

r 表示：报酬率（%）

n 表示：未来可获取收益的年限（年）

十、估价结果

1. 估价结果确定

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，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 9 月 23 日的公开市场价值为 RMB476111 元，大写（人民币）肆拾柒万陆仟壹佰壹拾壹元整。

十一、估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师	注册证号	中国注册房地产估价师 姓名	日期
都学军	6419980002	都学军 注册号: 6419980002	2020.10.9
陈海月	6420160001	陈海月 注册号: 6420160001	2020.10.9

十二、实地查勘期

2020 年 9 月 23 日至 2020 年 9 月 23 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、估价作业日期

2020 年 9 月 23 日至 2020 年 10 月 9 日

宁夏旭瑞房地产土地资产评估有限公司

2020 年 10 月 9 日

威县人民法院 委托书

(2020)冀0533执恢74号

宁夏旭瑞房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行井学林与祝青博合同纠纷一案中，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：

被执行人祝青博名下位于乌海市凤凰岭东街北四街坊方兴家园小区13号楼1单元1807的房屋（合同编号：2010-008575）一处。

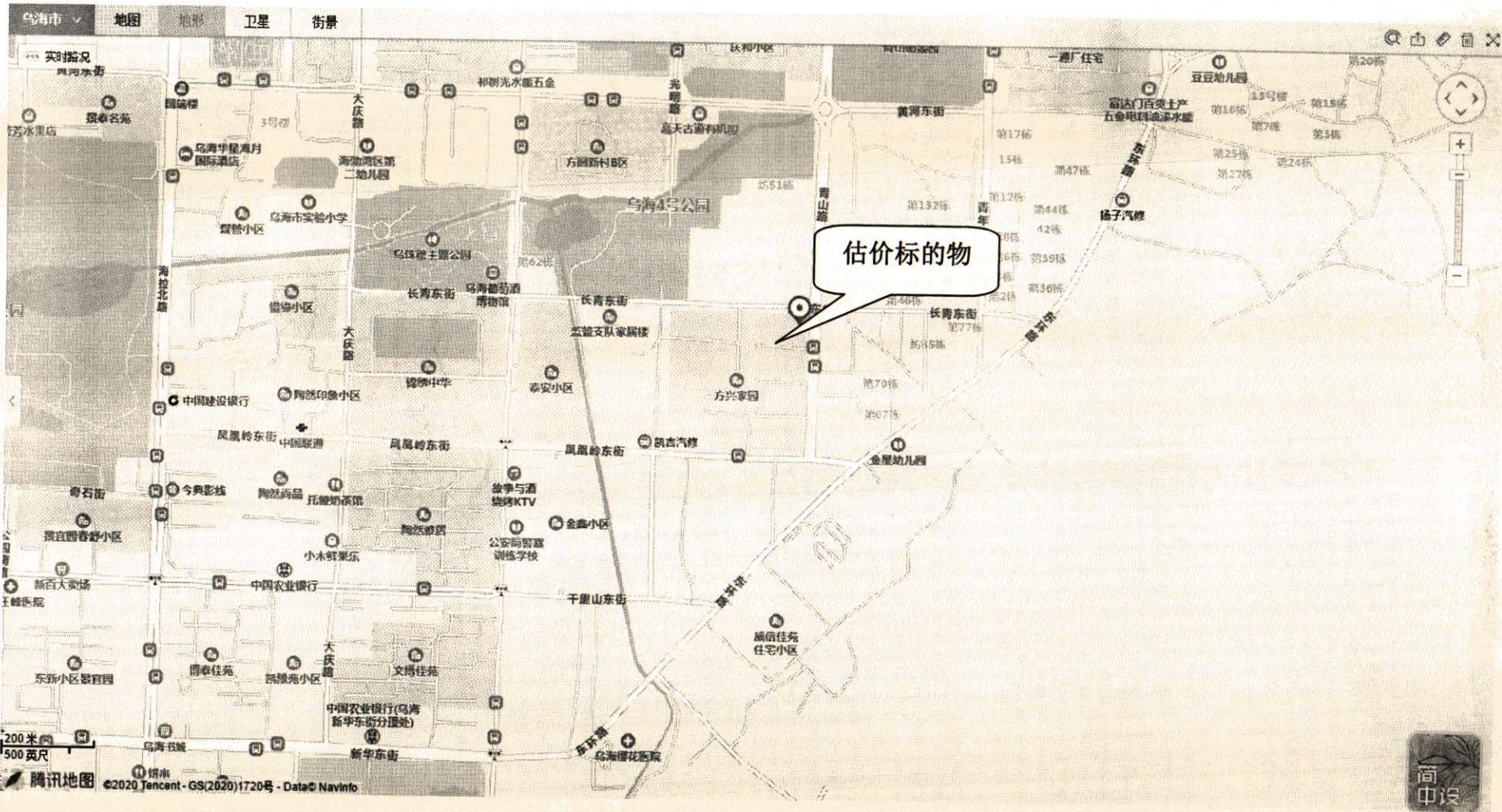


承办人：高凤楼 联系电话：17703398386

联系人：王立欣 联系电话：17703398370

本院地址：河北省邢台市威县洺水东路

邮 编：054700



估价标的物





房屋查询证明

:

兹有	祝青博	身份证号	130533198204074838
配偶		身份证号	
其他亲属		身份证号	
其他亲属		身份证号	

因 查询 需查询房屋交易档案及合同备案情况。

经我中心查询有以 祝青博 名下的房屋 壹 处。

房屋状况表

序号	房屋所有权人 (合同备案人)	房屋坐落	面积	登记时间	用途	房屋权属证号 (合同编号)	备注
1	祝青博 马延宁	海勃湾区凤凰岭东街北四街坊方兴家园小区13号楼1187	103.48	2016-9-26	住宅	2010-0008575	有查封
2							
3							
4							
5							
6							

注：本证明不包括本辖区外其他地区登记。本辖区为乌海市海勃湾区。

乌海市不动产登记中心

2020/9/23 15:09



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

打印时间: 2016-9-26

第 1 页, 共 14 页



