

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中浩估价字 20191211 号

估价项目名称：王国庆、杨志英位于新疆石河子市开发区 64 小区德林花园 3 栋 4 单元 424 室的涉案住宅房地产市场价值评估报告

估价委托人：玛纳斯县人民法院

房地产估价机构：新疆中浩房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张冬梅（注册证号：6520040012）

王雪（注册证号：6520190009）

估价报告出具日期：二〇一九年十二月十八日

致估价委托人函

玛纳斯县人民法院:

接受贵院的委托, 我对王国庆、杨志英位于新疆石河子市开发区 64 小区德林花园 3 栋 4 单元 424 室房地产进行了评估, 我公司根据国家有关房地产估价的相关规定, 本着独立、客观、公正的原则, 采用科学的估价方法, 对估价对象进行了实地查勘、市场调查、估价测算, 并据此撰写了房地产估价报告。估价结果如下:

一、估价目的

为玛纳斯县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象范围: 王国庆、杨志英位于新疆石河子市开发区 64 小区德林花园 3 栋 4 单元 424 室房地产, 为高层住宅楼的其中一套。本次估价对象为该套住宅房地产、二次装修及应分摊的土地使用权价值, 不包含室内的动产、债权债务等其他权利。

估价对象规模: 证载建筑面积 113.29 平方米。

用途: 住宅。

权属: 依据委托方提供的资料, 估价对象已取得合同编号: YS0173403 号《商品房预售合同》和编号: 379127 号的《商品房预售合同签约证明和预售合同备案登记表》。

三、价值时点

根据本次估价目的, 结合委托方要求, 综合确定本次评估价值时点为 2019 年 12 月 10 日 (实地查勘之日)。

四、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值, 是指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。

五、估价方法

比较法和收益法。

六、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法等估价原则, 按照法定的估价工作程序, 运用科学的估价方法, 在对估价对象实地查勘以后, 认真分析现有文件、资料的基础上, 评估得出估价对象在价值时点 (2019 年 12 月 10 日) 满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。估价结果如下:

估价结果汇总表

(币种: 人民币)

| 相关结果 | | 估价方法 | |
|------------|------------|---------------|------|
| | | 比较法 | 收益法 |
| 测算结果 | 单价 (元/平方米) | 5314 | 4800 |
| | 权重 | 70% | 30% |
| 评估单价 (元) | | 5160 | |
| 建筑面积 (平方米) | | 113.29 | |
| 评估总价 (元) | | 584576 | |
| 大写 (元) | | 伍拾捌万肆仟伍佰柒拾陆元整 | |

七、关于估价结果使用的特别说明

(一) 财产拍卖 (或者变卖) 日期与评估报告载明的价值时点不一致的, 评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响;

(二) 在评估结果有效期内, 评估对象状况或房地产市场发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整;

(三) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告, 违反该规定使用评估报告的, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

(四) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价, 不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

(五) 经与玛纳斯县人民法院执行法官沟通, 本次估价对象交易税费负担按照以往涉执房地产处置惯例负担。

(六) 涉执房地产处置司法评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

新疆中浩房地产评估有限公司
 法定代表人: 贾俊丽
 二〇一九年十二月十八日



目 录

| | |
|------------------|----|
| 估价师声明..... | 5 |
| 估价的假设和限制条件..... | 6 |
| 房地产估价结果报告..... | 8 |
| 1、估价委托人..... | 8 |
| 2、房地产估价机构..... | 8 |
| 3、估价目的..... | 8 |
| 4、估价对象..... | 8 |
| 5、价值时点..... | 10 |
| 6、价值类型..... | 10 |
| 7、估价原则..... | 10 |
| 8、估价依据..... | 11 |
| 9、估价方法..... | 11 |
| 10、估价结果..... | 11 |
| 11、注册房地产估价师..... | 13 |
| 12、实地查勘期..... | 12 |
| 13、估价作业期..... | 12 |
| 附件..... | 13 |

