涉执房地产处置司法评估报告

宁明基估（2022）司字第063号

项目名称： 贺兰县泰和•地中海一期13幢1单元101室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：银川市兴庆区人民法院

房地产估价机构：宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师： 李晓军(注册号:6420110008)
何生会(注册号:6420100003)

报告备案编号：202208110015

报告出具日期：2022年08月11日

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：贺兰县泰和·地中海一期13幢1单元101室住宅房地产市场价格评估

估 价 委 托 人：银川市兴庆区人民法院

房地产估价机构：宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师： 李晓军　注册号　6420110008

何生会　注册号　6420100003

估价报告出具日期：2022年08月11日

估 价 报 告 编 号：宁明基估（2022）司字第063号

致估价委托人函

银川市兴庆区人民法院：

受贵法院的委托，我公司对位于贺兰县泰和·地中海一期 13 幢 1 单元 101 室住宅房地产市场价格进行评估。

估价对象：贺兰县泰和·地中海一期13幢1单元101室住宅房地产，即建筑面积为233.08平方米的房屋所有权及其所分摊的国有建设用地使用权。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据(银川市兴庆区人民法院执行申请执行人方晓捷与被执行人刘波民间借贷纠纷一案)

价值时点：2022 年 07 月 27 日(实地查勘之日)。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照法律法规和技术标准，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，在满足全部估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点的市场价格如下表：

房地产估价结果表（币种：人民币）

项目 序号	位置	产权人	结构	建成年代	面积（㎡）	所在层	用途
1	贺兰县泰和·地中海一期 13 幢 1 单元 101 室	刘波	钢混	2012	233.08	-1-1/6	住宅
市场价格		单　　价：6416 元/㎡					
		总　　价：1495441 元					
		大写金额：人民币壹佰肆拾玖万伍仟肆佰肆拾壹元整					

特别提示：1、使用前请全文阅读“估价结果报告”，特别是“估价假设和限制条件”；

2、本报告有效期为一年，即 2022 年 08 月 11 日至 2023 年 08 月 10 日。

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李晓军

二零二二年八月十一日

目　录

估价师声明

根据我们的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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、注册房地产估价师是依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）和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学（2021）37 号进行估价工作，撰写估价报告；

5、 注册房地产估价师及估价人员已对估价对象进行了实地查勘并进行记录。（查勘人员何生会、李晓军；查勘时间：2022 年 07 月 27 日）。

6、 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《银川市商品房买卖合同》和《备案证明》等产权证明，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，假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，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，未发现估价对象房屋建筑面积与《银川市商品房买卖合同》记载内容存在不相当现象。

4、截止价值时点，估价对象房屋未办理《不动产权证书》，本次评估是假设估价对象按照相关设计标准完工，相关设施设备配套标准达到设计要求的建造标准，达到竣工验收标准的前提下进行评估。

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；

（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。

6、注册房地产估价师对该房屋的实地查勘也仅限于在查勘之日的外观作一般性的查勘，对结构及难以接触到的部分等内在质量情况本所没有专业上的能力及资质，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象及实地查勘房屋能够符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标

准为假设前提。

7、报告有效期内无足以影响房地产市场发生实质性变化的国家财税、土地利用等政策的重大调整变化。

8、本次评估范围依据银川市兴庆区人民法院评估委托书记载内容，对评估对象现状进行查勘，经当事人签字确认，如评估范围发生变动，评估价值应做相应调整。

9、至价值时点，估价委托人未明确涉执房地产存在用益物权及占有使用情况，根据注册房地产估价师现场调查，未发现、掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

10、至价值时点，估价委托人未明确涉执房地产存在欠缴物业管理费、税金、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。

二、未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设

三、背离事实假设

涉执房地产处置司法评估的价值类型一般为市场价格（价值），不应考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿情况进行评估。

四、不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设

五、依据不足假设

估价委托人提供的《备案说明》和《银川市商品房买卖合同》中未记载房屋的建成年代，经注册房地产估价师调查询问，估价对象房屋建成年代为2012年，本次评估以2012年进行价值评估。

