

## 房地产司法估价报告

估价报告编号：新疆瑞丰（2022）估价字第 SF-003 号

估价项目名称：阿克苏市英阿瓦提路左岸明珠小区 3 号楼 2404 室  
住宅房地产涉执处置司法评估

估价委托人：阿克苏市人民法院

房地产估价机构：新疆瑞丰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：梁建敏(注册号：6520040075)

谭 露(注册号：6520180010)

估价报告出具日期：二〇二二年六月三十日

## 致估价委托人函

阿克苏市人民法院:

受贵方委托，我们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/T 50899-2013）及国家有关规定，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘并调查和收集了相关资料，经过评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估算过程报告如下：

### 一、估价目的

为阿克苏市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 二、估价对象

为权利人程惺雁所有的位于阿克苏市英阿瓦提路左岸明珠小区3号楼2404室住宅房地产(房屋建筑面积264.35 m<sup>2</sup>及应分摊的国有建设用地使用权面积、房屋内部与建筑物不可分割的附属设施、设备及经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值，不包含动产及权利人债权、债务等其他财产及权益)。具体如下表所示：

权利人	程惺雁					
坐落	阿克苏市英阿瓦提路左岸明珠小区3号楼2404室					
商品房买卖合同编号	证载用途	所在层数/总层数	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工年代	共有情况
GF-2000-0171	住宅	24/24	框剪	264.35	2014年6月12日	单独所有

### 三、价值时点

价值时点2022年6月20日。

### 四、价值类型

市场价值。

### 五、估价方法

比较法、收益法

### 六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，确定委估房地产在2022年6月20日的估价结果如下：

房地产司法鉴定评估结果汇总表

	地址	估价结果	
		评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
市场价值	阿克苏市渠阿瓦提路左岸明珠小区3号楼2401室		1186138
大写 (人民币元)		壹佰壹拾捌万陆仟壹佰叁拾捌元整	

请仔细阅读报告的全文，以下问题提请注意：

(1) 估价结果包含包含经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值，不包括动产、权利人债权、债务等其他财产及权益，也不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。

(2) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。

(4) 本估价报告自出报告之日起一年内有效。

(5) 本次价值时点为现场勘查之日 (2022年6月20日)。

(6) 在估价对象所在小区物业公司调查所知：估价对象房地产欠缴2014年至2022年物业费及清运费共33238.9元，本次估价结果未扣除上述欠缴费用，仅作披露，提请报告使用人注意。

(7) 依据阿克苏市住房和城乡建设局出具的《新疆维吾尔自治区阿克苏市人民法院协助执行通知书》(2022)新2901执恢43号，估价对象截至价值时点处于轮候查封状态。

以上内容均摘自估价报告书正文，欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况及估价结果测算过程等全面情况，请认真阅读估价报告书全文。

特此函告

新疆瑞丰房地产评估有限公司

法定代表人：梁建豹

二〇二二年六月三十日

## 目 录

估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
一、估价的一般假设.....	5
二、估价的特殊假设.....	5
三、估价限制条件.....	6
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.....	8
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	13
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.....	14
附 件.....	15



## 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：

一、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。

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师谭露、估价员鞠红梅、秦红梅已于 2022 年 6 月 20 日 11:00~13:00 对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，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调查、对建筑面积数量准确性和相应权益确认的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
梁建敏	6520040075		2022年6月30日
谭露	6520180010		2022年6月30日

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《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，但仅限于其外观、实际使用状况和周边环境，并未对环境状况及建筑物的内在结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度检视、测试或鉴定，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，经对楼下相同户型现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《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；

5. 估价对象为整体房地产中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

### 二、估价的特殊假设

#### 1. 未定事项假设

没有未定事项假设。

#### 2. 背离事实假设

依据阿克苏市住房和城乡建设局出具的《新疆维吾尔自治区阿克苏市人民法院协助执行通知书》（2022）新 2901 执恢 43 号，估价对象截至价值时点处于轮候查封状态。

依据《新疆维吾尔自治区阿克苏市人民法院协助执行通知书》（2022）新 2901 执恢 43 号，估价对象有查封等他项权利。但此次评估为司法鉴定估价，依据估价目的，本次评估不考虑房屋查封等因素对估价对象价值的影响。

#### 3. 不相一致假设

没有不相一致假设。

#### 4. 依据不足假设

(1) 本次估价, 委托方提供的《商品房买卖合同》未记载土地分摊面积, 根据房地一并处置原则, 本次估价结果中已包含分摊的土地使用权(含土地出让金)价值。

### 三、估价限制条件

(1) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算为一年, 即自 2022 年 6 月 30 日起至 2023 年 6 月 29 日止。如超过估价报告使用期限之后、使用期限之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化, 对估价结果产生明显影响时, 估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

(2) 本报告是受估价委托人的委托, 评估程帽雁位于阿克苏市英阿瓦提路左岸明珠小区 3 号楼 2404 室住宅房地产, 目的是为阿克苏市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 按照既定目的提供给估价委托人使用, 不作为其他评估目的使用, 若改变估价目的及使用条件, 需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(3) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人, “估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在房地产估价报告年审时提供给主管部门。

