

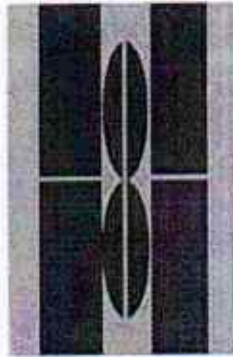
Ningxia Huahengxin

贺兰县人民法院司法执行财产处置所涉及的郭新堂、胡庆梅
购买的位于宁夏银川市贺兰县月湖荣庭Z-13号楼2单元701

室住宅房地产市场价格评估

房地产估价报告

中联华恒信房估字（2022）第64号



中联资产评估集团宁夏华恒信房地产资产评估有限公司

CHINA UNITED ASSETS APPRAISAL GROUP NINGXIA HUAHENGXIN REAL ESTATE ASSET APPRAISAL CO., LTD

涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称：贺兰县人民法院司法执行财产处置所涉及的位于宁夏银川市贺兰县月湖荣庭Z-13号楼2单元701室住宅
房地产市场价值评估

估价报告编号：中联华恒信房估字（2022）第64号

估价委托人：贺兰县人民法院

房地产估价机构：中联资产评估集团宁夏华恒信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：冯惠萍(注册号：6420070003)

刘红艳(注册号：6420180001)

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十七日

致估价委托人函

贺兰县人民法院：

受贵院的委托，我对涉执的位于宁夏银川市贺兰县月湖荣庭Z-13号楼2单元701室住宅房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为贺兰县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：郭新堂、胡庆梅购买的位于宁夏银川市贺兰县月湖荣庭Z-13号楼2单元701室住宅房地产(包含所分摊的住宅用途国有建设用地使用权)。

价值时点：2022年6月21日。

价值类型：市场价值。

估价方法：本公司注册房地产估价师根据估价目的，遵守客观、公正、科学、独立的估价原则，结合取得的资料及估价经验，对影响估价对象市场价值的因素进行综合分析的基础上，选用比较法和收益法两种估价方法估价。

估价结果：按照严谨的估价工作程序，确定估价对象在2022年6月21日满足本报告“估价假设和限制条件”下的市场价值为601,939.00元，大写(人民币)：陆拾万零壹仟玖佰叁拾玖元整。

估价结果一览表

买受人	位置	房屋结构	所在层/总层数	建筑面积(m ²)	用途	竣工年代(年)	单价(元/m ²)	房地产总价值(元)
郭新堂、胡庆梅	宁夏银川市贺兰县月湖荣庭Z-13号楼2单元701室	钢混结构	7/12	97.94	住宅	2016	6,146.00	601,939.00

根据估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》记载：土地用途为住宅用地，土地性质为出让，土地使用年限自2013年5月12日至2083年5月12日。

特别提示：

1、本估价报告仅用于贺兰县人民法院对该房地产确定财产处置参考价提供参考依据，其他用途无效。

2、本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立，报告使用人使用本报告时，如市场状况或估价对象权利状况、实物状况发生变化，足以影响估价对象价值时，应重新委托评估。

3、估价对象已在贺兰县住房和城乡建设局房产交易管理服务中心进行了备案，尚未办理《不动产权证书》，本次估价以估价对象可以正常办理产权证书并已缴纳办理产权证书相关税费为假设前提，提请报告使用人注意。

4、本报告使用期限自报告出具之日起一年内有效，即自 2022 年 7 月 27 日至 2023 年 7 月 26 日。

中联资产评估集团宁夏华恒信房地产资产评估有限公司

法定代表人（签字）：

二〇二二年七月二十七日

之武
印静

目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业期.....	18

附件

- (一) 《贺兰县人民法院司法鉴定委托书》
- (二) 估价对象的位置示意图和相关照片
- (三) 《银川市商品房买卖合同》
- (四) 《备案证明》（复印件）
- (五) 房地产估价机构《营业执照》（复印件）
- (六) 房地产估价机构备案证书（复印件）
- (七) 注册房地产估价师执业证书（复印件）

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实、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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准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)及《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273号)等的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师刘红艳、冯惠萍在估价委托人办案法官带领下已对估价对象进行了实地查勘，并记录拍摄了估价对象影像资料，但仅限于估价对象的外观与目前的维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益调查的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、估价对象涉及的估价资料由委托人提供，资料的真实性、合法性、完整性由委托人负责，本报告使用人应当正确理解和使用估价结果，恰当使用本报告是估价委托人的责任，估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