估价师声明

我们郑重声明：

1. 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。

2. 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。

3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 我们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》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5. 作为一名称职的估价师，我们将熟练地运用专业技术，仔细、勤奋地编制估价报告，严格遵守估价师职业道德，勤勉尽责地完成估价业务。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价对象尚未办理产权登记，根据估价委托人提供的《商品房预售合同》中登记的相关信息，我们对其进行了检查，并向产权登记部门进行了查询，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二) 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。

(三) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《商品房预售合同》记载建筑面积大体相当。

(四) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(五) 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；
- (六) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据委托人提供的《商品房预售合同》等资料，在价值时点估价对象他项权利种类为一般抵押。涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，因此本次估价对象视为没有被查封、未设立担保物权及其他优先受偿权。

四、不相一致假设

委托方提供资料中房产档案查询证明载明估价对象房屋所有权人为石河子市天宏房地产开发有限公司，所有权证号：新（2017）石河子不动产权第 0019382 号。以上信息与委托方提供的《商品房预售合同签约证明和预售合同备案登记表》及《商品房

预售合同》载明的商品房买受人为王国庆、杨志英不相一致。依据估价师调查的商品房登记流程，假设估价对象产权人为该套商品房买受人王国庆、杨志英。

五、依据不足假设

因估价对象欠缴税费、拖欠物业费、水电费等情况无法调查，设定估价对象在价值时点没有拖欠税费、物业费、水电费。

六、估价报告使用限制

(一)本估价报告仅用于为玛纳斯县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

(二)本房地产估价报告经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

(三)本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分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，亦不得以其他任何方式公开发表。

(四)按有关规定本估价报告自出具日期起一年内有效，超过估价报告应用有效期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果。

(五)本报告由新疆中浩房地产评估有限公司负责解释。

(六)本估价报告中所使用的币种均为人民币。

(七)本估价报告书一式六份，委托方五份，本机构存档一份。

房地产估价结果报告

受托对王国庆、杨志英位于新疆石河子市开发区 64 小区德林花园 3 栋 4 单元 424 室住宅，以“为玛纳斯县人民法院确定财产处置参考价提供依据”的估价工作已完成，估价结果如下：

一、估价委托人

单位名称：玛纳斯县人民法院

机构地址：昌吉回族自治州玛纳斯县凤城西路人民政府西侧 100 米

联系人：胥晓彦

联系方式：18909940601

二、房地产估价机构

单位名称：新疆中浩房地产评估有限公司

机构地址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道 1119 号大成尔雅 A 座 908 室

法定代表人：贾俊丽

资格等级：国家贰级

证书编号：乌房估证 2-006

联系电话：0991-4665222

三、估价目的

为玛纳斯县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

王国庆、杨志英位于新疆石河子市开发区 64 小区德林花园 3 栋 4 单元 424 室房地产，为高层单元楼其中的一套。本次估价对象为该套住宅房地产、二次装修及应分摊的土地使用权价值，不包含室内的动产、债权债务等其他权利。

（二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象基本状况见下表：

估价对象基本状况

| | | |
|------|------|---|
| 基本状况 | 项目名称 | 王国庆、杨志英位于新疆石河子市开发区 64 小区德林花园 3 栋 4 单元 424 室的涉案住宅房地产市场价值评估报告 |
| | 坐落 | 新疆石河子市开发区 64 小区德林花园 3 栋 4 单元 424 室 |

| | | | | |
|-----------|------------|---|------------|------------|
| | 规模 | 登记建筑面积为 113.29 平方米 | | |
| | 用途 | 登记用途 | 住宅 | |
| | | 实际用途 | 自用 | |
| | 权属 | 土地所有权 | | 国家所有 |
| | | 土地使 用权 | 权利种类 | 出让 |
| | | | 土地使用权 人 | 设定为王国庆、杨志英 |
| 房屋所 有权 | | 所有权人 | 王国庆、杨志英 | |
| | 权属登记编 号 | 依据委托方提供的资料，估价对象已取得合 同编号：YS0173403 号《商品房预售合同》 | | |

