

淮滨县人民法院 委托书

(2021)豫 1527 执恢 284 号

库尔勒天平房地产价格评估事务所（有限责任公司）：

我院在执行河南展辉建筑工程有限公司与张坤,张兰朝,张刚,周娜娜 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：

张坤名下位于新疆库尔勒龙腾居小区 4 号楼 4 号楼二单元 1601 室的房产。

2021年10月25日



承 办 人：李明勇 联系电话：

联 系 人：陈亚 联系电话：15039780133

本院地址：

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：张坤名下位于库尔勒市新城辖区铁克其路 13 号（龙腾居）4 栋 2 单元 16 层 1601 室住宅房地产市场价值评估

估价委托人：河南省淮滨县人民法院

房地产估价机构：

库尔勒天平房地产评估有限责任公司

[原：库尔勒天平房地产价格评估事务所（有限责任公司）]

地址：库尔勒市人民东路 17 号华誉商务会馆五楼

电话：0996-2213818

注册房地产估价师：

刘立君（注册号：6520100006）

肖亚平（注册号：6520190005）

估价报告日期：二〇二一年十一月十六日

估价报告编号：库天估房评字（2021）044 号

致估价委托人函

致：河南省淮滨县人民法院

承蒙委托，我公司组织专业估价人员于二〇二一年十月二十八日至二〇二一年十一月十六日 按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

一、估价对象：估价对象为库尔勒市新城辖区铁克其路 13 号（龙腾居）4 栋 2 单元 16 层 1601 室住宅，根据委托方所提供的《商品房买卖合同》[合同编号：0039306]复印件记载，房屋买受人：张坤，房屋建筑面积：125.69 平方米（其中套内建筑面积：104.01 平方米，分摊面积：21.68 平方米），共用宗地面积：99915.80 平方米，土地权利性质为国有出让，土地使用年限：自 2007 年 07 月至 2057 年 07 月。记载用途为住宅，实际用途为住宅。

二、估价目的：评估估价对象于价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：二〇二一年十月二十八日。

四、价值类型：采用市场价值。根据《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），市场价值是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：本次采用了比较法与收益法进行估价。

六、估价结果：根据估价目的，我公司遵循估价原则，按照估价工作程序，运用比较法和收益法，在分析现有资料的基础上，考虑了影响房地产市场价值的各项因素，经测算确定估价对象于价值时点的房地产市场价值评估结果为：

单位建筑面积单价：5595.60 元/平方米

房地产总价：703311 元

大写：柒拾万零叁仟叁佰壹拾壹元整（币种：人民币）

库尔勒天平房地产评估有限责任公司

法定代表人：张璐

二〇二一年十一月十六日

特别提示:

- 1、由于委托方仅提供买受人张坤的《商品房买卖合同》复印件、购房发票[票号: 00206479]复印件、库尔勒龙兴房地产开发有限责任公司协助淮滨县人民法院查封估价对象的通知单及回执复印件, 未能提供当地不动产登记部门出具的估价对象产权登记信息, 如产权登记部门登记的产权人与《商品房买卖合同》买受人不相符, 可能造成无法处置估价对象, 提请报告使用者予以关注;
- 2、估价结论受本估价报告中假设和限制条件的影响, 请估价报告使用者予以关注;
- 3、以上内容均摘自本估价报告, 欲了解估价对象的全面情况, 请认真阅读估价报告全文;
- 4、房地产估价结果具有很强的时效性, 在一定条件下得出的结果只能适用于特定时期, 因此, 本次的估价结果是估价对象在价值时点的价格, 不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格;
- 5、本估价报告的应用必须在本报告所确定的估价报告应用有效期内, 且应用必须基于房地产市场是正常稳定的前提, 随着政治、经济、社会等状况的变化, 估价对象的价格或者价值可能发生很大变化, 则本估价报告应做相应的调整;
- 6、鉴于同一估价对象, 估价目的不同, 估价依据以及采用的价值标准会有所不同, 评估出的客观合理价格或价值也会有所不同, 因此, 本估价报告仅在委托评估用途下使用, 未经房地产估价机构同意, 本报告不得用于其他用途。