(4) 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, 亦不得以其他任何方式公开发表。

(5) 本估价结论是在满足全部假设与限制条件下, 为本报告所确定的评估目的而提出的公允评估意见, 该评估意见是假定在充分发达的公开市场条件下, 交易双方在地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格, 不代表估价对象在涉及产权或形态转变时的实际交易价格。

(6) 报告中所使用的货币单位为人民币, 对估价结果均进行取整。

(7) 本估价报告由新疆瑞丰房地产评估有限公司负责解释。

(8) 本报告必须完整使用(尤其是价格)方为有效, 对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失, 受托机构不承担责任。

(9) 本报告复印无效。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：阿克苏市人民法院  
机构地址：阿克苏市中原路1号  
联系人：李伟  
联系电话：0997-2686385  
邮编：843000

### 二、房地产估价机构

机构名称：新疆瑞丰房地产评估有限公司  
住所：新疆乌鲁木齐市天山区人民路38号新宏信大厦1608室  
法定代表人姓名：梁建敏  
经营范围：房地产评估、房地产评估咨询服务,房地产经纪业务,土地评估,社会经纪咨询。  
营业执照号码：91650102751656895A  
资格等级：贰级  
证书编号：乌房估证2-013  
联系电话：0991-2300608

### 三、估价目的

为阿克苏市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

本次评估范围为程岷雁所有的位于阿克苏市英阿瓦提路左岸明珠小区3号楼2404室住宅房地产,包含房屋建筑面积264.35 $\text{m}^2$ 及应分摊的国有建设用地使用权面积(含土地出让金)和公共配套设施,室内装修、不包含家具家电等动产、债权债务等其他财产或者权益;付款方式是一次性付清房价款(包括首付款及按揭款);房屋面积内涵是建筑面积;开发程度是现房,具备“七通”;没有扣除预期实现抵押权的处置费用及税金。

#### (二)估价对象房地产基本状况

估价对象位于阿克苏市英阿瓦提路左岸明珠小区3号楼2404室,修建年代为2013年,为框剪结构单元住宅楼,总层数为24层,委估对象位于第24层,房屋建筑面积



264.35 m<sup>2</sup>，南北朝向，空间分区布局合理，估价对象现状为自用。

### （三）土地基本状况

所属宗地座落于阿克苏市英阿瓦提路左岸明珠小区3号楼2404室，四至：东至新华路，南至南昌东路，西至兰干路，北至前进西路。近南昌路，为双向4车道。共用宗地面积为79985.9 m<sup>2</sup>，土地使用期限截止日期为2074年5月27日，土地性质为出让。土地用途为城镇住宅用途，符合规划发展方向。

估价对象地块形状不规则，所属宗地地势平坦，地基承载力一般，地质条件一般，地下无污染，开发程度达到宗地外“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气），宗地内“七通一平”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气及场地平整）。

### （四）建筑物基本状况

估价对象位于阿克苏市英阿瓦提路左岸明珠小区3号楼2404室，结构为框剪结构，修建年代2013年，成新率约为85%，总层数为24层，委估对象位于第24层，南北朝向，空间分区布局合理。估价对象装饰装修：建筑外墙为苯板保温局部贴面砖其他为乳胶漆，塑钢窗，单元电子对讲式防盗门，入户防盗门，室内实木复合门，地面为木地板，客厅及卧室墙面为壁纸墙面，木板吊顶、木质楼梯、厨卫防滑地砖、瓷砖墙面、扣板吊顶。估价对象现状为自用，房屋主体结构完好，无不均匀沉降、无墙体开裂等情况，上、下水，电、暖、气、通讯、有线电视等设施设备齐全，房屋整体维护保养状况良好。

### （五）估价对象位置及环境

估价对象位于阿克苏市英阿瓦提路左岸明珠小区3号楼2404室，区域公共交通快捷方便，有25路等公交线路通过，车流量较优，保障度较优且乘坐出租车方便。附近有天成福都花园小区、吉祥花园、云顶花园、顺驰港湾、万和世家小区、左岸明珠、香邸、海富花园等住宅小区；新疆供销学校、阿克苏地委党校、智汇园全栖幼儿园等教育资源；南昌路购物广场等购物场所；有天津滨海农村商业银行、中国建设银行、中国邮政储蓄银行等生活服务配套；有阿克苏市西北医院、阿克苏地区第一人民医院等医疗资源，有世纪广场、幸福公园等公共设施。综上估价对象居住环境较好，生活服务配套设施较完善，学校、医院等公共配套设施设备齐全且分布较合理。

