



诚信评估
CHENGXIN APPRAISES THE OFFICE

房地产价值认定评估报告 报告书



房地产估价报告

估 价 项 目 名 称：牟平区新城大街 918 号附 26 号、牟平区新城大街
918 号 A1-1917 号、牟平区世纪花园 6 号楼 342 号
三处房地产估价报告

估 价 委 托 人：烟台市牟平区人民法院

房地产估价机构：烟台市诚信土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘爱军（注册号：3720130089）

盖永诚（注册号：3719970079）

估价报告出具日期：2018 年 7 月 25 日

估 价 报 告 编 号：诚信牟评字（2018）第 005 号

致估价委托人函

烟台市牟平区人民法院：

受贵单位委托，我公司遵循独立、客观、公正、合法等原则，对委托估价的牟平区新城大街918号附26号、牟平区新城大街918号A1-1917号、牟平区世纪花园6号楼342号三处房地产于2018年7月16日进行了实地查勘，估价测算工作已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价目的：评估牟平区新城大街918号附26号、牟平区新城大街918号A1-1917号、牟平区世纪花园6号楼342号三处房地产的价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

估价对象：牟平区新城大街918号附26号，位于新城大街以南，官庄路以西。房屋所有权证号：烟房权证牟字第076550号，建筑面积1,460.07平方米，用途为商业网点，房屋总层数33层，所在层数2层；国有土地使用证号：烟国用（2016）第41213号，地类（用途）为商服用地，使用权类型为出让，终止日期2050年04月19日，使用权面积346.23平方米，房屋所有权人及土地使用权人为陈振钰。

牟平区新城大街918号A1-1917号，位于慢城宁海小区A1号楼，位于新城大街以南，官庄路以西。商品房买卖合同编号：烟房预字2010第028-779号，建筑面积50.8平方米，房屋总层数32层，所在层数19层，房屋所有权人为陈振钰。估价对象所在宗地面积为32789平方米，规划用途为住宅、商业，土地使用年限自2008年10月16日至2078年10月15日。

牟平区世纪花园6号楼342号，位于世纪花园小区，该小区位于新

区大街以南，东关路以东，牟系路以西。房屋所有权证号：烟房权证牟字第 071195 号，建筑面积 126.38 平方米，用途为住宅，房屋总层数 7 层，所在层数 4 层；国有土地使用证号：烟国用（2016）第 40116 号，地类（用途）为城镇住宅用地，使用权类型为出让，终止日期 2072 年 06 月 26 日，使用权面积 33.22 平方米，房屋所有权人及土地使用权人为陈振钰。

价值时点：2018 年 7 月 16 日（实地查勘日）。

价值类型：估价对象的估价结果，是在满足限制条件下于价值时点的市场价值。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次估价采用比较法进行估价。

估价结果：经过注册房地产估价师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》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法进行了分析、测算和判断。估价对象牟平区新城大街 918 号附 26 号、牟平区新城大街 918 号 A1-1917 号、牟平区世纪花园 6 号楼 342 号房地产评估总价值为：1,109.38 万元，人民币大写：壹仟壹佰零玖万叁仟捌佰元整。（详见结果汇总表）

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果		比较法
估价对象及结果		估价结果
牟平区新城大街 918 号附 26 号	建筑面积 (m ²)	1,460.07
	单价 (元/m ²)	6,862
	总价 (万元)	1,001.90
估价方法及结果		比较法
估价对象及结果		估价结果
牟平区新城大街 918 号 A1-1917 号	建筑面积 (m ²)	50.8
	单价 (元/m ²)	6,074
	总价 (万元)	30.86
估价方法及结果		比较法
估价对象及结果		估价结果
牟平区世纪花园 6 号楼 342 号	建筑面积 (m ²)	126.38
	单价 (元/m ²)	6,063
	总价 (万元)	76.62
合计	总价 (万元)	1,109.38

特别提示：本结果只在估价报告设定的假设和限制条件下成立，自估价报告出具之日起壹年内有效。上述内容仅为本报告书的一部分，应用时须认真阅读本估价报告书全文。

如对估价报告有异议，自收到估价报告之日起，10 日内申请复议，否则视为认同。

烟台市诚信土地房地产评估有限公司

法定代表人：刘爱军

二〇一八年七月二十五日

目 录

估价师声明	6
一、估价假设条件	8
二、估价限制条件	9
房地产估价结果报告	11
一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	14
六、价值类型	14
七、估价依据	14
八、估价原则	15
九、估价方法	16
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	19
一、估价对象位置图	19
二、估价对象现场勘察照片	19
三、《司法技术对外委托书》复印件	19
四、《房屋所有权证》复印件	19
五、《国有土地使用证》复印件	19
六、《商品房买卖合同》复印件	19
七、《房屋权属登记信息查询证明》复印件	19
八、房地产估价机构营业执照复印件	19
九、房地产估价机构备案证书复印件	19
十、房地产估价师注册证书复印件	19

(注:房地产估价技术报告留存本估价机构备查)

估价师声明

我们郑重声明：

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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系或偏见。

4、我们依照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、我们于2018年7月16日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘人刘爱军、盖永诚、刘慧慧，对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用情况，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于接触到的部分进行查勘的责任。

6、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由烟台市诚信土地房地产评估有限公司负责解释。

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
刘爱军	3720130089	刘爱军	2018年7月25日
盖永诚	3719970079	盖永诚	2018年7月17日

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、【对房地产市场的假设】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。

2、对于估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件、《国有土地使用证》复印件、《商品房买卖合同》复印件、《房屋权属登记信息查询证明》复印件，注册房地产估价师进行了检查，但未向政府有关部门和其他当事人进行核实，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、准确和完整。

3、估价对象房屋建筑面积、土地使用权面积、权属状况，均以估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件、《国有土地使用证》复印件、《商品房买卖合同》复印件、《房屋权属登记信息查询证明》复印件中记录的信息为依据。

4、注册房地产估价师已对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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

能够正常安全使用。

（二）未定事项假设

此次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次对估价对象房屋的价值进行评估，不考虑估价对象房屋查封、抵押等因素的影响。

（四）不相一致假设

此次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

由于当事人原因，我们未能进入牟平区新城大街 918 号 A1-1917 号房屋内部进行查勘，无法获知其内部装修装饰情况。根据开发商提供信息，该栋楼由开发商统一装修，每套房的装修标准一致，开发商相关人员领勘了同一栋楼 3206 号房屋的内部状况，此次评估假设牟平区新城大街 918 号 A1-1917 号房屋内部装修装饰状况与同一栋楼的 3206 号房屋内部装修装饰状况相同。