六、本估价报告使用限制

1、本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用作其他用途，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；若改变估价目的及使用条件，需重新委托估价。

2、在价值时点2022年07月27日，本次注册房地产估价师何生会、李晓军，在主办法官马啸、申请人（代理人）方晓捷及被执行人（代理人）康芊的陪同下对房屋现状进行现场查勘。

3、本次评估结果对应的交易税费负担方式是按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担；交易税费按税收的一般规定计算，未考虑税制、纳税人等因素可能存在的税收优惠、特殊规定等情况；

4、本次评估未考虑涉执房地产处置时所发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响；

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成交价格，也不应当视为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、房地产市场状况与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，本次评估假定在人民法院拍卖或者变卖之日估价对象状况和房地产市场状况与价值时点时的状况相同；

7、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

8、本估价报告有限期自估价报告出具之日起一年内有效。

9、报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

10、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托人及时通知本所更正，否则，误差部分无效。

11、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅适用本报告中部分内容所导致的可能损失，本估价机构不承担责任。

12、本报告由宁夏明基房地产土地资产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：银川市兴庆区人民法院

联系人：马啸

联系电话：13369585271

二、房地产估价机构

估价机构名称：宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李晓军

地 址：银川市兴庆区文化西街 106 号银川国际贸易中心 B 段七层 A6、A7、A8 号办公用房

资质等级：贰 级

证书编号：宁建房估证字【2018】第 001 号

有效期限：2021 年 1 月 15 日—2024 年 1 月 14 日

电 话：0951-6087070

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）估价对象范围

本次估价范围：位于贺兰县泰和·地中海一期13幢1单元101室住宅房地产，即建筑面积为233.08平方米的房屋所有权及其所分摊的国有建设用地使用权（亦包含定着于房屋的影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修，未包含房屋内外可移动的家具、器具、家用电器等）。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

⑴坐落：贺兰县泰和·地中海一期 13 幢 1 单元 101 室；

(2)方位：东至金盛瑞士花园 B 区；南至金盛瑞士花园 A 区；西至唐徕渠；北至宁夏众欣联合德林医药有限公司；

(3)距离：距离宁夏交通学校较近；

(4)朝向：南北；

(5)楼层：估价对象所在建筑物共 6 层，所在层为第-1-1 层；

2、交通状况

(1)道路状况：区域主要的道路有虹桥街、德祥路、沈阳快速路、109 国道等城市主、次干道构成交通路网，区域内道路通达度较好。

(2)出入可利用交通工具：公交车、出租车等；

(3)公交便捷度：区域内有 17、58、311、317 路公交车通行，公共交通较便捷。

(4)交通管制状况：无；

(5)停车方便程度：周边以住宅区为主，该小区设有地上及临街停车位，停车较方便。

3、环境状况

(1)自然环境：估价对象所在区域环境空气质量较好，交通干线噪声和区域环境噪声达标。

(2)人文环境：周边主要以住宅区为主，周围治安状况良好，社区管理较完善，人文环境较好。

(3)景观：小区道路系统舒畅方便，建筑外观简洁，建筑群体组合关系比较和谐，绿化和景观环境较好。

4、外部配套设施状况

(1)基础设施：估价对象共用宗地红线内 “七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气），基础设施完善；

(2)公共服务设施：估价对象附近有贺兰县第五小学、西夏德胜小学、智尚医院、超市、银行等，公共服务设施较齐全；

（三）估价对象实物状况

1、土地实物状况

(1)名称：贺兰县泰和·地中海一期 13 幢 1 单元 101 室；

(2)四至：住宅分摊用地，四至不详；

(3)面积：估价对象所在居住区共有宗地面积 65803 平方米，分摊土地面积不详；

(4)用途：住宅用地；

(5)形状：整宗土地形状较规则；

(6)地形、地势：估价对象所在宗地地势较平坦，自然排水情况良好；

(7)开发程度：估价对象宗地红线外已达到“七通一平”(即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通天然气及场地平整）的开发程度。宗地红线内已达到“七通一平”(即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通天然气及场地平整）的开发程度。

