

## 致估价委托人函

安康市汉滨区人民法院：

受贵院委托，本估价机构根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及国家有关规定，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），遵照客观、公正、科学、独立原则，委派注册房地产估价师对估价对象进行了估价，在进行了现场查勘和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价结果报告如下：

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：估价对象为陕西省安康市汉滨区大桥路 10 号南城国际 1 号楼 2 单元 1804 号房，本次评估范围包括建筑物（含室内装修及家具家电）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据委托人提供的资料记载及估价人员现场查勘记录，估价对象建筑面积为 97.05 平方米，法定用途为住宅，实际用途为住宅。建筑结构为框架结构，买受人为刘忠成，东南朝向，室内为中装，户型为 2 室 2 厅 1 卫 1 厨。

价值时点：2022 年 6 月 24 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法。

估价结果：估价对象在价值时点的市场价格（含室内装修及家具家电）为人民币 57.33 万元（大写人民币伍拾柒万叁仟叁佰元整），单价为 5907 元/平方米。

# 涉执房地产处置司法 评估报告

西通法估字（2022）第 22024 号

估价项目名称：陕西省安康市汉滨区大桥路 10 号南城国际  
1 号楼 2 单元 1804 号房（建筑面积 97.05 平方  
米）涉案房地产市场价格评估

估价委托人：安康市汉滨区人民法院

房地产估价机构：西安通益房地产资产评估测绘咨询集团  
有限公司

注册房地产估价师：郭 威 注册号 6120190041

王建伟 注册号 6120210088

估价报告出具日期：2022 年 7 月 6 日

估价报告使用期限：2022 年 7 月 6 日—2023 年 7 月 5 日

特别提示：

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

(2) 估价对象存在租赁权，经估价人员现场向办案法官确认，本次评估不考虑估价对象原有租赁权、用益物权及占有使用情况。

(3) 经估价人员现场与办案法官确认，估价对象不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，故本次评估不考虑估价对象欠缴税金及相关费用。

(4) 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；

(5) 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可使用；

(6) 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；

(7) 当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到报告之日起五日内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）估价结果未考虑处置过程发生的费用，交易中涉及的费用和税金由法定纳税人各自承担，提请报告使用人关注。

（9）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

西安通益房地产资产评估测绘咨询集团有限公司

二〇二二年七月六日



## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	3
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 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	10
九、估价方法 .....	13
十、估价结果 .....	14
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	15
附 件 .....	16
1. 安康市汉滨区人民法院委托书（2022）陕 0902 执恢 129 号（复印件）；	
2. 陕西省安康市汉滨区人民法院执行裁定书（2020）陕 0902 执恢 440 号（复印件）；	

3. 商品房买卖合同（复印件）；
4. 估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况的照片；
5. 估价对象区位示意图；
6. 企业名称变更核准通知书；
7. 估价机构营业执照复印件；
8. 估价机构资质证书复印件；
9. 房地产估价师注册证书复印件。

## 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. 本估价报告中的分析、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，但受到本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本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. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语》以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师恪守职业道德，具备专业胜任能力，在估价过程中勤勉尽责、诚实估价。

6. 本估价机构委派注册房地产估价师于2022年6月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照，全面、仔细地了解了估价对象相关情况，并做好了实地查勘记录，拍摄了能反映估价对象外观、内部状况及周边环境、景观的照片。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状

况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行查勘的责任。

7. 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、估价假设

#### 1. 一般假设

(1) 注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的，且估价对象可以在公开市场自由转让。

(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，假定估价对象的房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

(3) 假设至价值时点估价对象权益完整，不存在除现有资料已标明和注册房地产估价师应知悉之外的产权纠纷、他项权利和相关债权债务等其他限制该估价对象权利的情形。

(4) 估价委托人或领勘人引领估价人员实地查勘的对象，与本次估价中相关资料所载的估价对象一致，具有唯一性。

(5) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、公平、自愿的交易市场。

(6) 估价对象的使用、运作方式、处置程序符合国家、地方有

关法律法规。

## 2. 未定事项假设

无未定事项假设。

## 3. 背离事实假设

(1) 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或已有债务及经营决策失误、市场运作失当等对其价值的影响。