目录

致估价委托人函	1
估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
一、一般假设	3
二、未定事项假设	4
三、背离事实假设	4
四、不相一致假设	4
五、依据不足假设	4
六、估价报告使用限制	4
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师及其他估价人员	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	14

附件

一、巴州中级人民法院《河南省淮滨县人民法院委托书》[案号：（2021）豫 1527 执恢 284 号]；

二、《商品房买卖合同》[合同编号：0039306]复印件、购房发票[票号：00206479]复印件、库尔勒龙兴房地产开发有限责任公司协助淮滨县人民法院查封估价对象的通知单及回执复印件

三、《房产分层分户图》复印件、《房屋户（室）面积汇总表》复印件

四、估价对象位置图

五、估价对象实地查勘情况和相关照片

六、房地产估价机构营业执照复印件

七、房地产估价机构资质证书复印件

八、注册房地产估价师注册证书复印件

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是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估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师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。

四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。包括搜集合法、真实、准确、完整的估价所需资料，对估价委托人提供的有关情况和资料进行必要的检查，对估价对象进行全面、细致的实地查勘。

五、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，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

六、本次估价没有外部专家和单位提供专业帮助。

七、保守估价活动中知晓的国家秘密、商业秘密、个人隐私，妥善保管估价委托人提供的资料，除法律、法规和有关制度另有规定外，未经估价委托人同意，不得将商业秘密、个人隐私对外公开或者提供、泄露给他人。

八、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

姓名	注册号	签名	签名日期
刘立君	6520100006		年 月 日
肖亚平	6520190005		年 月 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

- (一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (二) 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。
- (三) 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有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (四) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (五) 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债权及债务情况对估价结果的影响。
- (六) 本次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。
- (七) 委托方未提供估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况的信息，经估价师现场勘查也未发现，故本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况；
- (八) 委托方未提供估价对象存在欠缴税金及相关费用（包含税费、物业、水电气等及其滞纳金）的信息，故本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用的情况；
- (九) 受产权管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次评估是以估价委托方所提供的《商品房买卖合同》[合同编号：0039306]复印件记载为依据及真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误或者产权登记部门登记的产权人与《商品房买卖合同》买受人不相符，估价机构和估价人员不承担相应责任。
- (十) 估价人员刘立君、肖亚平于二〇二一年十月二十八日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，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。

二、未定事项假设

无不相一致假设。

三、背离事实假设

估价对象在价值时点有他项权利限制，因合同纠纷，现处在司法处置阶段，本次评估为估价委托人进行司法执行之目的使用，提供估价对象正常市场价值参考，故本次估价设定估价对象于价值时点为无他项权利存在和无法律纠纷状况下的正常市场价值，特提请报告使用方注意。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

（一） 房地产估价结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结果只能适用于特定时期，因此，本次的估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

（二） 本估价报告的应用必须在本报告所确定的估价报告应用有效期内，且应用必须基于房地产市场是正常稳定的前提，随着政治、经济、社会等状况的变化，估价对象的价格或者价值可能发生很大变化，则本估价报告应做相应的调整。

（三） 鉴于同一估价对象，估价目的不同，估价依据以及采用的价值标准会有所不同，评估出的客观合理价格或价值也会有所不同，因此，本估价报告仅在委托评估用途下使用，未经房地产估价机构同意，本报告不得用于其他用途。

（四） 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得向估价委托人、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。

（五） 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而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（六） 本估价报告使用期限自估价报告之日 2021 年 11 月 09 日起为壹年。

估价结果报告

一、估价委托人

河南省淮滨县人民法院

地址：河南省淮滨县金谷春大道中段

二、房地产估价机构

名称：库尔勒天平房地产评估有限责任公司

[原：库尔勒天平房地产价格评估事务所（有限责任公司）]