(三) 土地基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象土地基本状况见下表：

估价对象土地基本状况

| 项目 | 基本状况 |
|---------------------------|---|
| 项目名称 | 王国庆、杨志英位于新疆石河子市开发区 64 小区德林花园 3 栋 4 单元 424 室的涉案住宅房地产市场价值评估报告 |
| 坐落 | 新疆石河子市开发区 64 小区德林花园 3 栋 4 单元 424 室 |
| 权属登记编号 | 合同编号：YS0173403 号 |
| 土地使用权终止日期 | 2061 年 7 月 11 日 |
| 土地使用权面积 (m ²) | 委托方未提供土地使用权证 |
| 四至 | 估价对象北至北四东路，南至石河子兵团大学科技园，西至东六路，东至东七路 |
| 开发程度 | 宗地内外达到“七通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及宗地内场地平整 |
| 形状 | 估价对象所在住宅土地形状为较规则四边形，对土地利用较为有利 |

(四) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象建筑物基本状况见下表：

估价对象建筑物基本状况

| | |
|---------|--|
| 建筑结构 | 钢筋混凝土 |
| 设施设备 | 暗装供水、供电，电话线路，宽带，有线电视；水、电、暖等基础设施设备齐全，维护状况一般 |
| 建成时间 | 房屋修建年代为 2014 年 |
| 使用及维护状况 | 无明显损毁状况，现状良好，使用正常，属完好房，约八成新 |

| | |
|------|---|
| 装饰装修 | 估价对象为高层单元楼中的一套，其附属设施指室内二次装修，估价对象入户门：防盗门，客厅：地砖地面、壁纸墙面、石膏吊顶、软包背景墙；餐厅：地砖地面、壁纸墙面、石膏吊顶、塑钢窗、防盗栏；卧室1：地砖地面、壁纸墙面、石膏乳胶漆顶、木门、塑钢窗、石膏顶角线、木质地脚线、软包背景墙、推拉壁柜；卧室二：地砖地面、壁纸墙面、乳胶漆顶、木门、塑钢窗、推拉壁柜、书桌柜；卧室三：地砖地面、壁纸墙面、乳胶漆顶、塑钢窗、推拉壁柜；厨房：地砖地面、墙砖墙面、集成吊顶、塑钢窗、大理石台面洗菜池、吊柜；卫生间：地砖地面、墙砖墙面、集成吊顶、推拉门、包门套、洗手池、坐便器。 |
|------|---|

五、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方要求，综合确定本次评估价值时点为2019年12月10日（实地查勘之日）。

六、价值类型

1、价值类型及定义

本次估价采用的价值类型为市场价值，是指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。

2、价值内涵

本次估价结果包含了估价对象房产、二次装修及其应分摊的土地使用权价值，不包含室内的动产、债权债务等其他权利。

七、估价原则

本评估报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

2. 合法原则：要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况下的房地产，就应将其作为那种状况下的房地产来估价。

3. 价值时点原则：遵循价值时点原则，要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定时间的客观合理价格或价值。

4. 替代原则：遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。在同一供求圈内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互影响而趋于一致。

5. 最高最佳使用原则：遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

- ① 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ② 《中华人民共和国土地管理法》及施行细则；
- ③ 《中华人民共和国城乡规划法》；
- ④ 《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- ⑤ 《中华人民共和国资产评估法》；
- ⑥ 《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》；

2. 技术标准、规程、规范

- ① 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
- ② 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；
- ③ 《城镇土地估价规程》；GB/T 18508-2014；

3. 委托方提供的相关资料

- ① 《玛纳斯县人民法院委托书》；
- ② 估价对象《查档证明》复印件；
- ③ 《商品房预售合同》复印件；
- ④ 《商品房预售合同签约证明和预售合同备案登记表》复印件；

4. 估价人员调查收集的相关资料

- ① 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- ② 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

