

房地产估价报告

估价项目名称：安徽省黄山市歙县徽城镇黄山路与百花路交汇处和泰

国际城 33 幢 1 单元 1802 室住宅房地产市场价格价值估价

估价委托人：杭州市萧山区人民法院

房地产估价机构：浙江经纬房地产评估有限公司

注册房地产估价师：嵇 鲁 (注册号：3320110097)

刘 彪 (注册号：3320040298)

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十二日

估价报告编号：浙经纬[2022]估字第 D06-11 号

致估价委托人函

杭州市萧山区人民法院：

本公司接受贵院（2022）浙 0109 执 233 号委托，已组织专业估价人员对安徽省黄山市歙县徽城镇黄山路与百花路交汇处和泰国际城 33 幢 1 单元 1802 室住宅房地产市场价值进行了估价。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价对象：坐落于安徽省黄山市歙县徽城镇黄山路与百花路交汇处和泰国际城 33 幢 1 单元 1802 室住宅房地产（房屋建筑面积 113.54 平方米及相应土地使用权面积）。不动产权利人：戴廷廷、黄敏，权利性质：出让，用途：住宅，使用期限：至 2080 年 06 月 30 日。价值时点：2022 年 6 月 17 日。价值类型：市场价值。估价方法：本次估价采用比较法。

估价结果：根据估价目的，遵照国家有关法律法规和技术标准，按照科学、严谨、完整的估价程序，遵循合法、独立、客观、公正的原则，采用科学合理的估价方法，经过周密、细致的分析测算，并结合估价人员的估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值为：总价 **RMB85 万元**（大写：人民币捌拾伍万元整，取整至万元），单价 **RMB7450 元/平方米**。

浙江经纬房地产评估有限公司

二〇二二年六月二十二日



目 录

第一部分 估价师声明	4
第二部分 估价假设和限制条件	5
第三部分 估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	15
六、价值类型	15
七、估价原则	16
八、估价依据	16
九、估价方法	17
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	19
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业期	19
第四部分 附件	20

第一部分 估价师声明

郑重声明：

1、注册房地产估价师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。

3、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。

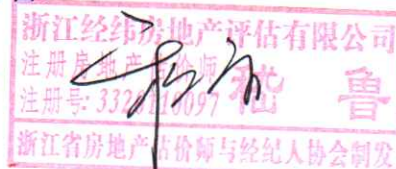
4、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 以及相关专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有外部专家对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、注册房地产估价师签名：

中国注册房地产估价师：



中国注册房地产估价师：



第二部分 估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 根据估价人员从歙县自然资源和规划局查询获取估价对象的查询记录，报告中载入的权属、建筑面积、用途等信息系上述材料确定，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人及相关人员提供和估价人员查询获取的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师对估价对象、以及相关的公共部位和公共设施进行了调查，没有发现设定地役权或其他影响使用的权利，但注册房地产估价师无法保证调查到的内容是其全部内容，假设估价对象、以及相关的公共部位和公共设施可以随房地产正常使用，没有设定地役权、居住权或其他影响使用的权利。

3. 注册房地产估价师对估价对象产权明晰情况、手续齐全情况予以了充分关注，并进行了询问，但无法保证所调查到的内容是其全部内容，假设价值时点估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4. 注册房地产估价师对房屋安全、质量缺陷、环境污染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的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房屋无安全隐患，没有质量缺陷，没有环境污染等因素影响。

5. 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，追求各自利益的最大化；
- (3) 交易双方谨慎行事，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。

6. 假设报告应用有效期内房地产市场供求关系、市场结构及房地产金融税收政策保持基本稳定、未发生重大变化或实质性改变。

7. 本次估价价值结论未考虑估价对象水费、电费、物业费、煤气费、电信通讯费、宽带费以及其他等因物业使用而产生拖欠费用对其市场价值的影响。

（二）未定事项假设

未定事项假设是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。本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价的估价对象已抵押并被查封，但鉴于估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，依据规范 5.4.2 第 2 款，不考虑抵押、查封及行政限制等情况，假设估价对象不存在抵押、查封和其他优先受偿款，可在公开市场上自由转让。

