



**本溪市中级人民法院委托的本溪钢铁（集团）丰华房地产综合经营开发有限公司位于
本溪市南芬区选矿路 10 栋 8 层 1 单元 21 号的 1 处住宅房地产市场价格评估**

报告编号：博文房估字（2022）第 00017 号

司法鉴定评估委托书号：（2021）辽 05 司辅委评字第 00293 号

涉执房地产处置司法评估报告

房地产估价机构：博文房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：刘 蔓注册号：2119970099

孙英利注册号：2120140007

估价报告出具日期：2022 年 01 月 05 日



致估价委托人函

本溪市中级人民法院：

受贵院委托（委托书号：（2021）辽 05 司辅委评字第 00293 号），我公司依据国家标准《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），《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》以及本溪市有关法律法规政策规定，对本溪钢铁（集团）丰华房地产综合经营开发有限公司位于本溪市南芬区选矿路 10 栋 8 层 1 单元 21 号的 1 处住宅房地产（建筑面积 87.84 m²）市场价值进行了评估。

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：位于本溪市南芬区选矿路 10 栋 8 层 1 单元 21 号的 1 处住宅房地产，房屋所有权人为本溪钢铁（集团）丰华房地产综合经营开发有限公司，单独所有。房屋建成于 2014 年，钢混结构，建筑面积 87.84 m²，土地使用权类型为划拨。列入本次估价范围的是房屋和其分摊的划拨土地使用权，以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修，但不包括动产、构筑物以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、价值时点：2021 年 10 月 27 日

4、价值类型：市场价值，不考虑税费的转移负担。

5、估价方法：比较法

6、估价结果：估价人员进行周密的计算、分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点满足本报告“估价假设和限制条件”下的估价结果为：

单价：2081 元/m²

总价：RMB18.28 万元

大写：壹拾捌万贰仟捌佰元整

表1 估价对象评估结果一览表

权证号	房屋所有权人	预告权利人	房屋坐落	规划用途	所在层/总层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
本房预南芬区字第 2014005528 号	本溪钢铁（集团）丰华房地产综合经营开发有限公司	刘诚	南芬区选矿路 10 栋 8 层 1 单元 21 号	住宅	8/11	87.84	2081	18.28



7、特别提示:

(1) 报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文,特别是“估价假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失。

(2) 本评估报告价值为未设立法定优先受偿权利下的市场价值。

(3) 估价结果报告随函发送,如有异议,请委托方于报告送达之日起5日内向我公司提出,逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

法定代表人:

2022年01月05日



目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地勘察期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附件.....	15
1. 《司法鉴定评估委托书》复印件 2. 《土地登记查询说明》复印件 3. 《房屋产权交易查档证明》复印件 4. 《商品房预售合同》复印件 5. 估价对象照片及区域位置示意图 6. 《住宅用房现场勘察表》复印件 7. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 8. 注册房地产估价师证书复印件。	



估价师声明

我们郑重声明:

1、我们在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、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与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、我们是按照《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）、《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》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们估价师已于价值时点 2021 年 10 月 27 日对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性、相应权益进行检视的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责。

姓名	注册号	签名	日期
刘 蔓	2119970099		2022 年 01 月 05 日
孙英利	2120140007		2022 年 01 月 05 日



估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

1、一般假设：

(1)注册房地产估价师对估价所依据的估价对象资料{包括由估价委托人提供的《土地登记查询说明》、《房屋产权交易查档证明》、《商品房预售合同》}复印件进行了审慎检查，未对其原件进行检查，由估价委托人和估价对象产权人对其所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以进一步核实的情况下，本估价报告假设上述估价对象资料均为合法、真实、准确和完整的。

(2)注册房地产估价师仅对估价对象作了一般性的查勘，并对房屋安全、内在质量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专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象建筑设计符合国家现行有关设计规范、建筑施工符合国家现行有关施工验收规范，并达到国家或行业规定的质量标准；并假设估价对象没有环境污染或控制在合理范围以内。

(3)由于委托方未书面明确评估对象交易税费负担方式，经估价师查询相类似案件，京东司法拍卖网关于竞买公告第七条：“所涉及的一切税、费及需补交的相关税、费（包括但不限于所得税、增值税、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费、水利基金费、土地出让金以及房产土地交易中规定的各种费用）按法律规定的标准，全部由买受人自行承担。”故本次评估设定以此为准，如与事实不符，本估价报告应作调整或重新评估。