7、注册房地产估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，不具备对估价对象权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证，如估价对象房地产发生权属纠纷，与执行估价业务的注册房地产估价师无关。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、估价假设与前提条件

(一) 一般假设

1、本次估价以估价委托人提供的《贺兰县人民法院司法鉴定委托书》【(2022)宁0122法鉴字175号】《银川市商品房买卖合同》《备案证明》为依据，我们未到有关主管部门对其记载内容的真实性进行核实，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、估价人员对估价对象的实地查勘也仅限于在查勘之日的外观作一般性的查看，对未暴露及难以接触到的部位、水、电、消防或者其他设施设备无结构性损害等质量缺陷，本报告涉及估价对象的设施设备及房屋装修等情况以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。

3、本报告假设估价对象在现状条件下，按照法定用途持续使用。估价对象现空置，估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本机构经过尽职调查后也未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况。本次评估设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

4、在价值时点时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5、本次估价以我公司估价人员进行实地查勘时间2022年6月21日为价值时点，本次假定人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日无变化。

6、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金、供暖费、电气费等相关费用及滞纳金，本次评估亦未扣除房屋二次交易过户时应缴纳的税费及产权人使用过程中所欠的供暖费、电气费等相关费用及滞纳金，提醒报告

使用人注意。

7、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化(如国家财税、土地利用等政策的重大调整变化)以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(二)特殊假设

1、未定事项假设

(1) 由于估价对象未办理《不动产权证书》，土地使用权人、使用权面积等土地权利状况不详，目前其实际用途为住宅用地。根据估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》显示，地类(用途)为住宅用地，土地性质为出让，终止日期为2083年05月12日，则至价值时点，设定估价对象国有建设用地使用权剩余使用年限为60.89年。

(2) 估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》及《备案证明》未记载估价对象建成时间，经估价委托人及注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2016年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(3) 由于估价对象未办理《不动产权证书》，本次评估依据估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》中面积、结构等相关信息，仅作为本次评估使用，不作为确权的依据。待办理不动产权登记时，应以政府相关部门确定为准。

2、背离事实假设

(1) 根据《备案证明》记载，估价对象已进行预查封登记。根据本次估价目的，未考虑估价对象预告、查封和其他优先受偿权的影响。

(2) 估价对象已办理商品房备案，尚未办理《不动产权证书》，本次估价以估价对象可以正常办理产权证书并已缴纳办理产权证书相关税费为假设前提。

3、不相一致假设

(1) 根据估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》记载, 该估价对象暂定名为月湖荣庭, 但在估价委托人和申请人宁夏正基房地产开发有限公司工作人员带领下估价人员实际查勘楼幢显示小区名为月湖一号, 本次评估是在月湖一号 13 号楼即为月湖荣庭 Z-13 号楼的前提下进行的。

(2) 依据《贺兰县人民法院司法鉴定委托书》, 鉴定估价对象坐落于贺兰县月湖荣庭 13 号楼 2 单元 701 室, 《备案证明》及《银川市商品房买卖合同》登记估价对象坐落于贺兰县月湖荣庭 Z-13 号楼 2 单元 701 室。二者登记坐落不一致, 经估价委托人及相关人员调查了解, 估价对象为同一处, 本次评估以估价对象坐落于贺兰县月湖荣庭 Z-13 号楼 2 单元 701 室为准进行说明。

4、依据不足假设

估价对象未办理《不动产权证书》, 本次估价以估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》及《备案证明》为准, 估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》《备案证明》为复印件, 估价人员未核对其原件, 本次评估假设复印件所记载内容与原件一致, 并以此为估价前提及假设限制条件。

二、估价报告使用限制条件

1、本估价报告所涉及的估价对象范围由估价委托人确定并现场确认。

2、本报告使用期限内, 估价委托人或者报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告, 违反该规定使用估价报告的, 本估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。未经估价机构书面同意, 本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用, 也不得以其他任何方式公开发表。报告解释权为

本估价机构所有。

3、本报告估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不能用作其他经济活动，如若用于其他用途本报告估价结论无效。

4、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7月27日至2023年7月26日）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、本估价报告是严格按照房地产估价的原则和程序进行的，所评出的估价结果为公开市场假设条件下估价对象在价值时点的公开市场价值。

