



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：鲁广泰评房（执）字 2022 第 837 号

估价项目名称：孟飞、时娟名下德州市禹城市华昊路御城华庭
小区 5 号楼 2 单元 1202 室住宅及 66 号储藏室
房地产市场价格评估

估价委托人：禹城市人民法院

房地产估价机构：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：刘雪伟 3720110054

付兴翠 3720120127

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十三日

特别提示：

估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后五日内通过禹城市人民法院向我公司书面提出。

致估价委托人函

禹城市人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对委托评估的估价对象房地产市场价格进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价方法：比较法和收益法。

估价对象：德州市禹城市华昊路御城华庭小区 5 号楼 2 单元 1202 室住宅及 66 号储藏室。

依据估价委托人提供的《档案查询结果》、《御城华庭五号楼分户面积明细表》、《禹城市个人住房信息查询证明》、《山东省新建商品房买卖合同（预售）》、《御城华庭售房（乙方缴纳）费用明细表》及估价师实地查勘，估价对象房地产状况信息如下：

房屋坐落	德州市禹城市华昊路御城华庭小区 5 号楼 2 单元 1202 室住宅及 66 号储藏室		
房屋所有权人	孟飞、时娟	幢号	5
房号	2-1202	结构	框架
房屋用途	住宅	房屋总层数	19
住宅所在层	12	储藏室所在层	-1
住宅建筑面积 (m ²)	103.33	66 号储藏室建筑面积 (m ²)	8.87
房屋状态	已签约，已预售， 已预售备案	建成年代	2017
土地使用权性质	出让	土地用途	住宅

价值时点：2022 年 5 月 26 日，为完成实地查勘之日。

价值类型：本次评估估价对象价值为房地产市场价格；市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

估价结果：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，选用比较法和收益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 2022 年 5 月 26 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产单价：6751 元/平方米

房地产总价：69.76 万元（含储藏室价格）

大写金额：陆拾玖万柒仟陆佰元整。

特别提示：

（1）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（2）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；

（3）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，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

（4）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会使用；

（5）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估结果有异议，可通过人民法院向我公司书面提出；

（6）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（即自2022年6月23日起至2023年6月22日止）。

致函日期：2022 年 6 月 23 日

以上内容摘自估价报告正文。

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司
法定代表人：

二〇二二年六月二十三日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	15
(十二) 实地查勘期.....	15
(十三) 估价作业期.....	15
四、附件.....	16
1. 禹城市人民法院委托书（（2022）鲁 1482 执 212 号）复印件；	
2. 估价对象位置示意图；	
3. 估价对象状况照片；	
4. 授权委托书复印件；	
5. 强制执行申请书复印件；	
6. 《档案查询结果》复印件；	
7. 《御城华庭五号楼分户面积明细表》复印件；	
8. 《禹城市个人住房信息查询证明》复印件；	
9. 《山东省新建商品房买卖合同（预售）》复印件；	
10. 《御城华庭售房（乙方缴纳）费用明细表》复印件；	
11. 房地产估价机构营业执照复印件；	
12. 房地产估价机构资质证书复印件；	
13. 注册房地产估价师注册证书复印件。	

一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价报告中的估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见。
4. 我们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】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 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，估价机构和估价人员不承担相应责任。
6. 注册房地产估价师刘雪伟、付兴翠已于 2022 年 5 月 26 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。
7. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本估价报告由山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后五日内通过禹城市人民法院向我公司书面提出。

二、估价假设和限制条件

1. 一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 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。
- (4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、未来处置风险以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (5) 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。
- (6) 估价对象的权属、建筑面积、用途等以估价委托人提供的《档案查询结果》、《御城华庭五号楼分户面积明细表》、《禹城市个人住房信息查询证明》、《山东省新建商品房买卖合同（预售）》、《御城华庭售房（乙方缴纳）费用明细表》上载明的为依据；其他关键信息以注册房地产估价师实地查勘为准。
- (7) 本次估价是以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (8) 估价人员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。
- (9) 人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。
- (10) 人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情

况，经估价师实地查勘，估价对象由房主自住，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(11) 税费负担：人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次评估对象交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。若与人民法院确定的交易税费负担方式不一致，估价结果须做相应调整。

(12) 至价值时点，估价委托人提供《档案查询结果》、《御城华庭五号楼分户面积明细表》、《禹城市个人住房信息查询证明》、《山东省新建商品房买卖合同（预售）》、《御城华庭售房（乙方缴纳）费用明细表》，估价对象尚未取得《不动产权证书》，本次评估未考虑办理上述证件可能发生的相关费用对估价结果的影响，在此提醒报告使用者注意。