(4)由于委托方未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。



(5) 由于委托方未明确存在欠缴税金及相关费用，经估价师查询相类似案件，京东司法拍卖网关于竞买公告第七条：“物业费、采暖费、水、电、煤气等欠费以及未明确缴费义务人的费用由买受人自行承担解决。”故本次评估设定以此为准，如与事实不符，本估价报告应作调整或重新评估。

2、未定事项假设：未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本报告无未定事项假设。

3、背离事实假设：背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑抵押、担保、租赁等他项权利以及查封对房地产价值的影响。

4、不相一致假设：本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的权利人，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：委托方提供的《房屋产权交易查档证明》复印件，未记载估价对象房屋的建成年代，经估价师调查并与案件当事人确认，房屋建成年代为2014年，故本估价报告存在未定事项假设。

6、估价报告使用限制：

(1) 本估价报告是受本溪市中级人民法院的委托，评估估价对象的房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其他目的和用途。

(2) 本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价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。

(3) 本次估价报告仅为估价委托人在特定估价目的下使用，其



他任何人影印或复印全部或部分估价报告使用的，均无法律效力。

（4）本次估价报告和估价结果的应用必须在报告所确定的使用期限内，估价报告的使用期限自估价报告出具之日起一年（有效期为2022年01月05日至2023年01月04日）。但随着房地产市场情况的变化、国家相关政策的调整以及估价对象自身情况的变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

（5）估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

（6）本次估价结果未考虑未来可能发生的强制处分、快速变现等因素，提请估价委托人和报告使用人注意。

（7）本次估价结果未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

（8）注册房地产估价师经过走访调查获悉，同一小区内部分商品房已入住，故估价对象不属于未竣工交付的预购商品房，故不考虑可能延期交付等风险因素所导致的评估对象价值减损。



房地产估价结果报告

博文房估字（2022）第 00017 号

一、估价委托人

名称：辽宁省本溪市中级人民法院
地址：本溪市明山区华程路小堡街 2 号
案件承办法官：宋宏兴
委托办理人：唐宏坤
联系电话：18641469039

二、房地产估价机构

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司
法定代表人：徐文井
住所：北京市西城区宣武门外大街 20 号 6 层办公 0713
联系电话：010-83482911 邮编：100054
备案等级：一级 证书编号：建房估备字[2015]025 号
有效期限：2021 年 10 月 8 日至 2024 年 10 月 7 日
统一社会信用代码：911100007394033502

经营范围：房地产评估、土地评估、资产评估、房地产咨询、
工程监理、工程造价咨询、工程招标代理、地理信息系统工程设计、
工程测量、不动产测绘、不动产权属登记代理、工程咨询

分公司名称：博文房地产评估造价集团有限公司本溪分公司
住所：辽宁省本溪市明山区民建街 1 层
联系电话：024-42846699 邮政编码：117000

三、估价目的

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

1、估价对象财产范围

本次估价财产范围为本溪市南芬区选矿路 10 栋 8 层 1 单元 21 号的 1 处住宅房地产（建筑面积 87.84 m²）和其分摊的划拨土地使用权，以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修，但不包括动



产、构筑物以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本情况

估价对象房屋所有权人为本溪钢铁（集团）丰华房地产综合经营开发有限公司，坐落于本溪市南芬区选矿路10栋8层1单元21号，用途为住宅用房，建筑面积87.84 m²。

3、估价对象土地状况

估价对象所处宗地位于本溪市南芬区选矿路10栋8层1单元21号，宗地东临建筑物、南临建筑物、西临建筑物、北临巷道；宗地地势平坦，形状较规则。实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通暖），宗地内“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通暖）及场地平整。

4、估价对象建筑物状况

房地产估价对象位于本溪市南芬区选矿路10栋8层1单元21号，建筑面积87.84 m²，钢混结构，建成年代为2014年。

估价对象具备供水、供电，排水通畅，设施设备能满足生活需要。

具体装修情况如下：

室内无装修，毛坯房。据注册房地产估价师现场勘察，估价对象维护状况一般，成新度为九成新。



5、估价对象权利状况

5.1 土地权益状况

根据估价委托人提供的《土地登记查询说明》（复印件），获悉权利性质为划拨，土地使用权人为本溪钢铁（集团）丰华房地产综合经营开发有限公司。

5.2 房屋所有权状况

估价委托人提供估价对象《房屋产权交易查档证明》（复印件），房屋所有权人为本溪钢铁（集团）丰华房地产综合经营开发有限公司，



单独所有，房屋规划用途为住宅。

5.3 他项权状况

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估不考虑估价对象的查封、抵押、租赁、典权等他项权利状况对其价值的影响。

五、价值时点

2021年10月27日（实地勘察之日）

六、价值类型

（一）价值标准：本次估价采用的价值标准为房地产市场价格，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以证载用途，在价值时点2021年10月27日于现状条件下的市场价值，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为本溪市南芬区选矿路10栋8层1单元21号的1处住宅房地产（建筑面积87.84 m²）和其分摊的划拨土地使用权，以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修，但不包括动产、构筑物、以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等他项权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币。

七、估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

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利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、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;

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;

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在合理范围内。

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

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号,2021年1月1日起施行);

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号,2020年1月1日起施行);

3、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号,2020年1月1日起施行);

4、《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日中华人民共和国主席令第29号,2019年4月23日起施行);

5、《中华人民共和国拍卖法》(第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于1996年7月5日审议通过,自1997年1月1日起施行。2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正);

6、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号,2016年12月1日起实施);

7、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》(法发〔2001〕23号)

8、《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》(法释〔2004〕16号);

9、《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);

10、《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）；

11、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

（二）本次估价采用或借鉴的技术规程及标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。
- 3、《房屋完损等级评定标准》（试行）（1984年11月8日）。

（三）委托人提供的有关资料

1.《司法鉴定评估委托书》（2021）辽05司辅委评字第00293号；

- 2.《土地登记查询说明》（复印件）；
- 3.《房屋产权交易查档证明》（复印件）；
- 4.《商品房预售合同》（复印件）。

（四）估价机构掌握的有关资料

1、估价人员实地勘察和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料。

2、估价人员实地勘察和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料。

3、估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

（一）估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法，测算估价对象房地产价值。分析如下：

估价对象为住宅房地产，与估价对象位于同一供求范围内，有



与其相类似的房地产交易案例，根据替代原则可选用比较法进行评估；

与其同一供求范围内多为自用型住宅房地产，周边出租案例租金偏低，测算出的收益价值严重偏离市场价格，故不适宜选用收益法评估其价值；

估价对象区域内房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法评估其价值；

估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

（二）估价方法定义与技术路线

比较法定义与技术路线

1、比较法定义：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。

2、比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价值。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，确定估价对象在价值时点2021年10月27日的市场价值为房地产总价**18.28万元**，大写人民币**壹拾捌万贰仟捌佰元整**，房地产单价**2081元/m²**。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
刘 蔓	2119970099		2022 年 01 月 05 日
孙英利	2120140007		2022 年 01 月 05 日

十二、实地勘察期

2021 年 10 月 27 日

十三、估价作业期

2021 年 10 月 13 日至 2022 年 01 月 05 日



附 件

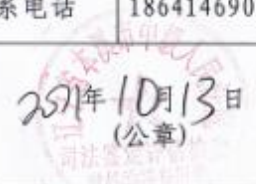
- 1、《司法鉴定评估委托书》复印件
- 2、《土地登记查询说明》复印件
- 3、《房屋产权交易查档证明》复印件
- 4、《商品房预售合同》复印件
- 5、估价对象照片及区域位置示意图
- 6、《住宅用房现场勘察表》复印件
- 7、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 8、估价师资格证书复印件



司法鉴定评估委托书

司法鉴定评估委托书

(2021)辽 05 司辅委评字第 00293 号

受委托单位	博文房地产评估造价集团有限公司			
委托时间	2021年10月13日	类别	评估	标的
鉴定申请人及代理人	刘诚 0	联系电话	13500449867	
对方当事人及代理人	本溪钢铁(集团)丰华房地产综合经营开发有限公司 0	联系电话	无	
预交委托费用当事人	刘诚			
电子版材料	(2021)辽 0505 执恢 43 号评估表			
委托要求	评估拍卖被执行人本溪钢铁(集团)丰华房地产综合经营开发有限公司坐落于本溪市南芬区选矿路南芬丰华家园小区(10栋)2号楼1单元8楼21号、(14-1)栋2单元11层28号两处房产			
委托单位	名称	辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处		
	案号	(2021)辽 0505 执恢 43 号	所属法院	本溪市南芬区人民法院
	案件承办法官	宋宏兴	联系电话	18641467936
	委托办理人	唐宏坤	联系电话	18641469039
	领导批示	 2021年10月13日 (公章)		



土地登记查询说明

土地登记查询说明

序号	查询人	被查询人	查询内容	土地所有权人	用地性质	土地登记情况	查封情况
1	本溪市南芬区人民法院	本溪钢铁(集团)丰华房地产综合开发有限公司	丰华家园小区10栋2号楼1单元8杰21号和14-1栋2单元11层28号的性质、所有权人、是否出让	本溪钢铁(集团)丰华房地产综合开发有限公司	国有土地使用权, 划拨方式取得	未登记	已查封

2021年11月23日

博文



房屋产权交易查档证明

房屋产权交易查档证明							
业务编号	490399			业务类别	预购商品房抵押权预告登记新建->预购商品房抵押权预告登记		
产权来源				产别			
房屋自然状况							
房屋坐落	南芬区选矿路10栋8层1单元21号				丘地号		
幢号	所在层	单元	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制
10栋	8	1单元	1单元21号	87.84	住宅	是	否
房屋权利状况							
共有情况	单独所有			产权取得时间	2014-10-23	注销日期	
所有权人	权证号			证件类型	证件号码		共有份额
(预告权利人)刘诚	本房预南芬区字第2014005528号			居民身份证	210505196407030013		100%
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
中恒信担保有限责任公司		本房预南芬区字第2014005529号		2014-09-26	2023-09-25	150000	预购商品房抵押
申请执行	查封来文字号		发文日期	查封期限		限制原因	
原购房价格	223246		(大写)	贰拾贰万叁仟贰佰肆拾陆元整			
备注	卖方唯一住房信息查询: 是() 否()			买方:			
	买方住房信息查询: 一套() 二套() 三套以上()			共有人:			
以上查询结果仅供查询人在使用作参考,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。此证明仅限于在不动产登记中心办理业务使用							
查阅人:				操作员: 周佳琪			
查阅日期: 2021-11-18 15:46:15				单位盖章:			



商品房预售合同

GF-2000-0171

合同编号: YS0053305

房屋代码: 351989

商品房预售合同

出卖人: 本溪钢铁(集团)丰华房地产综合经营开发有限公司

买受人: _____ 刘斌

本溪市房产局 监制



本溪市商品房买卖合同

合同双方当事人：

出卖人：_____ 本溪钢铁（集团）丰华房地产综合经营开发有限公司 _____

注册地址：_____ 明山区红光街 _____

营业执照注册号：_____ 2105001103389 _____

企业资质证书号：_____ 05048 _____

法定代表人：_____ 王肇新 _____ 联系电话：_____ 3860215 _____

邮政编码：_____ 117000 _____

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：_____ 刘诚 _____

本人 姓名：_____ 刘诚 _____ 国籍：_____ 中国 _____

居民身份证 _____ ； _____ 210505196407030013 _____

地址：_____ 辽宁省本溪市南芬区盘岭路15号1-52 _____

邮政编码：_____ × _____ 联系电话：_____ 13500449867 _____

_____ × _____ ； _____ × _____ 国籍：_____ × _____

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



商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据

出卖人以 × 方式取得位于 × 、编号为 × 的地块的土地使用权 证号 为：
 2013-B-09 。

该地块土地面积为： 平方米 ，规划用途为 × ，土地使用年限 × 年 × 月 × 日至 × 年 × 月 × 日止。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房， 暂定名 ； 南芬丰华家园。
建设工程规划许可证号为 210505201301211，施工许可证号为 210505201312170401。

建设工程施工合同约定的开工日期为： 2013年06月21日，建设工程施工合同约定的竣工日期为： 2015年07月18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 本溪市房产局 ，商品房预售许可证号为 本房预售证第001672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 10 栋 【幢】【座】 8 【单元】【层】 1单元21号 号房，房屋代码为 354989 。

该商品房的用途为 住宅 ，属 钢筋混凝土结构结构，层高为 0 ，建筑层数地上 11 层，地下 0 层。

该商品房阳台是 其中封闭阳台数为:0,非封闭阳台数为:0。

该商品房 预测 建筑面积共 87.84 平方米，其中，套内建筑面积 72.23 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 15.61 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 2541.51 元，总金额（ 人民币 ） × 仟 佰 贰 拾 贰 万 叁 仟



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，按下述第_____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_____页，一式___3___份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人___2___份，买受人___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天内，由出卖人向_____申请登记备案。