2、建筑物实物状况

(1)名称：贺兰县泰和·地中海一期 13 幢 1 单元 101 室；

(2)建筑面积：233.08 ㎡；

(3)规划用途：住宅；

(4)建筑结构：钢混结构；

(5)设施设备：供水、排水、供电、天然气、通讯、供暖等；

(6)装饰装修：

①一层：估价对象入户门为防盗门，塑钢窗，室内地面铺地瓷砖，墙面贴壁纸，石膏板造型吊顶，套装实木门；厨房及卫生间地面铺地瓷砖，墙面贴面砖，集成吊顶。

②负一层：卧室和客厅地面铺地瓷砖，墙面贴壁纸，天棚刷乳胶漆，套装实木门，做整体衣柜；卫生间地面铺地瓷砖，墙面贴面砖，集成吊顶，木质楼梯扶手。

(7)净高：净高约 2.8 米；

(8)空间布局：一层：二室二厅二卫一厨； 负一层：一室一厅一卫，带小院，空间布局合理

(9)建成时间：2012 年；

(10)使用及维护情况：目前自用，维护状况较好；

(11)完损状况：无明显的损毁状况，现状良好，使用正常。

（四）估价对象权益状况

1、国有建设用地使用权状况

(1)土地所有权人： 国家所有；

(2)土地使用权人：刘波；

(3)土地使用权类型：出让；

(4)分摊土地面积：不详

(5)地类（用途）：商住用地；

(6)土地使用年限： 2009 年 07 月 22 日至 2079 年 07 月 21 日；

2、房屋所有权状况

房屋所有权人			刘波					
共有情况								
房屋坐落			贺兰县泰和·地中海一期 13 幢 1 单元 101 室					
合同编号			泰和地中海销字第 2013 年 0011 号					
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（m²）	房屋性质	规划用途
	13	1-101	钢混	6	-1-1	233.08		住宅
备案机关		贺兰县住房和城乡建设局			备案日期		2013 年 02 月 27 日	
附记								

3、租赁权、用益物权及占有使用情况

估价对象现由房屋所有权人自用，不存在租赁权、用益物权及占有使用情况；

4、查封、房地产使用管制等形式限制权力状况

根据《备案说明》中记载，估价对象查封中，无土地使用管制等形式限

制权利状况。

5、物业管理状况

小区由专业的物业管理公司进行管理，物业管理较好。

五、价值时点

2022 年 07 月 27 日（实地查勘之日）。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次评估的价值类型为估价对象在价值时点的市场价格。

（二）价值定义

市场价格是指评估对象于价值时点在市场上的平均交易价格，采用适宜的估价方法测算得出。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的里立场上，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与房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，是要求估价机构和注册房地产估价师在估价中不应偏袒估价利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则

要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，即必须经估价对象的合法使用，合法交易或合法处分为前提进行。一是要求价值时点必须确认估价对象具有合法的产权，在无法确认估价对象产权的合法性的情况下必须在估价报告中说明估价过程和结论是在假定估价具有合法产权的情况下才是有效的；二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易的处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的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性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

（四）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。替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。它是保证房地产估价能够通过选用市场资料进行和完成的重要理论前提，只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。替代原则是要说明，在评估一宗房地产价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产价格存在，则可依

据“替代原则”推断出估价对象的价格。

（五）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。此原则是要说明房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证并能给估价对象带来最高价值的使用，它的具体表现是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说评估价值应是在合法使用方式下各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

1、中华人民共和国主席令《中华人民共和国民法典》[2020]第 45 号

2、中华人民共和国主席令《中华人民共和国土地管理法》[2019]第 32 号；

3、中华人民共和国主席令《中华人民共和国资产评估法》[2016]第46号；

4、中华人民共和国主席令《中华人民共和国城市房地产管理法》[2019]第32号；

5、中华人民共和国国务院令《中华人民共和国土地管理法实施条例》[2021]第743号；

6、中华人民共和国主席令《中华人民共和国城乡规划法》[2019]第29号；

7、中华人民共和国国务院令《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]第55号,2020年11月29日修订；

