



房地产处置司法评估报告

估价项目名称：江苏省常州市峰云汇花园 11-1 幢甲单元 501 室及 3 号
车库 166、172 号和常州市衡麓花园 13 幢 701 室住宅
房地产处置司法评估报告

委 托 方：浙江省江山市人民法院

估 价 方：衢州阳光房地产评估事务所

注册房地产估价师：戴明军（注册号 3720130168）

姜理莉（注册号 3320130150）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 22 日

估价报告编号：浙衢阳光评估（2022）字第 S071001 号

衢州阳光房地产评估事务所

地址：衢州市裕丰大厦 706 室 电话：0570-8283001

目 录

一、致委托方函	3
二、估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件	5
四、估价结果报告	7
（一）委托方	7
（二）估价方	7
（三）估价目的	7
（四）估价对象	7
（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	11
（十）估价结果	11
（十一）注册房地产估价师	12
（十二）实地查勘期	12
（十三）估价作业期	12

五、附件

1. 估价对象的《不动产权证书》、《商品房买卖合同》复印件；
2. 估价对象位置图、估价对象状况的影像资料；
3. 《资产价格评估委托书》；
4. 注册房地产估价师注册证书复印件；
5. 估价机构营业执照复印件、估价机构资质证书复印件。

一、致委托方函

浙江省江山市人民法院：

我事务所接受贵院的委托，对贵院（2022）浙 0881 委评 63 号《资产价格评估委托书》委托办理的对邓熹、杨碧云位于江苏省常州市峰云汇花园 11-1 幢甲单元 501 室【建筑面积为 176.5 平方米，国有出让城镇住宅用地宗地面积为 13444.95 平方米（公用）】及 3 号车库 166、172 号（预测面积均为 37.84 平方米，为国有出让商业、住宅用地）、江苏省常州市衡麓花园 13 幢 701 室（预测建筑面积为 110.89 平方米，为国有出让商住用地）进行评估，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，价值时点 2022 年 7 月 8 日。估价人员按照必要的评估程序，本着独立、客观、公正、合法的原则，利用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，确定估价对象的评估价值为 **6140000** 元，大写人民币**陆佰壹拾肆万元整**；具体如下：

坐落	层数	面积 (m ²)	评估价值 (元)
峰云汇花园 11-1 幢甲单元 501 室	5/5	176.5	3870000
峰云汇花园 3 号车库 166 号	-1/1	37.84	60000
峰云汇花园 3 号车库 172 号	-1/1	37.84	60000
衡麓花园 13 幢 701 室	7/21	110.89	2150000
			6140000

衢州阳光房地产评估事务所

法定代表人 宫国盛

二〇二二年七月二十二日



二、估价师声明

我们郑重声明：

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《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）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. 本估价报告由衢州阳光房地产评估事务所负责解释。

6. 本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。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。

中国注册房地产估价师：戴明军（注册号：3320130168）



中国注册房地产估价师：姜理莉（注册号：3320130150）



三、估价的假设和限制条件

（一）估价假设

1. 一般假设

（1）估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》、《商品房买卖合同》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整；

（2）注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用；

（3）注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》、《商品房买卖合同》记载建筑面积大体相当。

（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，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；
- 3) 交易双方精明、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。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

根据估价人员调查了解到，该估价对象：①峰云汇花园 11-1 幢甲单元 501 室已设定查封，无抵押、租赁情况；②峰云汇花园 3 号车库 166 号、172 号已设定查封，无抵押、租赁情况；③衡麓花园 13 幢 701 室已设定查封、抵押，无租

赁情况。根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保、租赁等其他权利以及查封等对房地产价值的影响。