(13) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

(1) 依据估价委托人提供《山东省新建商品房买卖合同（预售）》，估价对象存在抵押。结合估价目的，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权及其他优先受偿权。

(2) 依据估价委托人提供《档案查询结果》，估价对象已查封。结合本次估价目的，本次评估不考虑估价对象查封因素。

4. 不相一致假设

依据估价委托人提供《档案查询结果》和《御城华庭五号楼分户面积明细表》，房屋建筑面积为 103.33 平方米；依据估价委托人提供《禹城市个人住房信息查询证明》、《山东省新建商品房买卖合同（预售）》和《御城华庭售房（乙方缴纳）费用明细表》，房屋建筑面积为 104.11 平方米；估价对象未办理《不动产权证书》，本次估价以《档案查询结果》

和《御城华庭五号楼分户面积明细表》记载房屋建筑面积 103.33 平方米为准。若与后期办理《不动产权证书》记载建筑面积不一致，估价结果须做相应调整。

5. 依据不足假设

(1) 依据估价委托人提供《山东省新建商品房买卖合同（预售）》，储藏室（未记载储藏室号）建筑面积为 8.87 平方米；依据估价委托人提供《御城华庭售房（乙方缴纳）费用明细表》及估价师实地查勘，估价对象附属储藏室号为 66 号，建筑面积为 8.87 平方米；依据估价委托人提供《御城华庭五号楼分户面积明细表》，66 号储藏室建筑面积为 8.87 平方米；估价对象未办理《不动产权证书》，本次估价以 66 号储藏室建筑面积 8.87 平方米为准。若与后期办理《不动产权证书》记载建筑面积不一致，估价结果须做相应调整。

(2) 因估价委托人提供的相关资料未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2017 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，如上述情况发生变化，建成年份差异 5 年以上，估价结果须做相应调整。

6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考，不作其他估价目的之用，如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依

法不承担责任。

（5）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。

（6）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，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

（7）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会使用。

（8）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估结果有异议，可通过人民法院向我公司书面提出。

（9）本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（即自 2022 年 6 月 23 日起至 2023 年 6 月 22 日止）。

（10）本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

单位名称：禹城市人民法院

地址：德州市禹城市行政街 293 号

（二）房地产估价机构

房地产估价机构：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

地址：山东省济南市历下区羊头峪路 18-2 号

资质等级：一级

证书编号：建房估证字[2013]017 号

资质有效期：2021 年 12 月 23 日至 2024 年 12 月 22 日

联系人：李文伟

联系电话：0531-88706088

（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. 委托情况

根据禹城市人民法院委托书（（2022）鲁 1482 执 212 号）：执行周应有与孟飞，时娟借款合同纠纷一案中，需确定山东省德州市禹城市华昊路御城华庭小区 5 号楼 2 单元 1202 室的处置参考价。

本次估价对象为德州市禹城市华昊路御城华庭小区 5 号楼 2 单元 1202 室住宅及 66 号储藏室。

2. 权益状况

（1）房地产登记状况

依据估价委托人提供的《档案查询结果》、《御城华庭五号楼分户面积明细表》、《禹城市个人住房信息查询证明》、《山东省新建商品房买

买卖合同（预售）》、《御城华庭售房（乙方缴纳）费用明细表》及估价师实地查勘，估价对象房地产状况信息如下：

房屋坐落	德州市禹城市华昊路御城华庭小区 5 号楼 2 单元 1202 室住宅及 66 号储藏室		
房屋所有权人	孟飞、时娟	幢号	5
房号	2-1202	结构	框架
房屋用途	住宅	房屋总层数	19
住宅所在层	12	储藏室所在层	-1
住宅建筑面积 (m ²)	103.33	66 号储藏室建筑面积 (m ²)	8.87
房屋状态	已签约，已预售， 已预售备案	建成年代	2017
土地使用权性质	出让	土地用途	住宅

（2）他项权利状况

依据估价委托人提供《山东省新建商品房买卖合同（预售）》，估价对象存在抵押。结合估价目的，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权及其他优先受偿权。