(2) 估价结果未考虑估价对象被查封、原有的担保物权、房屋他项权利及其他优先受偿权的影响。

## 4. 不相一致假设

无不相一致假设。

## 5. 依据不足假设

估价对象《房屋买卖合同》未记载其所在建筑物的建成年份，经估价人员实地查勘问询，判断该房屋建成于2010年，故本次估价以此年份作为估价对象所在建筑物的建成年份。

## 二、限制条件

1. 本估价报告的使用必须以估价对象的合法使用、合法处分为前提，任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律、法规。

2. 本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

3. 本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

4. 本次估价结果不能替代市场定价，估价结果仅为人民法院办理案件提供参考依据，不能被视作任何价格保证。

5. 本次估价结果为价值时点时的市场价格，未考虑未来可能发生的国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构转变等因素对房地产价值的影响。

6. 估价报告需经估价机构加盖公章并由估价师签字盖章后方为有效；提供给估价委托人的估价报告为一整体，不可分割使用。

7. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得向估价委托人、报告使用者和估价报告审查部门以外的单位或个人提供，也不得以任何形式公开发表。

8. 估价报告使用者为估价委托人（安康市汉滨区人民法院）。

9. 本报告有效期为一年，即本报告出具之日起的一年内有效。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：安康市汉滨区人民法院

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：西安通益房地产资产评估测绘咨询集团有限公司

住 所：西安市莲湖区梁家牌楼 28 号

统一社会信用代码：916101047299892048

资质证书编号：陕房地评（2018）005 号

备案等级：一级

法定代表人：赵军伟

有效期限：2021 年 01 月 19 日至 2024 年 01 月 18 日

### 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

估价对象为陕西省安康市汉滨区大桥路 10 号南城国际 1 号楼 2 单元 1804 号房，本次评估范围包括建筑物（含室内装修及家具家电）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）估价对象基本状况

1. 名称：陕西省安康市汉滨区大桥路 10 号南城国际 1 号楼 2 单

元 1804 号房。

2. 坐落：安康市汉滨区大桥路 10 号。

3. 规模：建筑面积为 97.05 平方米（含公摊面积），户型为 2 室 2 厅 1 卫 1 厨。

4. 用途：法定用途为住宅，实际用途为住宅。

5. 权属：买受人为刘忠成。

6. 楼层：所在建筑物总层数为 24 层，估价对象位于第 18 层。

7. 朝向：东南朝向。

8. 室内装修为中装，入户门为防盗门，全封闭阳台。客厅：地面铺地砖，墙面为乳胶漆粉刷，顶面为乳胶漆粉刷、局部石膏板吊顶；餐厅：地面铺地砖，墙面为乳胶漆粉刷，顶面为乳胶漆粉刷、局部石膏板吊顶；主卧：地面铺木地板，墙面为乳胶漆粉刷，顶面为乳胶漆粉刷；次卧：地面铺木地板，墙面为乳胶漆粉刷，顶面为乳胶漆粉刷；厨房：地面铺地砖，墙面为贴瓷到顶，顶棚为铝扣板吊顶；卫生间：地面铺地砖，墙面为贴瓷到顶，顶棚为铝扣板吊顶。维护和保养情况较好。

