

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：

道日那位于阿拉善盟巴彦浩特镇聚鑫嘉园住宅小区 8-1  
-25 仓库房地产司法处置价值评估（阿拉善左旗）

估价委托人：阿拉善左旗人民法院

房地产估价机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：赵晓焯 1520190023

王 佳 1520190024

估价报告出具日期：二〇二〇年四月十六日

估价报告编号：（乌海市）内科瑞估字[2020]第 1202-002 号

## 致估价委托人函

阿拉善左旗人民法院：

承蒙委托，我公司对位于阿拉善盟巴彦浩特镇聚鑫嘉园住宅小区 8-库房-25 仓库房地产(买受人为道日那,设计用途为仓库,建筑面积为 25.03 平方米)的市场价值进行了评估。估价对象状况见下表：

### 估价对象状况表

买受人	道日那			
《商品房买卖合同》	编号：2016-0003046			
房屋坐落	阿拉善盟巴彦浩特镇聚鑫嘉园住宅小区 8-库房-25			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
8	—	1	25	6
建筑结构	建成年份	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )
混合	2017	仓库	25.03	—
共有情况	产别	土地用途	土地使用权类型	土地使用期限
无	—	—	出让	2012 年 06 月 04 日— 2082 年 06 月 03 日
特殊说明	被执行人不配合查勘现场，房地产估价师无法进入到估价对象内部进行查勘，本次评估设定房屋内部空间布局合理，室内装修为普通装修。			

**估价目的：**委托方欲核实被执行人道日那位于阿拉善盟巴彦浩特镇聚鑫嘉园住宅小区 8-库房-25 仓库房地产的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**2019 年 12 月 2 日

**价值类型：**估价对象在三级房地产市场的公开市场价格。市场价格是指评估对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易

**估价方法：**本次评估选用比较法、收益法进行评估。

**估价结果：**估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，进行了分析、测算和判断，确定估价对象（阿拉善盟巴彦浩特镇聚鑫嘉苑小区8-库房-25 仓库仓库房地产）在满足全部假设和限制条件下于时点2019年12月2日的估价结果如下：（币种：人民币）

### 估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	总价(人民币大写)
1	8-库房-25	25.03	4514	11.2985	壹拾壹万贰仟玖佰捌拾伍元
合计		25.03		11.2985	壹拾壹万贰仟玖佰捌拾伍元

### 特别提示：

①本次评估委托方提供了估价对象的《商品房买卖合同》（编号2016-0003046），评估结果是在现有收集到的资料信息基础上评估测算结果。

②根据委托方要求，本次估价价值时点为2019年12月2日，实地查勘日期为2019年12月2日，本次设定价值时点的状况与完成实地查勘之日状况一致。

③房地产估价师进行现场勘查时，被执行人不配合查勘现场，房地产估价师未能进入到房屋内部进行勘查。本次评估设定估价对象房屋内间布局合理，室内装修为普通装修，并以此为前提进行估价。

④估价人员对估价对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况进行了必要的关注，但受到相关部门的限制，未能掌握相关的情况和金额。提醒报告使用者关注此点。

⑤根据估价人员现场勘查，估价对象无租赁权，不考虑租约对房

⑥本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二〇年四月十六日起为壹年。提醒委托人在使用报告时关注此点。

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司



法定代表人：



二〇二〇年四月十六日

目 录

致估价委托人函 .....

一、估价师声明 .....

二、估价假设和限制条件 .....

三、估价结果报告 .....

    (一) 估价委托人 .....

    (二) 房地产估价机构 .....

    (三) 估价目的 .....

    (四) 估价对象 .....

    (五) 价值时点 .....

    (六) 价值类型 .....

    (七) 估价原则 .....

    (八) 估价依据 .....

    (九) 估价方法 .....

    (十) 估价结果 .....

    (十一) 注册房地产估价师 .....

    (十二) 实地查勘期 .....

    (十三) 估价作业期 .....

四、附件 .....

## 一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对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。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

7、注册房地产估价师赵晓焯、王佳已于2019年12月2日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的勘察，只限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象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。

8、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
赵晓焯	1520190023		2020.4.16
王佳	1520190024		2020.4.1



## 二、估价假设和限制条件

### 1. 一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇不可抗力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以估价对象在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的或有负债及债务情况对估价结果的影响。
- (7) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- (8) 本次估价价值时点为 2019 年 12 月 2 日，实地查勘日期为 2019 年 12 月 2 日，本次估价价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。
- (9) 本次估价对象的房屋权属情况均以《商品房买卖合同》（编号：2016-0003046）为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- (10) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。
- (11) 根据委托方提供的《商品房买卖合同》（编号：2016-0003046）可知，买受人为道日那，建筑面积为 25.03 平方米，用途为仓库。如与实