4. 不相一致假设

本次估价对象中江苏省常州市峰云汇花园 3 号车库 166、172 号以及江苏省常州市衡麓花园 13 幢 701 室均为预测建筑面积，其中峰云汇花园 3 号车库 166、172 号根据《商品房买卖合同》中第 12.4 条双方自行约定：停车位以个计价，预测建筑面积和实测面积若存在误差，合同继续履行，合同价款不变。本次峰云汇花园 3 号车库 166、172 号估价不考虑预测面积和实测面积不符的情况；江苏省常州市衡麓花园 13 幢 701 室估价中采用预测建筑面积进行计算，若实测面积与预测面积不符，以实测面积为准，估价结果也应相应调整。

5. 依据不足假设

无依据不足假设。

（二）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而评估房地产市场价格，本次估价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、房地产市场状况等与财产拍卖或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可使用；

4. 未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表；

5. 本报告有效期为一年[自 2022 年 7 月 22 日—2023 年 7 月 21 日止]，在评估报告有效期内，评估报告或评估结果未使用之前，如果评估对象状况或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才可使用。

四、估价结果报告

（一）委托方

委托人：浙江省江山市人民法院

（二）估价方

机构名称：衢州阳光房地产评估事务所

法定代表：宫国盛

资格级别：贰级

证书编号：浙建房估证字[2004]101 号

住所：衢州市裕丰大厦 706 室

联系电话：0570-8283001

（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而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象为位于江苏省常州市峰云汇花园 11-1 幢甲单元 501 室【建筑面积为 176.5 平方米，国有出让城镇住宅用地宗地面积为 13444.95 平方米（公用）】及 3 号车库 166、172 号（预测面积均为 37.84 平方米，为国有出让商业、住宅用地）、江苏省常州市衡麓花园 13 幢 701 室（预测建筑面积为 110.89 平方米，为国有出让商住用地）的房地产。

2. 估价对象区位状况

（1）峰云汇花园 11-1 幢甲单元 501 室及 3 号车库 166、172 号

1) 位置状况

估价对象位于峰云汇花园 11-1 幢，东邻武宜北路，南邻大通河、大通东路，西邻玉塘路，北邻聚湖东路。与吾悦广场、御园、北梅新村、香颂花园、聚湖家园等小区相邻。

2) 交通状况

估价对象与武宜北路、大通东路、玉塘路、聚湖东路等相邻，附近有地铁 1 号线、14、517、534 等路公交车经过，交通便利。

3) 周围环境和景观

估价对象为绿地·峰云汇小区，地处常州市武进区，为区内较大规模的居住小区之一，小区以玉塘路为界分为东西两区，估价对象所在的 11-1 幢位于东区，地处大通河以北、玉塘路以东。小区内由多层洋房及小高楼组成，绿化率较高，配有物业管理，实现人车分流，居住环境、景观状况较佳。

4) 外部配套设施

估价对象所在区域内有菜场、医院、银行、超市、学校、万达广场等公共服务设施；区域内基础设施齐全，已达到“六通一平”，即通水、通电、通路、通讯、通气、排水、平整土地。

(2) 衡麓花园 13 幢 701 室

1) 位置状况

估价对象位于衡麓花园 13 幢 701 室，东邻友谊路，南邻劳动东路，西邻青洋中路，北邻凤凰北路、京杭运河。与璞樾和山、青洋花苑、紫韵香庭、铂悦公馆等小区相邻。

2) 交通状况

估价对象与友谊路、劳动东路、青洋中路、延陵东路等相邻，附近有 8、7、T100 等路公交车经过，交通便利。

3) 周围环境和景观

估价对象为衡麓花园小区，位于常州市天宁区，地处劳动东路以北、友谊路以西。小区内绿化率较高，配有物业管理，居住环境、景观状况较佳。

4) 外部配套设施

估价对象所在区域内有菜市场、公园、银行、购物广场、学校等公共服务设施；区域内基础设施齐全，已达到“六通一平”，即通水、通电、通路、通讯、通气、排水、平整土地。

3. 估价对象权益状况

(1) 江苏省常州市峰云汇花园 11-1 幢甲单元 501 室权利状况(不动产权证书)