6、本估价对象范围为位于宁夏银川市贺兰县月湖荣庭Z-13号楼2单元701室住宅，总建筑面积为97.94平方米住宅用途房地产（包含所分摊的住宅用途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。

7、估价委托人应当向估价机构如实提供估价对象的相关资料，本估价报告主要依据估价委托人提供的相关资料进行评估，估价委托人应对其所提供资料的真实性、合法性和完整性负责。因估价委托人所提供的资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本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，请估价委托人及时通知本估价机构更正，否则，误差部分无效。

9、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件都是报告书的组成部分，不得随意分割使用。本报告经法定代表人盖章，注册房地产估价师签章，估价机构盖章并作为一个整体时有效。

三、估价报告的使用

1、按照法律法规规定，估价对象交易税费由转让人和买受人各自负担；具体需要关注相关的拍卖公告，提醒报告使用人注意。

2、估价委托人未明确所发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等相关费用，本次估价结果中亦未将相关财产处置费用从财产处置价款中扣除。

3、本次评估中报告使用人应当充分关注并恰当考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

4、估价报告和估价结果使用的特别提示：

(1)应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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)估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价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，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用；

(4)在估价报告使用期限或者估价结果使用期限内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用；

(5)当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告向人民法院提出书面异议。

1、名称：宁夏银川市贺兰县月湖荣庭Z-13号楼2单元701室住宅房地产。

2、坐落：估价对象位于宁夏银川市贺兰县月湖荣庭Z-13号楼2单元701室，估价对象所在住宅区东临如意湖公园，南临贺兰新天地，西临富兴北街，北临如意湖儿童乐园。

3、规模：估价对象建筑面积97.94平方米。

4、用途：估价对象规划用途为住宅。

5、权属：根据估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》及《备案证明》记载，估价对象买受人为郭新堂、胡庆梅。

(四) 土地基本状况

1、四至：根据估价委托人提供《银川市商品房买卖合同》《备案证明》，估价对象位于宁夏银川市贺兰县月湖荣庭Z-13号楼2单元701室。该住宅小区土地四至为东临如意湖公园，南临贺兰新天地，西临富兴北街，北临如意湖儿童乐园。

2、形状：该宗地地形、地势平坦，工程地质条件较好，在利用上无地质、水文等不良自然条件限制及自然灾害威胁，土壤无污染。

3、土地使用权类型：出让。

4、土地状况：根据《银川市商品房买卖合同》《备案证明》未记载分摊面积，故建设用地使用权面积不详。土地终止日期为2083年05月12日，至价值时点，土地剩余使用年限为60.89年。

5、开发程度：至价值时点时，土地开发程度达到宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气），宗地红线内“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气及场地平整）。

(五) 建筑物基本状况

- 1、建成时间：估价对象于2016年建成。
- 2、建筑结构：估价对象为钢混结构。
- 3、户型：一梯两户，户型为两室两厅一厨一卫。
- 4、朝向：南北朝向。
- 5、楼层：所在层数/总层数为7/12层。
- 6、设施设备：估价对象给水、排水、采暖、通讯、电、天然气、消防等设施齐全，安装电梯，均能正常使用。
- 7、装修状况：楼栋外墙面一至三层贴仿石面砖，以上部分贴小块面砖，单元门安装对讲防盗门，走廊地面铺地瓷砖，墙面贴瓷砖，步梯踏步贴瓷砖，顶棚刷涂料，不锈钢栏杆扶手。室内地面铺地瓷砖，墙面贴壁纸，客厅内墙面部分为电视墙壁纸、部分玻璃饰面，顶棚石膏板吊灯，其他房间顶棚石膏线饰顶，安装有套装木门，厨房、卫生间地面铺地瓷砖，墙面贴瓷砖，顶棚为集成吊顶，卫生间安装有合金框玻璃门。
- 8、使用及维护状况：房屋维护状况良好，能够满足使用要求。价值时点时为空置状态。

(六) 权益状况

1、房屋备案状况

根据《备案证明》记载：

房屋座落：贺兰县月湖荣庭Z-13'号楼2单元701室

买受人：郭新堂、胡庆梅

备案日期：2015年12月29日

预查封情况：

2022-01-12贺兰县人民法院预查封三年，案号(2021)宁0122执2606号之一。

根据《银川市商品房买卖合同》记载：

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，是它们的价格相互接近。

5、最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是在法律、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。估价对象房地产为已经建成投入使用多年的存量房地产，尚未取得新的规划审批手续，维持现状用途继续利用最为有利，因此以现状用途使用为前提进行估价。