（3）查封状况

依据估价委托人提供《档案查询结果》，估价对象已查封。结合本次估价目的，本次评估不考虑估价对象查封因素。

（4）租赁状况

经估价师实地查勘，估价对象由房主自住，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

3. 实物状况

（1）建筑物基本状况：

估价对象为框架结构，房屋总层数为 19 层，地上 18 层，地下 1 层，住宅所在层数为第 12 层，储藏室所在层数为地下 1 层。

公共部分：单元门为防盗门，外墙真石漆，铝合金窗，楼道为瓷砖地面、瓷砖墙面，配有电梯和步梯，步梯为瓷砖踏步，不锈钢扶手，建成年代为 2017 年。

室内：进户门为防盗门，室内木门，铝合金窗，内墙乳胶漆，客厅及卧室瓷砖地面，客厅石膏板吊顶，电视墙软包；卧室整体衣柜，顶棚石膏压线，床头背景墙；厨房瓷砖地面，瓷砖墙面，铝扣板吊顶，钛镁合金推拉门；卫生间瓷砖地面，瓷砖墙面，铝扣板吊顶，钛镁合金门；阳台瓷砖地面，瓷砖墙面，铝扣板吊顶；配套设施水、电、暖气、天然气齐全，能满足日常生活需要。

（2）土地基本状况：

估价对象位于德州市禹城市华昊路御城华庭小区 5 号楼 2 单元 1202 室，小区宗地北临王店街，西临通衢路，东临华昊路。土地形状较规则，地形地势较平坦，地质条件满足建筑要求，宗地内达到“七通一平”。

4. 区位状况描述与分析

繁华程度	临王店街、通衢路和华昊路，区域内公共配套设施齐全，估价对象周围出租经营状况较好，繁华度较高。
基础设施配套	估价对象所在区域基础设施完善，达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通天燃气及场地平整）。
公共服务设施	周围有禹城市湖滨花园社区卫生服务站、禹城市城区社区卫生服务中心，山东农信、禹城农商银行等金融机构，新湖小学、崇德技工学校等教育设施，晟博超市、吉百乐便利店等购物场所，公共配套设施较齐全，生活较便利。
交通便捷度	北临王店街，西临通衢路，东临华昊路，道路通达性较好，附近有 806 路、禹城 55 路、禹城 803 路、禹城 809 路公交通过，交通较便捷。
周边典型物业	附近住宅较多。
环境景观	周围有新湖公园，环境景观较好。

（五）价值时点

二〇二二年五月二十六日（实地查勘完成日期）

（六）价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点 2022 年 5 月 26 日的房地产市场价格。

市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

本报告价格货币单位均为人民币。

（七）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

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。

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。

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。

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。

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格。

运用比较法时，对不同案例的期日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。

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。

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产、土地进行确定，这些遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

（1）《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 32 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

（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 2020 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 743 号，自 2021 年 9 月 1 日起施行，2021 年 7 月 2 日第三次修订）；

(4) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令 第 55 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

(5) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 1 月 1 日施行）；

(6) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）。

2、技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

(3) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知（中房学〔2021〕37 号）。

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 禹城市人民法院委托书（（2022）鲁 1482 执 212 号）；

(2) 授权委托书复印件；

(3) 强制执行申请书复印件；

(4) 《档案查询结果》复印件；

(5) 《御城华庭五号楼分户面积明细表》复印件；

(6) 《禹城市个人住房信息查询证明》复印件；

(7) 《山东省新建商品房买卖合同（预售）》复印件；

(8) 《御城华庭售房（乙方缴纳）费用明细表》复印件；

(9) 估价委托人提供的其他资料。

4、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) 德州市房地产市场信息；
- (3) 估价对象附近房地产投资回报状况；
- (4) 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。

1、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，最终选取比较法和收益法对估价对象德州市禹城市华昊路御城华庭小区 5 号楼 2 单元 1202 室住宅及 66 号储藏室房地产进行估价，具体分析如下表：

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	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市场价格及市场租金进行估价。	选取
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。	收益法适宜用于收益性物业评估，即为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	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住宅物业，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	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。	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。虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件	不选取

限制，特别是现时住宅价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格，加之成本法所需的规划、设计、土地等基础资料无法获取，故不适合选成本法。

2、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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(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。

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

净收益按一定比率递增，收益期限为有限年的公式如下：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left(1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right)$$

V—房地产在估价时点的收益价格；

A—房地产未来第 1 年净运营收益；

g—净收益逐年递增的比例；

Y—房地产的报酬率；

n—房地产收益期限为有限年；

3、估价技术路线

(1) . 运用比较法求取估价对象市场价格。

(2) . 运用收益法求取估价对象市场价格。

(3) . 根据上述两种方法求取的房地产价值结果综合分析后确定估价对象房地产市场价格。

(十) 估价结果

1、估价结果

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，选用比较法和收益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 2022 年 5 月 26 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产单价：6751 元/平方米