8、《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规定》(法释[2018]15号)；

9、《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号；

10、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

11、财政部、国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》财税[2016]43号；

12、国家税务总局《关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告》国家税务总局公告2016年第16号；

13、宁夏回族自治区人民政府办公厅《关于印发《宁夏回族自治区房产税实施细则》的通知》宁政办财税[2016]43号；

14、其他相关的法律、法规文件。

（二）估价标准依据

1、国家质量监督检验检疫总局、中华人民共和国住宅与城乡建设部联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

2、国家质量监督检验检疫总局、中华人民共和国住宅与城乡建设部联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

3、中国房地产估价师与房地产经纪人学会《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学（2021）37号；

（三）估价委托人提供的相关资料

1、《宁夏回族自治区银川市兴庆区人民法院委托书》(2020)宁0104执5982号；

2、《备案说明》复印件；

3、《银川市商品房买卖合同》编号：泰和地中海销字第2013年0011号复印件；

4、估价委托人提供的其他相关资料。

（四）注册房地产估价师调查收集的相关资料

1、估价师实地查勘记录表；

2、房地产市场状况资料；

3、房地产租赁状况资料；

4、本公司及估价人员掌握的房地产市场信息以及有关政策法规。

九、估价方法

（一）估价方法选用

根据《房地产估价规范》，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。本次评估选用比较法和收益法进行估价。

（二）选用方法定义及计算公式

1、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修正得到估价对象价值或价格的方法。

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

2、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。

本次采用净收益每年不变的公式：

$V=A\div Y\times[1-1\div(1+Y)^n]$

式中：V--估价对象收益价格；

A--估价对象年净收益；

Y--估价对象年收益（报酬）率；

n--估价对象收益年限。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2022 年 07 月 27 日的市场价格如下表：

房地产估价结果表（币种：人民币）

项目 序号	位置	产权人	结构	建成年代	面积（㎡）	所在层	用途
1	贺兰县泰和·地中海一期 13 幢 1 单元 101 室	刘波	钢混	2012	233.08	-1-1/6	住宅
市场价格		单　　价：6416 元/㎡					
		总　　价：1495441 元					
		大写金额：人民币壹佰肆拾玖万伍仟肆佰肆拾壹元整					

十一、注册房地产估价师

姓　名	注册号	签名	签名日期
李晓军	6420110008	中国注册房地产估价师 李晓军 注册号：6420110008 宁夏住建厅统一监制 2011年4月1日	2022 年 8 月 11 日
何生会	6420100003	中国注册房地产估价师 何生会 注册号：6420100003 宁夏住建厅统一监制 2010年6月1日	2022 年 08 月 11 日

十二、实地查勘日

2022 年 07 月 27 日。

十三、估价作业日期

2022 年 07 月 27 日至 2022 年 08 月 11 日。

附　件

附件一、评估委托书（复印件）；

附件二、估价对象权属证明（复印件）；

附件三、估价对象位置图；

附件四、估价对象实地查勘现状照片；

附件五、估价依据的其他文件资料；；

附件六、房地产估价机构营业执照和备案资质证书复印件；

附件七、注册房地产估价师资格证书复印件。

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

二零二二年八月十一日

宁夏回族自治区银川市兴庆区人民法院
委托书

（2020）宁0104执5982号

宁夏明基房地产评估事务所：

我院在执行申请执行人方晓捷与被执行人刘波民间借贷纠纷一案中，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：

宁夏回族自治区银川市贺兰县泰和地中海13-1-101室。

2022年7月21日

承办人：马啸　　联系电话：13369585271

本院地址：银川市兴庆区上海东路25号。

备 案 证 明

房屋坐落：贺兰县泰和·地中海一期13幢1单元101室

买受人:刘波

备案日期：2013年2月27日

查封情况：2019.11.14兴庆区法院查封

以上电子信息为我中心截止本次查询的结果，仅供参考。我中心只有备案房屋的以上电子信息，无备案房屋的合同等实物件，电子信息与实物件记载内容不一致的，以实物件记载内容为准。本次查询后，该备案房屋的电子信息发生变化的，以变化后的电子信息为准。该备案信息不作为房屋权属登记证明及抵押证明使用。

