

吉林方正公司

涉执房地产处置司法评估报告

吉方梅估通司字（2022）第 17 号

项 目 名 称：案号（2022）吉 0581 委评 54 号

梅河口市新华街上河湾小区 10 号楼 3 单元 405 室住
宅用房司法鉴定估价项目

估 价 委 托 人：梅河口市人民法院

估 价 机 构：吉林方正房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：

任 稳 注册号：2220040050

刘文红 注册号：1320200093

估价报告出具日期：2022 年 8 月 15 日

吉林方正



致估价委托人函

梅河口市人民法院：

本估价机构受贵院的委托，根据委托的内容、估价目的以及国家有关规定，遵循房地产估价的原则、标准、程序和方法，注册房地产估价师在现场查勘的基础上进行了评估工作。特此函告如下：

一、估价对象：位于吉林省梅河口市新华街上河湾小区 10 号楼 3 单元 405 室住宅用房；建筑面积 114.5 平方米，用途：住宅。

包含房屋所分摊的土地使用权价值及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套相关辅助设施和不可分割的装修装饰，不包含室内可移动设施等动产和债权债务。

四至：东侧邻近滨河北街，南侧邻近居民区，西侧邻近新民路，北侧邻近居民区。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：二零二二年八月一日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：估价对象在价值时点的房地产市场价值（详见下表）

房屋坐落	建筑面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	房地产总价（元）
梅河口市上河湾小区10号楼3单元405室	114.50	4,555.00	521,548.00
房地产总价大写（人民币）	伍拾贰万壹仟伍佰肆拾捌元整		

七、评估报告和评估结果使用的特别提示：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可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。

（六）报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成不良后果！

（七）估价报告使用期限 2022 年 8 月 15 日至 2023 年 8 月 14 日。

（八）本报告一式五份，提交估价委托人四份，另一份由估价机构存档。

特此函告！

法定代表人：


峰沙印俊
2202011517127

吉林方正房地产资产评估有限公司





目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
(一) 估价的假设条件	2
(二) 估价的限制条件	3
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	7
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	10
(十) 房地产估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 实地查勘期	11
(十三) 估价作业期	11
(十四) 估价报告使用期限	11
四、估价技术报告	12
(一) 实物状况描述与分析	12
(二) 权益状况描述与分析	12
(三) 区位状况描述与分析	13
(四) 市场背景分析	14
(五) 最高最佳利用原则分析	16
(六) 估价方法选用	17
(七) 估价测算过程	18
(八) 估价结果确定	26



五、 附件

- （一）《梅河口市人民法院司法辅助办公室司法鉴定委托书》（2022）吉 0581 委评 54 号；
- （二）梅河口市人民法院对外委托案件移送表；
- （三）《梅河口市人民法院执行裁定书》（2022）吉 0581 执 922 号；（2021）吉 0581 民初 2898 号；
- （四）《房屋所有权登记审批表》复印件；
- （五）《商品房购销合同》复印件；
- （六）估价对象内、外部状况图片及位置图；
- （七）房地产实地查勘记录表（估价机构存档）；
- （八）《房地产估价机构备案证书》；
- （九）房地产估价机《营业执照》；
- （十）房地产估价师注册证。



估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德,在此郑重声明:

1、我们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、意见和结论是我们独立、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、我们依照《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师任稳、刘文红于 2022 年 8 月 1 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。申请人、被申请人均到现场,实地查勘过程由法官见证并在勘查笔录上签字确认。

6、没有除本估价机构以外的人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师:

任 稳 注册号: 2220040050

刘文红 注册号: 1320200093



估价的假设和限制条件

（一）估价的假设条件

1、一般假设

（1）估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，不隐瞒或者提供虚假情况和资料。估价委托人提供了《房屋所有权登记审批表》、《商品房购销合同》，但受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以假设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，其真实性、合法性、准确性、完整性由估价委托人负责。

（2）注册房地产估价师在现场查勘过程中，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注，但是仅对估价对象的外观和使用状况进行查勘，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，也无专业机构进行鉴定、检测，故不能确定其有无内部缺陷。因此本估价报告无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但仍以假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

（3）本次估价是以假定在价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

（4）本估价报告的结果是以领勘人指认估价对象的准确性为假设前提。

（5）人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

2、未定事项假设

注册房地产估价师在现场查勘时，估价委托人未请专业房地产测绘人员对



房屋建筑面积进行现场测量，经现场观察判断估价对象的房屋建筑面积与《商品房购销合同》记载的建筑面积大体相当。

3、背离事实假设

本次估价以未考虑可能与估价对象有关的被查封以及原有担保物权和其他优先受偿权等情况对估价结果的影响为假设前提。

4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

（二）估价的限制条件

1、本估价报告的估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，是交易税费正常负担情况下的市场价值，未考虑强制处分、快速变现等特殊交易方式带来的影响。