房地产总价：69.76 万元（含储藏室价格）

大写金额：陆拾玖万柒仟陆佰元整。

2、估价结果内涵

（1）估价对象土地使用权性质为出让，本报告评估价格包含了估价对象相应用途的国有土地使用权出让金及储藏室价值。

（2）未考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

（十一）注册房地产估价师

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
刘雪伟	3720110054		
付兴翠	3720120127		

（十二）实地查勘期

二〇二二年五月二十六日

（十三）估价作业期

二〇二二年五月二十六日至二〇二二年六月二十三日

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年六月二十三日

四、附件

1. 禹城市人民法院委托书（（2022）鲁 1482 执 212 号）复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象状况照片；
4. 授权委托书复印件；
5. 强制执行申请书复印件；
6. 《档案查询结果》复印件；
7. 《御城华庭五号楼分户面积明细表》复印件；
8. 《禹城市个人住房信息查询证明》复印件；
9. 《山东省新建商品房买卖合同（预售）》复印件；
10. 《御城华庭售房（乙方缴纳）费用明细表》复印件；
11. 房地产估价机构营业执照复印件；
12. 房地产估价机构资质证书复印件；
13. 注册房地产估价师注册证书复印件。

禹城市人民法院 委托书

(2022)鲁 1482 执 212 号

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司：

我院在执行周应有与孟飞,时娟 借款合同纠纷一案中，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：

山东省德州市禹城市华昊路御城华庭小区 5 号楼 2 单元 1202 室。

2022 年 04 月 29 日



估价对象位置示意图

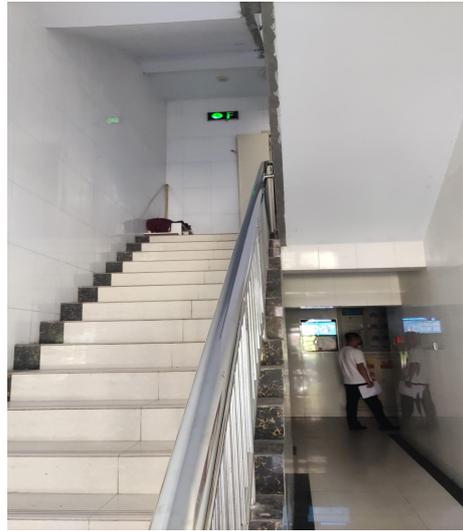


区域位置示意图



详细位置示意图

估价对象状况照片





授权委托书

委托人：周应有，男，汉族，1959年4月9日出生，
广东省深圳市福田区天健市政大院19—203。现住山东省德
州市德城区万达广场十字路口西南角三楼一号。

身份证号：440301195904095119

邮寄地址：山东省德州市德城区东风路花园口三楼金盾
法律事务所。 电话：13105341129

受委托人：马成民

工作单位：德州德城金盾之光法律服务所。

电话：13953438796

现委托上列受委托人马成民在我与孟飞、时娟民间借贷
纠纷一案中，作为我方参加 执行 期间诉讼委托代理人。

委托代理人 马成民 的代理权限为以下第 3 项。

委托代理人 的代理权限为以下第 项。

- 1、一般代理（立案，参与诉讼、调解，庭审等诉讼活动）。
- 2、特别授权：代为立案，有权代为承认、变更、放弃诉讼
请求，进行和解、调解、代为诉讼、庭审、作出决定等诉讼
活动，代签、代领法律文书。
- 3、 代为执行立案，代为承认、变更、放弃执行请求、进
行执行和解、调解，作出决定等执行活动，代签、代领有关
法律文书。

委托人：周应有

2022年1月18日

强制执行申请书

申请执行人：周应有，男，汉族，1959年4月9日出生，广东省深圳市福田区天健市政大院19—203。现住山东省德州市德城区万达广场十字路口西南角三楼一号。身份证号：440301195904095119

电话：13105341129

被执行人：孟飞，男，1989年9月3日出生，汉族，山东省禹城市市中办事处孟庄，住禹城市御城华庭小区5号楼2单元1202室。

身份证号码：37148219890903143X，电话：15865941225。

被执行人：时娟，女，1990年8月20日出生，汉族，山东省禹城市市中办事处孟庄，现住广东省深圳市南山区大学城标通公寓209号。身份证号：371482199008200042