（四）不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等

用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。估价对象查询记录未记载估价对象房屋的建成年份，本估价报告记载年份为估价人员市场调查获得，房屋建成年份应以实际查档为准。

（六）估价报告使用限制

1. 本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。本报告估价结果仅对该估价目的负责，超出此范围和有效期使用，本评估机构不负法律责任。

2. 本估价报告的估价结果是满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值，请仔细阅读上述假设条件，避免因片面使用本报告的估价结论作出决策失误。

3. 本报告的估价结论包括安徽省黄山市歙县徽城镇黄山路与百花路交汇处和泰国际城 33 幢 1 单元 1802 室住宅房地产（房屋建筑面积 113.54 平方米及相应的土地使用权面积），不含债权债务、特许经营权等其他资产。

5. 本次评估因疫情原因延迟了实地查勘时间。

6. 因被执行人权属登记未完成，拍卖成交后可能比正常二手房转让增加商品房交接及过户手续，即增加了契税、面积补差结算、专项维修基金、物业费等费用支出，具体情况请向相关部门核实，此处提醒报告使用人注意。

7. 本次评估对象交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

8. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

9. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应进行相应调整后才可使用；在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

10. 我们仅对估价对象房地产作一般性的查勘，并未对其结构、装修及设备设施等内在材料品质进行测试，本报告假设其足以维持正常的使用寿命为估价结果成立的前提。

11. 未经本公司同意，任何单位及个人不得将本估价报告用于公开的文件、通告及其他书面形式中。

12. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

13. 本估价报告由浙江经纬房地产评估有限公司负责解释。
14. 本估价报告应用有效期为自估价报告出具之日起壹年。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：杭州市萧山区人民法院
地址：杭州市萧山区金城路 477 号

二、房地产估价机构

估价机构名称：浙江经纬房地产评估有限公司
办公地址：杭州市西湖区体育场路 508 号 6 楼南
法定代表人：施勤俭
备案等级：一级
证书编号：浙建房估证字[2016]011 号
有效期限：2022.05.31-2025.05.30
统一社会信用代码：91330000736021998T

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

（一）估价对象财产范围

估价范围为戴廷廷、黄敏所属位于安徽省黄山市歙县徽城镇黄山路与百花路交汇处和泰国际城 33 幢 1 单元 1802 室住宅房地产（房屋

建筑面积 113.54 平方米及相应的土地使用权面积），不含债权债务、特许经营权等其他资产。

（二）估价对象区位状况：

1. 位置状况：

（1）坐落：安徽省黄山市歙县徽城镇黄山路与百花路交汇处和泰国际城 33 幢 1 单元 1802 室；

（2）方位：估价对象位于安徽省黄山市歙县徽城镇，坐落于和泰国际城，滨江路与百花路交叉口西南方向；

（3）四至：估价对象小区东至百花路，南近歙州大道，西临小区，北至滨江路；

（4）距离：估价对象距离歙县人民政府约 700 米，距离黄山北站约 14 公里；

（5）楼幢：所在楼幢为和泰国际城 33 幢；

（6）楼层：地上总楼层 18 层，地下总楼层 1 层，所在层数为地上第 18 层；

（7）朝向：估价对象南北朝向。

2. 交通状况

（1）道路状况：估价对象小区临滨江路、百花路，道路路面状况较好；

（2）出入可利用交通工具：区域交通便利，公交 6001 路、6002 路、歙县 2 路、歙县 4 路、歙县 5 路、歙县 701 路等多条线路在附近设有停靠点，或采用其他交通工具出入；

(3) 交通管制情况：目前滨江路、百花路双向通行，没有交通管制；

(4) 停车方便程度：估价对象小区内设有停车位，停车方便程度较高；

(5) 交通通达度：安徽省黄山市歙县道路纵横，交通发达，对内交通：公交，对外交通：距离黄山北站约 14 公里，距离黄山屯溪国际机场约 20.1 公里。

3. 外部配套设施状况

(1) 基础设施：至价值时点，该宗地红线内外基础设施具备“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），并能满足生产生活需要；

(2) 公共服务设施：估价对象周边以居住为主，公服配套设施完善，目前有学校（黄山市歙州学校、歙县丰乐小学、歙县新安小学）、医院（歙县中医医院、歙县昌仁医院、歙县人民医院）、超市（歙县华隆超市、联佳生活超市）、银行（安徽歙县嘉银村镇银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行）、歙城中央商业广场等。