住所：新疆巴州库尔勒市人民东路 17 号华誉商务会馆五楼

法定代表人：张璐

统一社会信用代码：91652801722340496A

备案等级：贰级

备案证书编号：新建估证 2-003

备案证书有效期：至 2022 年 7 月 17 日

联系电话：0996-2213818 邮政编码：841000

三、估价目的

二〇二一年十月二十五日，委托方发出《河南省淮滨县人民法院委托书》[案号：（2021）豫 1527 执恢 284 号]，委托我公司对张坤名下位于库尔勒市新城辖区铁克其路 13 号（龙腾居）4 栋 2 单元 16 层 1601 室住宅进行市场价值评估。

根据《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》（法释【2018】15 号）的要求，受委托方委托评估该宗房地产市场价值，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

（一）估价对象范围及基本状况

估价对象为库尔勒市新城辖区铁克其路 13 号（龙腾居）4 栋 2 单元 16 层 1601 室住宅，根据委托方所提供的《商品房买卖合同》[合同编号：0039306]复印件记载，房屋买受人：张坤，房屋建筑面积：125.69 平方米（其中套内建筑面积：104.01 平方米，分摊面积：21.68 平方米），共用宗地面积：99915.80 平方米，土地权利性质为国有出让，土地使用年限：自 2007 年 07 月至 2057 年 07 月。记载用途为住宅，实际用途为住宅。

估价对象价值为房地产价值，包括估价对象与建筑物其功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价格，以及以估价对象能合法享用及分

摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施，含分摊土地使用权价值（土地使用权出让，住宅用途）。

（二）土地基本状况

估价对象地址	四至	共用宗地面积 (m ²)	地类 (用途)	土地使用期限	土地形状	土地开发程度
库尔勒市新城辖区铁克其路 13 号 (龙腾居)	北邻铁克其路、南邻 46 号小区、西邻天鹅河、东邻光明路	99915.80	住宅	至 2057 年 7 月止	规则	宗地红线内外“七通”及红线内场地平整，宗地内建有包含估价对象在内共 28 栋建筑

（三）建筑物基本情况

估价对象地址	建筑面积 (m ²)	证载用途/实际用途	层高	所在层/总层	空间布局	使用及维护状况
库尔勒市新城辖区铁克其路 13 号 (龙腾居) 4 栋 2 单元 16 层 1601 室	125.69	住宅/住宅	3 米	16/32	较合理	维护保养较好
装饰装修		建成时间	建筑结构	设施设备	目前使用状况	成新率
外墙防水石漆部分贴墙砖，室内地面铺木地板（厨卫地面砖），墙面贴壁纸（厨卫贴墙砖），客餐厅石膏板装饰吊灯，木门（厨卫合金玻璃推拉门）、塑钢窗		2014 年	钢混	消防、水电气、地暖、电梯等设施设备齐全	自用	94.17%

（四）他项权利设立情况

估价对象在价值时点有他项权利限制，因合同纠纷，现处在司法处置阶段，本次评估为估价委托人进行司法执行之目的使用，提供估价对象正常市场价值参考，故本次估价设定估价对象于价值时点为无抵押、租赁、典权等他项权利存在和无法律纠纷状况下的正常市场价值，特提请报告使用方注意。

五、价值时点

价值时点为二〇二一年十月二十八日。

因巴州中级人民法院提供的《河南省淮滨县人民法院委托书》未明确价值时点，注册房地产估价师以实地查勘日二〇二一年十月二十八日为价值时点。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

根据《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），市场价值是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

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

（二）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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

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的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

（三）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。

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。估价结论首先具有很强的时间相关性，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。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对不同案例的交易日期修正体现了价值时点原则。

本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些遵循了价值时点原则。

（四）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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房地产进行确定，这些遵循了替代原则。

（五）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状况下的价值或价格的原则。

所谓最高最佳利用，是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的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

估价对象设计用途与实际用途均为住宅，以估价对象所处位置和环境分析，维持现状、继续利用最为合理，本次评估以维持现状为前提进行估价。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1. 国家法律、法规和政策性文件

- （1）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
- （3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，自 1995 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
- （4）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，自 2008 年 1 月 1 日起施行，2019 年 4 月 23 日第二次修正）；
- （5）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 人民法院司法解释

- （1）《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》（法释[2011]21 号）；
- （2）《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作的管理规定》（法办发[2007]5 号）；
- （3）《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》（法释[2009]16 号）；
- （4）《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》（法释[2018]15 号）；
- （5）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）
- （6）《新疆维吾尔自治区高级人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的具体办法(试行)》；

（二）技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日起实施)；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施）；

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 巴州中级人民法院《河南省淮滨县人民法院委托书》[案号：（2021）豫 1527 执恢 284 号]；
2. 《商品房买卖合同》[合同编号：0039306]复印件、购房发票[票号：00206479]复印件、库尔勒龙兴房地产开发有限责任公司协助淮滨县人民法院查封估价对象的通知单及回执复印件；

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘、摄影和记录；
2. 库尔勒市房地产市场信息；
3. 人民银行公布的资金存、贷款利率；
4. 估价对象附近房地产投资回报状况；
5. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（一）方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《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】，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法、收益法对估价对象房地产价值水平进行测算，选用方法的理由及各方法定义如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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。	估价对象规划用途为住宅，所在区域与估价对象相似的租售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象及市场租金进行估价。	选取
收益法	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。	收益法适宜用于收益性物业评估，即有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为住宅用途物业，周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取采用收益法进行估价。	选取

假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

(二) 本次选用估价方法定义及基本公式

1. 比较法

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。根据估价对象与可比实例实际情况，选用影响房地产价值的比较因素，主要包括：房地产用途、交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况、实物状况和权益状况）。通过因素修正和调整，得出估价对象的现值。

公式为： $P_d = P_b \times a \times b \times c$

P_d ——估价对象价格

P_b ——可比实例交易价格

a: 估价对象交易情况指数/可比实例房地产交易情况指数

b: 估价对象市场状况指数/可比实例市场状况指数

c: 估价对象房地产状况指数/可比实例房地产状况指数

2. 收益法

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。

当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式，收益价格按下式计算：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{V_n}{(1+Y)^n}$$

式中：

V — 估价对象在价值时点的收益价值。

A_i — 估价对象未来各期的净运营收益，简称净收益。

Y — 估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率。

n — 估价对象的收益期或持有期。

V_n — 估价对象在未来第 n 年末的价格。

本次估价选用持有加转售模式进行估价。

(三) 估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象房地产价值。

2. 运用收益法求取估价对象房地产价值。

3. 将比较法和收益法求取的价值结果进行加权平均，确定估价对象房地产市场价值。

十、估价结果

经估价测算，比较法的结果为房地产单价 5741.00 元/平方米，收益法的结果为房地产单价 5256.32 元/平方米。比较法通过对现有市场交易实例进行修正和调整直接得出估价对象的市场价值，实例价格与因素调整比例均由市场调查确定，体现了目前的房地产市场情况；收益法通过预期估价对象未来收益并折算成现值间接估算估价对象的收益价值，价值时点的租金与测算源于市场调查，后期的收益与转售收入源于估价师对未来市场的判断与预测，体现了未来房地产市场的风险。两种方法从不同角度反映了估价对象的市场价值，估价结果相互印证。

根据两种方法测算数据的可靠性及估价师对房地产交易及租赁市场的整体判断，采用加权平均确定估价对象的市场价值。

根据估价目的，我司遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，详细考虑了影响房地产市场价值的各项因素，经测算确定估价对象库尔勒市新城辖区铁克其路 13 号（龙腾居）住宅房地产（房屋建筑面积 125.69 平方米）在价值时点二〇二一年十月二十八日的房地产市场价值评估结果为：

单位建筑面积单价：5595.60 元/平方米

房地产总价：703311 元

大写：柒拾万零叁仟叁佰壹拾壹元整（币种：人民币）

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

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

刘立君	6520100006		年 月 日
肖亚平	6520190005		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇二一年十月二十八日

十三、估价作业期

二〇二一年十月二十八日 至二〇二一年十一月十六日

库尔勒天平房地产评估有限责任公司

法定代表人：张璐

二〇二一年十一月十六日

河南省淮滨县人民法院
协助执行通知书

(2019) 豫 1527 执 1999-3 号

库尔勒右兴房地产开发有限公司:

关于河南展辉建筑工程有限公司诉张坤、周娜合同纠纷一案，
本院作出的(2019)豫1527民初1999-3号民事裁定书已经发生法律效力。因执行需要

根据《中华人民共和国民事诉讼法》一百条的规定，请协助执行以下事项：

一、查封张坤(413022196908151138)名下在贵公司处购买的右腾居小区4号楼二单元1601室的房产。

二、查封期限为三年。

2019年6月11日
(院印)

附：(2019)豫1527民初1999-3号民事裁定书壹份

本院地址：淮滨县颍颥路中段 邮编：469400


联系人：孙坡

联系电话：15837630572

河南省淮滨县人民法院

送达回证

19

案由	债务合同纠纷	案号	(2019)字第1999-3号
送达文书名称和件数	(2019)豫1527民初1999-3号民事裁定书、协助执行通知书各壹份		
受送达人	库尔勒市龙兴房地产开发有限责任公司		
送达地址			
受送达人签名或盖章	 6月11日		
代收人及代收理由	年 月 日		
备考	查封张坤名下龙腾居小区4-2-1601室房产		

填发人：孙坤

送达人：孙坤、陈亚

注：①送达刑事诉讼文书，按照刑事诉讼法第五十七条的规定办理，送达民事、

行政诉讼文书，按照或参照民事诉讼法七十八条、第七十九条的规定办理。

②代收诉讼文书的，由代收人签名或盖章后，还应注明其与受送达人的关系

及代收理由

编号:GF-2000-0171

0039306

商品房买卖合同

张坤

4-2-1601

新疆维吾尔自治区建设厅 监制
新疆维吾尔自治区工商行政管理局

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【 】中选择内容、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。

商品房买卖合同

(合同编号: _____)

合同双方当事人:

出卖人: 库尔勒龙兴房地产开发有限责任公司

注册地址: 库尔勒市红华南路

营业执照注册号: 65280150002794

企业资质证书号: 房资字175号

法定代表人: 魏建

联系电话: 2090888

邮政编码: 841000

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: _____

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 承德市房管局，商品房预售许可证号为
新建商品房(2012)166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 4 【幢】【座】 2 【单元】【层】

1601 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 钢筋混凝土 结构,层高
为 3m，建筑层数地上 22 层,地下 2 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 125.69 平方米;
其中,套内建筑面积 104.01 平方米,公共部位与公用房屋分摊建
筑面积 21.68 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)。

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 3600 元，总金额(452984 人民币) 4 千 5 百 肆 拾 伍 万 贰 千 肆 百 捌 拾 肆 元整。

2. 按套内建筑面积计算，该商品房单价为(币)每平方米 元，总金额(币) 千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

3. 按套(单元)计算，该商品房总价款为(币) 千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

4.

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】(本条款中均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套(单元)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，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按下列第 1 种方式进行处理：

1. 双方自行约定：

(1) 按房产测绘部门产权登记面积为准据实核算。

(2)

(3)

(4)

2. 双方同意按以下原则处理:

(1) 面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的,据实结算房价款;

(2) 面积误差比绝对值超出3%时,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天内将买受人已付款退还给买受人,并按 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。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

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

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 1 种方式处理:

1. 按逾期时间,分别处理(不作累加)

(1)逾期在 60 日之内,自本合同规定的应付款期限之第二日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 3 的违约金,合同继续履行;

(2)逾期超过 60 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 3 %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

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差额;采取分期付款的,按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

X. _____

_____。

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2017 年 11 月 30 日前,依照国家和地方人民政府的有关规定,将具备下列第 1 种条件,并符合本合同约定的商品房交付买受人使用:

1. 该商品房经验收合格。
2. 该商品房经综合验收合格。
3. 该商品房经分期综合验收合格。
4. 该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。

5. _____。

但如遇下列特殊原因,除双方协商同意解除合同或变更合同外,出卖人可据实予以延期:

1. 遭遇不可抗力,且出卖人在发生之日起 30 日内告知买受人的;

2. _____;

3. 因政府机关政策引起的原因, 因规划部门批准的
规划变更, 设计单位同意的设计变更引起的原因

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规定的
期限将该商品房交付买受人使用, 按下列第 1 种方式处理:

1. 按逾期时间, 分别处理(不作累加)

(1)逾期不超过 60 日, 自本合同第八条规定的最后交付期限的
第二日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 3 的违约金, 合同继续履行;

(2)逾期超过 60 日后, 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到达之日起 30 天内退还全部
已付款, 并按买受人累计已付款的 3 % 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, 自本合同第八条规定的
最后交付期限的第二日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 5 (该比率应不小于第(1)项中的比率)的
违约金。

2.

第十条 规划、设计变更的约定。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起10日内，书面通知买受人：

(1) 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

(2) 面积_____；

(3) 层高_____；

(4) 3.0_____；

(5) _____；

(6) _____；

(7) _____。

买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时间内书面通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起 30 天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，应当与出卖人另行签订补充协议。

第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交

付手续。双方进行验收交接时,出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件,并签署房屋交接单,所购商品房为住宅的,出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全,买受人有权拒绝交接,由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因,未能按期交付的,双方同意按以下方式处理:

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因,造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的,由出卖人承担全部责任。

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定(附件三)的标准。达不到约定标准的,买受人有权要求出卖人按照下述第

2 种方式处理:

1. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2. 双方协商

3.

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

1. 地上、下水通、电通，天然气通，小区道路平整；

2. _____；

3. _____；

4. _____；

5. _____。

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1. 双方协商；

2. _____；

3. _____；

第十五条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后 30 日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第 2 项处理：

1. 买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起 30 日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的 1 % 赔偿

买受人损失。

2. 买受人不退房, 出卖人按已付房价款的 / % 向买受人支付违约金。

3. 互不协商

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

买受人购买的商品房为非商品住宅的, 双方应当以合同附件的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, 出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏, 出卖人不承担责任, 但可协助维修, 维修费用由购买人承担。

 因买受人装修而私自改动设施及房屋结构, 造成质量问题和其他
 用户损失, 由买受人承担全部责任 。

第十七条 双方可以就下列事项约定:

1. 该商品房所在楼宇的屋面使用权 属该栋业主共有 ;

2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权 属该栋业主共有 ;

3. 该商品房所在楼宇的命名权 属开发商

4. 该商品房所在小区的命名权 由政府相关部门命名;

5. _____;

6. _____。

第十八条 买受人的房屋仅作 住宅 使用,买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外,买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施,并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第十九条 本合同在履行过程中发生的争议,由双方当事人协商解决;协商不成的,按下列第 2 种方式解决:

1. 提交 _____ 仲裁委员会仲裁。

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 20 页,一式 6 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,
份, 房产局1 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日内,由出卖人向 房产局 申请登记备案。

出卖人(签章):

买受人(签章):

【法定代表人】:

【法定代表人】:

【委托代理人】:

【委托代理人】:

(签章)

【 】:

(签章)

____年____月____日

2013年9月29日

签于_____

签于_____

销售不动产统一发票(自开)



发票代码 265001190201
 发票号码 00206479

开票日期 2014-12-08 发票校验码: 40941762855032424569

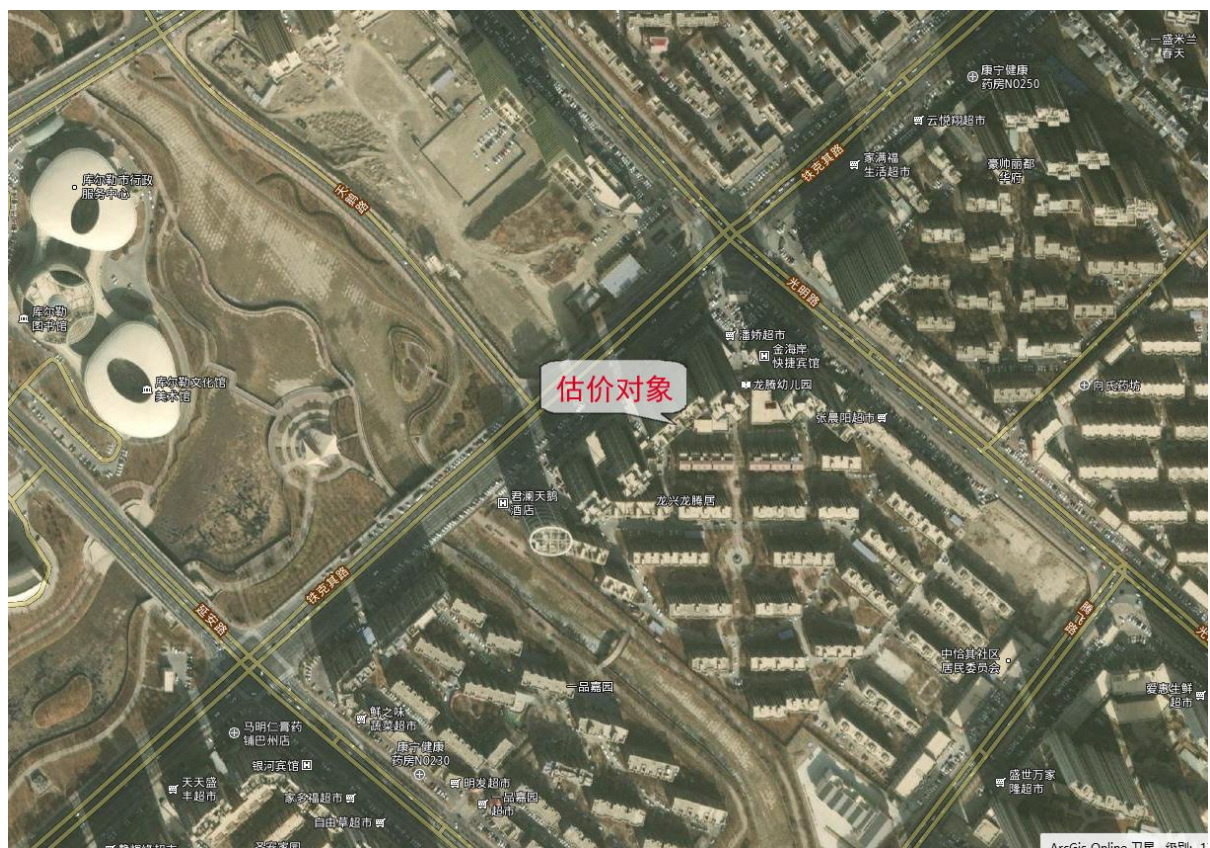
机打代码 机打号码 机器号码		26500119020 1 00206479		密 码 区		
付款方名称		张坤		身份证号/组织机构 代码/纳税人识别号	413022196908151138	
收款方名称		库尔勒龙兴房地产开发有限责任公司		身份证号/组织机构 代码/纳税人识别号	652801710799996	
不动产项目 名称	不动产项目编号	销售的不动产 楼牌号	建筑面积() 套内面积() (单位: m ²)	单价 (单位: 元/m ²)	金 额(元)	款 项 性 质 1. 预售定金 2. 预收购房款 3. 购房款 4. 其它(请注明)
龙腾居	0039306	4-2-1601	125.69	3600.00	452484.00	购房款
合计金额(元)(大写)				肆拾伍万贰仟肆佰捌拾肆元整		¥ 452484.00
税率: 7.5% 税额: 34615.03 发票号: 7201305007207272						

第一联 发票联 (付款方付款凭证)

开票单位盖章:

主管税务 1001163465
 库尔勒市地税局第四税务所

估价对象位置图:



估价对象实地查勘照片：