权证号	权利人	坐落	层数	结构	房屋建筑面积(m ²)	宗地面积(m ²)	权利性质	房产登记时间	土地使用期限
苏(2020)常州市不动产权第 2029611 号	邓熹 杨碧云	峰云汇花园 11-1 幢甲单元 501 室	5/5	钢混	176.5	13444.95 (共用)	国有出让 城镇住宅 用地	2020 年 06 月 11 日	至 2080 年 05 月 30 日止

(2) 江苏省常州市峰云汇花园 3 号车库 166、172 号权利状况(商品房买卖合同)

合同编号	买受人	施工编号	层数	结构	预测建筑面积(m ²)	用途	土地终止日期
B64F3892EF0349329178	邓熹	峰云汇花园 3 号车库 166 号	-1/1	钢混	37.84	停车位	至 2080 年 5 月 30 日
F03835D9CF3E433682B0	邓熹	峰云汇花园 3 号车库 172 号	-1/1	钢混	37.84	停车位	至 2080 年 5 月 30 日

(3) 江苏省常州市衡麓花园 13 幢 701 室权利状况(商品房买卖合同)

合同编号	买受人	施工编号	层数	结构	预测建筑面积(m ²)	用途	土地终止日期
B20EC36562F548009C1B	杨碧云 邓熹	衡麓花园 13 幢 701 室	7/21	钢混	110.89	住宅	至 2089 年 5 月 13 日

(4) 他项权利状况

根据估价人员现场咨询,估价对象:①峰云汇花园11-1幢甲单元501室已设定查封,无抵押、租赁情况;②峰云汇花园3号车库166号、172号已设定查封,无抵押、租赁情况;③衡麓花园13幢701室已设定查封、抵押,无租赁情况。

4. 估价对象实物状况

(1)、峰云汇花园 11-1 幢甲单元 501 室

估价对象为一幢五层钢混结构楼中顶层住宅,朝南,建于 2019 年,建筑面积为 176.5 平方米。经估价人员实地查勘,估价对象未装修,为毛坯房。

估价对象为国有出让城镇住宅用地,宗地面积为 13444.95 平方米(共用),土地终止日期至 2080 年 5 月 30 日,基础设施及配套设施齐全,宗地已达到“六

通一平”，目前处于正常使用中。

（2）、峰云汇花园 3 号车库 166、172 号

估价对象为地下一层钢混结构地下车库中两个地下停车位，预测建筑面积均为 37.84 平方米。

根据委托方提供的《商品房买卖合同》，估价对象为国有出让住宅、商业用地，土地终止日期至 2080 年 5 月 30 日，基础设施及配套设施齐全，宗地已达到“六通一平”，目前处于正常使用中。

（3）、衡麓花园 13 幢 701 室

估价对象为一幢地下一层、地上二十层钢混结构楼中第七层住宅，朝南，建于 2022 年，预测建筑面积为 110.89 平方米。经估价人员实地查勘，估价对象未装修，为毛坯房。

根据委托方提供的《商品房买卖合同》，估价对象为国有出让商住用地，土地终止日期至 2089 年 5 月 13 日，基础设施及配套设施齐全，宗地已达到“六通一平”，目前处于正常使用中。

（五）价值时点

估价人员于 2022 年 7 月 8 日对估价对象进行实地查勘，并确定该查勘日期为价值时点。

（六）价值类型

本次评估的是房地产市场价格。

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

1. 客观、独立、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

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《司法鉴定程序通则》；
5. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
6. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
7. 《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》；
8. 委托方提供的《不动产权证书》、《商品房买卖合同》等相关资料；
9. 估价人员实地查勘及市场调查掌握的有关资料。

（九）估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查看，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的实际，决定选取比较法作为估价方法。

比较法，是指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。

（十）估价结果

评估人员根据委托方指定的评估目的，遵循评估原则，按照科学的评估程序，运用比较法进行评估，确定上述估价对象在价值时点 2022 年 7 月 8 日的评估价值为 6140000 元，大写人民币陆佰壹拾肆万元整。

（十一）注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：戴明军（注册号 3720130168）

中国注册房地产估价师：姜理莉（注册号 3320130150）

（十二）实地查勘期

2022 年 7 月 8 日

（十三）估价作业期

自 2022 年 7 月 8 日起至 2022 年 7 月 22 日

合同编号: B64F3892EF0349329178

行政区域: 武进区

销售方式: 现售



20200703411

166号东

云峰

商品房买卖合同

常州市住房和城乡建设局

监制

常州市市场监督管理局

商品房买卖合同

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》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。

第一章 合同当事人

出卖人: 常州绿地云峰置业有限公司
 通讯地址: 武进区湖塘定安中路156-6号
 邮编: 213000
 统一社会信用代码: 91320412699326839E
 企业资质证书号: 常州KF09244
 法定代表人: 钱金泉 联系电话: 81180937
 委托代理人: X 联系电话: X

委托销售经纪机构: X
 通讯地址: X
 邮编: X
 统一社会信用代码: X
 经纪机构备案证明号: X
 法定代表人: X 联系电话: X

买受人:
【自然人】
 姓名: 邓熹
 国籍/地区: 中国
 证件类型 **【 身份证** **【 护照** **【 X**】
 证件号码: 340802198009170438
 通讯地址: 绿地峰云汇花园11-1甲501
 邮编: 213000
 手机号码: 18961112856
【 委托代理人 **【 法定代理人**】: X
 证件类型 **【 身份证** **【 营业执照** **【 X**】

证件号码: X通讯地址: X邮编: X 手机号码: X**【机构】**机构名称: X通讯地址: X邮编: X统一社会信用代码: X法定代表人: X 手机号码: X委托代理人: X 手机号码: X**第二章 商品房基本状况****第1条 项目建设依据**

1.1 出卖人以 出让 划拨 X 方式取得坐落于 常州武进区武宜路与聚湖路交叉西南侧、土地合同编号为 X 地块的建设用地使用权。该地块 国有土地使用证号 不动产权证书号 X 为 3204832009CR0220，土地使用权面积为 67303.4 平方米。买受人购买的商品房所占用的土地用途为 住宅、商业，土地使用权终止日期为 2080 年 5 月 30 日。

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 峰云汇花园，建设工程规划许可证号为 建字第320400201820019，建筑施工许可证号为 320412201803290101。

第2条 销售依据和方式

2.1 买受人购买的商品房销售依据为 预售许可证，证号 常武(2020)房预售证第(015)号。

2.2 该商品房销售方式为: 2.2.4。

2.2.1 以预售资金第三方托管方式进行预售，该预售商品房工程形象进度已达 X 以上，预售资金第三方托管机构为 X。采取本方式预售的，出卖人、买受人、第三方托管机构应签订商品房预售资金托管三方协议。

2.2.2 以银行履约保函方式进行预售, 该预售商品房工程形象进度已达 X 以上, 并按规定出具有效的银行履约保函, 保证交付的履约担保银行为 X。(银行履约保函证明见附件一)

2.2.3 采用非预售资金第三方托管方式或非银行履约保函方式进行预售, 该预售商品房工程形象进度已达 X 以上。

2.2.4 采用现房销售方式, 该商品房已取得《商品房交付使用备案通知书》。

2.2.5 其他销售方式: X

2.3 该商品房的预售资金监管机构为 兴业银行股份有限公司常州支行 预售资金监管账户名称为 常州绿地云峰置业有限公司, 帐号为 406010100100300922