二、估价限制条件

（一）本报告仅为委托人执行案件提供参考依据，不对其他用途负责。

（二）本估价报告有效期限自本报告出具之日起壹年内有效，即自 2018 年 7 月 25 日至 2019 年 7 月 24 日，在有效期内如房地产市场价格发生重大变动，该估价结果需作相应调整或重新估价。

（三）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或提交有关主管部门审查。

（四）本估价报告所依据的资料均由估价委托人提供，资料的合法性、真实性、准确性和完整性由估价委托人负责。如因资料失实造成估价结果有误的，本公司不承担任何责任。

（五）本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价值，未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

（六）本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。

（七）报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

烟台市牟平区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：烟台市诚信土地房地产评估有限公司

法定代表人：刘爱军

单位地址：烟台市芝罘区胜利路 155 号 11 层

资质等级：贰级

资质证书编号：鲁评 052006

三、估价目的

评估牟平区新城大街 918 号附 26 号、牟平区新城大街 918 号 A1-1917 号、牟平区世纪花园 6 号楼 342 号房地产的价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为牟平区新城大街 918 号附 26 号、牟平区新城大街 918 号 A1-1917 号、牟平区世纪花园 6 号楼 342 号房地产，包括房屋所有权及相应分摊的土地使用权。

（二）估价对象基本状况

牟平区新城大街 918 号附 26 号情况一览表

房屋所有权证号	烟房权证牟字第 076550 号	房屋所有权人	陈振钰
共有情况	单独所有	规划用途	商业网点

房屋坐落	牟平区新城大街 918 号附 26 号	建筑面积 (平方米)	1,460.07
总层数	33	所在层数	2
国有土地使用证号	烟国用 (2016) 第 41213 号	土地使用权人	陈振钰
座落	牟平区新城大街 918 号附 26 号	地类 (用途)	商服用地
使用权类型	出让	终止日期	2050 年 04 月 19 日
使用权面积 (平方米)	346.23	其中, 分摊面积 (平方米)	346.23

牟平区新城大街 918 号 A1-1917 号情况一览表

商品房买卖合同编号	烟房预字 2010 第 028-779 号	房屋所有权人	陈振钰
房屋坐落	牟平区新城大街 918 号 A1-1917 号	建筑面积 (平方米)	50.8
总层数	32	所在层数	19
所在宗地面积 (平方米)	32,789	规划用途	住宅、商业
土地使用年限	自 2008 年 10 月 16 日至 2078 年 10 月 15 日		

牟平区世纪花园 6 号楼 342 号情况一览表

房屋所有权证号	烟房权证牟字第 071195 号	房屋所有权人	陈振钰
共有情况	单独所有	规划用途	住宅
房屋坐落	牟平区世纪花园 6 号楼 342 号	建筑面积 (平方米)	126.38
总层数	7	所在层数	4
国有土地使用证号	烟国用 (2016) 第 40116 号	土地使用权人	陈振钰
座落	世纪花园 6 号楼 3-402 号	地类 (用途)	城镇住宅用地
使用权类型	出让	终止日期	2072 年 06 月 26 日
使用权面积 (平方米)	33.22	其中, 分摊面积 (平方米)	33.22

（三）实物状况

牟平区新城大街 918 号附 26 号，房屋总层数 33 层，所在层数 2 层，估价对象为干挂理石外墙，室内水泥地面，内墙粉刷涂料，展台一个，落地铝合金玻璃窗，室内厕所地铺瓷砖，墙贴面砖。

牟平区新城大街 918 号 A1-1917 号，房屋总层数 32 层，所在层数 19 层，楼道内防火板吊顶，瓷砖地面，入户防盗门。

牟平区世纪花园 6 号楼 342 号，房屋总层数 7 层，所在层数 4 层，估价对象所在大楼为涂料外墙，单元防盗门，楼道内理石踏步，不锈钢扶手，入户防盗门，室内地铺木地板，门窗包套，墙贴壁纸，塑钢窗，厨房、卫生间地铺瓷砖，墙贴面砖，吊顶。

（四）区位状况

牟平区新城大街 918 号附 26 号，位于新城大街以南，官庄路以西。附近有云海香都、紫金山庄、官庄豪庭等小区，区域内有超市、饭店、幼儿园等生活服务设施，生活配套一般。附近有 568、608 路等多路公交车经过，距离公交站约 300 米，出行较方便。

牟平区新城大街 918 号 A1-1917 号，位于慢城宁海小区 A1 号楼，位于新城大街以南，官庄路以西。附近有云海香都、紫金山庄、官庄豪庭等小区，区域内有超市、饭店、幼儿园等生活服务设施，生活配套一般。附近有 568、608 路等多路公交车经过，距离公交站约 300 米，出行较方便。

牟平区世纪花园 6 号楼 342 号，位于世纪花园小区，该小区位于新

城大街以南，东关路以东，牟系路以西。附近有曙光小区、东油小区、黄金小区、金岭小区、沁河苑西区、腾远花苑等小区，区域内有超市、饭店、市场、银行、幼儿园、中学等生活服务设施，生活配套齐全。附近有 602、607 路等多路公交车经过，距离公交站约 150 米，出行方便。

五、价值时点

2018 年 7 月 16 日

六、价值类型

估价对象的估价结果，是在满足限制条件下于价值时点的市场价值。

七、估价依据

- （一）《中华人民共和国物权法》；
- （二）《中华人民共和国土地管理法》；
- （三）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （四）《中华人民共和国资产评估法》；
- （五）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- （六）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- （七）国家、省、市有关房地产法律、法规；
- （八）烟台市牟平区人民法院司法技术鉴定委托书（（2018）烟牟法委评字第 41 号）；
- （九）估价委托人提供的有关资料；
- （十）估价人员现场勘查和市场调查所获得的有关资料。

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及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

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。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，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象产生最高价值的使用方式。

（四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价值或价格。

（五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价值会相互牵掣而趋于一致。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》房地产估价的方法主要有比较法、成本法、收益法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。有条件选用比较法进行估价的应以比较法为主要的估价方法。

牟平区新城大街 918 号附 26 号房地产估价方法选用比较法。由于牟平区商业房地产租金水平普遍偏低，不能客观的反应估价对象的市场价值，故不宜采用收益法进行评估；商业用途房地产其价值已非各项要素资产的简单估价加总，故不宜采用成本法进行估价；估价对象为已建成正常使用的房地产，非拟建、在建工程，不宜采用假设开发法进行估价。估价对象为商业房地产，在价值时点的近期周围类似商业房地产交易市场活跃，获取交易实例等相关资料较容易，适合采用比较法进行估价。故本次评估只能采用一种估价方法，即比较法进行估价。