出卖人（签章）

【法定代表人】

【委托代理人】

（签章）

2014年_5_月19日

签于丰华家园售楼处

买受人（签章）：刘斌

【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）

2014年_5_月19日

签于丰华家园售楼处





估价对象位置图





估价对象实地查勘记录

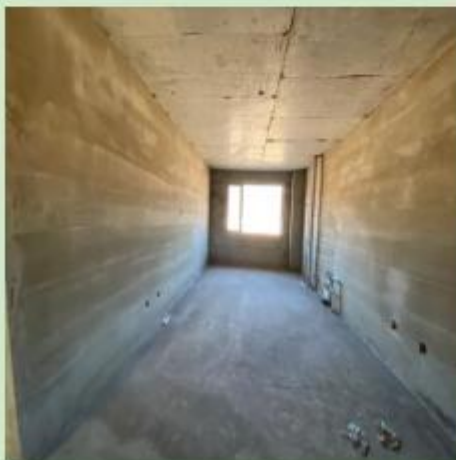


博文房地产评估造价集团有限公司
外业调查表格——住宅用房现场勘察表

坐落	南岗区道里街10栋8层单元21号				
房产证		建筑面积	87.84m ²		
土地证		土地面积			
周边配套	超市： 菜市场： 学校： 医院： 银行邮电： 商业设施：				
物业管理					
停车位状况	一般				
总层数	11	结构及户型	钢混、二室二厅	外墙面	涂料
所在层	8	采光及朝向	南北朝向	电梯	有
层高	正常	景观及其他		建成年代	2014
室内装修情况					
地面	水泥地面				
墙面	水泥地面				
吊顶					
门窗	塑钢窗、防盗门				
厨房					
阳台					
水电					
附属设施					
估价目的	人民法院确定房产处置参考价提供依据				
估价时点	2021年10月27日	勘察人	刘曼		
勘察日期	2021年10月27日		孙英乐		
签字	刘曼 孙英乐				



估价对象照片





统一社会信用代码
911100007394033502

营业执照

(副本) (16-1)

扫描二维码登录“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	博文房地产评估造价集团有限公司	注册资本	7000万元
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2002年05月27日
法定代表人	徐文井	营业期限	2002年05月27日至 长期
经营范围	房地产评估; 土地评估; 资产评估; 房地产咨询; 工程监理; 工程造价咨询; 工程招标代理; 地理信息系统工程设计; 工程测量; 不动产测绘; 不动产权属登记代理; 工程咨询。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)	住所	北京市西城区宣武门外大街20号6层办公0713

登记机关 

2020年 05月 13日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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。

国家市场监督管理总局监制



统一社会信用代码
912105046961527114H

营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

扫描二维码登录“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	博文房地产评估造价集团有限公司本溪分公司	成立日期	2009年07月03日
类型	有限责任公司分公司	营业期限	自2009年07月03日至长期
负责人	董文玲	营业场所	辽宁省本溪市明山区民建街1层
经营范围	房地产评估; 土地评估; 资产评估; 房地产咨询; 工程监理; 工程造价咨询; 工程招标代理; 地理信息系统工程设计; 工程测量; 不动产测绘; 不动产权属登记代理。(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)。		

登记机关 

2020年 08月 16日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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。

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: 博文房地产评估造价集团有限公司
法定代表人:
(执行事务合伙人) 徐文井
住 所: 北京市西城区宣武门外大街20号6层办公0713
统一社会信用代码: 911100007394033502
备案等级: 一级
证书编号: 建房估备字[2015]025号
有效期限: 2021年10月8日 至 2024年10月7日

发证机关(公章)
二〇二一年十月八日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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: 博文房地产评估造价集团有限公司本溪分公司
法定代表人:
(执行事务合伙人) 董文玲
住 所: 本溪市明山区民建街218栋2单元1层1号
统一社会信用代码: 91210504696152714H
备案等级: 分支机构备案(房地产估价一级)
证书编号: 第050400001号
有效期限: 2021年12月15日至2022年12月14日止

发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制



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. 00182611

姓名 / Full name

刘蔓

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

21030419700107101x

注册号 / Registration No.

2119970099

执业机构 / Employer

博文房地产评估造价集团有限公司
本溪分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-4

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. 00204516

姓名 / Full name

孙英利

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210504197603180025

注册号 / Registration No.

2120140007

执业机构 / Employer

博文房地产评估造价集团有限公司
本溪分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-8

持证人签名 / Bearer's signature