第3条 商品房基本情况

3.1 该商品房的规划用途为 配套停车(业主家庭轿车适用)。

3.2 该商品房所在楼栋的主体建筑结构为 钢混; 建筑层数为地上 0 层, 地下 1 层。

3.3 该商品房的 施工编号 为 峰云汇花园3号车库166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。(该商品房的房屋分层分户图见附件二)。

3.4 该商品房的房产测绘机构为 常州市武进房地产测绘有限公司, 其 预测 建筑面积为 37.84 平方米, 其中套内建筑面积为 14.31 平方米, 分摊共有建筑面积为 23.53 平方米。

3.5 该商品房层数为: X, 有 X 个阳台, 阳台封闭情况为 X。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

3.6 该商品房为 毛坯房 成品房 停车位

第4条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为 未抵押 抵押。

抵押类型: X, 抵押权人: X,

抵押登记部门: X, 抵押登记日期: X,

注

证件号码: X通讯地址: X邮编: X手机号码: X**【机构】**机构名称: X通讯地址: X邮编: X统一社会信用代码: X法定代表人: X手机号码: X委托代理人: X手机号码: X**第二章 商品房基本状况****第1条 项目建设依据**

1.1 出卖人以【出让】【划拨】【X】方式取得坐落于常州武进区武宜路与聚湖路交叉西南侧、土地合同编号为X地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号】【不动产权证书号】【X】为3204832009CR0220，土地使用权面积为67303.4平方米。买受人购买的商品房所占用的土地用途为住宅、商业，土地使用权终止日期为2080年5月30日。

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峰云汇花园，建设工程规划许可证号为建字第320400201820019，建筑施工许可证号为320412201803290101。

第2条 销售依据和方式

2.1 买受人购买的商品房销售依据为预售许可证，证号常武(2020)房预售证第(015)号。

2.2 该商品房销售方式为：2.2.4。

2.2.1 以预售资金第三方托管方式进行预售，该预售商品房工程形象进度已达X以上，预售资金第三方托管机构为X。采取本方式预售的，出卖人、买受人、第三方托管机构应签订商品房预售资金托管三方协议。

合同编号: F03835D9CF3E433682B0

行政区域: 武进区

销售方式: 现售



20200703460

172855

商品房买卖合同

常州

常州市住房和城乡建设局

监制

常州市市场监督管理局

商品房买卖合同

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》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。

第一章 合同当事人

出卖人: 常州绿地云峰置业有限公司
 通讯地址: 武进区湖塘定安中路156-6号
 邮编: 213000
 统一社会信用代码: 91320412699326839E
 企业资质证书号: 常州KF09244
 法定代表人: 钱金泉 联系电话: 81180937
 委托代理人: X 联系电话: X

委托销售经纪机构: X
 通讯地址: X
 邮编: X
 统一社会信用代码: X
 经纪机构备案证明号: X
 法定代表人: X 联系电话: X

买受人:
 【自然人】
 姓名: 邓熹
 国籍/地区: 中国
 证件类型 【 身份证】 【 护照】 【 X】
 证件号码: 340802198009170438
 通讯地址: 常州绿地峰云汇花园11-1甲501
 邮编: 213000
 手机号码: 18961112856
 【 委托代理人】 【 法定代理人】: X
 证件类型 【 身份证】 【 营业执照】 【 X】

注

证件号码: X

通讯地址: X

邮编: X

手机号码: X

【机构】

机构名称: X

通讯地址: X

邮编: X

统一社会信用代码: X

法定代表人: X

手机号码: X

委托代理人: X

手机号码: X

第二章 商品房基本状况

第1条 项目建设依据

1.1 出卖人以 出让 划拨 X 方式取得坐落于 常州武进区武宜路与聚湖路交叉西南侧、土地合同编号为 X 地块的建设用地使用权。该地块 国有土地使用证号 不动产权证书号 X 为 3204832009CR0220，土地使用权面积为 67303.4 平方米。买受人购买的商品房所占用的土地用途为 住宅、商业，土地使用权终止日期为 2080 年 5 月 30 日。