### （三）估价对象所在宗地基本状况

1. 坐落：陕西省安康市汉滨区大桥路 10 号。

2. 四至：东近金州南路，南近巴山中路，西临大桥路，北临兴安中路。

3. 形状：较规则矩形。

4. 开发程度：五通（供水、排水、通电、通路、通讯）及场地平整。

5. 土地使用期限：2008 年 10 月 1 日至 2078 年 9 月 30 日。

#### （四）建筑物基本状况

1. 建筑结构：框架。

2. 设施设备：估价对象所在单元每层 5 户，配 2 部电梯；水、电、通讯等配套设施较完善。

3. 装饰装修：外墙为瓷片，楼道地面为地砖，墙面为贴瓷到顶，顶面为石膏板吊顶。

4. 建成年代：估价对象所在建筑物建成于 2010 年。建筑物维护和保养情况良好。

#### （五）区位状况

1. 位置状况：位于安康市汉滨区南城国际，东近金州南路，南近巴山中路，西临大桥路，北临兴安中路。估价对象所在建筑物总楼层为 24 层，估价对象位于 18 层，朝向为东南。

2. 交通状况：估价对象所在小区位于大桥路 10 号，道路通达度较高，1 路、4 路、5 路、7 路、8 路、12 路、20 路、31 路、32 路公交车在其附近设站，城市道路网较发达，交通较便利，小区内停车位较紧张。

3. 环境状况：该小区附近有多个住宅小区，居住氛围较浓厚，周边有汉江、兴安公园等景观在其附近，自然环境较优；估价对象位于汉滨区，人文环境较好。

4. 外部配套设施状况：好又多、中心广场家和超市、华润万家，中国建设银行、中国农业银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行、农村商业银行，安康市中心医院、安康市汉滨区第一医院、安康市汉

务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，自2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国国家主席令第三十二号，由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，自2020年1月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国国家主席令第七十四号，自2007年10月28日起施行，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

6. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号，自1986年10月1日起施行，2011年1月8日根据国务院令第五八八号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

7. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国第六五十六号，自2015年3月1日起实施，2019年3月24日中华人民共和国国务院令第七一〇号《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订）；

8. 《不动产登记暂行条例实施细则》（2016年1月1日国土资源部令第六十三号公布，根据2019年7月16日自然资源部第二次部务会《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正）；

9. 《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，自2016年5月1日起施行）；

10. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（2004年10月26日最高人民法院审判委员会第1330

## 2. 合法原则

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。

## 3. 价值时点原则

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。

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格和价值。

## 4. 替代原则

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。

## 5. 最高最佳利用原则

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。

# 八、估价依据

## （一）法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国国家主席令 第46号，自2016年12月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国国家主席令第三十二号，由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常



滨区中医医院分布在其周围，生活配套设施较齐全，生活便利，汉滨高级中学(西校区)、汉滨区培新小学、汉滨小学、安康市初级中学、石堤小学等各种教育配套设施齐全。

## 五、价值时点

根据本次估价目的及本案具体情况，结合估价委托函的要求，以估价对象实地查勘日期为价值时点，即价值时点为 2022 年 6 月 24 日。

## 六、价值类型

### 1. 价值名称

本次评估价值类型为市场价格。

### 2. 价值定义

某种或某宗房地产在价值时点的现实市场上的平均交易价格。

### 3. 价值内涵

本次评估价值为陕西省安康市汉滨区大桥路 10 号南城国际 1 号楼 2 单元 1804 号房（建筑面积 97.05 平方米）截至价值时点外部经济环境条件以及满足本次假设、限制条件下的市场价格。本次评估范围包括建筑物（含室内装修及家具家电）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## 七、估价原则

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

### 1. 独立、客观、公正原则

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。

次会议通过，根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉等十八件执行类司法解释的决定》修正）；

11. 《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》（2004年10月26日，法释〔2004〕16号）；

12. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日，法办发〔2007〕5号）；

13. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日，法释〔2009〕16号）；

14. 《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》（法释〔2016〕18号，自2017年1月1日起施行）；

15. 《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》（法释〔2018〕15号，自2018年9月1日起施行）；

16. 《中华人民共和国民事诉讼法》（1991年4月9日第七届全国人民代表大会第四次会议通过，自公布之日起施行，2021年修订）；

17. 《司法鉴定程序通则》（司法部于2007年8月7日发布，根据中华人民共和国司法部令第132号，于2015年12月24日司法部务会议修订通过，自2016年5月1日起施行）；

18. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

19. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；

20. 其他有关法律、法规和政策。

## （二）技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

## （三）估价委托人提供的相关资料

1. 安康市汉滨区人民法院委托书（2022）陕 0902 执恢 129 号（复印件）；
2. 陕西省安康市汉滨区人民法院执行裁定书（2020）陕 0902 执恢 440 号（复印件）；
3. 商品房买卖合同（复印件）。

## （四）估价机构及注册房地产估价师搜集的相关资料

1. 估价对象现状照片；
2. 估价对象实地查勘记录；
3. 可比实例等相关资料；
4. 当地市场调查和搜集的有关资料等。

## 九、估价方法

本次评估采用比较法。

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。

比较法基本公式：

比较单价=可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数

×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

## 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及本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的市场价格为人民币 57.33 万元（大写人民币伍拾柒万叁仟叁佰元整），单价为 5907 元/平方米。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物（含室内装修及家具家电）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不含债权债务、特许经营权等其他财产或权益，房屋面积内涵是建筑面积，开发程度为现房。

## 十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

估价师姓名	注册证书号	签名	日期
郭威	6120190041		2022年7月6日
王建伟	6120210088		2022年7月6日

## 十二、实地查勘期

2022年6月24日

### 十三、估价作业期

2022年6月24日—2022年7月6日

西安通益房地产资产评估测绘咨询集团有限公司

二〇二二年七月六日



## 附 件

1. 安康市汉滨区人民法院委托书（2022）陕 0902 执恢 129 号（复印件）；
2. 陕西省安康市汉滨区人民法院执行裁定书（2020）陕 0902 执恢 440 号（复印件）；
3. 商品房买卖合同（复印件）；
4. 估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况的照片；
5. 估价对象区位示意图；
6. 企业名称变更核准通知书；
7. 估价机构营业执照复印件；
8. 估价机构资质证书复印件；
9. 房地产估价师注册证书复印件。

# 安康市汉滨区人民法院

## 委托书

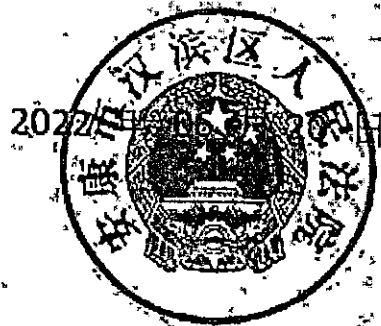
(2022)陕0902执恢129号

西安通益房地产评估测绘咨询有限公司：

我院在执行刘元文与刘忠成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：

安康市汉滨区南城国际1号楼2单元1804号。



陕西省安康市汉滨区人民法院

执行裁定书

(2020)陕0902执恢440号

申请执行人刘元文，男，生于1960年5月12日，汉族，安康市汉滨区人，住安康市汉滨区果园路27号。

被执行人刘忠成，男，生于1976年1月8日，汉族，安康市汉滨区人，住安康市汉滨区南城国际1号楼2单元1804号。身份证号612401197601087419。

关于刘元文与刘忠成借款纠纷一案，本院作出的(2016)陕0902民初1548号民事调解书已发生法律效力，权利人刘元文于2020年8月25日向本院申请恢复执行。本院于2020年8月25日立案执行。本院在执行中查明，被执行人刘忠成在安康市汉滨区南城国际1号楼2单元1804号有房屋一套。现依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条，最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》的解释第四百八十七条的规定，裁定如下：

一、对被执行人刘忠成所有的位于安康市汉滨区南城国际1号楼2单元1804号房屋一套予以查封。

二、在查封期间内，被执行人不得转移被查封的财产，不得对被查封的财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

三、查封期限为三年。

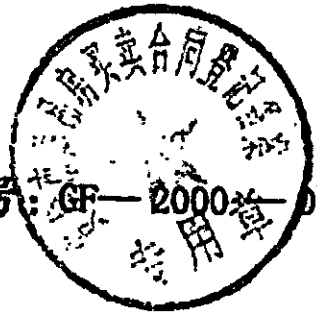
本裁定送达后立即发生法律效力。

审判员  
二〇二〇年八月二十五日





153



编号: GF-2000-0171SXI 8:0 49

2009-17-0009

# 商品房买卖合同

1-2-1804

中华人民共和国建设部

国家工商行政管理局

制定



# 商品房买卖合同

(合同编号: )

合同双方当事人:

出卖人: 陕西祥和置业发展有限公司

注册地址: 大桥路10号

营业执照注册号: 612400200000895

企业资质证书号: 陕建房(2004)2539号

法定代表人: 张良 联系电话: 0915-3332222

邮政编码: 725000

委托代理人: X 地址: X

邮政编码: X 联系电话: X

委托代理机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X 联系电话: X

邮政编码: X

买受人: 刘忠成

【本人】【法定代表人】姓名: 刘忠成 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】 612401197601087611

地址: 安康市汉山镇粮桑村三组

邮政编码: 725000 联系电话: 13891593402



【委托代理人】【 X 】姓名：  X  国籍：  X

地址：  X

邮政编码：  X  电话：  X

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  大桥路10号 、编号为  安国用(91)字第284号  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  安市国产(2005)35号 。

该地块土地面积为  571 ，规划用途为  商业 ，土地使用年限自  2008年10月1  日至  2038年9月0  日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】 南城国际 。建设工程规划许可证号为  2008004  施工许可证号为  2008-27 。

### 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，  安康市房地产管理局 ，商品房预售许可证号为  2008房预售字第17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 1 【幢】【座】 2 【单元】【层】 1804 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 框架 结构，层高为 3米，建筑层数地上 24 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 97.05 平方米，其中，套内建筑面积 X 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 X 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）。

以下空白

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



平方米 2674.71 元, 总金额 ( 259580.23 人民币 ) (2) 千 (8) 百  
贰拾伍万玖千伍百捌拾零元整。

2. 按套内建筑面积计算, 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. 以下空白

### 第五条 面积确认及面积差异处理。

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】 (本条款中均简称面积) 为依据进行面积  
确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的, 不适用本条约定。

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 1 种方式进行处理:

1. 双方自行约定:

(1) 以产权登记面积为准, 据实结算多退少补

(2) 以下空白



\_\_\_\_\_;

(3) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_;

(4) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_;

**2.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过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天内将买受人已付款退还给买受人,并按 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;绝对值超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

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

因设计变更造成面积差异,双方不解除合同的,应当签署补充协议。

**第六条 付款方式及期限。**



买受人按下列第 2 种方式按期付款：

1. 一次性付款

2. 分期付款

签订合同之日付总房款的50%，即人民币172500元，项目封顶时付总房款的30%，即人民币72000元，交房时付剩余房款，即人民币48000元。

3. 其他方式

### 第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按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第二天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 5 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 10 % 向出卖人支付违约金。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第二天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 5（该比率应不小于第(1)项中的比率）的违约金。



本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

~~2. 银行提供真实、齐全的资料，如果提供按揭资料不全或不真实，不具备办理按揭贷款的，买受人应负逾期付款责任，买受人向出卖人每日按房款的万分之五支付违约金。~~

### 第八条 交付期限。

出卖人应当在 2010年 11 月 30 日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第 2 种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

1. 该商品房经验收合格。
2. 该商品房经综合验收合格。
3. 该商品房经分期综合验收合格。
4. 该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。
5. 以下空白。

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

1. 遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起 30 日内告知买受人的；
2. 因气候暴雨、洪水、停电、停水、禁运等原；
3. 因造成无法施工，以累计天数延期。





第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列第11种方式处理：

1.按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1)逾期不超过130日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之5的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过30日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知送达之日起30天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的10%向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之5（该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