依据阿克苏市住房和城乡建设局出具的《新疆维吾尔自治区阿克苏市人民法院协助执行通知书》（2022）新2901执恢43号，估价对象截至价值时点处于轮候查封状态。

## 五、价值时点

依据现场查勘之日并结合估价目的，价值时点确定为2022年6月20日。

## 六、价值类型

### (一)价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### (二)价值定义

市场价格为某种房地产在市场上的平均交易价格。

### (三)价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点,满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物及应分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施,室内装修、不包含家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益;付款方式是一次性付清房价款(包括首付款及按揭款);房屋面积内涵是建筑面积;开发程度是现房,具备“七通”,没有抵押权、查封权、交易抵押权的处置费用及税金。

## 七、估价原则

本次结合估价目的对估价对象进行估价,遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则,力求使估价结果准确地反映委估房地产的客观价格。

### (一)独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性,估价机构和估价人员与估价对象相关当事人没有利害关系,不受外部干扰因素影响,从实际出发,公平合理地进行估价。

### (二)合法原则

合法原则要求房地产估价以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括:合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面,应以房地产权属证书和有关证件为依据;在合法使用方面,应以城市规划、土地用途管制等为依据;在合法处分方面,应以法律法规或合同等允许的处分方式为依据。委估房产权清晰,使用状况与证载用途相似,符合合法性原则。

### (三)价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理的价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界限,在不同的时间,同一宗房地产往往会有不同的价格。此次评估确定的价值时点为2022年6月20日。

### (四)替代原则

根据经济学理论,在同一个市场内效用相同的商品价格将趋于一致,这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用比较法进行价格测算时,即是依据该原则。通过调

## 六、价值类型

### (一)价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### (二)价值定义

市场价格为某种房地产在市场上的平均交易价格。

### (三)价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点,满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物及应分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施,室内装修,不包含家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益;付款方式是一次性付清房价款(包括首付款及按揭款);房屋面积内涵是建筑面积;开发程度是现房,具备“七通”;没有扣除应承担抵押权的处置费用及税金。

## 七、估价原则

本次结合估价目的对估价对象进行估价,遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则,力求使估价结果准确地反映委估房地产的客观价格。

### (一)独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性,估价机构和估价人员与估价对象相关当事人没有利害关系,不受外部干扰因素影响,从实际出发,公平合理地进行估价。

### (二)合法原则

合法原则要求房地产估价以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括:合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面,应以房地产权属证书和有关证件为依据;在合法使用方面,应以城市规划、土地用途管制等为依据;在合法处分方面,应以法律法规或合同等允许的处分方式为依据。委估房产权清晰,使用状况与证载用途相似,符合合法性原则。

### (三)价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理的价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界限,在不同的时间,同一宗房地产往往会有不同的价格。此次评估确定的价值时点为2022年6月20日。

### (四)替代原则

根据经济学理论,在同一个市场内效用相同的商品价格将趋于一致,这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用比较法进行价格测算时,即是依据该原则。通过调



## 六、价值类型

### (一)价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### (二)价值定义

市场价格为某种房地产在市场上的平均交易价格。

### (三)价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点,满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物及应分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施,室内装修、不包含家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益;付款方式是一次性付清房价款(包括首付款及按揭款);房屋面积内涵是建筑面积;开发程度是现房,具备“七通”;没有抵押担保及质押权的处置费用及税金。

## 七、估价原则

本次结合估价目的对估价对象进行估价,遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则,力求使估价结果准确地反映委估房地产的客观价格。

### (一)独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性,估价机构和估价人员与估价对象相关当事人没有利害关系,不受外部干扰因素影响,从实际出发,公平合理地进行估价。

### (二)合法原则

合法原则要求房地产估价以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括;合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面,应以房地产权属证书和有关证件为依据;在合法使用方面,应以城市规划、土地用途管制等为依据;在合法处分方面,应以法律法规或合同等允许的处分方式为依据。委估房产产权清晰,使用状况与证载用途相似,符合合法性原则。

### (三)价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理的价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界限,在不同的时间,同一宗房地产往往会有不同的价格。此次评估确定的价值时点为2022年6月20日。

### (四)替代原则

根据经济学理论,在同一个市场内效用相同的商品价格将趋于一致,这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用比较法进行价格测算时,即是依据该原则。通过调

## 六、价值类型

### (一)价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### (二)价值定义

市场价格为某种房地产在市场上的平均交易价格。

### (三)价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点,满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物及应分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施,室内装修,不包含家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益;付款方式是一次性付清房价款(包括首付款及按揭款);房屋面积内涵是建筑面积;开发程度是现房,具备“七通”;没有扣除不能实现抵押权的处置费用及税金。

## 七、估价原则

本次结合估价目的对估价对象进行估价,遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则,力求使估价结果准确地反映委估房地产的客观价格。

### (一)独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性,估价机构和估价人员与估价对象相关当事人没有利害关系,不受外部干扰因素影响,从实际出发,公平合理地进行估价。

### (二)合法原则

合法原则要求房地产估价以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括:合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面,应以房地产权属证书和有关证件为依据;在合法使用方面,应以城市规划、土地用途管制等为依据;在合法处分方面,应以法律法规或合同等允许的处分方式为依据。委估房产权清晰,使用状况与证载用途相似,符合合法性原则。