贺兰县住房和城乡建设局房产交易管理服务中心
档案查阅专用章(2)
电话:0951-8081531
(仅供参考)

2022年7月7日

年 月 日

编号：YC－2009－06

副本

银 川 市

商品房买卖合同

（合同编号：泰和德中海商字第2013年001号）

甲方（出卖人）：宁夏泰和房地产有限公司

乙方（买受人）：

银川市 住房保障局 工商行政管理局 监制

银川市商品房买卖合同

（合同编号泰和地中海商字第2013年001号）

合同双方当事人：

出卖人：宁夏泰和房地产有限公司

注册地址：银川市德胜工业园区西部建材城3号楼营业房

营业执照注册号：640000200004632

企业资质证书号：NJF3098-A 资质等级：叁级

法定代表人：王 进 联系电话：7691111

邮政编码：750200

委托代理人：× 地址：×

邮政编码：× 联系电话：×

委托销售代理机构：×

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：刘波 国籍：中国

[身份证][护照][营业执照注册号][×]

640122196904010085

地址：兴庆区汶花二村52-101 凤凰城枫河雅居2-3-301

邮政编码：750001 联系电话：15595500555

[委托代理人][×]姓名：× 国籍：×

[身份证][护照][营业执照注册号][×]

×

地址：×

邮政编码：×　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品房达成如下协议：

第一条　项目建设依据

出卖人以【出让】【转让】【划拨】方式取得位于~~西塔徐渠以东~~银川德胜工业园区内中央大道以东编号为 24 地块的土地使用权。该地块【国有土地使用证号】【土地使用权出让合同号】为银国用(2010)第600373号。该地块土地面积为 65803m² ，规划用途为 商住 ，土地使用年限自 2009 年 7 月 22 日至 2019 年 7 月 21 日(填写土地使用权证或土地使用权出让合同约定的使用年限)。

出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房【地名~~核准名称~~】【暂定名】为 泰和·地中海一期 。建设工程规划许可证号为银建字第2009059号，施工许可证号为640122201003090101 。

×

×

×

×。

第二条　商品房销售依据

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 × ，商品房预售许可证号为 × 。

取得商品房预售许可证时间为 × 年 × 月 × 日。

现房销售的，《房屋所有权初始登记证》证号为 × 。

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)为本合同第一条规定的项目中的:

第期13【幢】【座】1【单元】【层】101号房。

该商品房所在楼栋的主体建筑结构为钢筋混凝土剪力墙,建筑层数为6层(不含阁楼层),其中地上5层,地下1层。该商品房位于第1层。该商品房规划批准建设的用途为【住宅】【车库】【办公】【商业】X,该商品房朝向为南北。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共233.08平方米,其中,套内建筑面积217.67平方米,公用部位与公用房屋分摊建筑面积15.41平方米(有关公用部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

X

X

X。

X

X

X。

第四条 土地抵押情况

签订本合同时与该商品房预售阶段有关的抵押情况为|;

1.该商品房所分摊的土地使用权均未设定抵押。

2.该商品房所分摊的土地使用权已经设定抵押,抵押权人为X,抵押登记部门为X,抵押登记日期为X。

抵押权人同意该商品房预售的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

第五条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第|种方式计算该

商品房价款：

1.按本合同第三条约定的建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 5250.1 元，总金额（人民币）0千壹百贰拾贰万叁千陆百柒拾壹元整（¥1223670.1）

2.按本合同第三条约定的套内建筑面积计算，该商品房单价为（X币）每平方米 X 元，总金额（X币）X千X百X拾X万X千X百X拾X元整。

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

4. X

X

X。

X

X

X。

第六条　面积确认及面积差异处理

（一）按面积计价销售

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】（本条款简称面积）为依据，进行面积确认及面积差异处理。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第 2 种方式进行处理：

1.双方同意按以下原则处理：

（1）面积误差比绝对值在3％以内（含3％）的，据实结算房价款；

（2）面积误差比绝对值超出3％时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付款退还给买受人，并自买受人付款之日起至实际收到退房款之日止，按_____X_____利率支付利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3％以内（含3％）部分的房价款由买受人补足；超出3％部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同登记面积时，面积误差比绝对值在3％以内（含3％）部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3％部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