但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

### 2. 未定事项假设

无未定事项假设

### 3. 背离事实假设

根据调查，估价对象存在查封情况。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第 5.4 条：“房地产司法拍卖估价时，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其查封等情况。

### 4. 不相一致假设

无不相一致假设。

### 5. 依据不足假设

(1) 委托方未能提供待估房地产所占用土地的权属证明，故此假设本次评估结果成立前提条件之一为估价对象的土地权属无争议，并且委托方享有按其建筑面积所应分摊土地资产的使用权所带来的收益。

(2) 房地产估价师进行现场勘查时，被执行人不配合查勘现场，房地产估价师未能进入到房屋内部进行勘查。本次评估设定估价对象房屋内部空间布局合理，室内装修为普通装修，并以此为前提进行估价。

(3) 受到相关部门的限制，估价人员对估价对象欠缴税费、拖欠

(4) 委托方提供的《商品房买卖合同》(编号: 2016-0003046)中记载仓库的建成年代, 根据估价师现场勘查, 该仓库建成年代为2017年。本次评估仓库建成年代以实地勘察为准, 设定估价对象建成年代为2017年。

## 6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化, 估价报告需做调整。

(2) 报告中的数据全部采用电算化连续计算得出, 由于在报告中算的数据均按照四舍五入保留两位小数或者取整, 因此, 可能出现个别式左右不完全相等的情况, 但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

(3) 未经本估价机构书面同意, 本报告的全部或任何一部分均不向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供, 也不得以任何形式公开发表。

(4) 本报告必须完整使用方为有效, 对仅使用本报告中部分内容导致可能的损失, 本估价机构不承担责任。

(5) 本次估价结果受价值时点的限制, 且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二〇年四月十六日起为壹年。若报告使用期限内, 房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化, 估价结果也需相应调整或委托估价机构重新估价。

(6) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现利用条件下的房地产市场价格, 包括国有土地使用权价值和与房屋有关土建、安装、初次装修及室外附属工程价值, 不包括可移动的家具、电及二次装修等物品价值。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

姓名：阿拉善左旗人民法院

联系人：李青龙

联系电话：13384838730

#### (二) 房地产估价机构

房地产估价机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵闻科

住所：内蒙古自治区呼和浩特市新城区丁香路 10 号兴诚花园东区  
公园区

统一社会信用代码：9115010270138377XT

资质等级：一级

证书编号：内建房估备字[2019]第 0025 号

有效期限：二〇一九年九月六日至二〇二二年九月五日

联系人：李国华

联系电话：0473-2030397

#### (三) 估价目的

委托方欲核实被执行人道日那位于阿拉善盟巴彦浩特镇聚鑫嘉园住宅小区 8-库房-25 仓库房地产的市场价值，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

房屋坐落	阿拉善盟巴彦浩特镇聚鑫嘉园住宅小区 8-库房-25				
四至	东至：支路 南至：通古勒格淖尔路 西至：支路 北至：空地				
产权证件 (名称及证号)	《商品房买卖合同》(编号：2016-0003046)				
产权证书填发日期	—		买受人	道日那	
共有情况	无	不动产单元号	—		房屋结构 混合
房屋总层数	6	所在层数	1	建筑面积 (平方米)	25.03
建成年份 (代)	2017 年	房屋设计用途	仓库	房屋实际用途	仓库
土地使用权类型	出让		土地使用期限	2012 年 06 月 04 日—2082 年 03 日	
土地开发程度	七通		他项权利状况		<input type="checkbox"/> 抵押 <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/>
备注	估价对象存在查封情况。				

## 2. 估价对象基本情况

小区名称	聚鑫嘉园住宅小区		小区规模	一般	社区成熟度	一般
小区环境	一般		绿地	—	停车状况	临时停
物业管理公司	—		管理形式	封闭式	物业费	—
建筑形式	中式		屋面形式	平层	景观	—
户型	—		平面布局	合理	户型结构	—
门禁系统	有		电梯情况	无		
设施、设备	有门禁系统、自动化车辆出入系统、消防系统，设备设施较齐全					
地形状况	平整	区域内主要物业类型	住宅、商业		容积率	—
外立面装修	涂料	入户门	电动卷帘 防盗门	内门	—	
窗	—	装修档次	普通装修	朝向	南	
实际用途	仓库	使用现状	良好	单元户数	—	
室内装修情况	普通装修					
特殊情况说明	被执行人不配合查勘现场，房地产估价师无法进入到估价对象内部进行查勘，估设定房屋内部空间布局合理，室内装修为普通装修。					