### (三)价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理的价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界限,在不同的时间,同一宗房地产往往会有不同的价格。此次评估确定的价值时点为2022年6月20日。

### (四)替代原则

根据经济学理论,在同一个市场内效用相同的商品价格将趋于一致,这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用比较法进行价格测算时,即是依据该原则。通过调

## 六、价值类型

### (一)价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### (二)价值定义

市场价格为某种房地产在市场上的平均交易价格。

### (三)价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物及应分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，室内装修、不包含家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“七通”；房屋权属清晰，无抵押、查封、冻结等权利限制及诉讼。

## 七、估价原则

本次结合估价目的对估价对象进行估价，遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则，力求使估价结果准确地反映委估房地产的客观价格。

### (一)独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### (二)合法原则

合法原则要求房地产估价以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律法规或合同等允许的处分方式为依据。委估房产产权清晰，使用状况与证载用途相似，符合合法性原则。

### (三)价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理的价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界限，在不同的时间，同一宗房地产往往会有不同的价格。此次评估确定的价值时点为 2022 年 6 月 20 日。

### (四)替代原则

根据经济学理论，在同一个市场内效用相同的商品价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用比较法进行价格测算时，即是依据该原则。通过调



查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例,以近期内成交的价格作为客观价格,确定估价对象在评估时点的价值依据。

#### (五)最高最佳使用原则

在合法前提下的最高最佳使用,是能给该房地产带来最高价值的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响,两者的配合适当均衡时,房地产的效用便能高度发挥,达到最高最佳使用状态。估价对象规划用途为住宅,实际用途亦为住宅,符合该区域最高最佳使用状态,并以此为前提估价。

### 八、估价依据

#### (一)法律、法规依据

- 1.《中华人民共和国民法典》(经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.《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正。2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。自2020年1月1日起施行);
- 3.《中华人民共和国土地管理法》(经2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正,自2020年1月1日起实施);
- 4.《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释;
- 5.《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过);
- 6.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日,十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过);
- 7.《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过);
- 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的规定》(法释[2018]15号);
- 9.《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号);
- 10.国家税务总局关于营改增试点若干征管问题的公告国家税务总局公告(2016年第53号文)
- 11.《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)
- 12.《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》(国家税务总局

公告 2016 年第 16 号)

13.《关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》(国家税务总局 2019 年第 4 号公告)

(二)地方颁布的法规、规章及相关文件

1.《新疆维吾尔自治区土地管理法实施办法》(1999 年 7 月 36 日自治区第九届人大常委会第十次会议通过,1999 年 10 月 1 日起施行、2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

2.《新疆维吾尔自治区契税法实施办法》(新疆维吾尔自治区人民政府令第 77 号、1998 年 6 月 16 日颁布并实施、2002 年 5 月 20 日修正);

3.《新疆维吾尔自治区人民政府办公厅关于加强房产税征收管理的通知》(新政办发[2009]74 号);

4.《工程基本情况汇总分析及工程结算造价经济指标分析》;

(三)技术标准、规程、规范

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);

3.《城镇土地估价规程》(GB/T21508-2014);

4.《法院房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中国房地产估价师与房地产经纪人学会 2021 年 8 月 18 日公布)

(四)委托方提供的相关资料

1.阿克苏市人民法院评估委托书(〔2022〕新 2901 执恢 41 号)

2.《商品房买卖合同》(编号:GF-2000-0171)复印件

(五)其他依据

1.《中国房地产投资收益率分析报告 2016》(2016 年 11 月中国房地产估价师与经纪人学会主编);

2.估价人员实地考察、市场调查所获得的有关资料。

## 九、估价方法

根据估价目的和估价对象的用途,本估价报告采用比较法和收益法进行评估,依据理由如下:

(一)比较法:比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。比较法适用的对象是具有交易性的房产,适应的条件是在同一供求范围内存在着较多的类似房地产的交易。估价对象所处区域以住宅小区为主,出售转让比较频繁,类似估价对象的房地产的



交易案例较多，所以选用比较法。

(二)收益法：收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产。阿克苏市英阿瓦提路左岸明珠小区住宅用途房地产市场出租普遍，估价对象区域收益资料较为充足，可采用收益法进行评估。

(三)成本法：成本法的理论依据是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从卖方来看，是生产费用理论，从买方来看，是替代原理；成本法特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产的估价。估价对象为单元住宅用房，近几年阿克苏市房地产市场快速发展，房地产市场的超额垄断利润的存在使得价格水平已经远偏离了成本，采用成本法难以反映目前房地产市场的价格水平，故本次不采用成本法进行估价。

(四)假设开发法：房地产估价方法之一，指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。目前状态下估价对象已完工，建设条件符合城市规划指标，从投入和产出比及建筑环保的角度考虑，估价对象已不具有投资开发或再开发的条件，因此未选用假设开发法。