买受人不退房的，双方应当签署补充协议。

$$面积误差比=\frac{产权登记面积-合同约定面积}{合同约定面积}\times 100\%$$

2.双方自行约定：

（1）_____

以实测面积为准

据实结算多退少补

_____；

（2）_____X_____

_____X_____

_____X_____。

（二）按套计价销售

按套（单元）计价的现售房屋，买受人对现售房屋实地勘察后可以在合同中直接约定总价款。按套（单元）计价的预售房屋，出卖人应当在合同中附所售房屋的平面图。平面图应当标明详细尺寸，并约定误差范围。商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第_____X_____种方式进行处理：

1.双方同意按以下原则处理面积差异：

（1）面积误差比绝对值在 X %以内（含 X %）的，房价不变；

（2）面积误差比绝对值超出 X %时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付款退还给买受人，并按同期 X 利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比绝对值超出 X %部分的房价款 X 。产权登记面积小于合同登记面积时，面积误差比绝对值超出 X %部分的房价款 X 。

$$面积误差比=\frac{产权登记面积-合同约定面积}{合同约定面积}\times 100\%$$

2.双方自行约定：

X

X

X

X

X

X

X 。

第七条　付款方式及期限

买受人按下列第 3 种方式按期付款：

1.一次性付款

X

X

X 。

2.分期付款

X

X

X。

3.贷款方式付款及期限

买受人于2013年1月26日支付房屋首付款（人民币）肆拾玖万叁仟陆佰柒拾壹元整（￥493671.-）；余额采取银行按揭贷款方式于2013年3月31日前一次性付清730000.-元（柒拾壹万元整）。

4.其他方式

X

X。

第八条　买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第 1 种方式处理：

1.按逾期时间，分别处理（不作累加）

（1）逾期在 30 日之内，自本合同规定的应付款期限之次日起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 贰 的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 30 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的 2 % 向出卖人支付违约金，出卖人退还已收房款。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之次日起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 贰 （该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

