



报告书

REPORT

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司
Shenzhen Yitong Land Real Estate Assessment Engineering Consulting and Survey Co., Ltd.

房地产估价报告

估价报告编号： 深一统评字[2021]第 A09005 号

估价项目名称： 权利人王锐凤拥有的位于介休市馨园路 13 号紫光苑
苑小区 B 座 2 单元 1102 房涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人： 深圳市宝安区人民法院

房地产估价机构： 深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

注册房地产估价师： 周金喜（注册号： 4420180221）

刘 博（注册号： 4420120150）

估价报告出具日期： 二〇二一年九月八日





致估价委托人函

深圳市宝安区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于介休市绵山北街紫光苑 B 号楼 2 单元 11 层 02 室，王锐凤所拥有房地产进行估价，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。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过现场勘察，认真分析现有资料和对未来市场进行分析预测的基础上，并结合估价经验及对影响房地产价值因素的分析，采用比较法和收益法对估价对象的价值进行了测算，确定估价对象紫光苑 B 号楼 2 单元 11 层 02 室于价值时点 2021 年 9 月 1 日的评估单价为 6,930 元/平方米，评估总价值为 ¥ 688,010 元，大写人民币陆拾捌万捌仟零壹拾元整；详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

名称	不动产权证书号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
紫光苑 B 号楼 2 单元 11 层 02 室	介房预介休市字 第 YG00004243 号	王锐凤	住宅	99.28	6,930	688,010

特别提示：

- 1、本报告所披露房地产的权属仅以委托方所提供的资料为准，本公司对其权属不作认定，对由此引起的后果不承担任何责任。
- 2、估价对象的房屋建筑面积、结构等有关数据及相关信息，我司引用委托方提供的数据，我们只进行了一般性查看，并未对估价对象进行丈量，由此产生的一切后果与我司无关。
- 3、估价人员查勘了视力可及的部分，由于其他原因，估价人员未能对估价对象进行入室查勘，无法准确核实其装修等内部情况，本次估价设定其室内装修为普通装修，户型为平层，2 房 2 厅 1 厨 1 卫 1 阳台，朝向为南向，并假定估价对象安全，无重大安全隐患和环境污染等。
- 4、根据《深圳市宝安区人民法院委托评估合同》资料，估价对象位于介休市馨园路 13 号紫光苑小区 B 座 2 单元 1102，根据《不动产权情况表》估价对象位于介休市绵山北街紫光苑 B 号楼 2 单元 11 层 02 室，本次评估估价对象位置以《不动产权情况表》记载为准。

法定代表人：



深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

二〇二一年九月八日





目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
附件:	
1. 估价委托书复印件	
2. 估价对象位置图	
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片	
4. 估价对象权属证明复印件	
5. 可比实例位置图和外观照片	
6. 专业帮助情况和相关专业意见	
7. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
8. 注册房地产估价师资格证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、参与本次评估的注册房地产估价师均具备一定的专业能力，并将严格遵守估价职业道德，勤勉尽责，
- 2、注册房地产估价师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。
- 3、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 4、注册房地产估价师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。
- 5、注册房地产估价师是依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 6、我司估价人员已于2021年9月1日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

估价的假设和限制条件

（一）估价的假设

一般假设：

- 1、委托方提供的资料属实。
- 2、估价对象合法、持续使用。
- 3、估价对象权属清晰无异议，不属于行政法规规定不得抵押的房地产。
- 4、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。
- 5、估价对象之用途、建筑面积参照委托方提供的《商品房买卖合同》、《不动产权情况表》复印件所记载数据，均认为数据资料真实可靠，是可信和准确的。

未定事项假设：无

背离事实假设：根据现场查勘及委托方提供的资料，本次评估未考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。

不相一致假设：根据《深圳市宝安区人民法院委托评估合同》资料，估价对象位于介休市馨园路13号紫光苑小区B座2单元1102，根据《不动产权情况表》估价对象位于介休市绵山北街紫光苑B号楼2单元11层02室，本次评估估价对象位置以《不动产权情况表》记载为准。

依据不足假设：估价人员查勘了视力可及的部分，由于其他原因，估价人员未能对估价对象进行入室查勘，无法准确核实其装修等内部情况，本次估价设定其室内装修为普通装修，户型为平层，2房2厅1厨1卫1阳台，朝向为南向，并假定估价对象安全，无重大安全隐患和环境污染等。

（二）估价的限制条件

- 1、本估价报告及估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。
- 2、本估价结果是依据上述假设条件进行测算，若实际情况与之不符，估价结果应相应调整或重新估价。



- 3、本报告所披露估价对象的权属仅以委托方所提供的资料为准，即紫光苑B号楼2单元11层02室权利人是王锐凤。本公司对其权属不作认定，对由此引起的后果不承担任何责任。
- 4、所有该报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与此估价报告分开来单独使用。
- 5、未经本估价机构及委托方的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。
- 6、本报告估价并未考虑该房地产所抵押、担保等可能影响其价值的因素限制。
- 7、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。
- 8、本报告各项附件与报告书具有同等效力，不可分割。
- 9、本房地产估价报告书包含“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”存档备查。
- 10、本估价报告有效期为一年（2021年9月8日至2022年9月7日），如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价。
- 11、报告中所使用的货币为人民币。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：深圳市宝安区人民法院

地址：深圳市宝安区建安一路3号

二、房地产估价机构

机构名称：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

法定代表人：彭结

住所：深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道6011号NEO绿景纪元大厦A座34AF

单元

统一社会信用代码：91440300279430242J

备案等级：壹级

房地产估价机构资质证书编号：粤房估备字壹0200011

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

根据委托方提供的相关资料，本次评估估价对象为介休市绵山北街紫光苑B号楼2单元

11层02室，具体情况如下：

1、估价对象基本状况

估价对象紫光苑B号楼2单元11层02室位于山西省介休市绵山北街，权利人为王锐凤，单独所有。

2、估价对象土地状况



根据委托方提供的《商品房买卖合同》资料复印件，估价对象所在宗地坐落于介休市绵山北街以西汾矿棚改小区以东，土地编号为 2011-10，土地面积为 16251.88 m²，权利性质为出让，土地规划用途为商业、住宅，土地使用年限自 2012 年 10 月 18 日至 2082 年 10 月 18 日。

土地实物状况			
宗地面积	16251.88 m ²	土地编号	2011-10
土地用途	商业、住宅	所在区	介休市
土地平整程度	地上有建筑物	形状	较规则多边形
地形地势	地处平原，地势平坦	土壤地基	土壤坚实，承载力较好
四至	东至绵山北街，西至福馨园小区，南至馨园路，北至小区停车场		
基础设施	通路、通电、通讯、通燃气、通上水、通下水		

3、估价对象房屋状况

估价对象为介休市绵山北街紫光苑 B 号楼 2 单元 11 层 02 室，不动产权证书号为介房预介休市字第 YG00004243 号，不动产单元号为 140781506201GB00002F00040087，房屋建筑面积为 99.28 m²，房屋用途为住宅，房屋性质为市场商品房，登记时间为 2015 年 4 月 24 日，购房总金额为人民币 424,025 元。

房屋实物状况			
物业名称	紫光苑 B 号楼 2 单元 11 层 02 室	规模	规模适中
总楼层	共 28 层	评估层	第 11 层
房屋用途	住宅	竣工日期	2015 年 10 月 1 日
现状	——	房屋结构	钢筋混凝土结构
朝向	南	层高	——
设施设备	——	空间布局	设定为 2 房 2 厅 2 卫 1 厨 1 阳台
新旧程度	九成新	维护状况	良好
装修装饰	外墙	外墙砖	
	内墙	——	
	天花	——	
	地面	——	
	门窗	防盗门，铝合金窗	
	厨房	——	
	卫生间	——	
	水电	——	
	消防设施	消防栓，烟感报警器	
开发商	山西泰俐房地产开发有限公司	电梯	2 部
停车场	地下 1 层	停车位	--

五、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方的需求，本次估价暂以现场勘查之日 2021 年 9 月 1 日作为价值时点。

六、价值类型

本次评估价值是估价对象于价值时点满足估价假设和限制条件时的市场价值。

市场价值，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，要求站在中立的立场上，事实求是、公平正直的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。

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象，估价委托人及估价利害关系人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

(2) 合法原则。要求评估价值应为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、行政法规等，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，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、权属证书、有关批文和合同等。本次估价是以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，遵循估价程序，采用相应的估价方法得出的评估结果。在合法产权方面，以估价委托人提供的合法权属资料为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

(3) 最高最佳利用原则。要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用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的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。本次评估对估价对象进行了最高最佳利用分析，估价结果的得出是在经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式上得出的。

(4) 替代原则。要求评估价值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。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值，替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格互相牵制而一致。

(5) 价值时点原则。要求评估价值应为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。

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常是求取所评估的估价对象在对应的某一特定时间的价值或价格，这个特定时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。根据房地产评估的相关政策结合委托方需求，暂以现场勘查之日 2021 年 09 月 01 日作为价值时点。

八、估价依据

1. 有关法律法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正）
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第二次修正）
- (4) 《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）

2. 相关技术规范和标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- (2) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- (3) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）
- (4) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）

3. 委托方提供的资料

- (1) 估价委托书复印件
- (2) 产权资料复印件
- (3) 委托方提供的与估价对象相关的其它资料信息

4. 估价人员调查的资料

- (1) 现场勘查记录、摄影照片
- (2) 公司掌握的有关房地产市场情况资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法，收益性质房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或依据不充分而不适宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

我公司接受委托，根据评估目的和委估对象的特点，通过实地勘查和市场调查，周边同类交易市场、租赁市场较活跃，因此采用比较法和收益法进行测算；

比较法：选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或者价格的方法。

收益法：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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过实地勘查与市场调查，采用比较法和收益法对估价对象的价值进行了测算，确定估价对象紫光苑 B 号楼 2 单元 11 层 02 室于价值时点 2021 年 9 月 1 日的评估单价为 6,930 元/平方米，评估总价值为 ¥ 688,010 元，大写人民币陆拾捌万捌仟零壹拾元整。详见《估价结果汇总表》：



估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价方法及结果	测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
紫光苑 B 号楼 2 单元 11 层 02 室	总价 (元)	688,010	466,616	688,010
	单价 (元/m ²)	6,930	4,700	6,930
	权重	100%	0%	—

备注：由于住宅租售比严重失调，租金收益折现值无法真实体现住宅的价值，故本次评估以比较法测算价值为主；故比较法与收益法权重分别取 100%，0%。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周金喜	4420180221		2021 年 9 月 8 日
刘博	4420120150		2021 年 9 月 8 日

十二、实地查勘期

2021 年 9 月 1 日至 2021 年 9 月 1 日

十三、估价作业期

2021 年 9 月 1 日至 2021 年 9 月 8 日



附 件

1. 估价委托书复印件
2. 估价对象位置图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 估价对象权属证明复印件
5. 可比实例位置图和外观照片
6. 专业帮助情况和相关专业意见
7. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
8. 注册房地产估价师资格证书复印件

深圳市宝安区人民法院

委托评估合同

受托方：深圳市统一房地产评估工程造价勘测有限公司 深宝法司委评[2021]第151号

我院因审判、执行工作需要，根据法律、法规及本院的有关规定，决定委托你方依法对下列标的物进行司法委托评估：

标的：介休市馨园路13号紫光苑小区B座2单元1102的房产(不动产证号：介房预介休市字第YG00004243号)

评估费支付方式：先预付后评估。

第一条 上述标的物进行评估的目的是为本院依法处分该财产提供依据。

第二条 有关评估的资料由本院向你方提供，并根据需要提供相应协助。

第三条 你方应严格遵守国家法律、法规及行业的有关规定，按照特定的目的，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的方法，对标的物的现时价格进行评定和估算，并按照独立、公正、客观、科学的原则制作《报告书》。

第四条 你方应遵守与我院签订的《司法委托协议》，严格按照《司法委托协议》及《委托合同》中约定的条款进行与司法委托有关的活动，指定具有相应资格的人员独立完成受托事项，并就《报告书》的内容承担出庭作证的义务。

第五条 你方应在决定受理委托之日起两日内向承办人出具《受理通知书》(内容包括：现场勘察、查看标的的时间、人员、出行方式等)和《预收费通知书》，并在十个工作日内出具《报告书》。超过要求时限的，经两次催办无正当理由仍未出具《报告书》的，委托方将取消此次委托，受托方不得收取任何费用。

第六条 你方只向委托方负责，不得向他人泄露与受托有关的情况和当事人的商业秘密，不得擅自接触当事人。向当事人收集所需资料、询问有关情况或进行现场勘察，事先须征得委托方主审法官的同意。

第七条 当事人对《报告书》提出异议的，你方应在七日内对《报告书》进行修正或做出书面答复。经委托方两次催办仍不作答复的，视为未作评估，委托方将取消此次委托，你方不得收取任何费用。

第八条 当事人对《报告书》的结论或复议结论有异议，且经庭审或审查有证据证明该结论确有错误的，该结论将无证据力或不作为处分财产依据，委托方将另行委托其他机构，受托方不得收取此次费用。

第九条 受托方受理业务所需的费用，必须严格按照广东省高级人民法院有关规定的标准进行核收。评估值明显过高，经调价后才处理的，评估费用应减半收取；评估后因无法预见的原因导致标的经调价 2 次仍无法成交的，评估费应减半收取；因案件特殊原因使《报告书》过期后需重新评估的，重新评估部分的评估费应减半收取；因你方原因评定和估算过高失实，导致拍卖经调价 2 次（动产 1 次）仍无法成交的，除不支付评估费用外，你方还应承担拍卖过程中实际发生的公告费、招商费用等。

第十条 预收费用到达你方指定银行账户后，你方才开始进行与委托有关的工作。除本院书面通知你方“减、免、缓”的案件外，你方在未收到预付费用的情况下完成有关工作的，视为你方愿意免费评估，与评估有关的风险责任由你方自行承担。

第十一条 进入委托程序后，因案件调解（和解）或对争议事项达成一致意见而致委托没有必要继续进行的，我院书面通知你方中止或终结委托程序，期间发生必要的费用由当事人承当。因你方的责任撤销委托的，不支付评估费用。

第十二条 评估不动产必须显示扣除地价、税款和其它费用以后的净值。应对被评估物的租赁、土地使用费、管理费、水电费的交纳等情况做出说明。

第十三条 《报告书》不得少于六份。

第十四条 你方如不接受本委托，应在两日内书面通知本院。

第十五条 你方如违法、违规或违反委托方的有关规定，委托方将依据法律、法规和本院的有关规定做出处理，直至取消在我院的受托资格。情节严重的，追究法律责任。

第十六条 本委托书一式三份，本院执两份，你方执一份，盖章后生效。

委托方： 深圳市宝安区人民法院
(盖章)

案号： (2021)粤0306执恢652号

案件承办人： 黄少辉

法官助理： 张婧钰

电话： 13802267596
0755-23209224

受托方： 海基检测有限公司
(盖章)

联系人： 阳丽素

联系电话： 15994829645

二〇二一年 月 日

二〇二一年 五月十七日

估价对象位置图

紫光苑



估价对象实地查勘情况和相关照片

由于其他原因，我司估价人员未能对估价对象入室查勘。






不动产产权情况表



现实数据 已被抵押 已被查封

不动产登记信息							
业务号	PL-36Q88GH6H5-180824122310		登记类型	预告登记			
不动产权证书号	介房预介休市字第YG00004243号		档案号				
登记时间	2015/4/24		权属状态	登记			
不动产坐落	介休市绵山北街紫光苑B号楼2单元11层02室						
房屋所有权人	王锐凤		证件种类	身份证			
证件号码	142402197110066326		共有情况				
不动产单元号	140781506201GB00002F00040087		土地使用权面积(m²)				
土地使用权人			土地权利类型				
土地用途			土地权利性质				
土地使用期限							
房屋用途	住宅		房屋性质	市场化商品房			
房屋结构	钢筋混凝土结构		所在层/总层数	11/28			
建筑面积(m²)	专有建筑面积(m²)		分摊建筑面积(m²)				
竣工时间			异议情况	无			
抵押情况	已抵押		查封情况	已查封			
权利其他状况							
附记							
抵押情况							
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
中国工商银行股份有限公司介休支行	介房预介休市字第00004243号	一般抵押			250000	2015-04-21起 2031-05-21止	2015-04...
查封情况							
亲文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期	



广东省深圳市宝安区人民法院	(2020)粤0306执3356号	预查封	预查封: 房产	协助执行通知书	2020-03-11起 2023-03-10止	2020-03-12 09:20:47
操作人			复核人			
申请人签字			日期	2020-12-23 09:51:46		
免责声明: 1、本次查询范围系申请人申请。 2、申请人请当场核实身份信息和查询结果信息,如信息有误或对查询结果有异议请与窗口工作人员核实。如隐瞒不报或提供虚假信息的,需自行承担法律责任。 3、若不动产查询结果与纸质档案或不动产登记簿不一致的,以纸质档案或不动产登记簿为准。 4、本查询系统仅支持二代身份证号查询,原房屋、土地登记未提供身份信息的情况,无法查询确认。 5、房屋性质为已购公房(福利房)、经济适用住房(含集资建房、合作建房、解困住房)上市交易的,需统一按税务部门计税价的1%缴纳土地出让金。 6、购房人: _____ 计税价格: _____ 土地出让金: _____						

不
知
查
询
登
记
信
息
查
询



扫描全能王 创建

商品房买卖合同

商品房买卖合同已备案

20141581

介休市紫光苑小区

区B号楼2单元110号

中华人民共和国建设部
国家工商行政管理局

王锐凡

王锐凡

(合同编号: 018)

合同双方当事人:

出卖人: 山西泰削房地产开发有限公司

注册地址: 太原市杏花岭区三墙路 A1 幢 12 单元 1207 号

营业执照注册号: 140100200424783

企业资质证书号: 01402240154A

法定代表人: 沈忠国 联系电话: 0354-7554888

邮政编码: 032000

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:

【本人】【法定代表人】姓名: 王锐凤 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【房产证】 1422021971100

地址: 山西省介休市张兰镇旧堡村小学西4号

邮政编码: _____ 联系电话: 13546239632

【委托代理人】姓名: _____ 国籍: _____

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 介休市绵山北街以西汾矿棚改小区以东、编号为 2011-10 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 1424022012025。

该地块土地面积为 16251.88mm²，规划用途为 商业、住宅，土地使用年限自 2012年10月18日 至 2082年10月18日，商业 2012年10月18日 至 2052年10月18日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】紫光苑（商住综合楼）。建设工程规划许可证号为 介规城建字第140781201300005 号，施工许可证号为 142402201308300101。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 晋中市城住局，商品房预售许可证号为 （晋中）晋商房预售字第14—12 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）在本合同第一条规定的项目中的：

第 B 【幢】2 【单元】1102 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 剪力墙 结构，层高为 3米，建筑层数地上 28 层，地下 1 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 97.28 平方米，其中，套内建筑面积 _____ 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 _____ 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（_____ 币）每平方米 4271 元，总金额（人民币）4 千 2 百 肆拾贰 万 肆 千 贰 百 肆拾 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。

_____ 计价方式，本条规定以【建筑面积】套内建筑

可比实例置图和外观照片



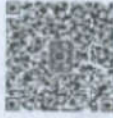
专业帮助情况和相关专业意见

本次估价过程未采纳专业帮助和相关专业意见。



营业执照

统一社会信用代码
91440300279430242J



名称 深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 彭结

成立日期 1997年08月08日

住所 深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道6011号NEO绿景纪元大厦A座34AF单元



登记机关

2019年10月28日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围应当与经营范围项目、经营范围许可文件方可开展经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用信息的变更，需要在国家企业信用信息公示系统或扫描平台上方的二维码查询。
3. 商事主体每年应当于成立周年之日起两个月内，向登记机关报送年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200011

企业名称：~~深圳市一统~~土地房地产评估工程咨询勘
测有限公司

统一社会信用代码：91440300279430242J

法定代表人：彭结

注册地址：深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道6011号NEO绿景纪
元大厦A座34AF单元

有效期：至2024年08月23日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅
微信公众号，进入“粤建办事”扫码
查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年08月23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.



No. 00161474

姓名 / Full name

郑金喜

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

441624198601044918

注册号 / Registration No.

4420180221

执业机构 / Employer

深圳市一统土地房地产评估工程咨
询勘测有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-8-15

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. 00160099

姓名 / Full name

刘博

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362402198004241018

注册号 / Registration No.

4420120150

执业机构 / Employer

深圳市一统土地房地产评估工程咨
询勘测有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-18

持证人签名 / Bearer's signature



深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

地址：深圳市福田区深南大道NEO大厦34AF

电话：0755-8297 3735

传真：0755-8292 2903

ShenZhen Yitong Land Real Estate Assessment Engineering Consulting and Survey Co., Ltd.

Add: NEO Building 34AF, Shennan Avenue, Futian District

Tel : 0755-8297 3735

Fax: 0755-8292 2903

ShenZhen Yitong Land Real Estate Assessment Engineering Consulting and Survey Co., Ltd.

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