(五)经综合分析考虑，采用比较法及收益法进行评估，然后结合目前市场实际情况选取相应权重，得到估价对象的现状市场价值。

比较法：

比较法是将估价对象与在价值时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式：

估价对象价格=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

具体评估时，根据委估房地产的用途和特点，分别选取三个与估价对象类似的近期房地产交易实例，从交易情况、市场状况、区位状况、权益状况、实物状况等五个方面进行综合修正、调整计算得出估价对象的比准价格。

收益法：

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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。



依据《房地产估价规范》4.3.2的规定：“收益法估价时，应分为报酬资本化法和直接资本化法，并优先选用报酬资本化法。报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。”

根据估价对象情况和房地产市场状况，本次选用持有加转售模式，是预计估价对象持有期内的正常净收益和持有期末转售净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法（持有加转售）公式如下：

$$V = A/Y_i \times [1 - 1/(1 + Y_i)^n] + V_t/(1 + Y_t)^n$$

其中：V--收益价值

A--期间收益

Y<sub>i</sub>--报酬率

n--持有期（5年）

V<sub>t</sub>--期末转售收益

Y<sub>t</sub>--期末转售报酬率

年净收益的确定是根据本市房地产租赁市场价格信息，对比区位、档次、规模等相似，居住氛围及装修档次等相似的出租物业租金水平进行考虑，结合估价对象具体情况确定，并假设持有期内每年租金水平保持不变；报酬率以现行一年定期存款利率作为安全利率，加上我国部分城市中等风险水平的调整值，和近年行业平均资金利润率；收益（持有）期的确定：根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及可预测期间收益的一般期限，本次估价取持有期为5年。

## 十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法及收益法进行分析和测算，确定委估房地产在2022年6月20日的估价结果如下：

房地产司法鉴定评估结果汇总表

	地址	估价结果	
		评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	评估总价（元）
市场价值	阿克苏市英阿瓦提路丰华明珠小区3号楼2401室	1887	1186138

大写(人民币元)	壹佰壹拾捌万陆仟壹佰叁拾捌元整
----------	-----------------

### 十一、注册房地产估价师

#### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
梁建敏	6520040075	中国注册房地产估价师 姓名 梁建敏 注册号 6520040075	2022年6月30日
谭露	6520180010	中国注册房地产估价师 姓名 谭露 注册号 6520180010	2022年6月30日

### 十二、实地查勘期

本次评估实地查勘日期为2022年6月20日11:00~13:00,并于当日完成全部外业查勘工作。

### 十三、估价作业期

本项目估价作业期2022年6月20日至2022年6月30日。

## 附 件

- (一) 《阿克苏市人民法院评估委托书》复印件
- (二) 估价对象产权资料复印件
- (三) 估价对象影像资料
- (四) 估价对象位置示意图
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件



# 新疆维吾尔自治区阿克苏市人民法院

## 评估委托书

(2022)新2901执恢43号

新疆瑞丰房地产评估有限公司：

本院在执行阿克苏悦泰企业管理有限公司与被执行人程帼雁借款合同纠纷一案，需对被执行人程帼雁名下位于阿克苏市左岸明珠小区3号楼2404室房产价格进行评估，依照《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》第三条、第四条的规定，请你单位收到委托书三十日内完成对财产的价格评估，并将书面报告一式五份送至本院。

二〇二二年六月十八日



联系人：李伟

联系电话：0997-2686385

本院地址：阿克苏市中原路1号

邮编：843000

13:33

5G



前进西路



朋友街  
小学

珊瑚凯旋大酒店

名岛购物广场

一叶间 奶茶

克小烤肉

江格里柯坪羊肉

怡和丽园小区

爱车洗浴会所

西北联合医

阿克苏市  
第三小学

八点半

阿尔曼超市

世纪广场

B203

金富康大厦

新农时代 腾讯地图

左岸明珠·香邸 (阿克苏市英...)

新疆维吾尔自治区阿克苏地区阿克苏市英阿瓦提路







### 证明

兹有左岸明珠小区3号楼2404业主程颀雁，于2014年起未向我物业公司缴纳物业管理等相关费用，截止2022年6月30日欠费合计31227.2元，欠费明细如下：

房号	姓名	年份	明细	金额	合计	备注	
3-2404	程颀雁	2014	物业费	1903.7	31227.2	下半年	
			清运费	48			
		2015	物业费	3807.4			
			清运费	96			
		2016	物业费	3807.4			
			清运费	96			
		2017	物业费	3807.4			
			清运费	96			
		2018	物业费	3807.4			
			清运费	96			
		2019	物业费	3807.4			
			清运费	96			
		2020	物业费	3807.4			
			清运费	96			
		2021	物业费	3807.4			
			清运费	96			
		2022	物业费	1903.7			上半年
			清运费	48			

特此证明

阿克苏大元物业服务有限公司

2022.6.22

20110003232

阿克苏市地税局

2012 05 03

中国内地居民

2012050036007836 (652901198602071186 左岸明珠花园3-2404

程幅雁 (264.35平方)

2012 05 01至2012 05 31

契税	房屋买卖3%	¥ 970,000.00	0.030000	¥ 29,100.00
● 贰万玖仟壹佰元整				

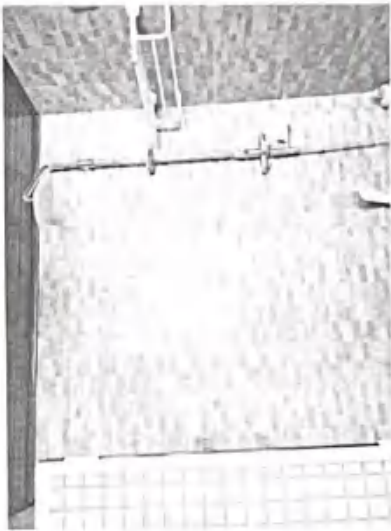
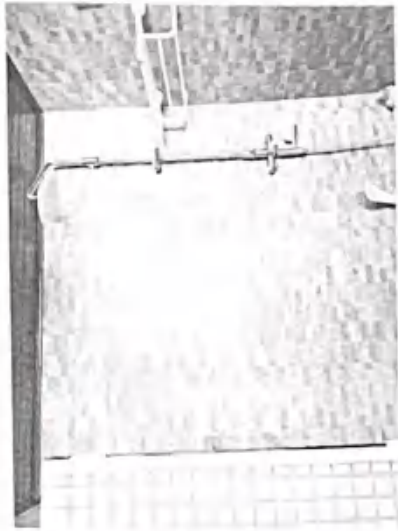
委托代征单位 (盖章)	纳税人 艾尼色尔·艾尼瓦尔	备注	零星户征收 (2011-1) 新地-024-00003252
			税收通用完税证 (电脑折叠五联) 阿市地税计征科

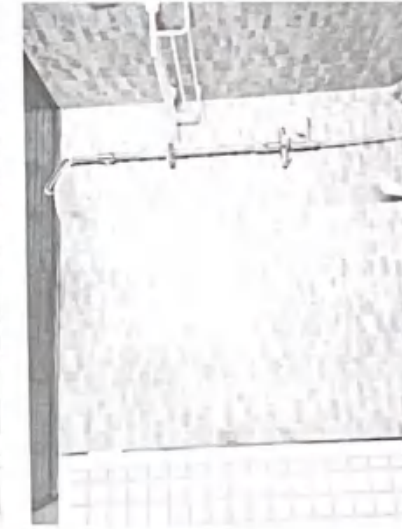
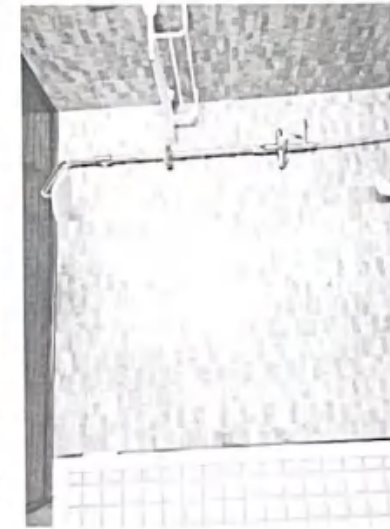
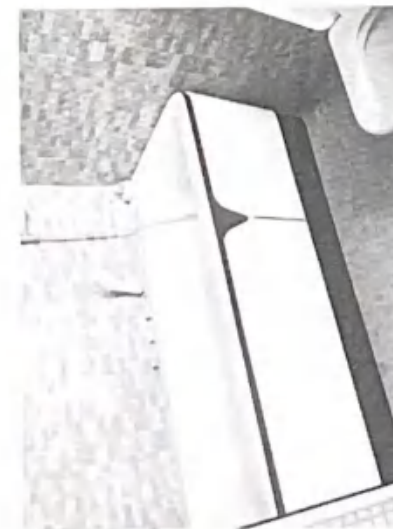
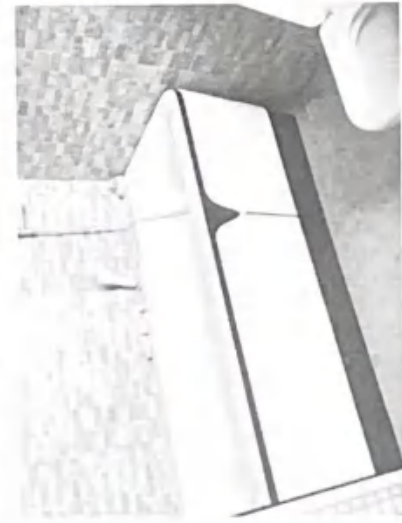
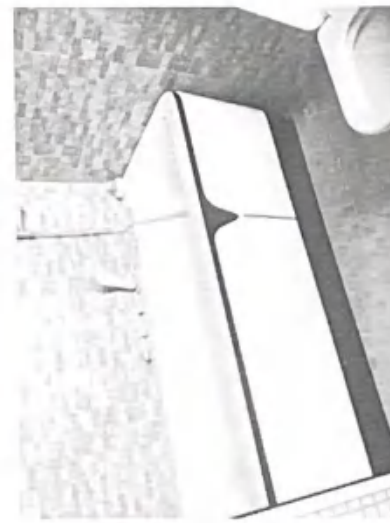
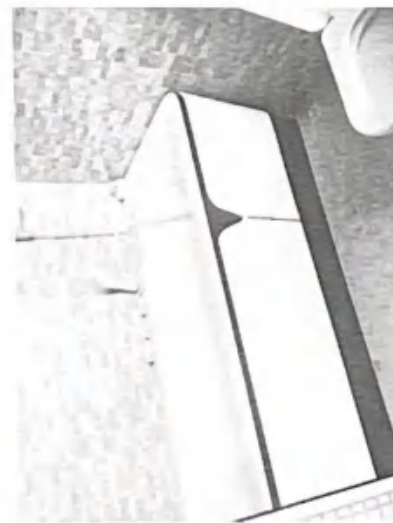