牟平区新城大街 918 号 A1-1917 号房地产估价方法选用比较法。由于牟平区公寓房地产租金水平普遍偏低，不能客观的反应估价对象的市场价值，故不宜采用收益法进行评估；公寓用途房地产其价值已非各项要素资产的简单估价加总，故不宜采用成本法进行估价；估价对象为已建成正常使用的房地产，非拟建、在建工程，不宜采用假设开发法进行估价。估价对象为公寓房地产，在价值时点的近期周围类似公寓房地产交易市场活跃，获取交易实例等相关资料较容易，适合采用比较法进行估价。故本次评估只能采用一种估价方法，即比较法进行估价。

牟平区世纪花园 6 号楼 342 号房地产估价方法选用比较法。由于牟平区住宅房地产租金水平普遍偏低，不能客观的反应估价对象的市场价

值，故不宜采用收益法进行评估；住宅用途房地产其价值已非各项要素资产的简单估价加总，故不宜采用成本法进行估价；估价对象为已建成正常使用的房地产，非拟建、在建工程，不宜采用假设开发法进行估价。估价对象为住宅房地产，在价值时点的近期周围类似住宅房地产交易市场活跃，获取交易实例等相关资料较容易，适合采用比较法进行估价。故本次评估只能采用一种估价方法，即比较法进行估价。

十、估价结果

经过注册房地产估价师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》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法进行了分析、测算和判断。估价对象牟平区新城大街 918 号附 26 号、牟平区新城大街 918 号 A1-1917 号、牟平区世纪花园 6 号楼 342 号房地产评估房地产总价值为：1,109.38 万元，人民币大写：壹仟壹佰零玖万叁仟捌佰元整。（详见结果汇总表）

估价结果汇总表

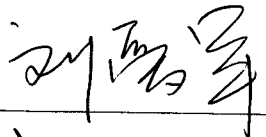
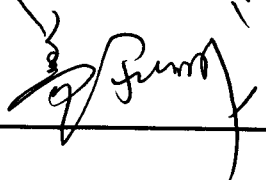
币种：人民币

估价方法及结果		比较法
估价对象及结果		估价结果
牟平区新城大街 918 号附 26 号	建筑面积 (m ²)	1,460.07
	单价 (元/m ²)	6,862
	总价 (万元)	1,001.90
估价方法及结果		比较法
估价对象及结果		估价结果
牟平区新城大街 918 号 A1-1917 号	建筑面积 (m ²)	50.8
	单价 (元/m ²)	6,074
	总价 (万元)	30.86

估价对象及结果	估价方法及结果	比较法
		估价结果
牟平区世纪花园 6 号楼 342 号	建筑面积 (m ²)	126.38
	单价 (元/m ²)	6,063
	总价 (万元)	76.62
合计	总价 (万元)	1,109.38

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
刘爱军	3720130089		2018年 7 月 25 日
盖永诚	3719970079		2018年 7 月 25 日

十二、实地查勘期

2018 年 7 月 16 日

十三、估价作业期

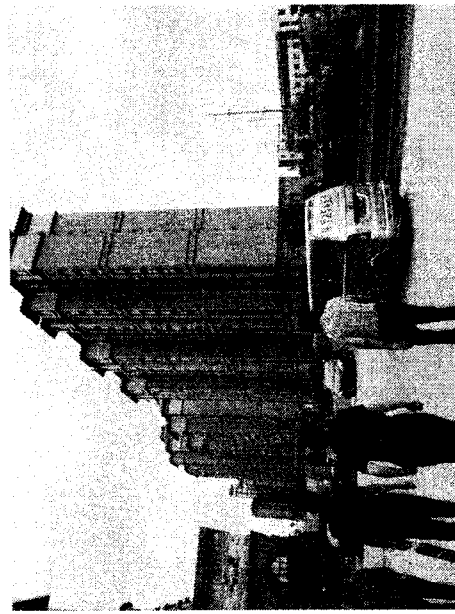
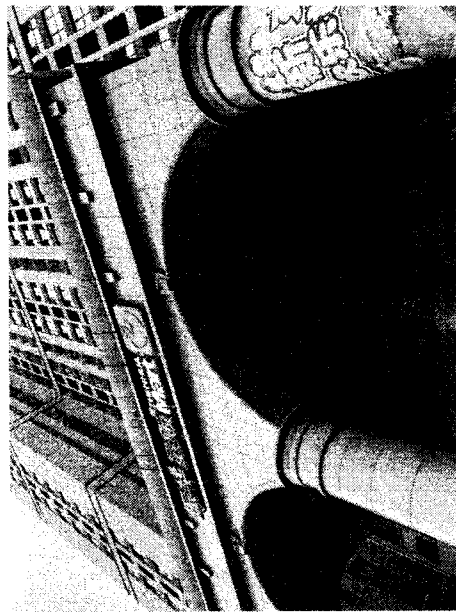
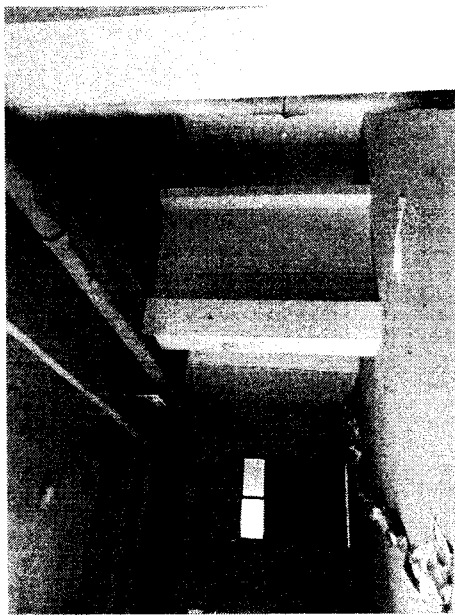
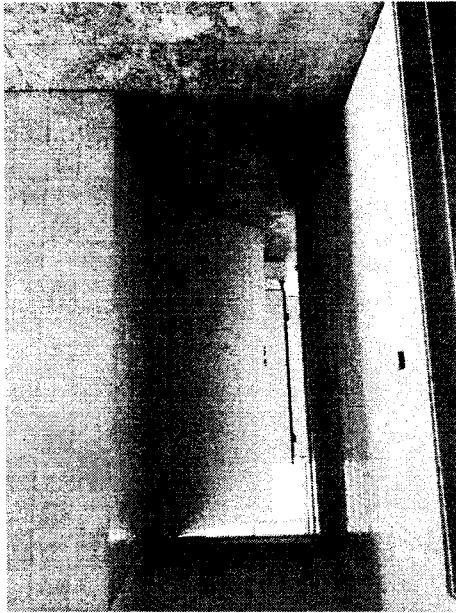
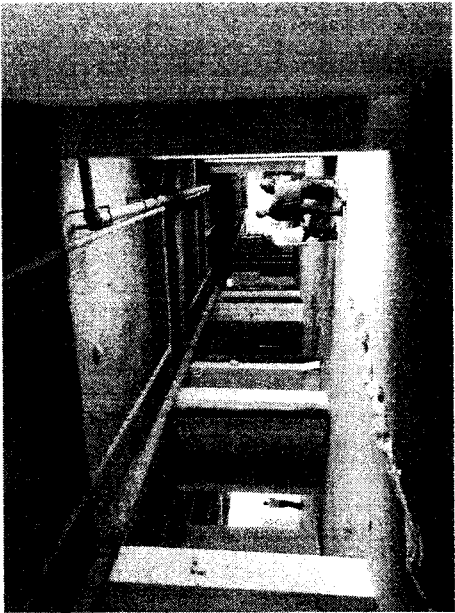
2018 年 7 月 9 日至 2018 年 7 月 25 日