2、人民法院未书面明确估价对象欠缴税金及相关费用情况，且未书面明确该类费用是否从财产处置价款中扣除，故本次估价结果仅考虑估价对象欠缴的地价款，未考虑其余欠缴税金及相关费用的影响。

3、估价报告已适当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对估价结果的影响。

4、估价报告使用期限自出具之日起为壹年，超过有效期应重新估价。

5、本估价报告的估价结果是估价对象在价值时点时房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家宏观政策、经济形势发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力等因素的影响。

6、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需另行估价。



7、本估价报告中的货币单位除特殊说明外，均以人民币为计量单位。

8、本估价报告需经参与本估价项目的注册房地产估价师签章，并加盖估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，整体使用时方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担相应的责任。

9、本估价报告未经本估价机构同意，不得向除估价委托人、当事人、利害关系人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。

10、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，请及时通知本估价机构更正，如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，本估价机构不承担责任。

11、估价报告的最终解释权归本估价机构所有，其他任何单位和个人的意见均不能代表本估价机构对本估价项目的估价意见。



估价结果报告

（一）估价委托人：

名 称：梅河口市人民法院
地 址：吉林省梅河口市滨河南街 732 号
案件承办人：刘莉莉
案 号：（2022）吉 0581 委评 54 号
联系 电话：18543549053

（二）房地产估价机构

名 称：吉林方正房地产资产评估有限公司
住 所：吉林省吉林市船营区珲春街司法大厦 5 层
法定代表人：沙俊峰
备 案 等 级：壹级
备案证书编号：吉房估证字[2014]001 号
营业执照注册号：91220214724891814M

（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、估价对象评估范围

估价对象位于吉林省梅河口市新华街上河湾小区 10 号楼 3 单元 405 室，房屋所有权人为于连成，梅房权证（梅河口市）字第 76899 号；建筑面积 114.50 平方米。

包含房屋所分摊的土地使用权价值及与房地产不可分割的满足其使用



功能的水、电等配套相关辅助设施和不可分割的装修装饰，不包含可移动设施等动产和债权债务。

2、估价对象基本状况

（1）实物状况

①土地实物状况

估价对象所占用的土地为梅河口市新华街上河湾小区住宅用地。宗地形状基本规则，地势平坦，宗地无坡度，与周围邻地无高差，地质水文状况良好，土壤地基有足够的承载能力。宗地实际开发程度为宗地内外“七通”及宗地内场地平整，宗地内外“七通”即宗地内外通路、通电、供水、排水、供暖、通讯、通燃气。根据该区总体规划，该区域内将逐渐发展为商业、服务业、住宅综合区域，该土地用途符合规划限制条件。

②建筑物实物状况

估价对象建于 2014 年，朝向南北，砖混结构，主体六层；本次委估的房地产所在层数为四层，建筑面积 114.50M²。该楼外墙贴条形砖，防盗门，客厅为断桥铝窗，其他为塑钢窗；一梯两户，层高约 2.6 米；室内三室一厅一厨一卫，客厅地面地砖，内墙大白，石膏板装饰二级吊顶；卧室地面地板，内墙大白，顶棚大白；厨房、卫生间地面地砖，内墙瓷砖贴面，顶棚铝塑板装饰扣棚；室内水、电、卫、暖设施齐全；现场观察成新度 8.0，房屋完损等级为完好房，该楼房主体完好，墙体无倾斜、裂痕、沉降等状况，清洁卫生状况较好，整体维修养护状况较好。现自用。

（2）权益状况

估价对象《房屋所有权登记审批表》显示：产权人为于连成；坐落：新华街；产权证号为 76899；建筑面积 114.50 平方米；层数：4/6，用途：住宅；房屋结构：砖混。国有土地使用权，土地使用权性质为划拨。



权利限制情况：已查封，梅河口市人民法院执行裁定书（2022）吉 0581 执 922 号；梅河口市人民法院执行裁定书（2021）吉 0581 民初 2898 号。

（3）估价对象区位状况

估价对象位于吉林省梅河口市新华街，区内供水、排水、供电等设施设备完善并与市政网连接，邮政通讯快捷便利，有梅河口市实验高级中学、西市场等各种公共服务配套设施；有 19、20 等多路公交车途经此处，各类型车辆出入便利，无特殊性交通管制情况，停车方便程度较好，交通便利。