收据(交清税人存完税凭证)









程中国雁  
3-2404  
2010-142

I 25

No. 0962924

编号: GF-2000-0171

商品房买卖合同

新疆维吾尔自治区建设厅  
新疆维吾尔自治区工商行政管理局 监制



## 商品房买卖合同说明

1. 本合同文本为示范文本,也可作为签约使用文本。签约之前,买受人应当仔细阅读本合同内容,对合同条款及专业用词理解不一致的,可向当地房地产开发主管部门咨询。

2. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

3. 为体现合同双方的自愿原则,本合同文本中相关条款后都有空白行,供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订生效后,未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

4. 本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

5. 对合同文本【     】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容,双方应当协商确定。【     】中选择内容,以划√方式选定;对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时,应在空格部位打×,以示删除。

6. 在签订合同前,出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

7. 本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。

# 商品房买卖合同

(合同编号: )

合同双方当事人:

出卖人: \_\_\_\_\_

注册地址: \_\_\_\_\_

营业执照注册号: \_\_\_\_\_

企业资质证书号: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_ 联系电话: 2158888

邮政编码: 843000

委托代理人: \_\_\_\_\_ 地址: 莫阿瓦提路1号

邮政编码: 843000 联系电话: 2158888

委托代理机构: \_\_\_\_\_

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: 程桐雁

【本人】【法定代表人】姓名: 程桐雁 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】 65290118602071186

地址: 新疆阿克苏市西大街26号

邮政编码: 843000 联系电话: 13579126223

【委托代理人】【 】姓名: \_\_\_\_\_ 国籍: \_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_ 方式取得位于 \_\_\_\_\_、编号为 \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_。

该地块土地面积为 \_\_\_\_\_, 规划用途为 \_\_\_\_\_, 土地使用年限自 2004 年 5 月 28 日至 204 年 5 月 27 日。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 【现定名】【暂定名】 \_\_\_\_\_。建设工程规划许可证号为 \_\_\_\_\_ 施工许可证号为 65290/20090201。

### 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 商建房许字(2009)72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 3 【幢】【座】 ✓ 【单元】【层】

2404 号房。

该商品房的用途为 \_\_\_\_\_，属 \_\_\_\_\_ 结构，层高为 3米，建筑层数地上 24 层，地下 ✓ 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 264.35 平方米，其中，套内建筑面积 207.08 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 57.27 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）。

第四条 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. 按建筑面积计算，该商品房单价为（ 人民 币）每平方

米 3669.38 元, 总金额 (97000 元人民币) ④ 千 ④ 百 玖 拾 柒 万 零 千 零 百 零 拾 零 元整。

2. 按套内建筑面积计算, 该商品房单价为 ( ) 币) 每 平方米 元, 总金额 ( ) 币) 千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

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

4. \_\_\_\_\_

#### 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 二 种方式进行处理:

1. 双方自行约定:

(1) \_\_\_\_\_ ;

(2) \_\_\_\_\_ ;

(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 天内将买受人已付款退还给买受人, 并按 银行同期存款 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; 绝对值超出 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 叁 种方式按期付款:

1. 一次性付款

2. 分期付款

3. 其他方式 (银行按揭)

首付: 470000元

贷款: 500000元

第七条 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3种方式处理:

1. 按逾期时间, 分别处理 (不作累加)

(1) 逾期在 60 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 1.5 的违约金, 合同继续履行;

(2) 逾期超过 60 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 3 % 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 1.5 (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. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### 第八条 交付期限。

出卖人应当在2010年12月30日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第壹种条件，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. \_\_\_\_\_。

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60日内告知买受人的；

2. \_\_\_\_\_；

3. \_\_\_\_\_。

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1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60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1.5的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过60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到达之日起15天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的1%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3（该比率应不小于第(1)项中的比率）的违约金。

2. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

此 处 空

第十条 规划、设计变更的约定。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致

下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起 10 日内，书面通知买受人：

(1) 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

(2) 结构形式：框剪

(3) 户型：六室两厅

(4) 空间尺寸：2.8米

(5) 朝向：南北

(6) \_\_\_\_\_

(7) \_\_\_\_\_。

买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时限内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起 30 天内将买受人已付款退还给买受人，并按银行同期存款利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### 第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办

理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

\_\_\_\_\_。  
承担物业公司各项费用，燃气费  
\_\_\_\_\_。  
\_\_\_\_\_。

**第十二条** 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

\_\_\_\_\_。  
此处  
\_\_\_\_\_。

**第十三条** 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定（附件三）的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第1种方式处理：

1. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2. \_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_。  
内页页五



3. \_\_\_\_\_。

**第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。**

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

1. 供水、供电、排水，2010年12月30日达到使用条件；
2. 智能化及配套设施分期建设，整个小区竣工时全部到位；
3. 道路、绿化2011年7月30日达到使用条件；
4. \_\_\_\_\_；
5. \_\_\_\_\_。

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1. \_\_\_\_\_；
2. \_\_\_\_\_；
3. \_\_\_\_\_。

**第十五条 关于产权登记的约定。**

出卖人应当在商品房交付使用后 180 日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第2项处理：

1. 买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起 X

日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的 X % 赔偿买受人损失。

2. 买受人不退房，出卖人按已付房价款的 0.0 % 向买受人支付违约金。

3. 房屋产权证

### 第十六条 保修责任。

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

### 第十七条 双方可以就下列事项约定：

1. 该商品房所在楼宇的屋面使用权 归小区业主共有

2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权 归小区业主共有

3. 该商品房所在楼宇的命名权 归出卖人

\_\_\_\_\_ ;  
4. 该商品房所在小区的命名权 由出卖人

\_\_\_\_\_ ;  
5. 小区内会所、幼儿园、停车场的管理权由出卖人

6. \_\_\_\_\_

**第十八条** 买受人的房屋仅作 住宅 使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

\_\_\_\_\_ ;  
**第十九条** 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第 1 种方式解决：

1. 提交 √ 仲裁委员会仲裁。

2. 依法向人民法院起诉。

**第二十条** 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

**第二十一条** 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 5 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 贰 份，买受人 壹 份，阿克苏市 壹 份，银行 壹 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 阿克苏市房产局 申请登记备案。

出卖人(签章):

买受人(签章): 程帽雁

【法定代表人】:

【法定代表人】:

【委托代理人】:

【委托代理人】:

(签章)

【 】:

· 张平虎  
20070834

(签章)

2010 年 11 月 18 日

2010 年 11 月 18 日

签于 阿克苏市房产局

签于 阿克苏市房产局

2010.12.15





附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

起  
查  
分



附件三：装饰、设备标准

1. 外墙：

2. 内墙：

3. 顶棚：

4. 地面：

5. 门窗：

6. 厨房：

7. 卫生间：

8. 阳台：

9. 电梯：

10. 其他：



附件四：合同补充协议







# 营业执照

统一社会信用代码 91650102751656897A  
بىلىك كىمىر ئىشلىرى ئىدارىسى  
统一社会信用代码

名称  
类型  
住所  
法定代表人  
注册资本  
成立日期  
营业期限  
经营范围

新疆瑞丰房地产评估有限公司

有限责任公司(自然人投资或控股)

新疆乌鲁木齐市(高新区)天山区金源街100号1001号

梁建斌

壹佰万元人民币

2003年06月23日

2003年06月23日至

房地产评估、房地产评估咨询服务、房地产经纪业务、土地估价、社会经济咨询、土地流转评估服务、并从事法律法规许可范围内的其他经营活动。



تەرجىمەچىسى ئورگان  
登记机关

2018年09月06日

# 房地产估价机构资质证书

THE QUALITY CERTIFICATE OF REAL ESTATE APPRAISAL INSTITUTION

THE QUALITY CERTIFICATE OF REAL ESTATE APPRAISAL INSTITUTION

机构名称：新疆瑞丰房地产评估有限公司

法定代表人：梁建敏

(执行事务合伙人)

住所：新疆乌鲁木齐市天山区人民路38号新宏信大

厦1609室

统一社会信用代码：

91650102151648956A

备案等级：

贰级

证书编号：

55房估证字[2013

有效期至：

2020年11月10日至2023年11月10日

发证机关(公章)

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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser in covered real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser in covered real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00250997

姓名 Name

梁建敏

性别 Sex

男

身份证号码 ID No.

650108197107181913

注册号 Registration No.

6520040075

执业机构 Institution

新疆瑞丰房地产评估有限公司

有效期至 Validity

2024.1.6

持证人数 Total



姓名 Name

性别 Sex

身份证 ID No.

652801199004010024

注册号 Registration No.

6520180010

执业机构 Institution

新疆瑞丰房地产评估有限公司

有效期至 Validity

2024-7-6

持证人数 Total