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 峰云汇花园，建设工程规划许可证号为 建字第320400201820019，建筑施工许可证号为 320412201803290101。

第2条 销售依据和方式

2.1 买受人购买的商品房销售依据为 预售许可证，证号 常武(2020)房预售证第(015)号。

2.2 该商品房销售方式为: 2.2.4。

2.2.1 以预售资金第三方托管方式进行预售，该预售商品房工程形象进度已达 X 以上，预售资金第三方托管机构为 X。采取本方式预售的，出卖人、买受人、第三方托管机构应签订商品房预售资金托管三方协议。

2.2.2 以银行履约保函方式进行预售, 该预售商品房工程形象进度已达 X 以上, 并按规定出具有效的银行履约保函, 保证交付的履约担保银行为 X。(银行履约保函证明见附件一)

2.2.3 采用非预售资金第三方托管方式或非银行履约保函方式进行预售, 该预售商品房工程形象进度已达 X 以上。

2.2.4 采用现房销售方式, 该商品房已取得《商品房交付使用备案通知书》。

2.2.5 其他销售方式: X

2.3 该商品房的预售资金监管机构为 兴业银行股份有限公司常州支行 预售资金监管账户名称为 常州绿地云峰置业有限公司, 帐号为 406010100100300922

第3条 商品房基本情况

3.1 该商品房的规划用途为 配套停车(业主家庭轿车适用)。

3.2 该商品房所在楼栋的主体建筑结构为 钢混; 建筑层数为地上 0 层, 地下 1 层。

3.3 该商品房的 施工编号 为 峰云汇花园3号车库172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。(该商品房的房屋分层分户图见附件二)。

3.4 该商品房的房产测绘机构为 常州市武进房地产测绘有限公司, 其 预测 建筑面积为 37.84 平方米, 其中套内建筑面积为 14.31 平方米, 分摊共有建筑面积为 23.53 平方米。

3.5 该商品房层高为: X, 有 X 个阳台, 阳台封闭情况为 X。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

3.6 该商品房为 毛坯房 成品房 停车位

第4条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为 未抵押 抵押。

抵押类型: X, 抵押权人: X,

抵押登记部门: X, 抵押登记日期: X,

合同编号: B20EC36562F548009C1B

合同编号: B20EC36562F548009C1B

行政区域: 天宁区

销售方式: 第三方托管



20191217096

商品房买卖合同

常州市住房保障和房产管理局

监制

常州市工商行政管理局

第1页/共43页

合同编号: B20EC36562F548009c1k

证件号码:
 通讯地址:
 邮编: X

商品房买卖合同

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》等法律法规的规定,就商品房买卖相关内容协商一致,签订本商品房买卖合同。

第一章 合同当事人

出卖人: 常州金宸房地产开发有限公司
通讯地址: 常州市天宁区中吴大道566号
邮编: 213000
统一社会信用代码: 91320411MA1Y1A109T
企业资质证书号: 常州KF14268
法定代表人: 潘阿明 联系电话: 89699999
委托代理人: X 联系电话: X

委托销售经纪机构: X
通讯地址: X
邮编: X
统一社会信用代码: X
经纪机构备案证明号: X
法定代表人: X 联系电话: X

买受人:
【自然人】
姓名: 杨碧云,邓焱
国籍/地区: 中国
证件类型 **【 身份证** **【 护照** **【 X**】
证件号码: 360104198210081988,340802198009170438

通讯地址: 常州市新北区环保路6号麦格纳汽车系统有限公司
邮编: 213000
手机号码: 15861196753,18961112856
【 委托代理人 **【 法定代理人**】: X
证件类型 **【 身份证** **【 营业执照** **【 X**】

证件号码: X

通讯地址: X

邮编: X 手机号码: X

【机构】

机构名称: X

通讯地址: X

邮编: X

统一社会信用代码: X

法定代表人: X 手机号码: X

委托代理人: X 手机号码: X

第二章 商品房基本状况

第1条 项目建设依据

1.1 出卖人以【 出让】【 划拨】【 X】方式取得坐落于常州市天宁区劳动东路北侧、友谊路西侧、土地合同编号为3204012019CR0013地块的建设用地使用权。该地块【 国有土地使用证号】【 不动产权证书号】【 X】为苏(2019)常州市不动产权第0034916号,土地使用权面积为61134平方米。买受人购买的商品房所占用的土地用途为商住,土地使用权终止日期为2089年05月13日。

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衡麓花园,建设工程规划许可证号为建字第320400201910023,建筑施工许可证号为320400201908080201。

第2条 销售依据和方式

2.1 买受人购买的商品房销售依据为预售许可证,证号常天(2019)房预售证第(081)号。

2.2 该商品房销售方式为: 2.2.1。

2.2.1 以预售资金第三方托管方式进行预售,该预售商品房工程形象进度已达正负零以上,预售资金第三方托管机构为常州正泰房产居间服务有限公司。采取本方式预售的,出卖人、买受人、第三方托管机构应签订商品房预售资金托管三方协

年2月9日
债务履行期限:
(抵押)

议。

2.2.2 以银行履约保函方式进行预售, 该预售商品房工程形象进度已达 X 以上, 并按规定出具有效的银行履约保函, 保证交付的履约担保银行为 X。(银行履约保函证明见附件一)

2.2.3 采用非预售资金第三方托管方式或非银行履约保函方式进行预售, 该预售商品房工程形象进度已达 X 以上。

2.2.4 采用现房销售方式, 该商品房已取得《商品房交付使用备案通知书》。

2.2.5 其他销售方式: X

2.3 该商品房的预售资金监管机构为 中国民生银行股份有限公司常州支行 预售资金监管账户名称为 常州金宸房地产开发有限公司, 帐号为 631225241。

第3条 商品房基本情况

3.1 该商品房的规划用途为 住宅。

3.2 该商品房所在楼栋的主体建筑结构为 剪力墙; 建筑层数为地上 20 层, 地下 1 层。

3.3 该商品房的 施工编号 为 衡麓花园13幢701室; 房屋竣工后, 如房号发生改变, 不影响该商品房的特定位置。(该商品房的房屋分层分户图见附件二)。

3.4 该商品房的房产测绘机构为 常州市房产测绘中心, 其 预测 建筑面积为 110.89 平方米, 其中套内建筑面积为 83.88 平方米, 分摊共有建筑面积为 27.01 平方米。

3.5 该商品房层高为: 2.9米, 有 1 个阳台, 阳台封闭情况为 1个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

3.6 该商品房为 毛坯房 成品房 X

第4条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为 未抵押 抵押。

抵押类型: 土地抵押, 抵押权人: 中国民生银行股份有限公司常州支行, 抵押登记部门: 常州市国土资源局不动产登记中心, 抵押登记日期: 2019

苏(2020)常州市 不动产权第 2029611 号

权利人	邓熹、杨碧云
共有情况	共同共有
坐落	峰云汇花园11-1幢甲单元501室
不动产单元号	320412 003004 GB01727 F01860017
权利类型	房屋所有权 / 国有建设用地使用权
权利性质	商品房 / 出让
用途	住宅 / 城镇住宅用地
面积	房屋建筑面积176.5平方米 / 宗地面积13444.95平方米(共用)
使用期限	国有建设用地使用权期限:2080-5-30
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:5层,所在层数:第5层