八、估价依据

(一) 法律、法规及政策文件依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日第三次修正）；

2、《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）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日第三次修正）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）；

5、《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》（法办发[2007]5号）；

6、《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》(法释[2009]16号、[2011]21号)；

7、《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)；

8、《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273号)；

9、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》(法释【2019】19号)；

10、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；

11、国务院、自然资源部、住房和城乡建设部、司法部、最高人民法院及宁夏回族自治区有关部门颁布的其它法规政策文件。

(二) 技术标准

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1、《贺兰县人民法院司法鉴定委托书》(2022)宁0122法鉴字175号；

2、《银川市商品房买卖合同》；

3、《备案证明》。

(四) 估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料

1、估价对象实地查勘记录及影像资料；

2、估价人员实地调查所取得的资料；

3、估价机构搜集掌握的相关资料。

九、估价方法

1、估价方法适用条件

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场根据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法为主要估价方法。

2、估价方法选用

估价对象位于宁夏银川市贺兰县月湖荣庭Z-13号楼2单元701室，本次估价根据估价对象的特点和利用现状，采用比较法和收益法对其价值进行评估，具体分析如下：

第一，近期内与估价对象处于同一供需圈，用途相同的类似房地产交易较为频繁，市场交易案例较多，采用比较法进行评估时所需的有效的可比实例较易取得，故适宜用比较法进行评估；

第二，与估价对象处于同一供求范围内的类似房地产出租情况较多，客观租金较易获取，故可采用收益法对估价对象价值进行评估；

第三，估价对象现状用途为住宅，规划用途亦为住宅，估价人员现场查勘以及对周边环境和房地产市场的调查和预期分析，估价对象目前已为最高最佳使用，故不宜采用假设开发法进行评估；

第四，成本法以成本累加为途径，未充分考虑供求关系等市场因素对房地产价值的影响，采用成本法测算得出的估价结果远远低于其正常市场价值故不宜采用成本法进行评估。

通过以上分析，在本次估价过程中，我们考虑采用比较法和收益法两种方法对估价对象价值进行测算，并通过对上述两种方法得出的估价

结果进行分析比较,综合得出估价对象的市场价值。

3、估价方法定义及基本公式

(1) 比较法:

比较法是指在同一供求范围内,选择价值时点近期的若干类似房地产交易实例,然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象的价值的方法。本次估价师选取了一定数量与估价对象类似的房地产的比较实例,通过交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整后采取算数平均值的方法得出估价对象比较价格。

比较法计算公式:

估价对象房地产市场价值=可比实例价格×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

(2) 收益法:

收益法是指预测估价对象未来各期的净收益,然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。本次估价是考虑未来各期净收益每年不变的情况下进行的,具体计算公式为:

$$V=A/Y[1-1/(1+Y)^n]$$

其中:

V: 收益价值

A: 未来各年的净收益

Y: 报酬率

n: 收益年限

十、估价结果

按照严谨的估价工作程序,确定估价对象在2022年6月21日满

足本报告“估价假设和限制条件”下的市场价值为 601,939.00 元,大写(人民币):陆拾万零壹仟玖佰叁拾玖元整。

估价结果一览表

买受人	位置	房屋结构	所在层/总层数	建筑面积(m ²)	用途	竣工年代(年)	单价(元/m ²)	房地产总价值(元)
郭新堂、胡庆梅	宁夏银川市贺兰县月湖荣庭 Z-13 号楼 2 单元 701 室	钢混结构	7/12	97.94	住宅	2016	6,146.00	601,939.00

根据估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》记载:土地用途为住宅用地,土地性质为出让,土地使用年限自 2013 年 5 月 12 日至 2083 年 5 月 12 日。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名(盖章)	签名日期
冯惠萍	6420070003		2022年7月27日
刘红艳	6420180001		2022年7月27日