### 3. 区位状况描述与分析

集聚效应	一般
基础设施配套	七通
公共服务设施	一般
交通便捷度	较不便捷
周边典型物业	雨露花园
环境景观	较好

#### (五) 价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为 2019 年 12 月 2 日，经与估  
委托人商定，根据估价目的，价值时点确定为 2019 年 12 月 2 日。

#### (六) 价值类型

市场价值是指评估对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且  
受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

本次评估估价对象在价值时点 2019 年 12 月 2 日，用途为仓库条件  
的房地产公开市场价值。根据本次评估目的，估价结果应为估价对象在  
级房地产市场的公开市场价格。

#### (七) 估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：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。

##### 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

要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 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应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。

## (八) 估价依据

### 1. 国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件：

◆ 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行）；

◆ 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016 年 12 月 1 日起施行）；

◆ 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号、1995 年 1 月 1 日起施行）；

◆ 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号（第二次修正）、1999 年 1 月 1 日起施行）；

◆ 《中华人民共和国民事诉讼法》（2017 年 6 月 27 日修订）；

◆ 《中国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005 年 2 月 28 日）；

◆ 《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》

定》（法释[2018]15号）；

◆ 《司法鉴定程序通则》（法办发[2007]5号）；

◆ 《最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与地  
地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业  
评估师协会 中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估  
作规范〉的通知》（法办 [2018]273号）；

◆ 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

◆ 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和  
国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013年6  
26日发布、2014年2月1日实施）；

◆ 《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕  
13号）；

◆ 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的  
的公告》。

## 2. 估价委托人提供的资料

◆ 《阿拉善左旗人民法院委托书》【（2019）内 2921 执 975 号】

◆ 《商品房买卖合同》（编号：2016-0003046）；

◆ 估价委托人提供的其他有关资料。

3. 房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取  
资料：

◆ 注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关  
料；

◆ 阿拉善左旗房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场  
况、同类房地产市场交易等数据资料；

## （九）估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发再开发潜力的房地产估价。

本次估价采用了比较法、收益法

比较法是指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，利用报酬率或资本化率、收益系数将未来收益转换为价值，得到估价对象价值或价格的方法。



### (十) 估价结果



估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，进行测算，确认估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：  
种：人民币)

#### 估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	总价(人民币大写)
1	8-库房 -25	25.03	4514	11.2985	壹拾壹万贰仟玖佰捌拾伍元
合计		25.03		11.2985	壹拾壹万贰仟玖佰捌拾伍元

### (十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

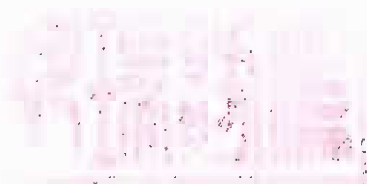
姓名	注册号	签名	签名日期
赵晓辉	1520190023	 赵晓辉	2020.4
王佳	1520190024	 王佳	2020.4

(十二) 实地查勘期

2019年12月2日至2019年12月2日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）

(十三) 估价作业期

2019年12月2日至2020年4月16日



#### 四、附件

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象状况照片；
- 3、《阿拉善左旗人民法院委托书》复印件；
- 4、《商品房买卖合同》复印件；
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件



## 估价对象现场照片



# 估价对象位置示意图



区域位置示意图



# 阿拉善左旗人民法院

## 委托书

(2019)内 2921 执 975 号

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行薛水全与道日那 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：

巴彦浩特镇聚鑫嘉园住宅小区 8-库房-25。



案件承办人：李青龙

联系电话：13384838730

评估报告邮寄地址：内蒙古自治区阿拉善左旗巴彦浩特镇西城区  
乌兰布和路阿拉善左旗人民法院 执行局 执行指挥中心收，指挥

中心联系人：杨苏龙嘎，联系电话：18904831422 邮编：750300

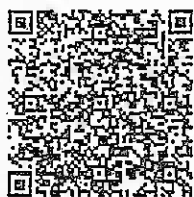
# 商品房买卖合同



内蒙古自治区建设厅  
内蒙古自治区工商行政管理局

监制





合同编号: 2016-0003046

初始登记产权证号: \_\_\_\_\_

# 内蒙古商品房买卖合同

出卖人(以下简称甲方): 阿拉善左旗宇通房地产开发有限责任公司

法定代表人: 包勒德

联系电话: 8229692

注册地址: 阿拉善左旗巴彦浩特南梁街

邮政编码: 750300

营业执照号码: 152900000004329 (1-1)