4. 周围环境状况

(1) 自然环境：歙县隶属安徽省黄山市，位于皖南地区，东北与绩溪县和浙江省临安区交界，东南与浙江省淳安县、开化县毗连，西南与屯溪区、休宁县相邻，西北与徽州区、黄山区接壤。歙县地处皖南山区，境内雄峰挺拔，峻岭逶迤，丘陵起伏，溪谷纵横，地貌多样，有黄山山脉高耸于西北，天目—白际山脉屏障于东南，并以浙江、新安江谷地和练江谷地为两大山系的接合部，属亚热带季风气候，境

内地表水主要是河水，也有部分山峰顶部的天池、天湖水；地下水有孔隙水、岩溶水和裂隙水；

(2) 人文环境：估价对象周边以居住为主，居住氛围较好，人文环境较好；

(3) 景观：歙县有风景点徽州古城、徽商大宅院（西园）、棠樾牌坊群、新安江山水画廊等。

(三) 估价对象土地实物状况

1. 面积：与估价对象相应的土地使用权面积；

2. 土地形状：估价对象所在小区宗地土地形状较规则；

3. 地形、地势：根据估价人员实地查勘，估价对象宗地内地形地势平坦，地势与周边地块和相邻道路相持平。自然排水状况良好，没有洪水淹没可能；

4. 土壤、地质：没有迹象表明土壤受过污染；地基地质条件适于建筑，无不良地质现象；

5. 土地开发程度：至价值时点，宗地内达到“五通一平”（即通路、供电、供水、排水、通讯）及场地平整，已开发成熟地，其土地上已建成住宅小区，目前处于正常使用中。

(四) 估价对象建筑实物状况

1. 建筑规模：安徽省黄山市歙县徽城镇黄山路与百花路交汇处和泰国际城 33 幢 1 单元 1802 室证载建筑面积 113.54 平方米，分摊面积 25.63 平方米；

2. 建筑结构：钢筋混凝土；

3. 设备设施：具备水、电、卫等简单管线，具备电梯，实地查勘日电梯可正常使用；

4. 装饰装修：毛坯，地面水泥，墙面水泥，顶部刷白；

5. 空间布局、层高：估价对象内部格局为二室二厅一厨二卫一南阳台一小储藏间，正常层高；

6. 建筑用途、建筑功能：设计用途：住宅，实际用途：住宅；实际建筑功能按住宅功能设计；

7. 外观：整幢建筑物外墙为涂料、石漆等饰面，铝合金窗；

8. 新旧程度：建筑物新旧程度较新，根据估价人员实地查勘，没有发现不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护正常，建筑物结构构件完好，管道基本畅通，现状良好，建筑物功能符合使用要求，使用正常，建筑物属于完好房。

（五）估价对象权益状况

根据从歙县自然资源和规划局查询的《不动产登记信息》和《商品房买卖合同》（合同编号：0034-190201085909），其部分登记情况如下：

受理号：201903190011；权利人：戴廷廷、黄敏；义务人：黄山市和泰房地产开发有限公司；不动产权证号（证明）：皖（2019）歙县不动产证明第 0002302 号；不动产单元号：341021010002GB00156F00331802；坐落：徽城镇黄山路与百花路交汇处和泰·国际城 33 幢 1 单元 1802 室；用途：住宅；面积：113.54 m²；房屋结构：钢筋混凝土结构；不动产价格/被担保债权数额（万

元)：61.0618；是否抵押：无抵押；是否查封：已查封；是否预告：已预告；是否预抵：已预抵；办理状态：结束（现势）；抵押机构：中国建设银行股份有限公司歙县支行；抵押方式：一般抵押。

出卖人以出让方式取得位于徽城镇旻村、编号为歙国土（2009）51号的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】为341021出让（2009）112。该地块土地面积为174737.82 m²，规划用途为商住，土地使用年限自2010-06-30日至2080-06-30日。本次评估为其中房屋建筑面积的相应土地使用权面积。