十二、实地查勘期

本项目注册房地产估价师对估价对象进行实地查勘的日期为 2022 年 6 月 21 日。

十三、估价作业期

2022 年 6 月 21 日至 2022 年 7 月 27 日

中联资产评估集团宁夏华恒信房地产资产评估有限公司

二〇二二年七月二十七日

贺兰县人民法院

司法鉴定委托书

(2022)宁0122法鉴字175号

中联资产评估集团宁夏华恒信房地产资产评估有限公司：

我院执行局移送的宁夏正基房地产开发有限公司与胡庆梅、郭新堂民事一案，需要对郭新堂、胡庆梅名下共同共有的位于宁夏回族自治区贺兰县月湖荣庭13-2-701室房屋及房屋所占相应面积的国有土地使用权_____进行鉴定，根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附1： 《委托鉴定要求》

附2： 《委托鉴定材料清单》

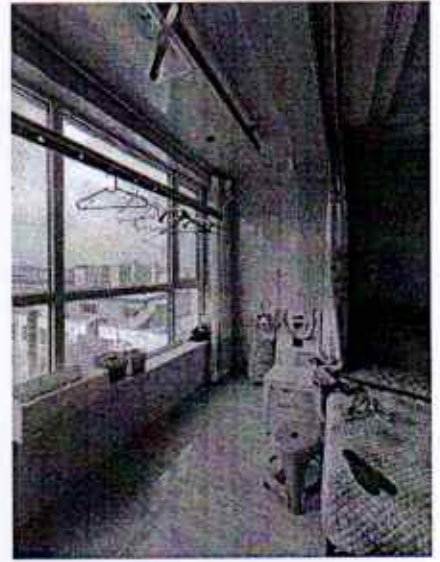
二〇二二年六月十四日



督办人： 郝永春

电话： 马刚18695258647 传真： 石惠玲18695258591





三-13-2-101

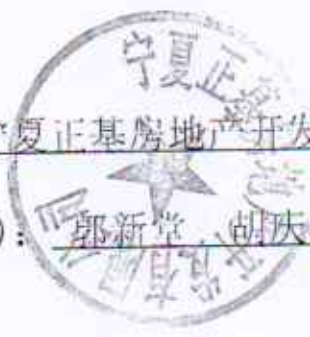


编号: YC-2009-06

银川市 商品房买卖合同

甲方(出卖人): 宁夏正基房地产开发有限公司

乙方(买受人): 郭新堂、胡庆梅



银川市 住房保障局
工商行政管理局 监制

二00九年四月



合同编号： 201512090011

银川市商品房买卖合同

甲方（出卖人）： 宁夏正基房地产开发有限公司

地址： 贺兰县富兴北街月湖荣庭商住区S-2#

营业执照号码： 640100200076772 邮编： 750200

资质证书号： NJF9191-A 资质等级： 叁级

法定代表人： 陈松 联系电话： 0951-7823888

委托代理人： × 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： ×

乙方（买受人）： 郭新堂

国籍： 中国 所在省市： 本地

性别： 男 出生年月日： 1966-5-15

本人： 郭新堂

地址： 宁夏贺兰县常信乡桂南村二社4号

证件名称： 身份证 证号： 640122196605151830

联系电话： 13895428379 邮编： 750200

委托/法定代理人： ×

住所： × 联系电话： ×

乙方(共有人): 胡庆梅

国籍: 中国 所在省市: 本地

性别: 女 出生年月日: 1972-1-17

本人 : 胡庆梅

地址: 宁夏贺兰县银河西路煤苑小区1#-4-502室

证件名称: 身份证 证号: 152921197201171429

联系电话: 13469579520 邮编: 750200

委托/法定代理人: ×

住所: × 联系电话: × 共有方

式: × 份额: × %

添加共有人

共有人类型	姓名	证件类型	证件号码	共有份额	操作
-------	----	------	------	------	----

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 贺兰县富兴北街以东、编号为 贺国用2013第60149号 的地块的土地使用权。该地块 土地使用权出让合同号 为 Y-H-2013056。该地块土地面积为 12839 平方米，规划用途为 住宅，土地使用年限自 2013-05-12 至 2083-05-12（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，暂定名 为 月湖荣庭。建设工程规划许可证号为 贺建字第2013068号，施工许可证号为 640122201404110101。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为 预售 商品房。

预售商品房的，预售批准机关为 贺兰县住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为 2014002。取得商品房预售许可证时间为 2014-08-22。

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 Z-13 幢 2 【单元】 7 【层】 701 号房。