房地产估价师认真分析所掌握的资料结合周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取了比较法和收益法对估价对象进行评估。

比较法：是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法；较具体地说，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：是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法；较具体地说，是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换成价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准

《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎等估价原则，按照法定的估价工作程序，运用科学的估价方法，在对估价对象实地查勘以后，认真分析现有文件、资料的基础上，评估得出估价对象在价值时点2019年12月10日满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。估价结果如下表所示：

估价结果汇总表

(币种：人民币)

| 相关结果 | | 估价方法 | |
|-----------|-----------|---------------|------|
| | | 比较法 | 收益法 |
| 测算结果 | 单价(元/平方米) | 5314 | 4800 |
| | 权重 | 70% | 30% |
| 评估单价(元) | | 5160 | |
| 建筑面积(平方米) | | 113.29 | |
| 评估总价(元) | | 584576 | |
| 大写(元) | | 伍拾捌万肆仟伍佰柒拾陆元整 | |

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|--|-----|-------------|
| 张冬梅 | 中国注册房地产估价师 姓名 张冬梅 注册号 6520040012 | 张冬梅 | 2019年12月18日 |
| 王雪 | 中国注册房地产估价师 姓名 王雪 注册号 6520190009 | 王雪 | 2019年12月18日 |

十二、实地查勘日期

估价人员于2019年12月10日当日在委托方的陪同下完成了对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业日期

估价作业日期二〇一九年十二月十日至二〇一九年十二月十八日，估价报告出具日期二〇一九年十二月十八日。

新疆中浩房地产评估有限公司
二〇一九年十二月十八日



附 件

- 1、《玛纳斯县人民法院委托书》复印件
- 2、《查档证明》复印件
- 3、《商品房预售合同》复印件
- 4、《商品房预售合同签约证明和预售合同备案登记表》复印件
- 5、实地查勘记录表复印件
- 6、估价对象影像资料
- 7、估价对象实例位置示意
- 8、估价机构营业执照复印件及资质证书复印件
- 9、注册房地产估价师资质证书复印件

玛纳斯县人民法院

委托书

(2019)新2324执1723号

新疆中浩房地产评估有限公司：

我院在执行王国庆追缴违法所得一案中，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：

新疆石河子市开发区64小区德林花园3栋4单元424室房产

被执行人：王国庆

联系方式：无

承办人：胥晓彦

联系方式：18909940601

本院地址：昌吉回族自治州玛纳斯县人民法院执行庭



政府大楼三楼住建局市场科

查档证明



595077

| | | | | | | | |
|---|---|------------|----------------------|------------|-----------------------------|---------|------|
| 收件编号 | 595077 | 产权来源 | 新建 | | 产权类别 | 股份制企业房产 | |
| 业务大类 | 初始登记 | | 业务细类 | 新建商品房1 | | | |
| 房屋自然状况 | | | | | | | |
| 房屋坐落 | 开发区64小区德林花园3栋526号等130套房 | | | | | | |
| 幢号 | 所在层 | 室号 / 部位 | 建筑面积 | 规划用途 | 建筑年代 | 是否抵押 | 是否限制 |
| 3栋 | 12 | 424号 | 113.29m ² | 住宅 | | 已抵押 | 已限制 |
| 房屋权利状况 | | | | | | | |
| 所有权人 | 石河子市天宏房地产开发有限公司 | | 组织机构代码证 | 72231323-6 | | | |
| 所有权证号 | 新(2017)石河子市不动产权第0019382号 | | 发证时间 | 2017-12-21 | 注销日期 | | |
| 共有权人 | 共有权证号 | 证件类型 | 证件号码 | | 共有份额 | | |
| 抵押权人 | 借款人 | 他项权证号 | 设定日期 | 起始日期 | 终止日期 | 抵押金额 | 抵押情况 |
| 申请执行人 | 查封来文字号 | 发行日期 | 起始日期 | 终止日期 | 限制原因 | | |
| 玛纳斯县人民法院 | (2019)新2324执字896号 | 2019-05-30 | 2019-05-30 | 2022-05-29 | 刑贡献、杨志琼、张贵林、王佳智、王国庆、马万庭罚金一案 | | |
| 备注 | <p>买受人：王国庆 65232419891001285X</p> <p>买受人：杨志英 65232419890820254X</p> | | | | | | |
| <p>申请人对查询证明负有妥善保管、正当使用的义务。以上查询结果仅供查询人在使用时作参考，查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得用于非法用途。因保管不善或不当使用造成的伤害或损失，责任自负。</p> | | | | | | | |