企业资质证号: (2006)M00003

开户行: 工行新城支行

账号: 0614095509020128009

委托代理人(房地产经纪机构): 空白

法定代表人: 空白

联系电话: 空白

注册地址: 空白

邮政编码: 空白

营业执照号码: 空白

房地产经纪机构资格证书编号: 空白

开户行: \_\_\_\_\_

账号: \_\_\_\_\_

买受人(以下简称乙方): 道日那

国籍/法定代表人: 道日那

身份证(护照): 152921198610250050

/营业执照号码: \_\_\_\_\_

地址: 内蒙古阿拉善盟阿拉善左旗巴彦浩特镇和硕特路温馨花园7号楼2单元102号

邮政编码: 750300

联系电话: 13948043611

委托代理人: 空白

国籍/法定代表人: 空白

地址: 空白

身份证(护照)/营业执照号码: 空白

邮政编码: 空白

联系电话: 空白





根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、  
 和国城市房地产管理法》、《房屋登记办法》、《内蒙古自治区物业  
 有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用  
 则，经协商一致，达成如下条款：

**第一条 商品房情况**

该商品房销售许可证号：2016-007-008

项目名称：阿左旗聚鑫嘉园住宅小区

商品房座落：区、县 阿拉善盟 路、道、

巴彦浩特镇聚鑫嘉园住宅小区8-库房-25

设计用途 仓库 ， 建筑结构 混合结构 ， 建筑层数为 6

25.03 平方米，其中：套内建筑面积 23.58 平方米，公共部位  
1.45 平方米。

商品房平面图见附件一，商品房抵押、租赁等情况见附件二。

商品房土地来源为：出让 。以出让方式取得土  
 地使用年限自 2012年06月04日 至 2082年06月03日 止。

**第二条 商品房价款**

商品房销售按建筑面积计算，每平方米价格为4,500.00 元(币种：人民  
112,635.00 元(币种：人民币)，计 壹拾壹万贰仟陆佰叁拾伍元整

**第三条 商品房交付及交付日期**

商品房竣工，经验收合格后，方可交付；未经验收或验收不合格的，不

甲方于 2016年08月20日 前，将符合上述条件的房屋交付乙方使用。如遇不

合同的，按下列第 1 种方式处理：

1. 变更合同。
2. 解除合同。
3. 空白



第四条 乙方付款形式及付款时间

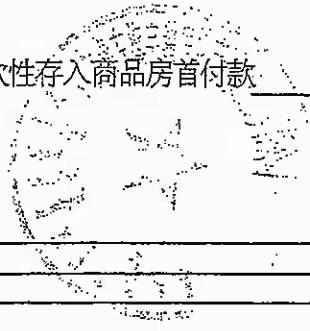
双方约定, 乙方按下列第 1 种形式付款, 商品房正在新建商品房预售管中的, 乙方应将全部商品房价款存入甲方新建商品房预售资金监管账号: \_\_\_\_\_ /

1. 一次性付款的, 乙方应于 2017年02月27日 前, 一次性存入商品房全部价款 112635 元。

2. 贷款付款的, 乙方应于 \_\_\_\_\_ 前, 一次性存入商品房首付款 \_\_\_\_\_ 元, 其余价款办理贷款。

3.

空白



第五条 甲方逾期交付商品房的处理

除遇不可抗力外, 甲方如未按本合同第三条约定日期交付商品房, 逾期在 30 日乙方有权向甲方追究已付款利息, 利息自合同约定甲方应支付商品房之日次日起至实际交付之日止, 按银行同期贷款利率计算。

如超过上述约定期限的, 乙方有权按照下列的第 1 种约定, 追究甲方违约责任。

1. 合同继续履行。甲方应支付乙方已付款利息, 利息自合同约定甲方应交付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止, 按银行同期贷款利率计算。此外, 甲方还应每日按商品房价款 1 o/ooo向乙方支付违约金。

2. 解除合同。甲方应退还乙方已付款、支付已付款利息, 利息自合同约定甲方应交付商品房之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止, 按银行同期贷款利率计算。此外, 甲方还应每日按商品房价款的 0 o/ooo向乙方支付违约金。乙方的实际损失超过甲方支付的违约金时, 甲方还应承担赔偿责任。

3. 空白

第六条 乙方逾期付款的处理

乙方如未按本合同第四条约定的日期付款, 逾期在 30 日内的, 甲方有权追究乙方逾期付款及其利息, 利息自合同约定乙方应付款之日次日起至实际付款之日止, 按银行同期贷款利率计算。





上述配套设施未按约定日期运行的,甲方 15 日内采取补救措施,并赔偿乙方损失;超过上述约定期限的,甲方应赔偿损失,并且每项还应按商品房价款的 0 o/o 向乙方支付违约金。

#### 第十条 商品房设计变更的约定

甲方未征得乙方同意,不得擅自变更商品房的房屋设计和环境布局(见附件四)。确需变更的,甲方应自设计变更方案确定之日起 15 日内与乙方协商。

乙方同意变更的,双方订立补充合同。

乙方不同意变更,或甲方擅自变更的,乙方有权解除合同。解除合同的,甲方应退还乙方已付款、支付已付款的利息,利息自乙方付款之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止,按银行同期贷款利率计算。此外,甲方还应按商品房价款的 0 o/o 向乙方支付违约金。

#### 第十一条 商品房交接

商品房交付时,甲方应书面通知乙方办理商品房交接手续,提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》,交接房屋钥匙。

#### 第十二条 商品房权属登记

双方约定,在下列第 1 种期限内,办结房屋权属转移登记:

1. 自初始登记完毕之日起 0 日。
2. 订立本合同时,房屋尚未建成的,自房屋交付使用之日起90日;订立合同时房屋已竣工的,自合同订立之日起90日。
3. 空白

由于甲方的原因,未能在上述期限内办结房屋权属转移登记的,按下列第 1 种约定处理:

1. 合同继续履行。甲方应按房屋价款的 0 o/o 向乙方支付违约金。
2. 解除合同。甲方应退还乙方已付款、支付已付款利息,利息自乙方付款之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止,按银行同期贷款利率计算。此外,甲方还应按商品房价款的 0 o/o 向乙方支付违约金。
3. 空白



第十三条 商品房预告登记

双方按下列第 1 种约定, 办理房屋权属预告登记:

1. 乙方向房屋权属登记机关申请房屋权属预告登记。
2. 空白

第十四条 前期物业管理

甲方已向乙方明示备案的《前期物业管理服务合同》及《业主公约》, 乙方对该合同及公约相关内容予以书面确认, 并承诺遵守。

第十五条 权属纠纷和债权债务纠纷的约定

甲方保证在交付商品房时, 无权属纠纷和债权债务纠纷, 如存在权属纠纷和债权债务纠纷, 由甲方承担全部责任。

第十六条 争议处理

本合同发生争议, 甲乙双方应协商解决。协商不成时, 按下列第 2 种方式处理:

1. 向 空白 仲裁委员会申请仲裁。
2. 向人民法院提起诉讼。

第十七条 合同附件

本合同未尽事宜, 甲乙双方另行订立补充合同(见附件五)。附件一至附件五均为本合同不可分割的部分, 具有同等效力。

第十八条 合同份数

本合同连同附件共 14 页, 一式 三 份, 甲、乙双方各执一份, 备案机关存留一份, 其他 一 份由乙方持有备用, 具有同等效力。

第十九条 合同生效

本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。当事人另有约定的, 按照其约定。

甲方: \_\_\_\_\_

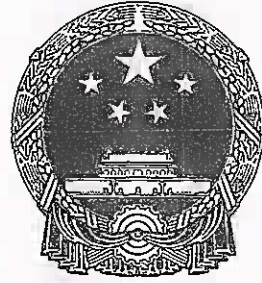
乙方: \_\_\_\_\_

委托代理人: \_\_\_\_\_

委托代理人: \_\_\_\_\_

合同生成日期: 2017年03月10日





# 营业执照

(副本) (副本号: 3-1)

统一社会信用代码 911501027013837

名称	内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	内蒙古自治区呼和浩特市新城区丁香路10号兴诚花东区办公园区
法定代表人	赵闻科
注册资本	贰佰万(人民币元)
成立日期	2001年08月10日
营业期限	自2001年08月10日至 2022年08月09日
经营范围	房地产价格评估; 测绘资质业务; 地质矿产危险性评估; 资产评估; 不动产调查、不动产登记代理; 工程咨询; 全国范围内从事土地评估业务; 土地规划(以上项目凭资质经营); 土地登记代理; 房地产经纪(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)



2019 年 01 月 10 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：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司  
法定代表人：赵闻科  
(执行事务合伙人)  
住 所：内蒙古自治区呼和浩特市新城区丁香路10号兴城花园东区办公园区

统一社会信用代码：9115010270138877X1

备案等级：一级

证书编号：内建房估备字[2019]第0025号

有效期限：二〇一九年九月六日 至 二〇二二年九月五日

发证机关(公章)  
二〇一九年九月六日



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. 00178651

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

姓名 / Full name

赵晓辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150422198107072493

注册号 / Registration No.

1520190023

执业机构 / Employer

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

王佳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

150302198506022046

注册号 / Registration No.

1520190024

执业机构 / Employer

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature