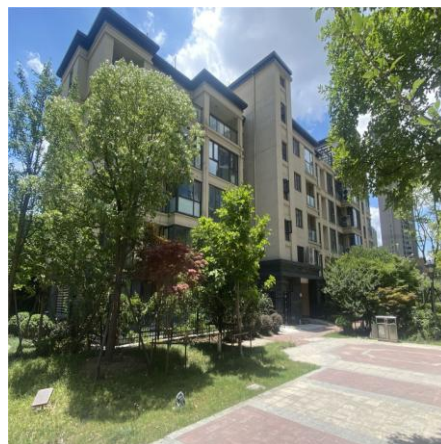
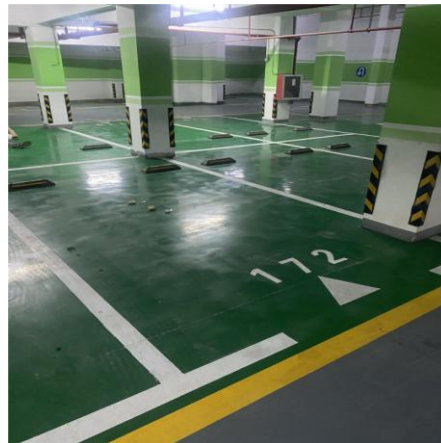
估价对象位置图



图中↓的标记处为估价对象所在，和实际略有误差

江苏省常州市峰云汇花园 11-1 幢甲单元 501 室及 3 号车库 166、172 号

评估影像资料



估价对象位置图



图中↓的标记处为估价对象所在，和实际略有误差

江苏省常州市衡麓花园 13 幢 701 室

评估影像资料



江山市人民法院 资产价格评估委托书

(2022)浙0881委评63号

衢州阳光房地产评估事务所（普通合伙）：

我院执行局办理的有关被执行人邓熹开设赌场罪涉财产部分执行一案，因需对邓熹所有的位于江苏省常州市峰云汇花园11-1幢甲501室房产、车库166、172和江苏省常州市衡麓花园13幢701室房产进行价值评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第47条、《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》第二十二之规定，现将有关材料送达，请指定估价专业人员进行价格评估。请将评估报告书一式**4份**并**PDF**格式电子版（带公司印章，刻录成光盘）**1份**，在估价专业人员及你单位签名、盖章后，于委托之日起**14**个工作日内移送我院。无正当理由未按时完成将暂停一次评估机会，连续三次未按时完成直接取消评估资格。

评估费用待拍卖后优先支付。

联系人：江山市人民法院 章永进、毛志宏

联系电话：0570-4119359



2022年7月6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.



发证机关
 No. 00201723

姓名 / Full name
 戴明军

性别 / Sex
 男



身份证件号码 / ID No.
 320623198106098770

注册号 / Registration No.
 3720130168

执业机构 / Employer
 衢州阳光房地产评估事务所（普通合伙）

有效期至 / Date of expiry
 2023-3-10

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.



发证机关
 No. 00201724

姓名 / Full name
 姜理莉

性别 / Sex
 女



身份证件号码 / ID No.
 330402199210243922

注册号 / Registration No.
 3320130150

执业机构 / Employer
 衢州阳光房地产评估事务所（普通合伙）

有效期至 / Date of expiry
 2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature

房地产估价机构备案证书

机构名称：衢州阳光房地产评估事务所（普通合伙）

法定代表人：宫国盛
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省衢州市裕丰花园1幢706室

联系电话：0570-8568960

统一社会信用代码：91330802763905940B

组织形式：合伙制

首次备案日期：2005-09-23

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2004]101号

有效期限：2021年11月16日至2024年11月15日



中国房地产估价
信用档案系统



发证机关：

二〇二一年十一月十六日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330802763905940B (1/1)

名称 衢州阳光房地产评估事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

主要经营场所 浙江省衢州市裕丰花园1幢706室

执行事务合伙人 宫国盛

成立日期 2004年06月16日

合伙期限 2004年06月16日至2024年06月15日

多证合一 住房公积金缴存登记

经营范围 房地产价格评估服务（凭有效资质证书经营）；房地产咨询服务（国家有专项规定的除外）。（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



应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

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

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制