查询人(签字):

查询人: 黄洪

查阅日期: 2019-11-21 12:08:09

GF-2000-0171

合同编号: YS0173403

房屋代码: 211224

商品房预售合同

出卖人: 石河子市天宏房地产开发有限公司

买受人: 王国庆, 杨志英

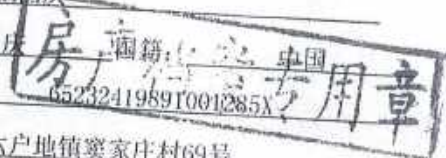


中华人民共和国建设部制定
国家工商行政管理局制定

石河子商品房买卖合同

合同双方当事人:

出卖人: _____ 石河子市天宏房地产开发有限公司
注册地址: _____ 石河子市西三路17栋
营业执照注册号: _____ 6590011090078-2
企业资质证书号: _____ 新房资字第522号
法定代表人: _____ 田伟 _____ 联系电话: _____ X
邮政编码: _____ 832000
委托代理人: _____ X _____ 地址: _____ X
_____ 联系电话: _____ X
邮政编码: _____ X _____ 联系电话: _____ X
委托代理机构: _____ X
注册地址: _____ X
营业执照注册号: _____ X
法定代表人: _____ X _____ 联系电话: _____ X
_____ 联系电话: _____ X
邮政编码: _____ X
买受人: _____ 王国庆
_____ 本人 _____ 姓名: _____ 王国庆 _____ 国籍: _____ 中国
_____ 居民身份证 _____ : _____ 65232419891001285X
地址: _____ 新疆玛纳斯县六户地镇梁家庄村69号
_____ 联系电话: _____ 18799764999
邮政编码: _____ X
买受人: _____ 杨志英
_____ 共有 _____ 人 _____ 姓名: _____ 杨志英 _____ 国籍: _____ 中国
_____ 居民身份证 _____ : _____ 65232419890820254X
地址: _____ 新疆石河子市三十二小区42栋116号
_____ 联系电话: _____ X
_____ X _____ : _____ X _____ 国籍: _____ X



地址：_____ × _____
邮政编码：_____ × _____ 联系电话：_____ × _____

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

出卖人以有偿(出让)方式取得位于_____ 开发区，编号为_____ × _____的地块的土地使用权有偿(出让)证号为：_____ 虬国用(2011出)字第开89号。

该地块土地面积为：10773.21平方米，规划用途为住宅，土地使用年限 2011年07月11日至2061年07月11日止。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，暂定名：64小区德林花园3栋。建设工程规划许可证号为建字第2011工程第071号，施工许可证号为石开建施字(2011)44号。

建设工程施工合同约定的开工日期为：2011年09月09日，建设工程施工合同约定的竣工日期为：2012年11月30日。

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。预售商品房批准机关为石河子市住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为石河子市房售字(2012)行第052号。

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3栋【幢】【座】4【单元】【层】421号房，房屋代码为211224。

该商品房的用途为住宅，属钢筋混凝土结构结构，层数为0米，建筑层数地上14层，地下1层。

该商品房阳台是其中封闭阳台数为：1，非封闭阳台数为：0。

该商品房预测建筑面积共113.29平方米，其中，套内建筑面积91.52平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积21.77。