2. 以下空白

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签定补充协议（附件四）。

第二十一条 本合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

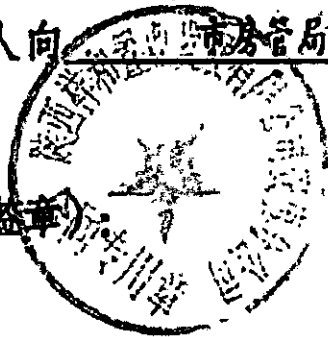
第二十二条 本合同连同附件共20页，一式3份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人壹份，买受人壹份，房管局 壹份，X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，由出卖人向房管局申请登记备案。

出卖人（签章）：



买受人（签章）：

【法定代表人】：  
【委托代理人】：张良  
(签章)：

【法定代表人】：  
【委托代理人】：  
【 】：  
(签章)

2009年2月15日

签于 陕西安康

2009年1月18日

签于 售楼部



## 估价对象影像资料



单元入口



外立面



入户门



客厅



餐厅



卧室

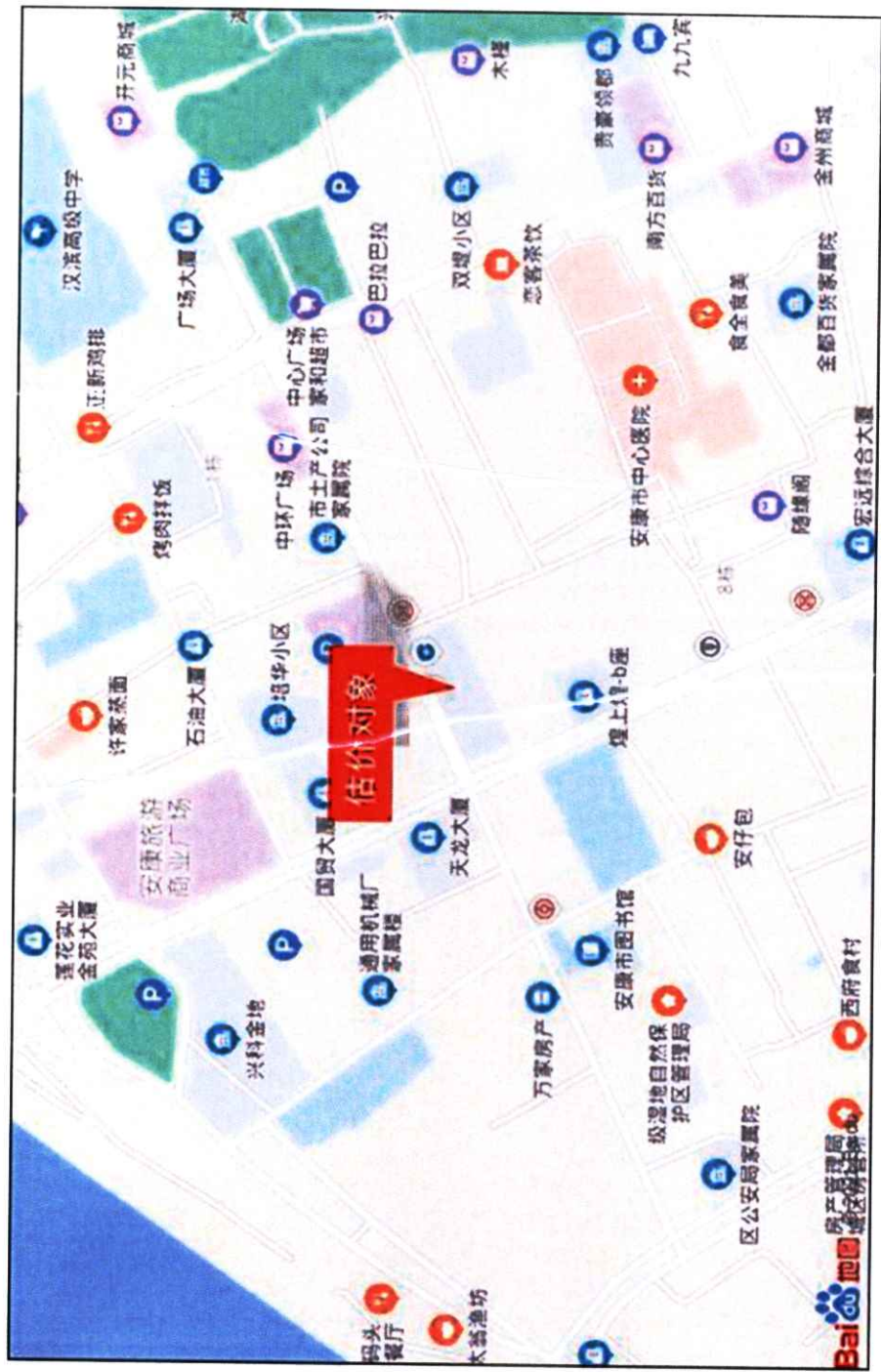


卧室



卫生间

陕西省安康市汉滨区大桥路10号南城国际1号楼2单元1804号房



估价对象区位示意图

西安通益房地产资产评估测绘咨询集团有限公司制

## 企业名称变更核准通知书

(西工商莲湖) 名称变内核字[2020]第000212号

西安通益房地产评估测绘咨询有限公司：

你局送审的 西安通益房地产评估测绘咨询有限公司 企业名称变更登记材料收悉。经审查，核准该企业名称变更为：

西安通益房地产资产评估测绘咨询集团有限公司

(行业：其他商务服务业 代码：7290)。

申请的经营围：

同时核准以该企业为核心企业组建的企业集团名称为：

\_\_\_\_\_

以上名称在企业登记机关核准变更登记，换发营业执照后生效。



2020年04月15日

- 注：1、名称变更核准的有效期为6个月，有效期满，核准的名称自动失效。  
2、企业名称涉及法律、行政法规规定必须报经审批项目，未能提交审批文件的，登记机关不得以本通知书的企业名称登记。  
3、企业变更登记时，登记机关应当将本通知书存入企业档案。  
4、企业登记机关应在核准企业变更登记、企业集团设立（变更）登记之日起30日内，将加盖登记机关印章的《企业名称变更核准登记回执》及该企业营业执照复印件报送企业名称核准机关备案。企业应当在企业变更登记之日起30日内将加盖公章的企业营业执照复印件报送企业名称核准机关备案。未报送备案的，名称核准机关在有效期满三个月后将该名称作为未登记的名处理。



# 营业执照

统一社会信用代码  
916101047299892048

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



(副本)2-1)

名称	西安通益房地产资产评估测绘咨询集团有限公司	注册资本	叁佰万元人民币
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2002年01月28日
法定代表人	赵军伟	营业期限	长期
经营范围	住所 西安市莲湖区梁家牌楼28号		

一般项目：土地调查评估服务；资产评估；房地产市场评估；房地产咨询；土地整治服务；工程管理服务；房地产经纪；市场调查；市场营销策划；社会稳定风险评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；软件销售；地理信息软件开发；土地开发管理；土地利用规划、旧城改造、城市更新、智慧城市、房地产全程顾问咨询、项目可行性研究。（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）许可项目：测绘服务；工程造价咨询业务。（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，具体经营项目以审批结果为准）



登记机关

2020年07月15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. 00264123

姓名 / Full name

郭威

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

610524198803262011

注册号 / Registration No.

6120190041

执业机构 / Employer

西安通益房地产资产评估测绘咨询集团有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-07

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. 00246190

姓名 / Full name

王建伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

620422198911160219

注册号 / Registration No.

6120210088

执业机构 / Employer

西安通益房地产资产评估测绘咨询集团有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-7

持证人签名 / Bearer's signature