租赁或占用情况：未发现估价对象存在租约，价值时点估价对象处于空置状态。

五、价值时点

《杭州市萧山区人民法院委托书》对价值时点没有特殊要求，结合本次估价的估价目的，确定以实地查勘日二〇二二年六月十七日为价值时点。

六、价值类型

本报告提供的房地产评估价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值。

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額。

七、估价原则

本次估价时，我们遵循了以下估价原则：

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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

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的原则。

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的原则。

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的原则。

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的原则。

最高最佳利用：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。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；

5. 《资产评估法》；
6. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》；
7. 《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》；
8. 其他有关法律、法规和政策及地方性法规、政策。

(二) 本次估价所依据的有关估价的标准

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. 其他有关估价标准。

(三) 估价委托人与相关权利人提供的文件资料

1. 《杭州市萧山区人民法院委托书》；
2. 估价委托人提供的其他有关资料。

(四) 房地产估价机构收集的有关资料

1. 估价人员向歙县自然资源和规划局查询的《不动产登记信息》和《商品房买卖合同》（合同编号：0034-190201085909）；
2. 实地查勘资料、市场调查资料；
3. 估价人员收集的其他资料；
4. 本公司房地产估价规范与技术参数。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015 要求，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有

收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

估价对象为住宅房地产，该区域类似房地产的交易实例较多，可以采用比较法；近年房价上涨较快，而租金水平上涨滞后，经调查分析，估价人员认为，该区域投资者的预期收益不在于目前的租金水平，而在于日后升值潜力，该区域的租金水平不能反映其真实的市场价值，故收益法不宜采用。而估价对象属于已建成住宅用房，无更新改造的必要，又非在建工程，故不宜采用假设开发法；同时该区域房地产的真实市场价值很难通过成本累加得到，成本法不宜采用。故在充分收集评估所需资料基础上，本次估价采用比较法进行测算。

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，根据期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。

十、估价结果

根据估价目的，遵照国家有关法律法规和技术标准，按照科学、严谨、完整的估价程序，遵循合法、独立、客观、公正的原则，采用比较法，经过周密、细致的分析测算，并结合估价人员的估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值为：总价 **RMB85** 万元（大写：人民币捌拾伍万元整，取整至万元），单价 **RMB7450** 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：嵇 鲁 3320110097

中国注册房地产估价师：刘 彪 3320040298

十二、实地查勘期

自 2022 年 6 月 17 日起至 2022 年 6 月 17 日

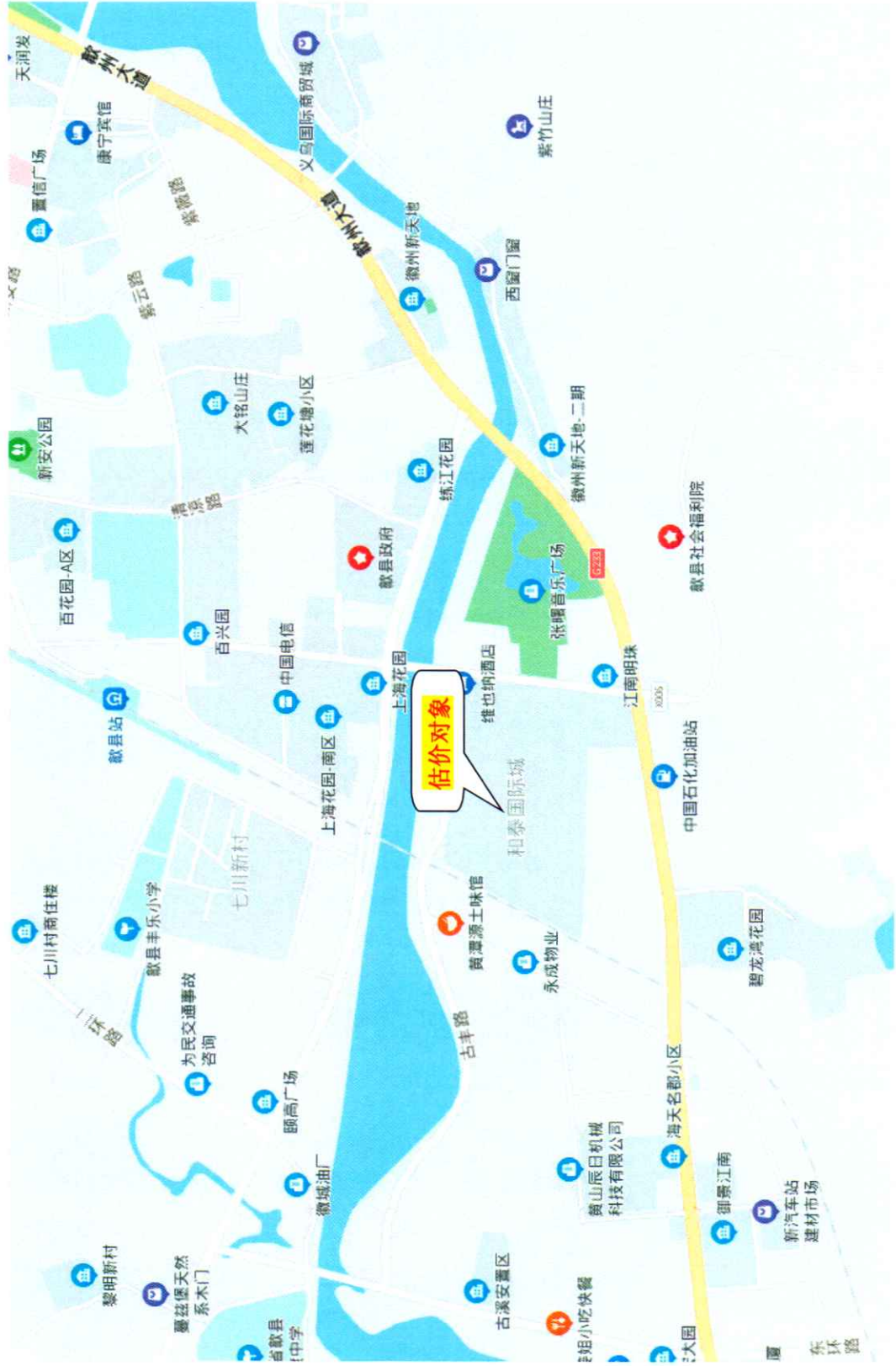
十三、估价作业期

自 2022 年 6 月 17 日起至 2022 年 6 月 22 日止。

第四部分 附件

- 一、估价对象位置示意图；
- 二、估价对象照片；
- 三、《杭州市萧山区人民法院委托书》复印件；
- 四、估价对象《不动产登记信息》和《商品房买卖合同》（合同编号：0034-190201085909）复印件；
- 五、房地产估价机构《营业执照》复印件；
- 六、《房地产估价机构备案证书》复印件；
- 七、《房地产估价师注册证书》复印件。

估价对象位置示意图



估价对象照片



杭州市萧山区人民法院

委托书

(2022)浙0109执233号

浙江经纬房地产评估有限公司：

我院在执行徐文英与黄敏加工合同纠纷一案中，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、交税方法以及有效期等内容。需评估的财产如下：

徽城镇黄山路与百花路交汇处和泰国际城33幢1单元1802室。



承办人：傅嘉琦 联系电话：83518019

联系人：傅嘉琦 联系电话：83518019

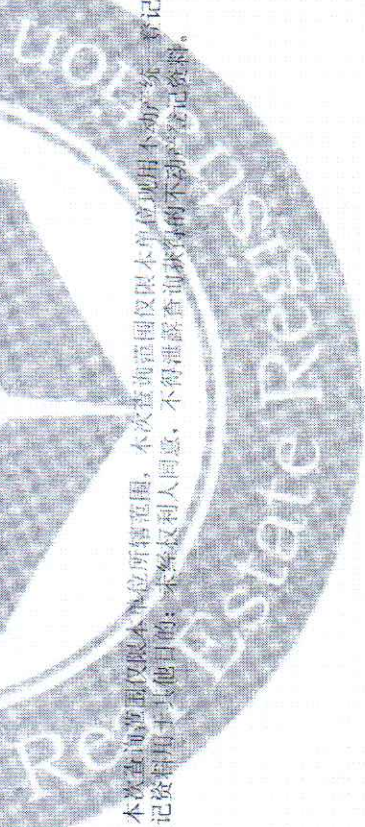
本院地址：杭州市萧山区金城路477号

不动产登记信息

受理号	201903190011	权利人	戴廷廷、黄敏
权利人证件号码	[REDACTED]	义务人	黄山市和泰房地产开发有限公司
义务人证件号码	913410216973755491	不动产权证书 (证明)	皖(2019)歙县不动产证明第0002302号
不动产单元号	341021010002GB00156F00331802	权属来源	
坐落	徽城街道(路)处和泰国际城33幢1单元1402室	用途	住宅
面积	113.64㎡	房屋结构	钢筋混凝土结构
不动产价格/抵押担保债权数额(万元)	61.0618	是否抵押	无抵押
是否查封	已查封	是否预告	已预告
是否预抵	已预抵	办结(现状)	办结(2021)浙0109执保1005号,(2022)皖1021执保56号,(2022)皖1021执保123号
附记		查封文号	2021年10月29日~2024年10月28日,2022年02月09日~2025年02月08日,2022年03月16日~2025年03月15日
查封期限	2021年10月29日~2024年10月28日,2022年02月09日~2025年02月08日,2022年03月16日~2025年03月15日	查封登记时间	2021年10月29日 14:43:13,2022年02月09日 10:44:51,2022年03月16日 10:32:12
抵押机构	中国建设银行股份有限公司歙县支行	查询机关	杭州市萧山区人民法院,歙县人民法院,歙县人民法院
抵押方式	顺抵押		



注：该查询记录指依法已登记的不动产登记信息，本次查询范围仅限本单位所用不动产登记系统登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定，不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的；未经权利人同意，不得泄露查询获得的不动产登记资料。



胡

少商集表

330
徽

建行



合同防伪码 848362369491

合同编号: 0034-190201085909

商品房买卖合同



安徽省建设厅
安徽省工商行政管理局 监制





合同防伪码 848362369491

商品房买卖合同说明

- 1、本合同文本为安徽省歙县商品房买卖签约使用文本。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、本合同除签字外手写无效。
- 5、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。
- 6、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。



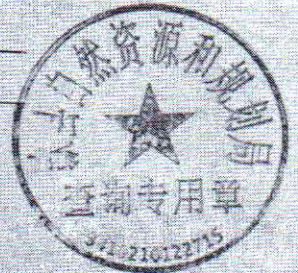


合同防伪码 848362369491

商品房买卖合同

合同双方当事人:

出卖人: 黄山市和泰房地产开发有限公司
 注册地址: 歙县徽城镇新安中心市场C区8268号
 营业执照注册号: 91341021697375549J
 企业资质证书号: ZX5218-3410210038001
 法定代表人: 李高寿 联系电话: 6861881
 邮政编码: 245200
 委托代理人: 此处空白 地址: 此处空白
 邮政编码: 245200 联系电话: 此处空白
 委托代理机构: 此处空白
 注册地址: 此处空白
 营业执照注册号: 此处空白
 法定代表人: 此处空白 联系电话: 此处空白
 邮政编码: 此处空白
 买受人: 黄敏 戴廷廷
 【 本人 】姓名: 黄敏 国籍: 中国
 【 身份证 】 341021198605164196 341224198903205646
 地址: 安徽省歙县杞梓里镇英坑村6组
 邮政编码: 245200 联系电话: 15158196503
 【 委托代理人 】姓名: 此处空白 国籍: 中国
 地址: 此处空白
 邮政编码: 此处空白 电话: 此处空白





合同防伪码 848362369491

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 徽城镇旴村、编号为 歌国十(2009)51号 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】为 341021出让(2009)112

该地块土地面积为 174737.82m²，规划用途为 商住，土地使用年限自 2010-06-30 日至 2080-06-30 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【暂定名】和本·图·号·为 建设工程规划许可证号为 建字第341021201800063，施工许可证号为 3410211803150101-SX-001

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 歙县住房和城乡建设委员，商品房预售许可证号为 歙房预售字2018第0025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 1802 33 幢 1 单元

该商品房的用途为 住宅，属 钢筋混凝土结构，层数为 3





合同防伪码 848362369491

米，建筑层数地上 18 层，地下 1 层。

该商品房阳台是【 非封闭式 】。

该商品房【 合同约定 】建筑面积共 113.54 平方米，其中
，套内建筑面积 87.91 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积
25.63 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三
）。

