第二十...

小区的名称

受人的房屋权仅作 居住

不得擅自改变该商品房的建筑主体和
承重结构及其附件另有规定者外,买卖双方在

合同中共同约定与商品房有关的公共部位
和公共部位与商品房所有权人共同所有,
不得擅自改变与该商品房有关的公共部位

6.7.0.0 11.8

三、退包、退房、停建、不得用于出租等

如在履行过程中发生争议,由双方当事人

协商解决,如协商不成,可向

仲裁委员会申请仲裁

或向

人民法院提起诉讼

手写的文字与印刷文字具有同等效力。

第十二条 本合同连同附件共 21 页，

其效力如下，具体情况如下：

当事人各执一份，临洮县房地产

一份。

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
由出卖人向临洮县房地产管理所申请登记备案。

附件一：房屋

出卖人(签章): 房管专用章
【法定代表人】:
【委托代理人】:
(签章)

买受人(签章):
【法定代表人】:
【委托代理人】:
【
(签章)

2016年4月29日
签于 售楼部

2016年4月29日
签于 售楼部

兰州立正价格评估咨询有限责任公司

LANZHOU LIZHENG PRICE ASSESSMENT & CONSULTATION LTD

兰立价评业函字[2019]第 0526 号

李文会所有的位于临洮县洮阳镇都市花园小区 10 幢 1 单元 61 号车库的价格鉴定结论书

临洮县人民法院:

根据贵院出具的价格评估委托书的委托,我单位遵循科学、客观、独立、公正的原则,按照规定的标准、程序和方法,依法对李文会所有的位于临洮县洮阳镇都市花园小区 10 幢 1 单元 61 号车库的价格进行了鉴定。现将价格鉴定情况综述如下:

一、价格鉴定标的

价格鉴定标的是李文会所有的位于临洮县洮阳镇都市花园小区 10 幢 1 单元 61 号车库(用途车库,建筑面积 23.73 m²,框架结构)。

二、价格鉴定目的

为贵院依法办理案件提供价格鉴定标的客观合理的价格依

据。

三、价格鉴定基准日

2019年8月30日。

四、价格定义

价格鉴定结论所指价格为鉴定标的在鉴定基准日,采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

五、价格鉴定依据

(一) 法律法规

- 1、《中华人民共和国价格法》;
- 2、《中华人民共和国土地管理法》;
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 4、其他相关法律法规等。

(二) 其他有关资料

- 1、价格评估委托书;
- 2、其他有关资料等。

六、价格鉴定方法

根据价格鉴定目的和实际状况等基本情况,采用成本法。

成本法也称重置成本法,是指进行价格鉴定时,按照价格鉴定标的的现时重置成本扣减各种损耗或贬值来确定价格鉴定标的价格的方法。

七、价格鉴定过程

(一) 案情摘要

贵院受理申请执行人石真军与被执行人李文会民间借贷纠纷一案，需对被执行人李文会所有的位于临洮县洮阳镇都市花园小区 10 幢 1 单元 61 号车库(建筑面积 23.73 m²)进行价格评估。

(二) 标的概况

李文会所有的位于临洮县洮阳镇都市花园小区 10 幢 1 单元 61 号车库，未办理房产证，用途车库，建筑面积 23.73 m²，所在层数 1 层，框架结构，毛坯房，未装修，设计等状况较好；土地使用权取得方式出让，土地规划用途商住，土地使用年限 2009 年 11 月 23 日至 2077 年 11 月 30 日；购房时间 2016 年 4 月 29 日，商品房预售许可证见《商品房买卖合同》等有关资料；该区域水、电、路、通讯等基础设施完善，交通便捷，完全能满足商住等综合用途需要，环境、位置等状况较优。

(三) 价格鉴定原则

综合采用科学、客观、独立、公正原则、合法原则、鉴定时点原则、变动原则等原则。

(四) 价格测算过程

根据价格鉴定目的和实际状况等基本情况，结合价格鉴定经验与对市场等因素进行分析，采用成本法求取标的的价格。

具体情况详见附表《价格鉴定技术要点表》。

八、价格鉴定结论

根据价格鉴定依据和价格鉴定方法，考虑到价格鉴定标的现实情况和市场等因素，综合确定价格鉴定标的在价格鉴定基准日的价格为：

李文会所有的位于临洮县洮阳镇都市花园小区 10 幢 1 单元 61 号车库（建筑面积 23.73 m²）总价 326,880.00 元人民币（大写：叁拾贰万陆仟捌佰捌拾元整）。

九、价格鉴定限定条件

- 1、有关方提供的资料客观真实可靠；
- 2、价格鉴定标的以现状用途持续使用为前提。
- 3、本价格鉴定结论书未考虑未来国家宏观政策及不可预见因素等对价格鉴定标的的价格的影响；
- 4、本价格鉴定结论书未考虑价格鉴定标的的权属等对价格鉴定标的的价格的影响。

十、声明

- （一）价格鉴定结论受结论书中已说明的限定条件的限制；
- （二）价格鉴定结论仅对本次委托有效，不作它用。未经我们同意，不得向委托方和有关人员之外的任何单位和个人提供，结论书的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上；
- （三）本价格鉴定机构和价格鉴证专业技术人员与价格鉴定标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系；
- （四）本价格鉴定结论书系中华人民共和国注册价格鉴证师、房地产估价师依据国家有关法规出具，具有法律规定的效力；
- （五）本价格鉴定结论书未考虑价格鉴定标的的权属历史事宜，同时本结论书不代表任何权属证明；
- （六）本价格鉴定结论书共 29 页，其中正文 6 页，附件 23 页