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1种方式按期付款：

1. 一次性付款

_____。

2. 分期付款

_____ X _____。

3. 其他方式

首付204728.8（贰拾万肆仟柒佰贰拾捌元捌角整），剩余房款300000元（叁拾万元整），银行按揭于2014年6月21日前付清。

（注：付款签约当日须将房款存入中国银行石河子支行批准的监管资金专项账号内。）

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0.2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0.2%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0.2（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

第二十四条 本合同连同附件共 21 页，一式 3 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，石河子市房产管理局 1 份。

第二十五条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十六条 商品房预售的，自本合同生效之日起 30 天内，由出卖人向 石河子市房产管理局 申请登记备案。



出卖人(签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

年 月 日

签于 石河子市

买受人(签章): 王同友 杨晓

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)

年 月 日

签于 石河子市



附件一：房屋平面图（每户平面图）

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

1、 分摊方法及分摊原则：



根据整幢房屋的使用功能将全幢的共有建筑面积分为车位用房和住宅用房两个功能区进行分摊计算，房屋幢共有外墙体一半的面积之和、共用设备间及管道井面积、电梯机房、发电机房及水箱间等面积之和除以整栋房屋各套房屋的套内建筑面积之和，求得一级分摊系数；住宅房屋分摊的共有外墙体一半的面积之和、共用设备间、电梯机房、发电机房及水箱间等面积之和除以住宅房屋各套房屋的套内建筑面积之和，求得住宅用房分摊系数；车位房屋分摊的外墙体一半的面积之和、共用设备间、电梯机房、发电机房及水箱间等面积及车位用房共用楼梯和前室及电梯井等的面积之和除以车位用房各套房屋的套内建筑面积之和，求得车位用房分摊系数；各套房屋的套内建筑面积乘以各套房屋的共有建筑面积分摊系数就得到各套房屋的共有建筑分摊面积，各套房屋的套内建筑面积加上各套房屋的共有建筑分摊面积就是各套房屋的产权面积。

2、 二级分摊：

1. 本栋房屋共有共用建筑面积为 3341.08 平方米。

商品房预售合同签约证明 和预售合同备案登记表

编号: 379127

| | | | | | |
|-------------|---|-------------------------------|---|-------|---------|
| 预售人 | 名称 | 石河子市天宏房地产开发有 限公司 | | 法定代表人 | 田伟 |
| | 授权委托人 | | | 联系电话 | 7526213 |
| | | | | | |
| 预购人 | 姓名/名称 | 证件类型(证件号码) | 国籍/性质 | | |
| | 王国庆 | 居民身份证 (65232419891001285X) | 中国 | | |
| | 杨志英 | 居民身份证 (65232419890820254X) | 中国 | | |
| | 电子信箱 | 手机号码 | 其他联系方式 | | |
| | 授权委托人 | 手机号码 | 18799764999 | | |
| | | | 其他联系方式 | | |
| 所购房屋座落 | 开发区64小区德林花园3栋424号 | | | | |
| 合同约定面积 | 共1套房屋, 总计113.29平方米, 其中套内建筑面积91.52平方米, 分摊建筑面 积21.77平方米。 | | | | |
| 计价方式 | 按建筑面积计价 | 房屋规划用途 | 住宅 | | |
| 综合单价 | 4455.19元/平方米 | 综合总价 | 501721.8元 | | |
| 合同编号 | YS0173403 | 交房日期 |  | | |
| 是否抵押 | 否 | 合同签订日期 | | | |
| 出卖人 (签字或盖章) |  | | 买受人 (签字或盖章) 王国庆 杨志英 2014年5月21日 | | |
| 预售登记情况 | 经办人: 王 2014年5月22日 | | | | |
| 通知方式 | | | | | |
| 说明 | | | | | |

新疆中浩评估公司房地产现场勘察记录表

序号:

照片编号:

| | | | | | | |
|---|-------------------------|--|------|---------------------|-----------------|-----------|
| 产权人 | 王国庆, 杨志英 | | 坐落 | 开发区64小区德林花园3栋1206号等 | | |
| 房号 | 424 | 用途 | 住宅 | 建筑结构 | 钢筋混凝土 | |
| 产权来源 | 购买 | 修建年代 | 2014 | 土地权益状况 | | |
| 房产证号 | 新(2017)石河子不动产权第0019382号 | 土地证号 | / | 所在层数/总层数 | 12/14 地下室 | |
| 联系方式 | | | | | | |
| 20中学 附小 开发飞 子校 个别 因素 说明 | 建筑面积 | 112.29m ² | 土地面积 | / | | |
| | 户型状况 | 三室两厅 | 外墙 | | | |
| | 单元及入户门 | 防盗门 | 朝向 | | | |
| | 基础设施状况 | 通路(√)、通电(√)、通讯(√)、通上水(√) 通下水(√)、供暖(√)、通气(√) | | | | |
| | 室内装修情况 | 地面 | 墙面 | 顶棚 | 门、窗 | 其他 |
| | 客厅 | 地砖 | 壁纸 | 石膏吊顶 | 塑钢窗、内门复合门 | 水磨石河软包背帘 |
| | 餐厅 | 地砖 | 壁纸 | 石膏吊顶(三边) | 塑钢窗、防盗门 | |
| | 卧室1 | 地砖 | 壁纸 | 石膏乳胶漆顶 | 塑钢窗、木门、石膏板顶、木地板 | 软包背景墙、水晶灯 |
| | 卧室2 | 地砖 | 壁纸 | 乳胶漆顶 | 塑钢窗、木门、石膏板顶、书橱 | |
| | 卧室3 | 地砖 | 壁纸 | 乳胶漆顶 | 塑钢窗、推拉门、石膏板顶 | |
| 厨房 | 地砖 | 瓷砖 | 集成顶 | 大柜、台面 | 塑钢窗 | |
| 卫生间 | 地砖 | 瓷砖 | 集成顶 | 淋浴池(20)、马桶、推拉门、门套 | 洗手池、马桶 | |
| 特殊说明 | | | | | | |
| 区域 因素 说明 | 商业繁华度 | 优 世纪广场、石河子市政府 | | | | |
| | 交通状况 | 2号路、16路 | | | | |
| | 就医环境 | 石河子兵团技术开发区医院 | | | | |
| | 就学条件 | 石河子兵团大学科技园、石河子第二中学、银河幼儿园 | | | | |
| | 区域未来发展前景 | 优 | | | | |
| | 市场租赁收益情况及交易情况 | 咨询电话: 189 0994 0601 | | | | |

现场勘察人: 张晓明 曹七

杨志英 现场勘察日期: 2019年12月10日





统一社会信用代码
916501037637531588

营业执照

تجارت كوشمى



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
或“国家市场监管”APP
进行验证、查询、年报、年报公示

| | | | |
|-------|---|------|----------------|
| 名称 | 新疆中浩房地产评估有限公司 | 注册资本 | 伍佰万元人民币 |
| 类型 | 有限责任公司(自然人投资或控股) | 成立日期 | 2004年05月26日 |
| 法定代表人 | 贾俊丽 | 营业期限 | 2004年05月26日至长期 |
| 经营范围 | 房地产价格评估、房地产经纪、房地产咨询及营销策划、家政服务、农畜产品销售。(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 | 新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道1119号大成尔雅A座908室 | | |

登记机关

2019年08月05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

机构名称：新疆中浩房地产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 贾俊丽

住所：新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道11119号大成尔雅A座908室

统一社会信用代码：91650105763753158E

备案等级：贰级

证书编号：乌房估证2-006

有效期限：2019年11月11日至2022年11月11日

发证机关(公章)



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.



No. 00120475

姓名 / Full name

张冬梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

659001197901110029

注册号 / Registration No.

6520040012

执业机构 / Employer

新疆中浩房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-29

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.



No. 00180278

姓名 / Full name

王雪

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

13112619870516241X

注册号 / Registration No.

6520190009

执业机构 / Employer

新疆中浩房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature

