

房地产估价报告

估价报告编号：德正估字（QT）2020-106号

估价项目名称：陵城区豪门西班牙小城 28 号楼 1 单元 202 号住宅房
地产司法鉴定估价

估价委托人：德州市德城区人民法院

房地产估价机构：山东正昕元土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：王克军（注册号 3720040002）

关洪敏（注册号 3720040275）

估价报告出具日期：2020 年 7 月 26 日

致估价委托人函

德州市德城区人民法院:

受贵院委托, 我公司估价人员对委托评估的陵城区豪门西班牙小城 28 号楼 1 单元 202 号住宅房地产(含储藏室)进行了实地查勘和评估测算, 估价工作已完成, 现将主要内容报告如下:

估价目的: 为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象: 房屋坐落陵城区豪门西班牙小城 28 号楼 1 单元 202 号, 房屋用途住宅, 房屋建筑面积: 87.93 平方米, 28-1-31 号储藏室面积 6.88 平方米。估价对象占用范围内土地为国有出让住宅用地。

价值时点: 2020 年 7 月 16 日。

价值类型: 市场价值。

估价方法: 比较法、收益法。

估价结果: 我司估价人员依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》, 遵守独立、客观、公正、合法的原则, 按照估价程序, 对估价对象进行了实地查勘和相关资料的收集, 并选择合理的估价方法, 进行了市场价值的计算, 在综合分析影响估价对象房地产市场价值因素的基础上, 最终确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为:

总 价: 60.21 万元

大写人民币: 陆拾万贰仟壹佰元整。

特别提示: 本估价报告只能用于本估价报告明确的估价目的, 评估结果受估价假设条件和限制条件的限制。如假设条件及限制条件发生变化, 则评估结果做相应的调整。

法人代表:

山东正昕元土地房地产评估测绘有限公司

二〇二〇年七月二十六日

目 录

一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
四、附件.....	15-24
1、德州市德城区人民法院司法鉴定委托书复印件。	
2、估价对象权属证明复印件。	
3、估价对象照片。	
4、房地产估价机构营业执照复印件。	
5、房地产估价机构资质证书复印件。	
6、房地产估价师注册证书复印件。	

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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、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》(GB/T 50291-2015)及《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。
5. 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。
6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
7. 本估价报告由山东正昕元土地房地产评估测绘有限公司负责解释。

二、估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设

①本次评估根据估价委托人提供的估价对象权属证明确认估价对象用途、建筑面积，并据此资料评估估价对象的价值。

②本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对委估房地产价值造成的影响。

③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。

④估价对象已缴纳国家规定有关税费能在公开市场上自由转让。

⑤假设估价对象为合法取得、使用和可持续使用。

⑥估价委托人提供了估价对象的权属证明资料，估价人员未向房地产权属登记部门进行核实，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。

⑦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，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。

⑧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权属证明记载的建筑面积大体相当。

⑨估价对象享有公共部位的通行权及共用设施的使用权。

2、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

①本次估价未考虑抵押、担保、查封等情况对估价对象价值的影响。

4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

①估价委托人未提供权属证明资料原件，本次估价假设估价委托人提供的权属证明复印件与原件一致。

②本次估价对象根据估价委托人提供权属资料现场确认。

③估价委托人未提供估价对象土地权属证明资料，本次估价假设估价对象占用范围内土地为国有出让住宅用地。

④因当事人原因，估价人员只对估价对象外观及周围环境进行了现场查勘，未能进入估价对象房屋室内进行查勘。

二、估价报告使用限制

1、本报告得出的估价结果，仅反映估价对象在公开市场条件下的市场价值，该结论仅适用于本次估价目的，不对其他用途负责。

2、本估价结果是估价对象在价值时点时的价值。

3、未经估价机构书面同意，不得向估价报告使用者以外的单位和个人提供本报告，也不能将全部或部分内容发表于任何公开媒体。同时估价机构承诺，未经估价委托人许可不将估价报告提供给无关单位或个人。

4、本报告确定的估价结果仅为估价对象在价值时点的客观合理市场价值，不作为估价对象任何实际成交价格的保证。

5、本估价报告的结论仅为房地产估价专业人士出具的估价对象价值的参考意见。本估价报告确定的估价对象房地产价值仅供估价报告使用者作为价值参考依据。

6、本估价报告在撰写完成后提交估价委托人之前，按照估价机构的估价报告审核制度，已进行严格的审核，但无法保证估价报告中的文字或数字因校对或其他原因出现差错。在使用中如发现本估价报告中文字或数字因校对或其他原因出现差错时，请及时通知本公司，并携带全部估价报告原件前来本公司进行调换。

7、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年，即自 2020 年 7 月 26 日起至 2021 年 7 月 25 日止。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人:

名称: 德州市德城区人民法院
住所: 德州市德城区湖滨北大道 235 号

(二) 房地产估价机构:

机构名称: 山东正昕元土地房地产评估测绘有限公司
法定代表人: 杨志新
资质等级: 壹 级
证书编号: 鲁评 131001
地址: 德州市德城区天衢路南华腾·丽晶大厦 17A 层 20、21、23 号
联系电话: 0534-2695040

(三) 估价目的:

为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象:

1、估价对象范围: 本次房地产估价范围为坐落于陵城区豪门西班牙小城 28 号楼 1 单元 202 号的住宅房屋(含储藏室)及其占用范围土地使用权。

2、估价对象状况

(1) 建筑物状况

①房屋权属情况:

房屋坐落	陵城区豪门西班牙小城 28 号楼 1 单元 202 号		
房屋总层数	4 层	所在层数	2 层
建筑面积	87.93 平方米	设计用途	住宅
建筑结构	混合	建成年代	2012 年
附属房屋	28-1-31 号储藏室面积 6.88 平方米		

②建筑物实物:

户内部分(假设)

层高	约 2.90 米	户型	二室二厅一卫
朝向	南北	成新	较好
空间布局	估价对象各个功能分区布置合理, 空间利用率较高, 无大的空间		

	浪费，使用方便，总体来说能满足日常起居功能。		
室内装饰装修	入户门为一体式防盗门，室内瓷砖地面，内墙乳胶漆，木制套装内门，吊顶等装修；厨房、卫生间内墙面瓷砖、PVC 吊顶, 铝合金外窗，封闭阳台。		
完损状况	墙体无明显裂缝，承重结构未发现倾斜变形、裂缝、松动等情况。地面、墙面、门窗、设施等完整无破损。		
维护状况	维护状况较好	采光、通风情况	采光、通风较好

公共部分:

外立面装饰	涂料	建筑类型	多层
楼道装修	仿瓷内墙面，大理石楼梯踏步，不锈钢楼梯扶手。	供水供电设施	齐全
电梯	无	供暖	集中供暖
门禁系统	单元防盗门	供气	管道天然气
消防设施	无	安全监控	有

(2) 小区状况

居住小区楼宇构成	多层	容积率	符合规划
交通组织方式	人车混流	小区封闭性	半封闭式
物业管理	较好		
停车状况	地上车位		

(3) 土地状况：估价委托人没有提供土地权属证明。

本次评估假设房屋占用范围内土地为国有出让住宅用地。

土地用途：住宅用地。

土地开发程度：该宗地位于城市建成区内，土地开发程度较高，基础设施达到七通（供水、排水、供电、通讯、通路、供热、供气）。

土地平整程度：平整度较好。

地势情况：地势平坦，自然排水状况良好。

宗地形状：宗地形状较规则。

地质（地基）：地基的承载力的稳定性较好，无不良地质现象。

3、区位状况

交通便捷度	估价对象迎宾街西侧，陵州路南侧，路网密度较高，交通便利。
居住社区成熟度	估价对象所在小区位于陵城区，基本为纯住宅小区，社区较为完善，居民构成多为企事业单位职工，属陵城区中高档住宅小区。
基础设施配套情况	估价对象完全达到通上下水、道路、暖气、天然气、通讯等七通，基础配套设施完善。
公建配套情况	估价对象附近无大型工厂企业、无空气、噪声等环境污染源存在，周边有陵城区第一中学、陵城区第五中学、陵城区第四实验小学、陵城开发区管委会等近在咫尺，居住环境较好。
未来发展潜力	估价对象周边公共配套设施完善，土地利用状况良好，未来发展潜力较大。

4、一般因素分析

(1) 地理位置

陵城区地处山东省鲁西北平原，东经 116° 27' ~ 116° 57' ，北纬 37° 13' ~ 37° 36' 之间。东临临邑，南到平原，西临德州经济开发区，北到宁津；处在华北、华东两大经济区联结带和环渤海经济圈、黄河三角洲以及“京九”经济开发带之中。

(2) 行政区划、人口及交通状况

陵城区全区总面积 1213 平方公里，辖 10 镇 1 乡 2 个街道办事处 1 个经济开发区， 989 个行政村；总人口 59.3 万，其中农业人口 47 .45 万。陵城区地处天津滨海新区和环渤海经济圈、济南城市群经济圈的重要节点，素有“九达天衢、神京门户”之称，是全国交通运输主枢纽，京沪高铁的开通，更加拉近了陵县与京津、长三角地区的时空距离。京福高速公路、德滨高速公路、104 国道、315 省道、314 省道、249 省道、京沪高速铁路和德大铁路过境而过，县乡公路四通八达。

(3) 自然环境

①地势、地貌

陵城区地处鲁西北平原，地势平坦开阔，略有起伏，人工河流纵横交错。土

壤类型为在黄河冲击母质上发育，多为潮土，适宜农业耕作种植。

②气候、水文

陵城区属暖温带大陆性季风气候区，四季分明，光照充足、雨量适中，有史记载以来，无重大洪涝、台风、地震灾害，风光秀丽，气候宜人。土质以粉土和粘性土为主；属暖温带大陆性气候，年均气温 12.7℃，年均光照 2647.2 小时、光照率 61%，年均降水 570.2 毫米，无霜期 205 天；历史上未发生过大的洪涝、地震等自然灾害。

境内河道均属季节性河流。主要干流马颊河和德惠新河。流域面积 1277 平方公里。两条干流都是西南东北流向，20 条支流纵横交错，密布陵城区，河道总长度 497.7 公里。马颊河位于区境中部，是区内最主要的排灌河道，境内流经长度 79.8 公里，流域面积 1095.25 平方公里。德惠新河位于区境东南部，开挖于 1968 年，境内流经长度 19 公里，流域面积 181.37 平方公里。

（4）城市性质

陵城区是德州的重要卫星城之一，县城是陵县政治、经济、文化、金融中心。现已形成纺织、机械、电子、化工、建材、食品等 6 大门类数十个行业在山东省占有举足轻重的地位，是内地一、二、三产业并举，以工业、外贸、旅游为重点的充满活力的发展新兴城镇。

4.2 资源状况

陵城区能源资源充足，电力供应有充分保障，紧邻全国最大的火力发电厂——华能德州电厂，境内建有 500kv 变电站，全县年供电量达到 9.25 亿千瓦时；陵县水资源充沛，地表水、地下水资源丰富，境内有仙人湖、得月湖、鬲津河水库三座大型水库，能满足工农业生产用水需求。

4.3 社会经济状况:

从大环境来讲，陵城区的经济近几年来发展较为迅速，特别是在招商引资、大上工业、民营经济、农业结构调整、商贸流通、城市基础设施建设上增大了力度，使国民经济稳定增长，地区生产总值增长 6%；一般公共预算收入完成 11.54 亿元；固定资产投资完成 115 亿元；工业增加值增长 6.9%；进出口累计完成 16.7 亿元；实际利用外资完成 1775 万美元；不良贷款率 3.5%；城镇新增就业 6150 人，城镇登记失业率 1.8%。工业经济企稳回升。预计规模以上工业总产值完成 161 亿元，增长 6%；营业收入 146 亿元，增长 1.5%；工

业用电量累计 11.3 亿千瓦时，增长 18.4%。中昊控股成为全省民防行业唯一免检单位，积极拓展地铁和国防工程领域市场，发展步伐不断加快，税收增长 173.6%。工业经济逆势上扬，成为稳定经济的“基本盘”，得益于主导产业市场因素持续向好，得益于政府服务“最后一公里”不断畅通，企业家“敢投资、稳投资”的信心不断加强，工业发展势头不断向好。

企业培植成效明显。全区规模以上工业企业 138 家，新增纳税过百万企业 11 家，总数达 104 家。全面落实减税降费政策，企业减税 1.83 亿元，社保费减征 4090 万元，帮助企业轻装上阵。北汽 5 万辆新能源乘用车项目、金大路 2 万辆三轮棚车项目正式投产；丽驰 5 万辆新能源商用车项目进入试制阶段；总投资 1 亿美元的韩国世元汽车配件产业园车间主体完工，千亿级新能源汽车产业集群正在起势。全省纺织产业生态联盟落户恒丰集团，以人工智能和智能制造为重点，努力打造山东制造“纺织样板”。“陵城新型纺织产业集群区域品牌建设试点典型经验”入选全国首批 12 家典型经验。谷神集团荣获“山东省资源综合利用先进单位”；联兴绿厦入选第二批省装配式建筑产业基地；兴隆皮革入选工信部第四批绿色工厂名单，节能减排、绿色制造实现新发展。15 个市级重点技改项目完成投资 26.43 亿元，企业内生活力逐步焕发。光因照明通过“瞪羚企业”复审。全区国家科技型中小企业达 21 家，省级“专精特新”企业达 15 家，新增市级企业技术中心、工程实验室 3 家，企业发展从要素驱动向创新驱动加速转变。

项目支撑更加有力。9 个市级重点项目完成投资 44.4 亿元，超额完成全年投资计划。16 个项目列入山东省新旧动能转换重大项目库，总投资 232.3 亿元，项目个数和总投资分列全市第一、二位。宏祥智能自锁式防排水垫层等 3 个项目入选山东省新旧动能转换重大项目库第二批优选项目。投资 7.8 亿元的华能 200 兆瓦风力发电项目、投资 7.7 亿元的晶创新材料项目、投资 4 亿元的润电环保生活垃圾焚烧发电项目、投资 3.2 亿元的信业商厦项目、投资 2.3 亿元的兴豪皮革后整饰项目、投资 1.5 亿元的德州扒鸡养殖项目、投资 1 亿元的金彩精机项目等一批重点招商引资项目正在紧张施工，为稳投资、扩增量提供了坚强支撑。

陵城区的自然环境和人文环境条件较好；学校、医院、商场、农贸市场等配

套设施的完善程度比较高。荣获“国家大型商品粮生产县”、“国家级电动汽车研发中心”、“全国能源产业百强县”、“国家火炬计划生物产业基地”、“全国科技先进县”等数十个光荣称号。

（五）价值时点：

本次估价的价值时点为完成估价对象实地查勘之日：2020年7月16日。

（六）价值类型：

本次估价确定的价值为市场价值，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。

（七）估价原则：

1、独立、客观、公正原则

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。

“独立”是要求房地产估价师凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，不应受任何组织或个人的非法干预。

“客观”的要求是房地产估价师从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，不应带着自己的好恶、情感和偏见。

“公正”的要求是房地产估价师应当公平正直地进行估价，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2、合法原则：

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。房地产估价应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

遵循合法原则，一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权。

遵循合法原则，二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的。

遵循合法原则，还要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、价值时点原则：

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。

这个特定时间既不是委托人也不是房地产估价师随意假定的，必须根据估价目的来确定。确定价值时点的意义在于：价值时点除了说明评估价值对应的时间，还是评估对象价值的时间界限。估价对象的评估价值是在价值时点上的市场价值。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

估价结论具有时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。

估价结论具有时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

4、替代原则：

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。

类似房地产是指与对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。具体一点说，类似房地产是在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与估价对象相同或相当，并与估价对象处在同一供求范围内的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的其他房地产的区域范围。参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期价格来确定估价对象的客观合理价值。

5、最高最佳利用原则：

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下状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指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合理、可能地利用，包括最佳的用途、规模档次。

寻找最高最佳利用的方法，是先尽可能地设想出各种潜在的使用方式：然后从下列4个方面依序筛选：(1)法律上的许可性。(2)技术上的可能性。(3)经济上的可行性。(4)价值是否最大。

最高最佳利用原则受到合法原则的约束，在运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的。

房地产的最高最佳利用还必须得到技术上的支持，不能把技术上无法做到

的使用当作最高最佳使用。

最高最佳利用原则还体现在确定房地产的最高最佳利用时应注意经济上可行。

(八) 估价依据:

1 有关法律、法规、政策和估价标准:

- 1.1 《中华人民共和国物权法》。
- 1.2 《中华人民共和国土地管理法》。
- 1.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 1.4 《中华人民共和国资产评估法》。
- 1.5 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》。
- 1.6 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 2015年12月1日实施)。
- 1.7 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。
- 1.8 中国人民银行公布的存贷款利率。

2 估价委托人提供的资料:

- 2.1 司法鉴定委托书。
- 2.2 估价对象权属证明复印件。

3 其他依据:

- 3.1 估价机构掌握的估价所需资料。
- 3.2 估价人员实地查勘所获取的资料。

(九) 估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料,进行了实地勘察和调查,根据估价对象的特点、估价目的及《房地产估价规范》的要求,估价方法主要有收益法、比较法、假设开发法、成本法等,因估价对象为居住房地产,同类房地产有较多交易的,可选用比较法。该类型房地产可用于出租获得收益,可选用收益法。

比较法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。

收益法是预测估价对象的未来受益,利用报酬率或资本化率、收益乘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:

经过估价人员周密准确的测算,并结合估价人员的经验,在综合考虑各种影

响房地产价值因素后确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为：

总 价：60.21 万元

大写人民币：陆拾万贰仟壹佰元整。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
王克军	3720040002		2020 年 7 月 26 日
关洪敏	3720040275		2020 年 7 月 26 日

(十二) 实地查勘期：2020 年 7 月 16 日起至 2020 年 7 月 16 日止。

(十三) 估价作业期：2020 年 7 月 16 日起至 2020 年 7 月 26 日止。

德州市德城区人民法院

司法鉴定委托书

(2020)鲁1402法鉴字019号

德州正元土地房地产咨询评估有限公司：

我院执行局移送的苏国强与贾桂珍民间借贷纠纷一案，需要对陵城区豪门西班牙小城28号楼1单元202房产对贾桂珍、梅广真所有的位于陵城区豪门西班牙小城28号楼1单元202房产价值进行鉴定进行鉴定，根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并返还我院。

附1： 《委托鉴定要求》

附2： 《委托鉴定材料清单》

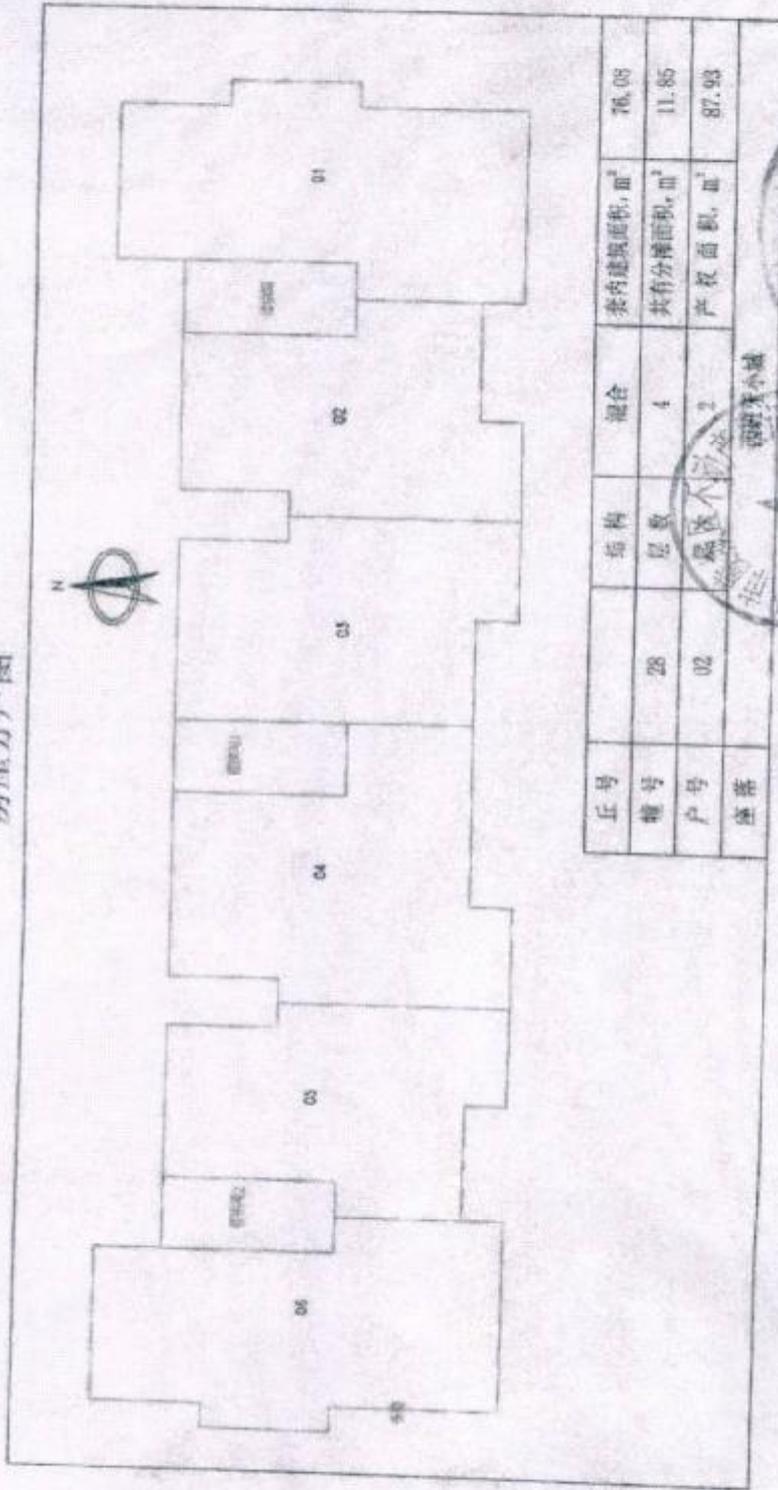
2020年07月07日

(盖章)

督办人： 安莹

电话： 0534-2311956 传真： _____

房屋分户图



13J

139



商品房买卖合同

合同编号: 28-1-202

合同双方当事人:

出卖人: 山东长河豪门投资置业有限公司陵县分公司

注册地址: 陵县经济开发区迎宾街1号

营业执照注册号: 37142129010701-1

企业资质证书号: 133106

法定代表人: 朱昌和 联系电话: 0534-8295886

邮政编码: 253500

委托代理人: _____ 地址: _____

邮政编码: _____ 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: 梅寸真

【本人】【法定代表人】姓名: 梅寸真 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 _____ 】 37242119680311657X

地址: 山东省陵县梅寸真徐河村26号

邮政编码: 253500 联系电话: 18253427616 15165924160

【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 陵县开发区、编号为 1-131-100-915 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为 _____。

该地块土地面积为 96703.200m²，规划用途为 商住，土地使用年限自 _____ 起。

140
92

2005年7月5日至2005年7月4日

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】康门·西阳山水城【暂定名】康门·西阳山水城。建设工程规划许可证号为鄂(2005)12-03-063，施工许可证号为鄂(2005)-05。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为【现房】预售商品房，预售商品房批准机关为襄县房产局，商品房预售许可证号为(襄)房预字第2005-25。

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28【幢】1【座】202【单元】202【层】202号房。

该商品房的用途为住宅，属砖混结构，层数为29层，建筑层数地上1层，地下1层。

该商品房阳台是【封闭式】封闭式【非封闭式】。

该商品房【合同约定】产权登记【产权登记】建筑面积共87.81平方米，其中，套内建筑面积68.8平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积19.01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)。

储藏室：28-1-31 号；面积：6.88 m²；单价：2588 元/m²。

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：

1. 按建筑面积计算，该商品房单价为(人民币)每平方米1600元，总金额(人民币)0千0百壹拾壹万陆千壹百壹拾陆元整。
2. 按套内建筑面积计算，该商品房单价为(人民币)每平方米1600元，总金额(人民币)0千0百壹拾壹万陆千壹百壹拾陆元整。
3. 按套(单元)计算，该商品房总价款为(人民币)0千0百壹拾壹万陆千壹百壹拾陆元整。
4. 储藏室总价款为人民币(以8)元/米²折后总价元整(1780元)
住宅储藏室总价款为人民币(以8)元/米²折后总价元整(13394元)

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】套内建筑面积【本条款中

142
308

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 19 页, 一式 在 份, 具有同等法律效力, 合同持有情况如下:

出卖人 在 份, 买受人 在 份, 德州 在 份, 银行 在 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 _____ 申请登记备案。

出卖人(签章):



买受人(签章): 梅慎

【法定代表人】

【法定代表人】

【委托代理人】
(签章)

【委托代理人】
[]
(签章)

2012 年 10 月 28 日
签于 德州陵县



2012 年 10 月 28 日
签于 德州陵县

鉴证意见:

经办人:

鉴证机关(章)

年 月 日



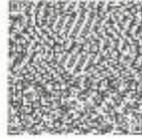


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91371400732631369Q

扫描二维码
“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 山东正昕元土地房地产评估测绘有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 杨志新

经营范围 房地产价格评估；房地产中介（凭资质证经营）；基准地价评
估、宗地地价评估、地价咨询（凭土地评估资质证经营）；地
形测量、市政工程测量、建筑工程测量、线路工程测量、不动
产测绘（执行相应等级作业限额）；土地登记代理。（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）。

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2001年08月23日

营业期限 2001年08月23日至 年 月 日

住所 德州市德城区天衢路南华腾·丽品大厦17A层
20、21、23号



登记机关

2020年06月30日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

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：山东正昕元土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：杨志新
(执行事务合伙人)

住所：德州市德城区天衢路南华腾·丽晶大厦17A层20、21、23号

统一社会信用代码：91371400732631369Q

备案等级：壹级

证书编号：鲁评131001

有效期限：2020年7月2日至2023年7月1日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

企业变更情况

打印时间：2020/06/30 15:58:31

企业名称：山东正昕元土地房地产评估测绘有限公司
 统一社会信用代码：91371400732631369Q
 注册号：371400228006588

变更次：	1	变更事项（编码）：	股东发起人
变更前内容：	股东（发起人）名称：杨志新，证件（照）类型：中华人民共和国居民身份证，证件（照）号码：372****6520，认缴出资额：48万，币种：认缴出资额折万美元；认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2010-09-20；股东（发起人）名称：李国山，证件（照）类型：中华人民共和国居民身份证，证件（照）号码：372****1018，认缴出资额：19.2万，币种：认缴出资额折万美元；认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2010-09-20；股东（发起人）名称：马琳，证件（照）类型：中华人民共和国居民身份证，证件（照）号码：372****1271，认缴出资额：22.4万，币种：认缴出资额折万美元；认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2010-09-20；股东（发起人）名称：刘永艳，证件（照）类型：中华人民共和国居民身份证，证件（照）号码：320****2443，认缴出资额：48万，币种：认缴出资额折万美元；认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2010-09-20；股东（发起人）名称：王泽利，证件（照）类型：中华人民共和国居民身份证，证件（照）号码：371****4213，认缴出资额：12万，币种：认缴出资额折万美元；认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2010-11-03；股东（发起人）名称：张涛，证件（照）类型：中华人民共和国居民身份证，证件（照）号码：372****2713，认缴出资额：19.2万，币种：认缴出资额折万美元；认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2010-09-20；股东（发起人）名称：王克军，证件（照）类型：中华人民共和国居民身份证，证件（照）号码：372****3215，认缴出资额：12万，币种：认缴出资额折万美元；认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2010-09-20；股东（发起人）名称：陈洪，证件（照）类型：中华人民共和国居民身份证，证件（照）号码：372****2213，认缴出资额：19.2万，币种：认缴出资额折万美元；认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2010-09-20；		
变更后内容：	股东（发起人）名称：杨志新，证件（照）类型：中华人民共和国居民身份证，证件（照）号码：372****6520，认缴出资额：72万，币种：人民币，认缴出资额折万美元；认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2025-12-31；股东（发起人）名称：李国山，证件（照）类型：中华人民共和国居民身份证，证件（照）号码：372****1018，认缴出资额：28.8万，币种：人民币，认缴出资额折万美元；认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2025-12-31；股东（发起人）名称：张涛，证件（照）类型：中华人民共和国居民身份证，证件（照）号码：372****2713，认缴出资额：28.8万，币种：人民币，认缴出资额折万美元；认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2025-12-31；股东（发起人）名称：马琳，证件（照）类型：中华人民共和国居民身份证，证件（照）号码：372****1271，认缴出资额：33.6万，币种：人民币，认缴出资额折万美元；认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2025-12-31；股东（发起人）名称：刘永艳，证件（照）类型：中华人民共和国居民身份证，证件（照）号码：320****2443，认缴出资额：72万，币种：人民币，认缴出资额折万美元；认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2025-12-31；股东（发起人）名称：王泽利，证件（照）类型：中华人民共和国居民身份证，证件（照）号码：371****4213，认缴出资额：18万，币种：人民币，认缴出资额折万美元；认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2026-12-31；股东（发起人）名称：王克军，证件（照）类型：中华人民共和国居民身份证，证件（照）号码：372****3215，认缴出资额：18万，币种：人民币，认缴出资额折万美元；认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2025-12-31；股东（发起人）名称：陈洪，证件（照）类型：中华人民共和国居民身份证，证件（照）号码：372****2213，认缴出资额：28.8万，币种：人民币，认缴出资额折万美元；认缴出资方式：货币，认缴出资时间：2025-12-31；		
核准日期：	2020-06-30		

变更次：	1	变更事项（编码）：	章程
变更前内容：	；		
变更后内容：	；		
核准日期：	2020-06-30		

变更次：	1	变更事项（编码）：	注册资本
变更前内容：	200；		
变更后内容：	300；		
核准日期：	2020-06-30		

变更次：	1	变更事项（编码）：	名称
变更前内容：	德州正元土地房地产咨询评估有限公司；		
变更后内容：	山东正昕元土地房地产评估测绘有限公司；		
核准日期：	2020-06-30		