申请事项

一、要求被执行人孟飞、时娟于本判决生效后十日内共同偿还申请执行人周应有借款200000元。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第253条之规定，

档案查询结果（截至2022年3月7日10时25分）

购买人	座落	面积 (m ²)	查封机构	查封案号	查封期限	申请执行入
孟飞/时娟	御城华庭小区5号楼2 单元1202室	103.33	禹城市人民法院	(2022)鲁1482执212号	2022.2.17- 2025.2.16	周应有



御城华庭五号楼分户面积明细表

单位: m²

楼层	房名	套内面积	公摊面积	其中 阳台面积	建筑总面积	所在功能区	备注
-1层	储藏室01	6.400	5.929		12.33	储藏	
	储藏室02	6.598	6.112		12.71	储藏	
	储藏室03	6.382	5.912		12.29	储藏	
	储藏室04	6.380	5.910		12.29	储藏	
	储藏室05	4.399	4.075		8.47	储藏	
	储藏室06	4.399	4.075		8.47	储藏	
	储藏室07	4.200	3.891		8.09	储藏	
	储藏室08	4.410	4.085		8.50	储藏	
	储藏室09	4.410	4.085		8.50	储藏	
	储藏室10	4.410	4.085		8.50	储藏	
	储藏室11	4.410	4.085		8.50	储藏	
	储藏室12	4.410	4.085		8.50	储藏	
	储藏室13	8.135	7.536		15.67	储藏	
	储藏室14	11.072	10.256		21.33	储藏	
	储藏室15	6.496	6.017		12.51	储藏	
	储藏室16	5.027	4.657		9.68	储藏	
	储藏室17	4.655	4.312		8.97	储藏	
	储藏室18	4.655	4.312		8.97	储藏	
	储藏室19	4.989	4.066		8.46	储藏	
	储藏室20	4.255	3.942		8.20	储藏	
	储藏室21	3.423	3.171		6.59	储藏	
	储藏室22	3.531	3.271		6.80	储藏	
	储藏室23	3.745	3.469		7.21	储藏	
	储藏室24	3.745	3.469		7.21	储藏	
	储藏室25	4.045	3.747		7.79	储藏	
	储藏室26	3.944	3.653		7.60	储藏	
	储藏室27	7.053	6.533		13.59	储藏	
	储藏室28	5.016	4.646		9.66	储藏	
	储藏室29	5.016	4.646		9.66	储藏	
	储藏室30	4.596	4.257		8.85	储藏	
	储藏室31	4.798	4.445		9.24	储藏	
	储藏室32	4.862	4.504		9.37	储藏	
	储藏室33	7.480	6.929		14.41	储藏	
	储藏室34	5.180	4.798		9.98	储藏	
	储藏室35	5.950	5.512		11.46	储藏	
	储藏室36	5.950	5.512		11.46	储藏	
	储藏室37	4.080	3.779		7.86	储藏	
	储藏室38	4.080	3.779		7.86	储藏	
	储藏室39	4.080	3.779		7.86	储藏	



	储藏室40	5.950	5.512		11.46	储藏	
	储藏室41	5.950	5.512		11.46	储藏	
	储藏室42	5.292	4.902		10.19	储藏	
	储藏室43	6.600	6.114		12.71	储藏	
	储藏室44	7.838	7.261		15.10	储藏	
	储藏室45	5.077	4.703		9.78	储藏	
	储藏室46	4.955	4.590		9.55	储藏	
	储藏室47	7.053	6.533		13.59	储藏	
	储藏室48	6.825	6.322		13.15	储藏	
	储藏室49	8.016	7.426		15.44	储藏	
	储藏室50	7.678	7.112		14.79	储藏	
	储藏室51	4.760	4.409		9.17	储藏	
	储藏室52	4.760	4.409		9.17	储藏	
	储藏室53	4.760	4.409		9.17	储藏	
	储藏室54	4.760	4.409		9.17	储藏	
	储藏室55	5.208	4.824		10.03	储藏	
	储藏室56	6.535	6.054		12.59	储藏	
	储藏室57	4.179	3.871		8.05	储藏	
	储藏室58	4.179	3.871		8.05	储藏	
	储藏室59	4.091	3.790		7.88	储藏	
	储藏室60	6.441	5.967		12.41	储藏	
	储藏室61	10.987	10.178		21.17	储藏	
	储藏室62	6.496	6.017		12.51	储藏	
	储藏室63	5.220	4.835		10.06	储藏	
	储藏室64	4.293	3.977		8.27	储藏	
	储藏室65	13.568	12.569		26.14	储藏	
	储藏室66	4.602	4.263		8.87	储藏	
	储藏室67	4.602	4.263		8.87	储藏	
	储藏室68	4.602	4.263		8.87	储藏	
	储藏室69	4.602	4.263		8.87	储藏	
	储藏室70	13.568	12.569		26.14	储藏	
	储藏室71	5.220	4.835		10.06	储藏	
1层	1-101	82.083	21.242		103.33	住宅	
	1-102	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-101	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-102	82.083	21.242		103.33	住宅	
2层	1-201	82.083	21.242		103.33	住宅	
	1-202	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-201	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-202	82.083	21.242		103.33	住宅	
3层	1-301	82.083	21.242		103.33	住宅	
	1-302	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-301	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-302	82.083	21.242		103.33	住宅	
	1-401	82.083	21.242		103.33	住宅	

4层	1-402	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-401	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-402	82.083	21.242		103.33	住宅	
5层	1-501	82.083	21.242		103.33	住宅	
	1-502	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-501	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-502	82.083	21.242		103.33	住宅	
6层	1-601	82.083	21.242		103.33	住宅	
	1-602	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-601	87.872	22.740		103.33	住宅	
	2-602	82.083	21.242		103.33	住宅	
7层	1-701	82.083	21.242		110.61	住宅	
	1-702	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-701	87.872	22.740		103.33	住宅	
	2-702	82.083	21.242		103.33	住宅	
8层	1-801	82.083	21.242		110.61	住宅	
	1-802	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-801	87.872	22.740		103.33	住宅	
	2-802	82.083	21.242		103.33	住宅	
9层	1-901	82.083	21.242		110.61	住宅	
	1-902	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-901	87.872	22.740		103.33	住宅	
	2-902	82.083	21.242		103.33	住宅	
10层	1-1001	82.083	21.242		110.61	住宅	
	1-1002	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-1001	87.872	22.740		103.33	住宅	
	2-1002	82.083	21.242		103.33	住宅	
11层	1-1101	82.083	21.242		103.33	住宅	
	1-1102	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-1101	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-1102	82.083	21.242		103.33	住宅	
12层	1-1201	82.083	21.242		103.33	住宅	
	1-1202	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-1201	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-1202	82.083	21.242		103.33	住宅	
13层	1-1301	82.083	21.242		103.33	住宅	
	1-1302	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-1301	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-1302	82.083	21.242		103.33	住宅	
14层	1-1401	82.083	21.242		103.33	住宅	
	1-1402	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-1401	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-1402	82.083	21.242		103.33	住宅	
15层	1-1501	82.083	21.242		103.33	住宅	
	1-1502	87.872	22.740		110.61	住宅	



10/25	2-1501	87.872	22.740				
	2-1502	82.083	21.242		110.61	住宅	
16层	1-1601	82.083	21.242		103.33	住宅	
	1-1602	87.872	22.740		103.33	住宅	
	2-1601	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-1602	82.083	21.242		110.61	住宅	
					103.33	住宅	
17层	1-1701	82.083	21.242		103.33	住宅	
	1-1702	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-1701	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-1702	82.083	21.242		103.33	住宅	
18层	1-1801	80.104	20.729		100.83	住宅	
	1-1802	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-1801	87.872	22.740		110.61	住宅	
	2-1802	80.104	20.729		100.83	住宅	
	合计	6513.155	1951.684	0.000	8464.98		

禹城市个人住房信息查询证明

网签合同信息

购买人	孟飞	身份证号	37148219890903143X
购买共有人		身份证号	
网签合同编号	201701060122	网签日期	2017-01-23
坐落	禹城市华昊路御城华庭5号楼[2单元]2-1202		

房屋状况

丘号	幢号	房号	结构	用途
71482001018002	005	2-1202	框架	住宅
房屋总层数	所在层	建筑面积	套内面积	公摊面积
19	12	104.11	82.08	22.02

其他有效权利状况

房屋状态	已签约,已预售,已预售备案
备注	

查档人:

魏玉敬

查档时间:

2022-03-08 09:28:26

注 1: 该证明只证明出具时间以前房屋状态, 如在办理登记过程中收到相关单位对此房屋进行限制状况的法律文书, 则按相关法律处理。
2. 该证明涂改、复印无效。



SDF-2015-0001

合同编号：201701060122号

山东省新建商品房买卖合同（预售）

出卖人：禹城市东方置业有限公司
买受人：孟飞

山东省住房和城乡建设
厅
山东省工商行政管理局
制定

山东省新建商品房买卖合同

(预售)