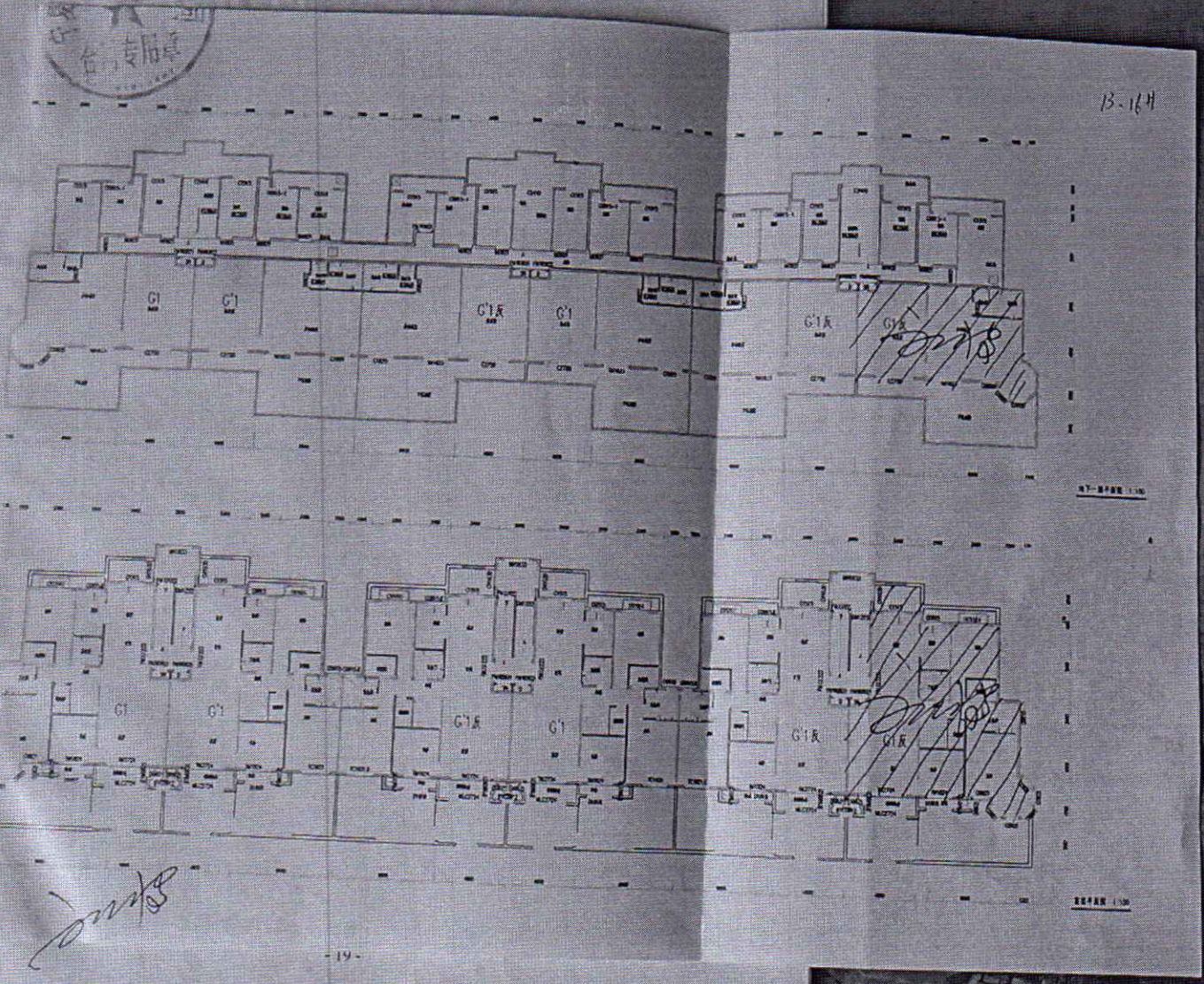
2.X

X

X

X。

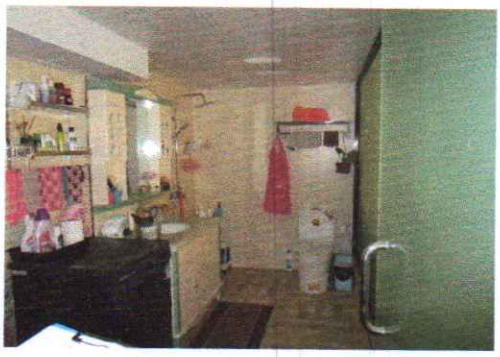
附件一：房屋平面图【包括房屋权界线、四面墙体、楼梯、走道、阳台等部位，并将房屋边长（单位取到厘米）标注在图上相应位置】

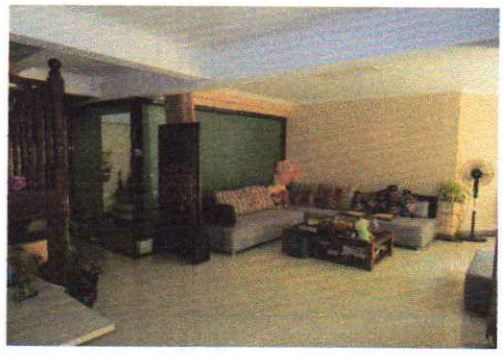


估价对象位置示意图


找到1个搜索结果
估价对象位置
银川德林药业
有限公司
新华书店
源丰油气加油站
宁夏海辰房
开发有限
宁夏伊佳仁大厦
泰和地中海
北区-22栋
9栋
8栋
10栋
12栋
地中
8栋
地中海南区-13栋
地中海南区-1栋
宁夏凯晨电气
集团有限公司
优信二手车金融
功达物流
二手车市场
琪琪商店
匠心汽美
金盛·瑞士花园
A区-2栋
金盛瑞士
花园26号楼
银川卓而
景观艺术有
金盛·瑞士花园
宁夏怡广汽车销售
服务有限公司
百姓乐大药房
锦林水岸-1栋
海辰
锦林水岸-2栋
德胜花园-9号楼
巨力·公园和府
亘元财富汇
沈阳快速路
招商银行
亘元地产
德胜花园
锦林水岸
德胜花园-31号楼
德胜花园-4号楼
锦林水岸-11栋
金盛国际家居·德胜
广场·家居生活馆