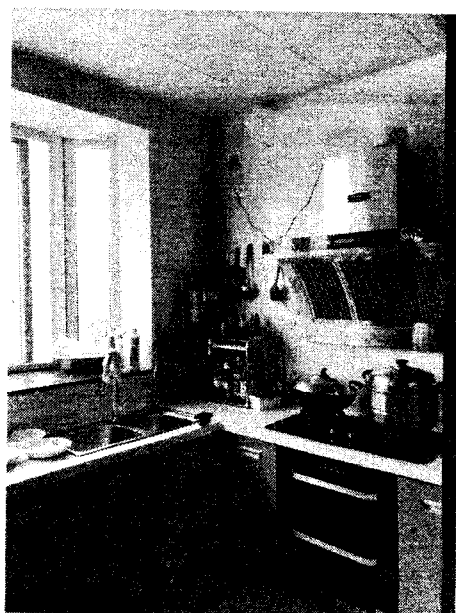
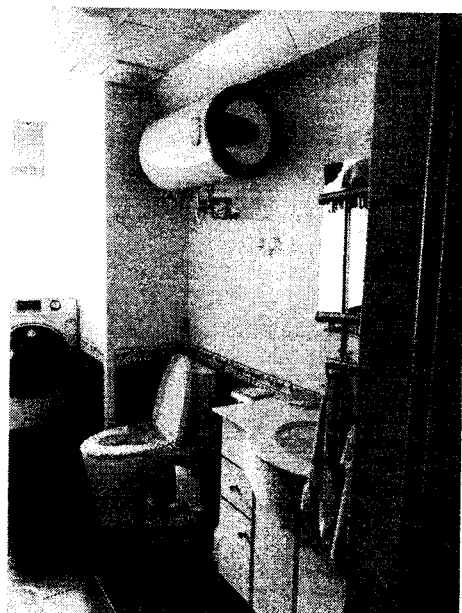
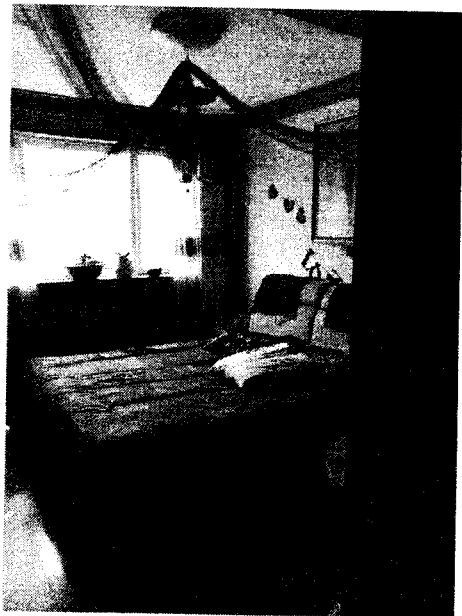
烟台市诚信土地房地产评估有限公司

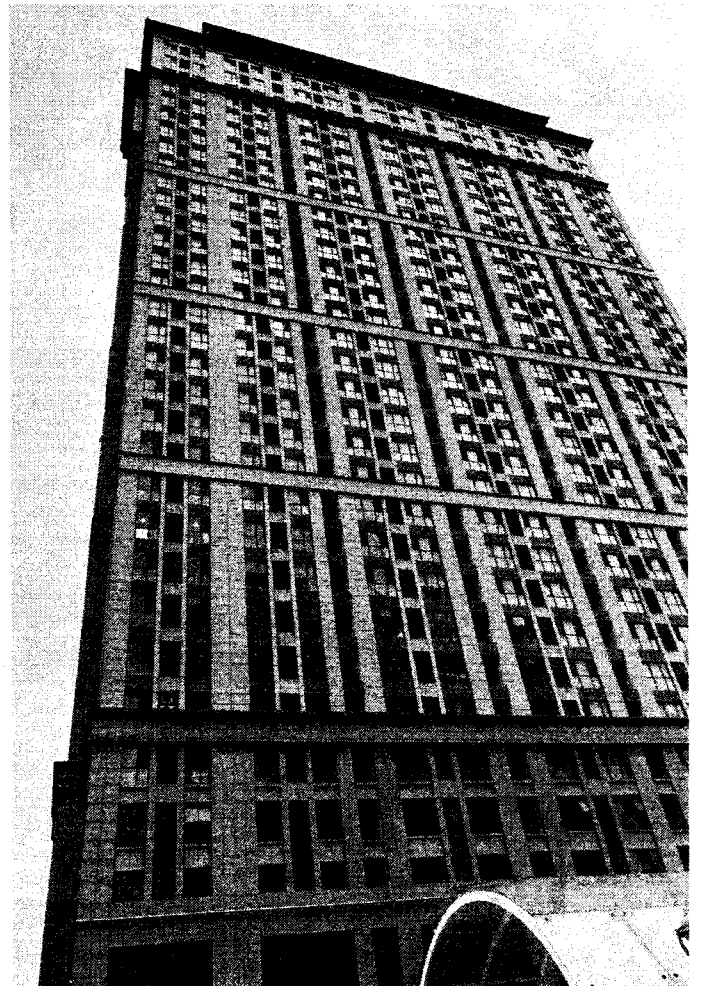
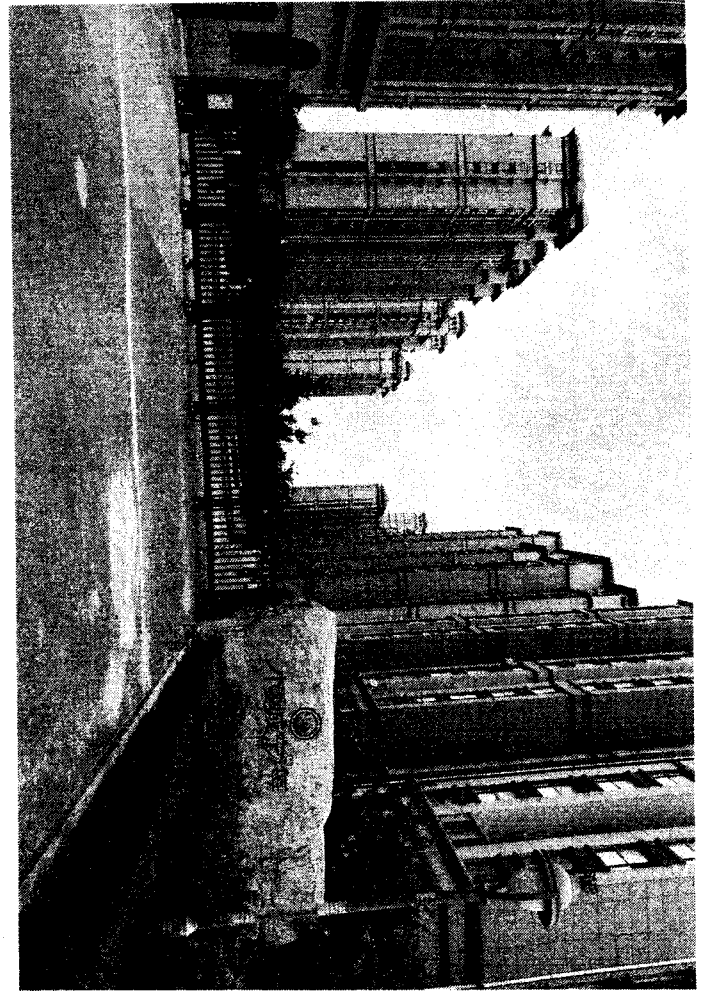
二〇一八年七月二十五日

附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象现场勘察照片
- 三、《司法技术对外委托书》复印件
- 四、《房屋所有权证》复印件
- 五、《国有土地使用证》复印件
- 六、《商品房买卖合同》复印件
- 七、《房屋权属登记信息查询证明》复印件
- 八、房地产估价机构营业执照复印件
- 九、房地产估价机构备案证书复印件
- 十、房地产估价师注册证书复印件



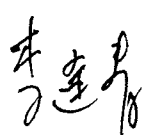




烟台市牟平区人民法院 司法技术对外委托书

(用于财产、工程、产品评估、鉴定)

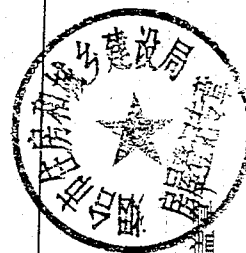
(2018)烟牟法委评字第41号

案由	房屋买卖合同纠纷	鉴定类别	评
简要案情	评估陈振钰名下位于世纪花园6号楼342号,权证证号为071195;陈振钰位于牟平区新城大街918号楼1917号公寓,权证证号案;陈振钰位于牟平区新城大街918号附26号商业网点. [烟房权证牟字第076550号、烟国用(2016)第41213号		
鉴定要求			
送检材料	房产证复印件 (✓) 土地证复印件 (✓) 行驶证复印件 其它: 商品房买卖合同复印件. 农业银行合同书复印件		
申请人	烟台新潮房地产开发有限公司	本人	
		电话	
		代理人	孙永捷
		电话	15866364095
被申请人	烟台乐信商贸有限公司. 陈振钰. 张政业、殷华杰	本人	
		电话	公告
		代理人	
		电话	
委托单位	烟台市牟平区人民法院技术室	联系人	李
		电话	4289651
受托单位	烟台诚信土地房地产评估有限公司		
委托单位领导意见	 签名:  201 年 月 日		

烟 房权证 牟 字第 076550 号

房屋所有权人	陈振钰		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	牟平区新城大街913号附26号		
登记时间	2016年6月29日		
房屋性质			
规划用途	商业网点		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	33	1460.07	房权证记专章
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记



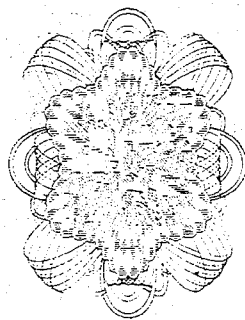
填发单位 (盖)



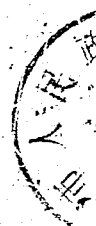
烟 国用 (2016) 第 41213 号

土地使用权人	陈振钰			
座 落	牟平区新城大街918号附26号			
地 号	370612004006 GB00001	图 号	41.25-508.75	
地类 (用途)	商服用地 (05)	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2050年04月19日	
使用权面积	346.23 M ²	独用面积	M ²	
		分摊面积	346.23 M ²	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



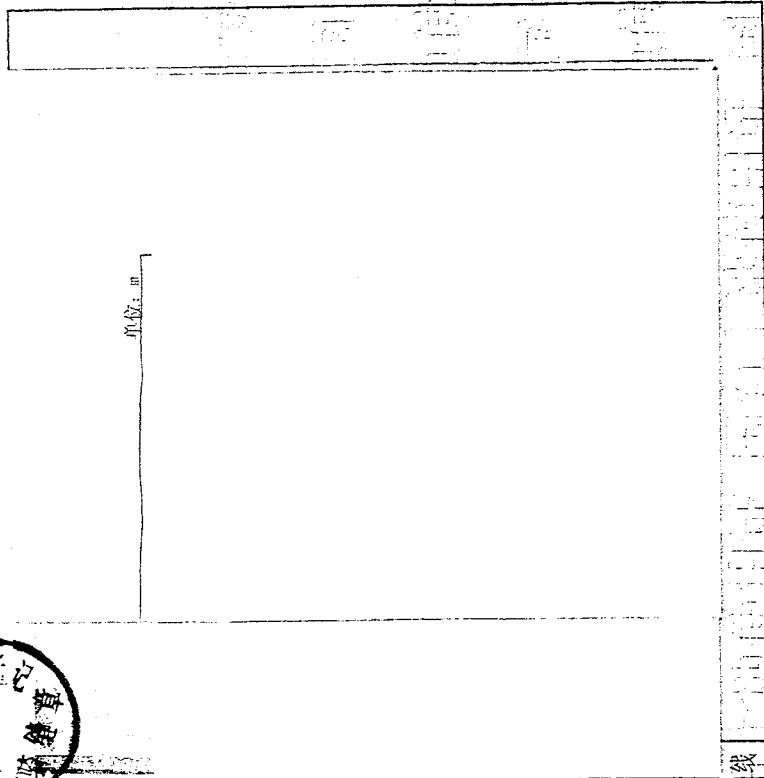
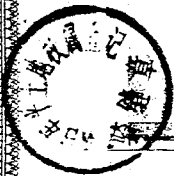
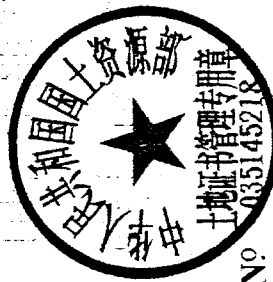
烟台市牟平区人民政府 (章)
2016年06月30日



登 记 机 关



证书监制机关

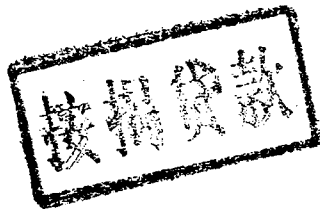


房屋权证 字第 0671195 号

权利人	陈永雄		
权利人住所	阜阳市清河		
房屋坐落	阜平路世纪花园6号楼342号		
登记时间	2015年9月2日		
房屋性质			
规划用途	住宅		
建筑面积	建筑面积	套内建筑面积	其他
	(m ²)	(m ²)	
126.38	126.38	126.38	
土地用途	土地用途取得方式	土地用途年限	



合同编号： 烟商预 字 2010 第 08-778 号



该商品房合同已备案
烟台市牟平区住房和城乡建设管理局

商品房买卖合同

商品房买卖合同

合同双方当事人:

卖方: 烟台新城房地产开发有限公司

注册地址: 烟台市牟平区宁海大街79号

营业执照注册号: 370612018019927

企业资质证书号: 3706121800615

法定代表人: 宋向阳 联系电话: 0535-4281011

邮政编码: 264100

委托代理人: 地址:

邮政编码: 联系电话:

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:

买方: 陈振强

【本人】【法定代表人】姓名: 陈振强 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【370687198603210023】

地址: 山东省烟台市莱山区莱阳路街道办事处柳林社区264号

邮政编码: 264000 联系电话: 13583519172

【委托代理人】【 】姓名: 国籍:

地址:

邮政编码: 联系电话:

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，买方和卖方在平等、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

卖方以【出让】【转让】【租赁】【划拨】方式取得位于 烟台市牟平区 编号为 烟地[2008]-3011 的地块的土地使用权。

该地块土地面积为 3278 平方米，规划用途为 住宅、商业，土地使用年限自 2008 年 10 月 16 日至 2078 年 10 月 15 日。

卖方经 烟台 城市规划局批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】漫城宁海 【暂定名】为 漫城宁海（以下简称该商品房项目）。建设工程规划许可证号为 建字第370612200900016号，施工许可证号为 牟建施字[2009]第48号

第二条 商品房销售依据。

买方购买的商品房为【现房】预售商品房。预售商品房批准机关为 烟台市房产管理局，商品房预售许可证号为 烟房预字2010第028号；批准预售的楼号为 A1A2A3A4A5A6，批准预售的总套数为 918 套，总建筑面积为 11434.53 平方米，其中住宅 894 套 6075.33 平方米，【非住宅】24 套 5728.32 平方米；预售资金专用帐户开户银行为 中国工商银行烟台牟平支行，开户银行帐号为 1606021019200000609】

第三条 买方所购商品房的基本情况。

买方购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件四，房号以附件四图中的标注为准）为：

【买方购买本合同第一条规定的项目中的第 【幢】【座】（建筑号 号） 单元 层 号房】

【买方购买 辛平 区 新致入 街（路、巷） 910 号 4-19.7 号房】

经规划部门批准的该商品房的用途为【住宅】【非住宅 】，
【 】属 钢筋混凝土 结构，层高为 2.95 米。该楼总建筑层数为住宅
30 层 3889.85 平方米，【非住宅】 2 层 405.88 平方
米，总计地上 32 层 4725.78 平方米，地下 1 层 平方米。

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 50.8 平方米，其中，
【套内】【套】建筑面积 39.25 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面
积 11.55 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）。另有地下附属面积 平方米。

第四条 计价方式与价款。

卖方与买方约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为每平方米 ¥7030.37 元，总金额（大
写） 肆 仟 肆 佰 叁 拾 伍 万 柒 仟 壹 佰 肆 拾 叁 元整。

2、按套内面积计算，该商品房单价为每平方米 ¥ 元，总金额（大
写） 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整。

3、按套（单元）计算，该商品房总价（大写） 仟 佰 拾
万 仟 佰 拾 元整。

4、按整幢、整层计算，该商品房总价（大写） 仟 佰 拾
万 仟 佰 拾 元整。

5、 以上 不包括（1）有线电视、电话、宽带等开户费

（2） 登记过程中按规定应由买受人承担费用

（3） 和小费（见附件）

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。

产权登记面积以有资质的房产面积测绘单位出具的测绘报告为准。

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。面积差异部分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,买方有权退房。

买方退房的，卖方在买方提出退房之日起 30 天内将买方已付款退还给买
方，并按银行同期房地产开发贷款利率付给利息。

买方不退房的,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%)部分的房价款由买方补足;超出3%部分的房价款由卖方承担,产权归买方。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%)部分的房价款由卖方返还买方;绝对值超出3%部分的房价款由卖方双倍返还买方。

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

- 3、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。

4. _____

第六条 付款方式及期限。

本合同签署后,买方按下列第 2 种方式按期付款。

1、一次性付款:

买方于_____年_____月_____日前支付首付款¥_____元, 余款¥_____元于_____年_____月_____日前付清。

2、分期付款:

按卖方施工进度分期付款(1)首付款¥_____元;(2)项目建设主体完工时支付¥_____元;(3)交付使用时支付¥_____元。

3、按揭贷款:

(1)首付款¥107143元;(2)剩余部分¥250000元于2012年2月30日前用按揭贷款支付。

4、其它方式:

※ 卖方应当按照烟台市房产管理局《关于加强商品房预售资金监管的意见》的相关规定, 向买方出具烟台市房产管理部门统一印制的《商品房预售资金收存通知单》, 由买方直接将商品房预售资金存入房产管理部门指定的商品房预售资金监管开户银行, 卖方不得直接收存商品房预售资金。