（五）价值时点

人民法院未明确价值时点，故以实地查勘之日作为价值时点，即二零二二年八月一日。

（六）价值类型

本次估价对象的价值类型为公开市场价值。

市场价值：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，以公平方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则，结合估价目的对估价对象进行估价。

1、基本原则

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。

2、技术性原则

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

（八） 估价依据

1、法律依据

- （1）《中华人民共和国资产评估法》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》；
- （4）《中华人民共和国民法典》；
- （5）《司法鉴定程序通则》；
- （6）《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；
- （7）《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》；
- （8）《房地产估价机构管理办法》；
- （9）《人民法院委托评估工作规范》；
- （10）《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》。



2、技术依据

- (1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》;
- (2) 吉林省地方标准 DB22/T 475-2009 《房地产估价规程》;
- (3) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》;
- (4) 《房屋完损等级评定标准》城住字 1984 第 678 号;
- (5) 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、信息依据

- (1) 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料;
- (2) 梅河口市人民法院对外委托案件移送表;
- (3) 实地查勘记录和影像资料的数据信息;
- (4) 估价委托方提供的相关权属证明资料及其他相关资料。

（九） 估价方法

根据中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》的阐述，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，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因素，应用适当的估价方法完成估价工作。

1、方法选用分析

注册房地产估价师对所搜集的资料进行整理，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，遵照国家有关法律法规和估价技术标准，经过认真分析，采用比较法进行估算。具体分析如下：

估价方法	定 义	适用对象	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。	同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产。	估价对象为住宅用房，类似房地产市场成熟，交易案例相对较多，可比性较好，适用比较法估价。	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。	收益性的房地产。	因同类房地产租金的内涵复杂、租赁情形较多、随机性较大而不易调查，故不宜采用收益法。	不选取
假设开发法	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。	待开发	估价对象为已建成建筑物，短期内不再开发或改造，故不适用假设开发法	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。	很少发生交易、没有经济收益或潜在经济收益的房地产。	估价对象是不可作为独立的开发建设项目进行重新开发的；对于比较成熟的市场来说，交易价格主要与宏观经济环境、市场供需状况、周边类似房地产市场价格等因素相关，而采用成本法测算所得出的结果并不能客观地反映估价对象的市场价格。	不选取

2、本次选用估价方法定义及基本公式

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。其计算公式：

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。

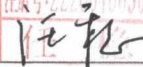
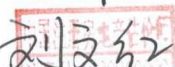


（十） 房地产估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价格价值为：

房屋坐落	建筑面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	房地产总价（元）
梅河口市上河湾小区10号楼3单元405室	114.50	4,555.00	521,548.00
房地产总价大写（人民币）	伍拾贰万壹仟伍佰肆拾捌元整		

（十一） 注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签 名 日 期
任 稳	2220040050		2022 年 8 月 15 日
刘文红	1320200093	 	2022 年 8 月 15 日

（十二） 实地查勘期

2022 年 8 月 1 日至 2022 年 8 月 1 日

（十三） 估价作业期

2022 年 8 月 1 日至 2022 年 8 月 15 日

（十四） 估价报告使用期限

2022 年 8 月 15 日至 2023 年 8 月 14 日

吉林方正房地产资产评估有限公司
二零二二年八月十五日
(公章)

梅河口市人民法院司法辅助办公室 司法鉴定委托书

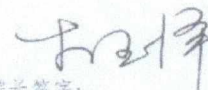
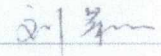
(2022)吉 0581 委评 54 号

吉林方正房地产评估有限公司梅河口分公司：

关于祝传福与于连成民间借贷纠纷一案根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《吉林省高级人民法院对外委托司法辅助工作程序通则》的相关规定，现委托你公司对被执行人的房屋进行评估。现将有关材料移送你公司，请尽快指派有关专业人员进行作业，并在 15 个工作日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提交书面评估报告。评估报告上应注明报告有效期限，并具有参与评估的专业人员及评估单位签名（盖章）。提交报告时请将移送的材料退还我院。

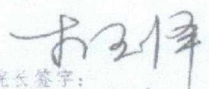


梅河口市人民法院 对外委托案件移送表

委托部门	梅河口市人民法院执行局	办案人	朱利军	电话	18543549183		
案由	民间借贷纠纷	案号	(2022)吉0581执922号	委托类别			
申请人	祝传福	电话	13843522999				
被申请人	于连成	电话	13904453103				
委托目的	第(一)次鉴定						
送检材料	执行裁定书 申请书 购房合同复印件						
是否需要公告送达	否	送检材料是否已经质证确认					
被鉴定标的物名称、数量、存放地	梅河口市新华街, 房权证号为 76899, 建筑面积为 114.5 平方米房屋一座。						
既往鉴定情况							
简要案情	本院在执行申请人祝传福与被执行人于连成民间借贷纠纷一案中, 依法向被执行人于连成发出执行通知书, 责令其履行生效法律文书确定的给付义务, 但被执行人至今未履行。						
鉴定内容及要求	上述财产评估作价						
委托部门领导审批	 负责人签字: 2022年6月30日		主管院长审批	 主管院长签字: 2022年6月30日			
司法技术部门收案审查意见							
司法技术部门案件承办人		收案日期	2022.7.5				