估 价 对 象 现 状 全 景 图





拍摄日期	2022 年 07 月 27 日	拍摄人员	李晓军
拍摄地址	贺兰县泰和. 地中海一期 13 幢 1 单元 101 室		

营业执照

统一社会信用代码
91640100763215B944

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　宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李晓军

经营范围　房地产价格评估(按资质证书核实的范围)；房屋中介服务(不含专项审批)；土地价格评估及咨询服务；社会稳定性风险评估；测绘测量服务；不动产、动产、无形资产、企业整体价值、资产损失及其他经济权益评定、估算及相关咨询服务。(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)

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2004年09月29日

营业期限　2004年09月29日至2024年09月29日

住　　所　宁夏回族自治区银川市兴庆区文化西街106号银川国际贸易中心B段七层A6、A7、A8号办公用房

登记机关　银川市审批服务管理局 行政审批专用章

2020 年08 月11 日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

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：宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：（执行事务合伙人）李晓军

住所：宁夏回族自治区银川市兴庆区文化西街106号银川国际贸易中心B段七层A6、

统一社会信用代码：916401007632158944

备案等级：贰级

证书编号：宁建房估证字[2018]第001号

有效期限：2021年1月15日—2024年1月14日

发证机关(公章)

二〇二一年一月十五日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

企业信息查询单

统一社会信用代码：	91640100763215894 4		
名称：	宁夏明基房地产土地资产评估有限公司	法定代表人：	李晓军
注册号：	640100200005716	原注册号：	6401002207006
住所：	宁夏银川市兴庆区凤凰南街凤凰商务楼五层5-7号营业房	状态：	存续
注册资本：	100万元	类型：	有限责任公司(自然人投资或控股)
营业期限：	2004-09-29至2024-09-29		
经营范围：	房地产价格评估(按资质证书核实的范围)；房屋中介服务（不含专项审批）；土地价格评估及咨询服务；社会稳定性风险评估；测绘测量服务；不动产、动产、无形资产、企业整体价值、资产损失及其他经济权益评定、估算及相关咨询服务。(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)		
成立日期：	2004-09-29	核准日期：	2019-06-27
登记机关：	银川市审批服务管理局		

变更信息			
变更内容	变更日期	变更前	变更后
股东名录	2019-06-27	李晓军:20%;丁园园:20%;白旭:40%;荣海军:20%;	李晓军:35%;马荣华:5%;丁园园:20%;白旭:40%;
法定代表人(负责人、独资投资人)	2019-06-27	荣海军	李晓军
管理人员	2019-06-27	荣海军	李晓军、白旭
经营场所	2019-06-27	银川市兴庆区新华西街45号	宁夏银川市兴庆区凤凰南街凤凰商务楼五层5-7号营业房
经营范围	2019-06-27	房地产价格评估(按资质证书核实的范围)；房屋中介服务（不含专项审批）；土地价格评估及咨询服务；社会稳定性风险评估；测绘测量服务。(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)	房地产价格评估(按资质证书核实的范围)；房屋中介服务（不含专项审批）；土地价格评估及咨询服务；社会稳定性风险评估；测绘测量服务；不动产、动产、无形资产、企业整体价值、资产损失及其他经济权益评定、估算及相关咨询服务。(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)
企业名称	2019-06-27	宁夏明基房地产评估事务所（有限公司）	宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

银川市审批服务管理局 行政审批专用章

2019年07月02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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00203131

姓　名 / Full name

李晓军

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

640103198102081834

注 册 号 / Registration No.

6420110008

执业机构 / Employer

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00265092

姓　名 / Full name

何生会

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

642221197902153950

注 册 号 / Registration No.

6420100003

执业机构 / Employer

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-20

持证人签名 / Bearer's signature