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 5378
元，总金额（ 人民 币） 零 千 零 百 陆 拾 壹 万 零 千 陆 百
壹 拾 捌 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
0 元，总金额（ 人民 币） 零 千 零 百 零 拾 零 万 零
千 零 百 零 拾 零 元整。

3、按套（单元）计算，该商品房总价款为（ 人民 币） 零 千 零 百
零 拾 零 万 零 千 零 百 零 拾 零 元整。

4、此处空白





合同防伪码 848362369491

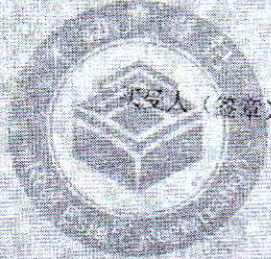
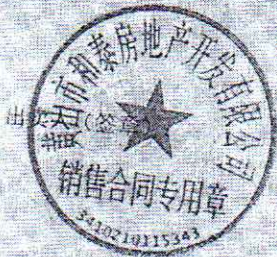
出卖人 2 份, 买受人 1 份, 银行 1 份
此处空白 份。

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
歙县住房和城乡建设委员 申请登记备案。

第二十五条 根据《物业管理条例》买受人签订本合同之前, 已书面承诺遵守
本物业小区的临时管理规约, 并与前期物业服务企业签订前期物业服务合同。

第二十六条 签约之前, 双方均已阅读本合同内容, 并予以确认。



出卖人(签章):
【法定代表人】:
【委托代理人】:

买受人(签章):
【法定代表人】:
【委托代理人】:

(签章)
2019-02-01 日
签于 和泰国际城售楼处

(签章)
2019-02-01 日
签于 和泰国际城售楼处



商品房预告登记、预告抵押登记约定书

甲方：黄山市和泰房地产开发有限公司

乙方：黄敏 戴廷廷

丙方：歙县建设银行

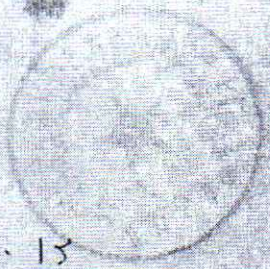
为保障将来实现商品房预售的不动产的物权，甲乙丙三方约定在签订《商品房买卖合同》、《借款合同》、《抵押合同》后应到不动产登记机构办理预购商品房预告登记和商品房预告抵押登记。

甲方：黄山市和泰房地产开发有限公司



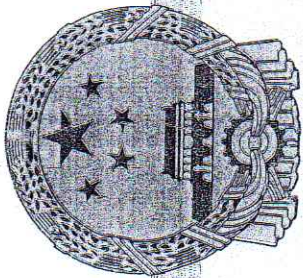
乙方：黄敏 戴廷廷

丙方：



日期：2019.2.13





营业执照

统一社会信用代码
91330000736021998T

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 浙江经纬房地产评估有限公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人 施勤俭

经营范围 一般项目：房地产评估；房地产咨询；企业信用调查和评估；
商务代理代办服务；价格鉴证评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

注册资本 贰佰万元整
成立日期 2001年09月01日
营业期限 2001年09月01日至2031年09月01日
住所 浙江省杭州市西湖区体育场路508号6楼南



登记机关

2022年04月13日

房地产估价机构备案证书

机构名称：浙江经纬房地产评估有限公司

法定代表人：施勤俭
(执行合伙人)或负责人

住 所：浙江省杭州市西湖区体育场路508号6楼南

联系电话：0571-88947083

统一社会信用代码：91330000736021998T

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006-01-01

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2016]011号

有效期限：2022年05月31日至2025年05月30日



中国房地产估价
信用档案系统

发证机关：



二〇二二年五月三十一日

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. 00221900

姓名 / Full name

刘彪

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

3100219721010010

注册号 / Registration No.

0022110007

执业机构 / Employer

浙江经纬房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-8

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. 00204613

姓名 / Full name

刘彪

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342126198011304372

注册号 / Registration No.

3320040298

执业机构 / Employer

浙江经纬房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-8

持证人签名 / Bearer's signature