第七条 买方逾期付款的违约责任。

买方如未按本合同规定的时间付款, 按下列方式处理:

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, 买方按日向卖方支付逾期应付款万分之二违约金, 合同继续履行;

(2) 逾期超过60日后, 卖方有权解除合同。卖方解除合同的, 买方按累计应付款的1%向卖方支付违约金。买方愿意继续履行合同的, 经

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。

3、因买方的原因导致买方未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的，卖方同意买方在 15 日内，以自有资金或其他方式支付，在此期限内不承担本合同第七条约定的违约责任。

(1) 合同继续履行，具体付款方式和付款期限另行协商，并签订补充协议。

(3)

- 6 -

价款（包括利息，利息按中国人民银行公布的同期存款利率计算）全部退还买方，卖方已收取的全装修价款（包括利息，利息按中国人民银行公布的同期存款利率计算）一并退还买方。

第八条 交付期限。

卖方应当在 2011 年 6 月 30 日前，依照国家和省、市的有关规定，将具备下列条件并符合本合同约定的商品房交付买方使用：

- 1、取得《建设工程竣工规划验收合格证》；
- 2、取得《建设工程竣工验收备案表》；
- 3、取得《烟台城市新建住宅项目配套设施交付使用证》；
- 4、法律、法规、规章规定需满足的其他事项。

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，卖方可据实予以延期：

- 1、遭遇不可抗力，且卖方在发生之日起 30 日内告知买方的；
- 2、为配合执行政府规定文件以及政策而延误的；
- 3、非卖方所能预见、避免和控制的重大事件，如发生重大疫情、长时间停水、停电和政府有重大活动而造成工程延期的；
- 4、遭遇上述一种或几种情况的，卖方应在发生之日起 30 日内告知买方。

第九条 卖方逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，卖方如未按本合同规定的期限将该商品房交付买方使用，按下列方式处理：

- 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，卖方按日向买方支付已交付房价款万分之 二 的违

约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 60 日后，买方有权解除合同。买方解除合同的，卖方应当自买方解除合同通知到达之日起 60 天内退还全部已付款，并按买方累计已付款的 1 % 向买方支付违约金。买方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，卖方按日向买方支付已交付房价款万分之 二 (该比率应不小于第 (1) 项中的比率) 的违约金。

2、卖方未告知买方，又将房屋抵押给第三人或卖给第三人，以及故意隐瞒所售房屋已为拆迁安置补偿房的事实，买方有权退房。

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方所购商品房质量或使用功能的，卖方应当在有关部门批准同意之日起 10 日内，书面通知买方：

- (1) 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；
- (2) 规划设计不符，增加楼层影响房屋质量或使用功能情形的；
- (3) 改变规划设计用途和布局的；
- (4) 改变房屋的厨房、卫生间布局，空调机位、空调管线进行调整，影响使用功能的；
- (5) 改变、减少公共设施、会馆、商场、幼儿园等公益场所改为他用的；
- (6) 小区容积率、绿化率发生变更的；
- (7) 改变建筑设计造成不合理影响通气、采光的。

买方有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买方在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受变更。卖方未在规定时限内

通知买方的，买方有权退房。

买方退房的，卖方须在买方提出退房要求之日起 60 天内将买方已付款退还给买方，并按银行同期房地产开发贷款利率付给利息。

买方不退房的，在通知到达之日起十五日内，与卖方另行签订补充协议，买方既不办理退房手续，又不同卖方签订补充协议，即视为接受该规划设计的变更，并承诺按期对房屋进行验收交接。

第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，卖方应当书面通知买方办理交付手续。双方进行验收交接时，卖方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，卖方还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。卖方不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买方有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由卖方承担。

由于买方原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

1、若买方未按卖方的书面交房通知书中规定的期限和地点交接的，房屋损坏灭失的风险自书面通知的期满之日起，由买方承担。

2、逾期未办理交接手续的，买方仍需按规定交纳物业管理等相关费用。

3、由此产生的延期交房责任由买方承担。

第十二条 卖方保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因卖方原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由卖方承担全部责任。

第十三条 卖方关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

卖方交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定的标准。达不到约定标准的，买方有权要求卖方按照下述第 2.3 种方式处理：

1、卖方赔偿双倍的装饰、设备差价。

2、买方如对装饰、设备标准有异议的，应在房屋实际交付之日起 15 日内向卖方提出，如逾期则视为认可该装饰、设备标准。

3、如卖方交付给买方的装饰、设备标准与合同约定标准不符合，卖方应使之达到合同约定标准，卖方经修改后达到合同约定标准的，卖方不再承担。

第十四条 卖方关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

卖方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，在交付使用时达到如下使用条件：

1、项目按《房地产开发项目建设条件意见书》的要求建设完成；

2、房屋建筑工程及市政基础设施符合国家规定的工程质量验收标准，质量验收手续齐备；

3、供电、供水、供热、燃气、道路、排水、绿化、路灯、环卫、邮政、通讯等基础设施和配套公用设施按规划要求建设完毕，且移交相关部门或单位进行后期维护管理；

4、供热配套工程按要求设计和安装热量计量装置及温度调控装置；

5、前期物业管理落实到位；

6、小区内道路畅通，绿化达到规定标准；

7、法律、法规、规章规定需满足的其他事项。

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按下列第 3 方式处理：

1、卖方赔偿双倍的装饰、设备差价；

2、卖方同意在上述设施未达到正常使用前的物管费由卖方支付；

3、双方协商解决同意由卖方采取其它方式保证买方正常使用。

第十五条 关于产权登记的约定。

卖方应按相关规定在商品房交付使用后 60 日内,或买卖双方已履行了本合同和《商品房预销售补充协议》中关于面积和价款等问题的约定后,将办理权属登记需由卖方提供的资料报房产管理部门备案并办理房地产权属登记证书手续。买方应按相关规定在卖方商品房交付使用后 90 日内持有关凭证到房产管理部门办理房地产权属登记证书手续。如因买方的责任,导致不能在规定期限内办理权属登记手续的,由有关部门按相关规定予以处理;如因卖方的责任,买方不能在规定期限内取得房地产权属证书的,双方同意按下列方式处理:

1、买方退房,卖方在买方提出退房要求之日起 60 日内将买方已付房价款退还给买方,并按已付房价款的 0.1 % 赔偿买方损失;

2、买方不退房,卖方按已付房价款的 0.1 % 向买方支付违约金;

3、2/3。

第十六条 保修责任。

买方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。卖方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。

买方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,卖方应当履行保修义务。因不可抗力或者非卖方原因造成的损坏,卖方不承担责任,但可协助维修,维修费用由买方承担。

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 归全体业主;

3、该商品房所在楼宇的命名权_____;

4、该商品房所在小区的命名权 归卖方;

5、建筑区划内的道路和绿地属全体业主共有，但属于城镇公共绿地或明示归个人的除外；

6.

第十八条 买方的房屋仅作住宅使用，买方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约定外，买方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。

卖方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 买方同意遵守该区域临时管理规约，并同意按时交纳拥有物业的服务费用。

该房屋所在区域物业管理具体事宜，详见附件三：《_____临时规约》。

第二十条 本合同在履行过程中发生的争议,由双方当事人协商
协商不成的,按下述第_____种方式解决:

1、提交烟台市仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

第二十一条 待该商品房的产权登记面积确定后,双方应共同签署《商品房预销售补充协议》(附件一),重新确定该商品房最终总价款。

第二十二条 本合同其它未尽事项,可由双方约定后签订补充协议。

第二十三条 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。

第二十四条 本合同连同附件共 15 页,一式 6 份,具有同等法律效力,合同持有情况如下:卖方 5 份,买方 1 份。

第二十五条 非网上签约备案的,自双方签订之日起 30 日内,由卖方和买方持合同到房产管理部门办理合同登记备案,合同自签订之日起生效。

第二十六条 预告登记

买、卖双方应在预售合同生效后 30 日内【☒共同】【☐委托卖方】【☐委托买方】【☐委托第三方·第三方为 / 】向烟台市牟平区房产主管部门办理预购商品房的预告登记;任何一方逾期不办理预告登记的,应承担违约责任,造成对方损失的应赔偿损失。

预告登记后,债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的,预告登记失效。

第二十七条 本合同生效后,卖方与买方任何一方不得随意转让已预售的商品房或注销已预售的商品房买卖合同,如有特殊原因需转让或注销,须卖方与买方持相关材料报房产管理部门备案。若已办理预告登记,须按规定办理相关注销手续,否则,不能转让。

卖方 (签章):

买方 (签章): 陈强

【法定代表人】:



【法定代表人】:

【委托代理人】:

【委托代理人】:

【 】:

【 】:

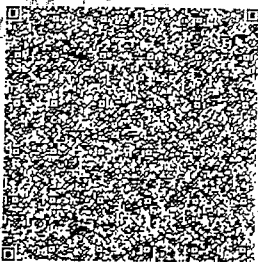
(签章)

(签章)

2016 年 6 月 24 日

2016 年 6 月 24 日

房屋权属登记信息查询证明



编号: CX201802020289



查询申请人

1、烟台市牟平区人民法院

申请查询肖华(370686197607095412), 刘燕(411522198810232727), 殷华杰(370631197104250016), 张政业(370631197911083517), 陈振钰(370687198603210023), 魏国丰(152327197805031318)名下房屋权属登记记录, 所有权状况, 他项权状况, 其他限制状况, 权利证号。

查询结果为:

1. 名下有牟平区宁海大街728号内14号楼二单元1002号房产, 所有权人: 殷华杰, 抵押状态: 未抵押, 查封状态: 已查封, 权利证号: 055288

2. 名下有牟平区牟兴路439号3号楼一单元1003号房产, 所有权人: 魏国丰, 抵押状态: 已抵押, 查封状态: 未查封, 权利证号: 066032

3. 名下有牟平区鱼河西路399号5号楼5-2-702号房产, 所有权人: 肖华, 抵押状态: 未抵押, 查封状态: 未查封, 权利证号: 066616

4. 名下有牟平区世纪花园6号楼342号房产, 所有权人: 陈振钰, 抵押状态: 未抵押, 查封状态: 已查封, 权利证号: 071195

5. 名下有牟平区新城大街918号附26号房产, 所有权人: 陈振钰, 抵押状态: 未抵押, 查封状态: 已查封, 权利证号: 076550

6. 名下有牟平区宁海大街588号19号楼2-102号房产, 所有权人: 张政业, 抵押状态: 未抵押, 查封状态: 已查封, 权利证号: 烟房权证牟字第033765号

7. 名下有牟平区滨海东路618号12号楼12-1-201号房产, 所有权人: 刘燕, 抵押状态: 预抵押, 查封状态: 已查封, 权利证号: 备案

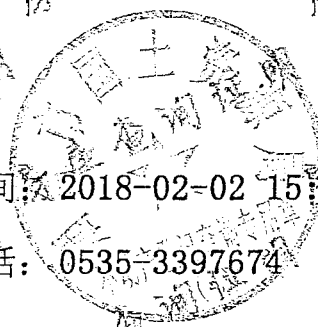
8. 名下有牟平区新城大街918号A1号楼1917号房产, 所有权人: 陈振钰, 抵押状态: 已抵押, 查封状态: 已查封, 权利证号: 备案。(查询范围为牟平区房产综合管理信息系统数据库及不动产统一登记系统)

特此证明。

本证明仅用于查询申请人 核实情况

查询时间: 2018-02-02 15:00:34

联系电话: 0535-3397674

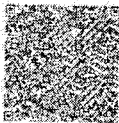


营业执照

(副本)

统一社会信用代码: 91370602306807696

名称: 烟台市诚信土地房地产评估有限公司
类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所: 芝罘区胜利路155号12层E室
法定代表人: 刘爱军
注册资本: 贰佰万元整
成立日期: 2001年06月26日
营业期限: 2001年06月26日至 年 月 日
经营范围: 房地产咨询、房地产评估、中介服务、土地评估、《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



2017年 月 日

http://sd.gsxt.gov.cn

国家应用广泛, 安全可靠

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称: 烟台市诚信土地房地产评估有限公司
法定代表人: 刘爱军
(执行事务合伙人)
住所: 山东省烟台市芝罘区胜利路155号12层E室
统一社会信用代码: 91370602306807696
备案等级: 贰级
证书编号: 鲁评052006
有效期限: 2017年8月25日至2020年8月24日



2017年8月25日

姓名 / Full name

刘爱军

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

372925198106034128

注册号 / Registration No.

3720130089

执业机构 / Employer
烟台市诚信土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-5-19

持证人签名 / Bearer's signature

姓名 / Full name

盖永诚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370602198407253410

注册号 / Registration No.

3719970079

执业机构 / Employer
烟台市诚信土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

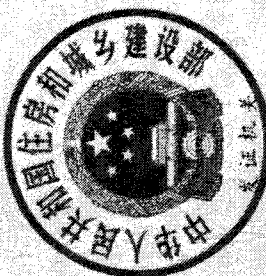
2020-6-18

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.



发证机关

No. 00103405

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.



发证机关

No. 00103470