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋,双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上,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》和《山东省城市房地产开发经营管理条例》、《山东省城市房地产交易管理条例》、《山东省商品房销售条例》、《山东省物业管理条例》等法律、法规的规定,就商品房买卖相关内容协商一致意见,签订本商品房买卖合同。

(合同编号: 201701060122)

第一章 合同当事人

出卖人: 禹城市东方置业有限公司

通讯地址: 山东省禹城市汉槐街171号

注册地址: 山东省禹城市汉槐街171号

邮政编码: 251200

营业执照注册号: 371482200003157

企业资质证书号: 134285

法定代表人: 廖业国

联系电话: 0534-8316977

电子邮箱: X

联系电话: X

委托代理人: X

委托销售经纪机构: X

注册地址: X

邮政编码: X

营业执照注册号: X

经纪机构备案证明号:

联系电话: X

法定代表人: X

电子邮箱: X

买受人: 孟飞

本人: 孟飞

签约人籍贯类型: 本市, 籍贯地址: 山东省禹城市

证件类型: 身份证, 证号: 37148219890903143X

出生日期: 1989-9-3, 性别: 男

通讯地址: 山东省禹城市市中办事处孟庄村166号

电子邮箱: X

联系电话: 15865941225

邮政编码: 251200

X: X

X: X

证件类型: X, 证号: X

出生日期: X, 性别: X

通讯地址: X

电子邮箱: X

邮政编码: X

联系电话: X

第二章 商品房基本状况

第一条 项目建设依据

1、出卖人以 出让 方式取得位于 王屯街南侧 地块的建设用地使用权。该地块 国有土地使用证号 为 禹国用(2013)第0573号, 土地使用权面积为 35713 平方米。买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所占用的土地用途为 住宅, 土地使用权起始日期为 2013-9-22, 终止日期为 2083-7-1。

2、出卖人经批准, 在上述地块上建设的商品房项目核准名称为 御城华庭1、2、5、8、9、10号楼, 房地产开发经营权证号 X, 建设工程规划许可证号为 建字第371482201500066号, 建筑工程施工许可证号为 2016-011。

第二条 预售依据

该商品房已由 禹城市房产管理局 批准预售, 预售许可证号为 201614。

第三条 商品房基本情况

1、该商品房的规划用途为 住宅。

2、该商品房所在建筑物的主体结构为 钢筋混凝土, 建筑总层数为 19 层, 其中地上 18 层, 地下 1 层。

3、该商品房为第一条规定项目中的 005 幢 2 单元 12 层 1202 号。房屋竣工后, 如房号发生改变, 不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件一。

4、该商品房的房产测绘机构为 禹城市房产测绘中心, 其预测建筑面积共 104.11 平方米, 其中套内建筑面积 82.083 平方米, 分摊共有建筑面积 22.023 平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为 2.9 米，有 1 个阳台，其中 1 个阳台为封闭式，X 个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

该商品房车库层高为 X 米，其预测建筑面积为 X 平方米，其中预测套内面积 X 平方米。

该商品房储藏室层高为 3.6 米，其预测建筑面积为 8.87 平方米，其中预测套内面积 X 平方米。

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为 未抵押

抵押类型：X

抵押权人：X

抵押登记日期：X

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件二。

，抵押人：X

，抵押登记机构：X

，债务履行期限：X

第五条 房屋权利状况承诺

1、出卖人对该商品房享有合法权利；

2、该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；

3、该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；

4、X

5、X

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成本合同登记备案或房屋所有权转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 4.9%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付 买受人全部损失 的赔偿金。

第三章 商品房价款

第六条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第 2 种方式计算该套商品房价款：

1. 按照套内建筑面积计算，该商品房主房（地上建筑物）单价为每平方米 人民币（币种）X 元，总价款为 人民币（币种）X 元（大写 X 元整）。

配房（地下室、储藏间）单位为每平方米 人民币（币种）X 元，总价款为 人民币（币种）X 元（大写 X 元整）。

车库（位）单价为每平方米 人民币（币种）X 元，总价款为 人民币（币种）X 元（大写 X 元整）。

合计总价款为 人民币（币种）X 元（大写 X 元整）。

2. 按照建筑面积计算，该商品房主房（地上建筑物）单价为每平方米 人民币（币种）4808 元，总价款为 人民币（币种）500561 元（大写 伍拾万零伍佰陆拾壹元整）。

配房（地下室、储藏间）单位为每平方米 人民币（币种）2600 元，总价款为 人民币（币种）23062 元（大写 贰万叁仟零陆拾贰元整）。

车库（位）单价为每平方米 人民币（币种）X 元，总价款为 人民币（币种）X 元（大写 X 元整）。

合计总价款为 人民币（币种）523623 元（大写 伍拾贰万叁仟陆佰贰拾叁元整）。

3. 按照套计算，该商品房总价款为 人民币（币种）X 元（大写 X 元整）。

4. 按照 X 计算，该商品房总价款为 人民币（币种）X 元（大写 X 元整）。

第七条 付款方式及期限

（一）签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金 人民币（币种）X 元（大写 X 元整），该定金于 交付首付款 时 抵作 商品房价款。

（二）买受人按采取下列第 3 种方式付款：

1. 一次性付款。买受人应当在 X 前支付该商品房全部价款。

2. 分期付款。买受人应当在 X 前分 X 期支付该商品房全部价款，首期房价款 人民币（币种）X 元（大写：X 元整），应当于 X 前支付。

3. 贷款方式付款：商业贷款 220000 元（大写 贰拾贰万元整 元整），X 元（大写 X 元整）X。买受人应当于 2017-1-8 前支付首期房价款 人民币（币种）303623 元（大写 叁拾万零叁仟陆佰贰拾叁元整 元整），占全部房价款的 X%。

余款 人民币（币种）220000 元（大写 贰拾贰万元整 元整）向 银行（贷款机构）申请贷款支付。

4. 其他方式：

X

（三）出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管账户，用于本工程建设。

该商品房的预售资金监管机构为 禹城市房产管理中心，预售资金监管账户名称为 禹城市东方置业有限公司御城华庭项目部，账户为 161200352920017796。

第八条 逾期付款责任

除不可抗力外，买受人未按照约定时间付款的，双方同意按照下列第 1 种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（1）和（2）不作累加）。

（1）逾期在 6.0 日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期付款万分之 壹 的违约金。

（2）逾期超过 6.0 日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，应当书

御城华庭售房(乙方缴纳)费用明细表

姓名: 孟飞 新付款方式: 银行按揭

房号	5-2-1202	单价	4808	面积	104.11	房屋金额(元)	500561
储藏室	66	单价	2600	面积	8.87	贮藏金额(元)	23062
贷款 年限		贷款金额	22万 410000	总面积	112.98	总金额	523623

、按协议规定时间缴纳购房款的客户享受购房优惠, 逾期付款客户购房相应优惠取消按原单价行。

购房按揭贷款需提供的资料清单(以下资料必须用A4纸复印)

身份证正反面复印件(夫妻双方)。主贷款人2份、配偶2份复印件。

户口本的个人页、户主页、索引页(包含每个家庭成员)。各2份复印件。

结婚证复印件2份。

妻双方携带身份证原件需到中国人民银行开具(个人征信证明)明珠不面本(中国)

妻双方收入证明。(双方总收入需达到贷款月还款的2.5倍)。各1份原件

户需去房管局开具查房证明(确定是首套房还是二套房)。1份盖章原件

者还需提供担保人的夫妻双方的以上资料(查房证明不需要)。

款人需去银行开具银行卡一张, 提供银行卡复印件。(复印件)

企业变更情况

打印时间：2021/03/10 11:12:21

企业名称：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司
统一社会信用代码：913701027337284882
注册号：370000228015161

变更次：	5	变更事项（编码）：	章程
变更前内容：	；；		
变更后内容：	；；		
核准日期：	2021-03-09		

变更次：	5	变更事项（编码）：	名称
变更前内容：	山东广泰土地房地产评估测绘有限公司；；		
变更后内容：	山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司；；		
核准日期：	2021-03-09		



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：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟
(执行事务合伙人)

住所：济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室

统一社会信用代码：913701027337284882

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]017号

有效期限：2021年12月23日至2024年12月22日



发证机关(公章)
二〇二一年十二月二十三日

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. 00246754

姓名 / Full name

刘雪伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370105196706114113

注册号 / Registration No.

3720110054

执业机构 / Employer

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-23

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. 00248078

姓名 / Full name

付兴翠

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

230882198606103520

注册号 / Registration No.

3720120127

执业机构 / Employer

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-26

持证人签名 / Bearer's signature