梅河口市人民法院 对外委托案件移送表

委托部门	梅河口市人民法院 法院执行局	办案人	刘莉莉	电 话	18543549053
		员额法官	朱利军		18543549183
案 由	民间借贷纠纷	案 号	(2022)吉 0581 委评 54 号		
申 请 人	祝传福		电 话	13843522999	
	委托代理人		电 话		
被 申 请 人	于连成		电 话	13904453103	
			电 话		
			电 话		
委托目的	房屋评估		第 (1) 次评估		
送检材料	裁定书、申请书等				
是否需要 公告送达	☐ 是 ☒ 否		送检材料 是否已经 质证确认	☒ 是 ☐ 否	
被鉴定人诊疗情况/标的物名称、数量、存放地	梅河口市新华街面积为 114.5 平方米房屋				
既往鉴定情况	无				

简要案情	详见裁定书		
鉴定内容及要求	对上述房屋予以评估		
委托部门领导审批	 负责人签字:  2022年7月6日	主管院长审批	 主管院长签字: 2022年7月6日
委托机构	吉林方正房地产评估有限公司梅河口分公司		
司法技术部门案件承办人	刘莉莉	委托日期	2022年7月6日

收信部门: 吉林省梅河口市人民法院
 收信地址: 吉林省梅河口市滨江南街732号
 联系人: 刘莉莉 18543549053

吉林省梅河口市人民法院 执 行 裁 定 书

(2022)吉0581执922号

申请执行人：祝传福，男，1963年2月21日出生，汉族，住吉林省梅河口市水岸丽都。

被执行人：于连成，男，1951年10月6日出生，住吉林省梅河口市上河湾小区10号楼3单元401室。

本院在执行申请执行人祝传福与被执行人于连成民间借贷纠纷一案中，依法向被执行人发出执行通知书，责令其履行生效法律文书确定的偿还义务，但被执行人至今未履行。本院于2021年11月9日作出(2021)吉0581民初2898号民事裁定书，查封了被执行人于连成名下位于梅河口市新华街，房权证号为76899，建筑面积为114.5平方米房屋一座。现申请执行人祝传福申请拍卖上述财产，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条之规定，裁定如下：

拍卖被执行人于连成名下位于梅河口市新华街，房权证号为76899，建筑面积为114.5平方米房屋一座。本裁定送达后立即生效。

审判长 朱利军
审判员 王 聪
审判员 张秀丽

二〇二二年六月二十日

书记员 刘明磊

本件与原本核对无异

担责任；被申请人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。

需要续行冻结（查封）的，应当在冻结（查封）期限届满前 7 日内向本院提出续行冻结（查封）的书面申请；履行义务后可以申请解除冻结（查封）。

财产保全费 2270 元，由申请人祝传福预交。

本裁定立即开始执行。

如不服本裁定，可以自收到裁定书之日起五日内向本院申请复议一次。复议期间不停止裁定的执行。

本件与原本核对无异



书记 员 田 瑶

房屋所有权登记审批表

无抵押有查封

2010.6.8



受理编号

201002250168

业务类别

初始登记-商品房登记

所有权人	于连成				所有权证号	76899	
证件号码	220519195110060399				案卷号	08.01.3.131	
产权来源	购买				产别	私产	
房屋坐落	新华街				产籍号	L1-019-99-3-4-1	
丘幢房号	1-019-99-3-4-1						
房屋状况	幢号	房号	结构	总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	99	3-4-1	砖混	6	4	114.5000	住宅
共有人情况	共有人		证件号码		共有比例	共有权证号	印刷编号
受理意见	资料齐全, 同意受理。 王洪臣 2010-2-25						
校对意见	同意办理 姜洋 2010-2-25						
初审意见	同意 张桂霞 2010-2-26						
复审意见	同意 吴春波 2010-2-26						
审批意见	同意 李正民 2010-2-26						

缮证人:

郭凤霞

2010-02-27

商品房购销合同

(合同编号: 2009004)

本合同双方当事人:

卖方(以下简称甲方): 松原市三合房地产开发有限公司 松原分公司

注册地址: 松原市牛场街42号

营业执照号码: 2203212030101 邮政编码: 136000

法定代表人: 何晓玲 职务: 董事长 联系电话: 13604453103

委托代理人: 职务:

地址:

邮政编码: 联系电话:

委托代理机构: 吉林恒人策划有限公司

注册地址: 长春市二道区东大街88号

营业执照号码: 220000000053377 邮政编码: 130000

法定代表人: 刘子平 职务: 董事长 联系电话: 13604453103

买方(以下简称乙方): 于志成

【本人】【法定代表人】姓名: 于志成 性别: 男

【身份证】【护照】【营业执照号码】220319195110010388

地址: 吉林省松原市牛场街42号

邮政编码: 136000 联系电话: 13604453103

委托代理人: 性别: 电话:

地址: 邮政编码:

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、法规的规定, 在平等、自愿、协商一致

的基础上,就乙方向甲方购买商品房,甲、乙双方达成如下协议:

第一条 甲方用地依据及商品房座落位置。

甲方以出让方式取得位于新托路,编号为8的地块的土地使用权。

【土地使用权出让合同号】【土地使用规划批准文件号】

梅国土规字[2008]002号

划拨土地使用权转让批准文件号梅划拨函[2001]1号

土地使用权证号为梅国土证字[2001]002号

121481724。地块规划用途为住宅

年限自2001年12月01日起至2021年12月01日止。

甲方经批准,在上述地块上建设商品房【住宅区】

上海湾,主体建筑物的性质为住宅

砖混结构,建筑层数为5层,不设置地下室。

号为梅2009公建字第026号

第二条 乙方所购商品房的面积。

乙方向甲方购买商品房(以下简称商品房)建筑面积

共114.5平方米(其中实得建筑面积8平方米,公共

部位与公用房屋分摊建筑面积8平方米,共1

【套】【间】。(该商品房房屋平面图见本合同附件一,房屋以附件

一上表示为准)。

该商品房分为本合同第一条规定的项目中的:

第 10 [幢][座] 4 324 405 号房,
 第 [幢][座] 层 号房,
 第 [幢][座] 层 号房,
 第 [幢][座] 层 号房.

上述面积为[甲方暂测][房地产权登记机关实际测定]面积。
 如暂测面积与房地产权登记机关实际测定的面积有差异的,以
 房地产权登记机关实际测定面积(以下简称实际面积)为准。

根据法律规定的房屋所有权与房屋所占土地范围内的土
 地使用权一致的原则,该商品房相应占有的土地使用权,在办理
 土地使用权登记时由政府主管部门核定。

第三条 该商品房销售特征。

该商品房为[现房][预售商品房]。

预售商品房批准机关为[沈阳市房产局],
 许可证号为[沈房证字第 100007 号]。

该商品房为[内销][外销]商品房。

该商品房批准机关为[] 外销商品房
 许可证号为[]。

第四条 价格与费用。

该商品房[属于][不属于]政府定价的商品房。按实得建筑
 面积计算,该商品房单位[售价][暂定价]为(人民币) 元/平方
 米, 2000 元, 总金额为(人民币) 131190 元, 13 万 1 千 1 百 1 9 0 元。
 10 万 2 千 1 百 1 9 0 元。
 10 万 2 千 1 百 1 9 0 元。



梅河口市新华街上河湾小区 10 号楼 3 单元 405 室一处住宅用房

估价对象



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

吉林方正房地产资产评估有限公司

机构名称：
法定代表人：
(执行事务合伙人)

住所：

吉林省吉林市船营区珲春街司法大厦5层

统一社会信用代码：

91220214724891814M

备案等级：

壹级

证书编号：

吉房估证字〔2014〕001号

有效期：

2020年09月11日至2023年09月10日

发证机关(公章)



营业执照

(副本)

1-1



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。

统一社会信用代码
91220581782634584E

名称 吉林方正房地产资产评估有限公司梅河口分公司

成立日期 2005年12月22日

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

营业期限 长期

负责人 任稳

营业场所 梅河口市西大街2425号

经营范围

在所隶属的公司经营范围内从事房地产评估(法律、行政法规规定需要审批的,获得审批后方可从事经营)。(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



2022年07月18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. 00230367

姓名 / Full name

任稳

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

413028197512264614

注册号 / Registration No.

此件再次复印无效
执业机构 / Employer

吉林方正房地产评估有限公司梅河口分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-18

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. 00263721

姓名 / Full name

刘文红

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

220581198003291468

注册号 / Registration No.

1320200093

执业机构 / Employer

吉林方正房地产评估有限公司梅河口分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-05-20

持证人签名 / Bearer's signature