该商品房所在楼栋的主体建筑结构为 钢混，建筑层数为 12 层（不含阁楼层），其中地上 11 层，地下 1 层，该商品房位于第 7 层。该商品房规划批准建设的用途为 住宅，该商品房的朝向为 南北。

该商品房合同约定建筑面积共 97.94 平方米。其中，套内建筑面积 80.39 平方米，公用部位与公用房屋分摊建筑面积 17.545 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）。

第四条 土地抵押情况

签订本合同同时与该商品房预售阶段有关的抵押情况为 1

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 ×，抵押登记部门为 ×，抵押登记日期为 ×。抵押权人同意该商品房预售的证

(1) 合同约定面积为预售暂定面积，最终结算面积以有资质的测量公司测量报告的面积为准，据实结算房款价。；

(2) 合同约定面积与产权登记面积有差异的，每平方米价格保持不变，房款价总额按产权面积调整。；

(3) ×；

(4) ×。

(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 1 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 × % 以内 (含 × %) 的，房价不变。

(2) 面积误差比绝对值超出 × % 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，并按同期 × 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 × % 部分的房价款 × 产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值超出 × % 部分的房价款 ×。

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

2、双方自行约定：

(1) ×；

(2) ×；

(3) ×；

(4) ×。

第七条 付款方式及期限

买受人按下列第 3 种方式支付房款：

1、一次性付款：

×

2、分期付款：

×

3. 其他方式:

以银行按揭方式付款: 总房款(¥: 347687元人民币); 在合同签订之日
交清首付款(¥: 107687元人民币); 银行按揭(¥: 240000元人民币)。

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90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伍的违
约金, 合同继续履行;

(2) 逾期超过90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伍%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
应付款万分之伍(该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

2、×

3、×

4、×

本条中的逾期应付款指依照本合同第七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。

第九条 交付期限及条件。

出卖人应当在2016-08-31日前, 将符合本合同约定的商品房交付买受
人使用:

(一) 住宅交付使用条件:

1、取得《贺兰县新建住宅配套设施交付使用证》;

2、取得《建设工程竣工验收备案表》

(二) 非住宅交付使用条件:

1、该商品房取得《建设工程竣工验收备案表》;

2、×

第十条 出卖人逾期交房的违约责任

甲方(签章): _____

乙方(签章): 胡庆梅

【法定代表人】: _____

【法定代表人】: _____

【委托代理人】: _____
(签章)

【委托代理人】: _____
(签章)

2015 年 12 月 14 日

2015 年 12 月 14 日

签于正基月湖一号销售中心

签于正基月湖一号销售中心

甲方经办人: _____

备案登记机关:
(签章)

经办人: _____

____年 ____月 ____日

备案证明

房屋座落：贺兰县月湖荣庭 Z-13 号楼 2 单元 701 室

买受人：郭新堂、胡庆梅

买受人身份证号码：640122196605151830、152921197201171429

备案日期：2015 年 12 月 29 日

预查封情况：

2022-01-12 贺兰县人民法院预查封三年，案号（2021）宁 0122 执 2606 号之一。

以上电子信息为我中心截止本次查询的结果，不包括不动产登记事务中心数据（如该房产已办证，请以不动产登记事务中心数据为准），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。

查询时间：2022年11月29日



11:29



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91640100670432726G



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 中联资产评估集团宁夏华恒信房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 武静

经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估; 估值咨询、项目咨询、房地产价格评估与咨询、土地价格评估与咨询。(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 壹佰零肆万圆整

成立日期 2008年09月26日

营业期限 2008年09月26日至2038年09月26日

住所 银川市兴庆区湖滨西街65号投资大厦四
层415室

增值税一般纳税人

登记机关



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

中联资产评估集团有限公司 宁夏恒信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：
统一社会信用代码：
备案等级：
证书编号：
有效期限：

武静

银川市兴庆区凤凰北街100号三弦国际
17层

916401006704327266

贰级

宁建房估证字[2018]第004号

2021年10月18日—2024年10月17日

发证机关(公章)

二〇二一年九月二十六日

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. 00249137

姓名 / Full name

刘红艳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

640103197303070344

注册号 / Registration No.

6420180001

执业机构

中联资产评估集团有限公司
甘肃分公司
兰州恒信房地

有效期至 / Date of expiry

2021-5-8

持证人签名 / Bearer's signature