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、增补或删减。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【】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。



合同编号: 2010-0008575

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): 内蒙古方圆房地产开发有限公司

法定代表人: 罗海飞 联系电话: 13654738217 18947312199

注册地址: 海勃湾区海拉北路52号 法务部 18247362003

邮政编码: 016000 营业执照号码: 1503002000175

企业资质证号: 内建房资证字(2006)C006

开户行: 农行乌海市分行海勃湾支行

账号: 681101040009559

委托代理人(房地产经纪机构): _____

法定代表人: _____ 联系电话: _____

注册地址: _____

邮政编码: _____ 营业执照号码: _____

房地产经纪机构资格证书编号: _____

开户行: _____

账号: _____

买受人(以下简称乙方): 祝青博 马延宁

国籍/法定代表人: 中国

130533198204074838 132235198105294825

身份证(护照) _____

/营业执照号码: _____

地址: 河北省邢台市威县梨元屯镇祝家屯村65号

邮政编码: 016000 联系电话: 15144738674

委托代理人: _____

国籍/法定代表人: _____

地址: _____

身份证(护照)/营业执照号码: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____



根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房屋登记办法》、《内蒙古自治区物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用、守法的原则，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：2010-045-002

项目名称：方兴家园小区5#-9#-11#-13#-16#-17#

商品房座落：区、县 乌海市 路、道、街

凤凰岭东街北四街坊方兴家园小区13号楼-1单元-1807

设计用途 住宅，建筑结构钢混结构，建筑层数为 19 层。建筑面积 103.48 平方米，其中：套内建筑面积 85.32 平方米，公共部位分摊建筑面积 18.16 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权的，土地使用年限自 2007年05月23日 至 2077年05月23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 4,310.87 元(币种：人民币)，价款为：446,089.00 元(币种：人民币)，计 肆拾肆万陆仟零捌拾玖元整 (大写)。

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，不得交付。

甲方于 2011年12月30日 前，将符合上述条件的房屋交付乙方使用。如遇不可抗力，不能履行合同的，按下列第 1 种方式处理：

1. 变更合同。
2. 解除合同。
3. 此处空白



如超过上述约定期限的, 甲方有权按照下述的第 1 种约定, 追究乙方违约责任:

1. 合同继续履行。乙方应支付逾期付款及其利息, 利息自合同约定的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。此外, 乙方还应每日按商品房价款的

1 o/ooo向甲方支付违约金。

2. 解除合同。乙方应每日按商品房价款的 1 o/ooo向甲方支付违约金。

3. 此处空白

第七条 商品房建筑面积与销售建筑面积差异的处理

商品房建筑面积以房屋所有权证记载面积为法定依据。商品房建筑面积与甲方销售面积差异不超过±3% (包括±3%) 的, 每平方米价格保持不变, 商品房价款按房屋建筑面积与销售建筑面积的差异多退少补。面积差异超过±3%的, 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。

第八条 商品房质量及保修责任

甲方交付的商品房的质量和设备等应符合国家有关规定和甲方的承诺(见附件三), 未达到国家规定标准和承诺的, 甲方应承担违约责任。

在乙方正常使用情况下, 甲方应按照《住宅质量保证书》的规定履行保修职责。因乙方擅自拆改造成损坏的, 甲方不承担责任。

第九条 商品房配套设施运行的约定

下列配套设施运行日期约定如下:

1. 上水 2011年12月31日前通水

2. 下水 2011年12月31日前通水

3. 供电 2011年12月31日前通电

4. 燃气(气源种类) 2014年6月30日前通气

5. 暖气 2011年12月31日前供暖

6. 此处空白



上述配套设施未按约定日期运行的,甲方 30 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 0.0001 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 30 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 0.0001 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 90 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. 此处空白

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 0.0001 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 0.0001 o/o 向乙方支付违约金。
3. 此处空白



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. 此处空白

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 1 种方式处理:

1. 向 乌海 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

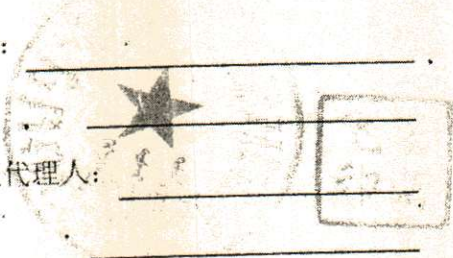
本合同连同附件共 14 页, 一式 四 份, 甲、乙双方各执一份, 备案机关存留一份, 其他 一 份由乙方持有备用, 具有同等效力。

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:

委托代理人:

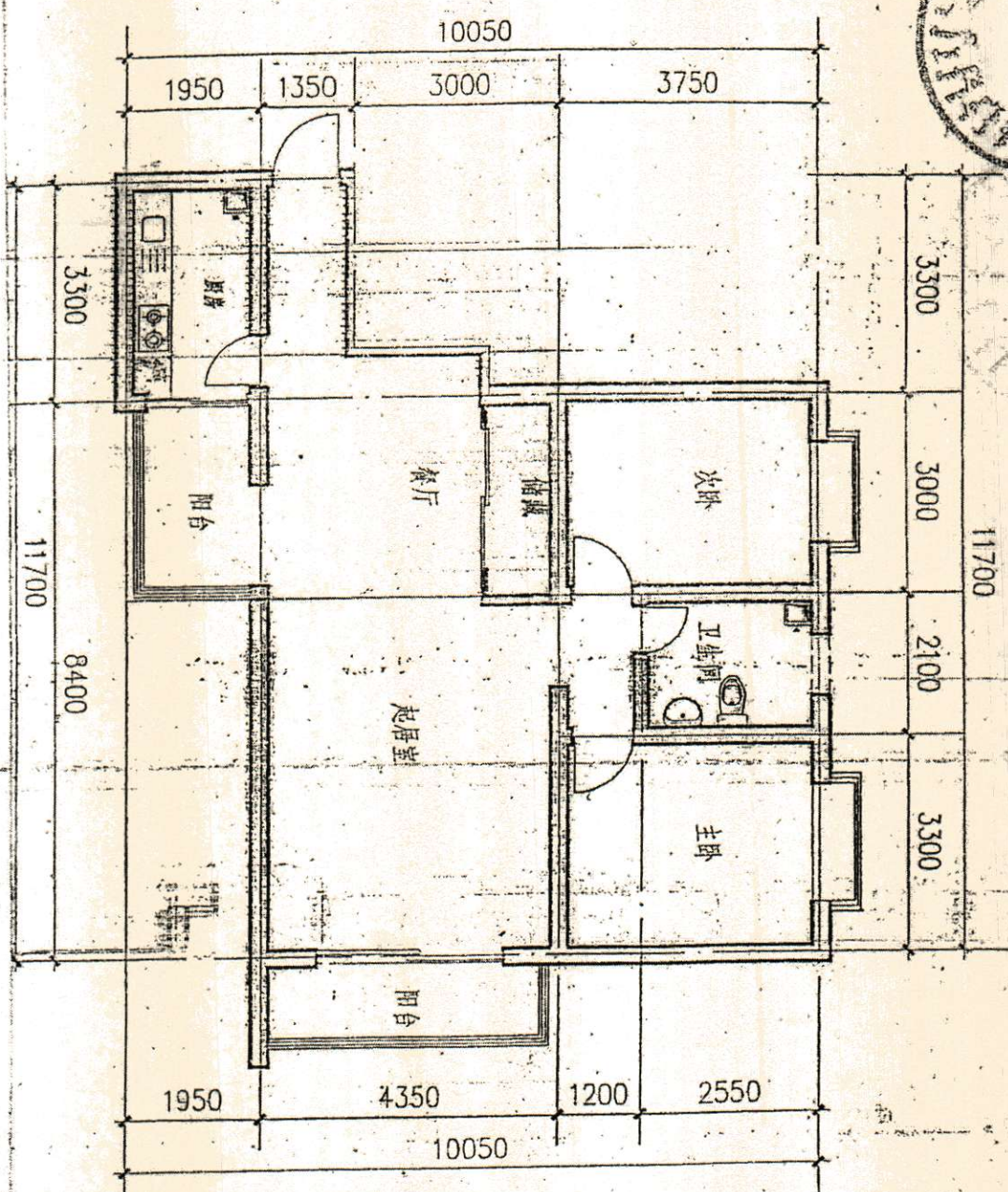


乙方:

祝青博 马延宇

委托代理人:

合同生成日期: 2016年09月26日

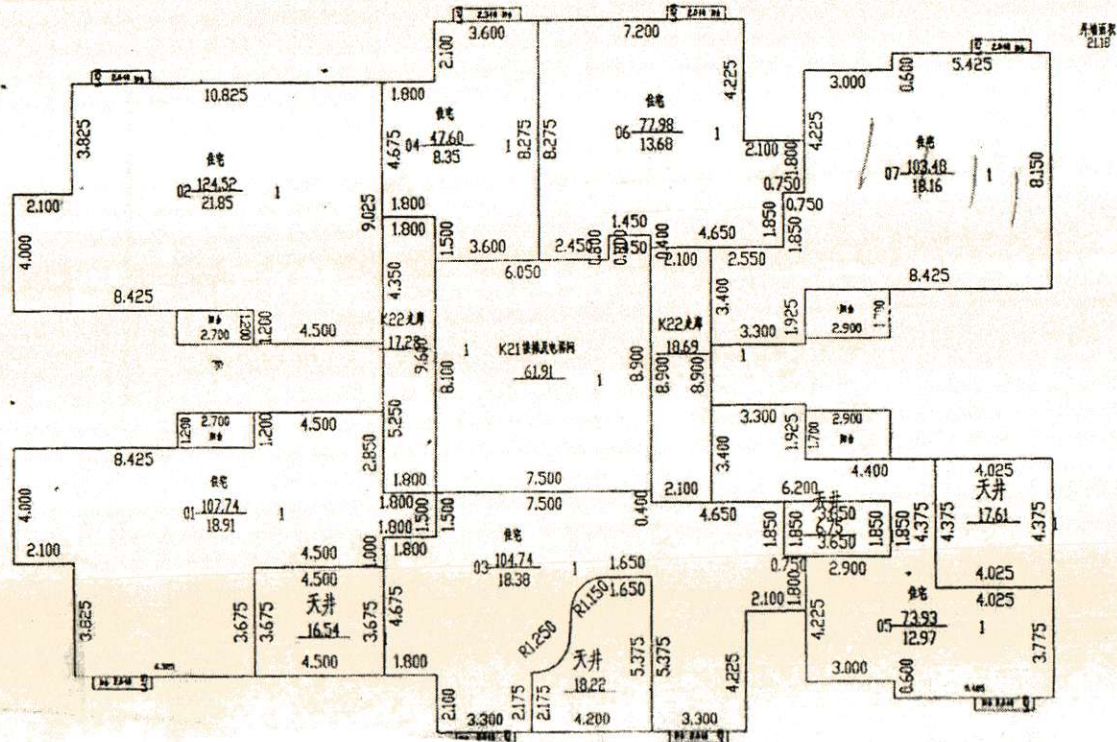


房产分层图

成果编号：实测20120138

房产坐落	乌海市海勃湾区凤凰岭东街北四街坊方兴家园小区13号楼			套内建筑面积(m ²)	11372.38
结构	钢混	总层数	19	共有分摊面积(m ²)	2602.48
建成年份	2012	所在层数	18	产权面积(m ²)	13974.86

乌海市精益房地产测量咨询有限公司





附件二： 商品房抵押、租赁等情况

该商品房无抵押、无租赁



附件三： 商品房质量、设备等情况

外墙： 涂料
内墙： 砂灰压光
顶棚： 砂灰压光
地面： 无地板砖
门窗： 入户防盗门无内门、断桥铝合金中空玻璃
厨房： 无瓷砖、无地砖
卫生间： 无瓷砖、无地砖、无卫生洁具
阳台： 砂灰压光
电梯： 德国莱茵电梯
其他： 无



附件四： 商品房房屋设计、环境布局情况

房屋经过规划部门批准、设计院设计。环境达到规划部门绿化、硬化的要求。



附件五： 补充合同

附件五： 补充合同

1. 由于相关职能部门的原因、导致出卖人无法按照约定的时间向产权登记部门提供相关备案资料的、出卖人不承担违约责任

2. 新建商品房初始登记时，需要缴纳登记费，其中：

住宅80元/套（由买受人承担）

非住宅550元/套（由买受人承担）

新建商品房转移登记时，需要缴纳登记费、交易手续费、契税、印花税、测绘费，其中：

登记费：住宅80元/套（由买受人承担）

非住宅550元/套（由买受人承担）

交易手续费：住宅3元/平方米（由买受人承担）

非住宅8元/平方米（由买卖双方各承担50%）

测绘费：住宅1.36元/平方米（由委托方承担）

非住宅2.04元/平方米（由委托方承担）

咨询电话：房屋产权交易登记中心：0473-2042286、0473-2041696

契税所：0473-2039121

测绘中心：0473-2037758



合同登记备案栏

经办人：武乐欢

2016 年09 月26 日

打印时间：2016-9-26

第 14 页，共 14 页



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 916401007882427842

1-1

名称 宁夏旭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 银川市兴庆区凤凰北街东侧兴庆府大院六期33号办公楼709室
法定代表人 都学军
注册资本 壹佰万圆整
成立日期 2007年02月15日
营业期限 / 长期
经营范围 房地产评估、咨询；土地评估、咨询；资产评估、咨询；财政支出绩效评价；市场调查；社会稳定性评估；风险评估；测绘测量服务。（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）



登记机关



2018年08月14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. 00227462

姓名 / Full name

都学军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

640202197204121539

注册号 / Registration No.

6419980002

执业机构 / Employer

宁夏旭瑞房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature

