

# 拟拍卖房地产询价报告书

大洋询报字【2018】第（063）号

一、委托方：山东产权交易中心有限公司（网络司法拍卖辅助机构）

二、询价目的：为网络司法拍卖提供价值参考

三、询价时点：2018年08月06日

四、询价依据：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产估价管理暂行办法》；

2、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

3、委托人提供的资料（商品房买卖合同复印件）；

4、询价人通过调查及现场查勘获得的资料。

五、房地产概况：

询价房地产位于济阳县闻韶苑小区4号楼2单元102室（商品房买卖合同编号：2007-035）。

根据《商品房买卖合同》显示：

房屋买受人：王立延；身份证号：370125197310227437；房屋座落：济阳县闻韶苑小区4号楼2单元102室；结构：混合；总层数：6层，所在层次：1层；合同约定建筑面积：138.53平方米；用途：住宅；另地下室一间，合同约定建筑面积：6.71平方米；本次评估范围不包含车库。

六、询价方法：比较法

七、询价结论：140.50万元（大写人民币：壹佰肆拾万伍仟元整）

（本次询价结论包含所分摊的土地使用权价值。）

八、询价报告有效期：询价有效期为6个月，自2018年08月06日起至2019年02月05日止。

本询价结果不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，成交与否由双方协商确定。

资产评估师：



山东大洋资产评估有限公司

2018年08月10日



济阳县  
商品房买卖合同

编号：GF—2006—0171

山东大津房产评估有限公司

济阳县房地产管理局  
二〇〇六年监制

山东大津房产评估有限公司

## 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。

# 商品房买卖合同

(合同编号: 2007-035 )

合同双方当事人:

出卖人: 溧阳县安居开发有限责任公司

注册地址: \_\_\_\_\_

营业执照注册号: 3701251800121 邮政编码: 251400

法定代表人: 杨剑锋 联系电话: \_\_\_\_\_

委托代理人: \_\_\_\_\_ 地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

委托代理机构: 闻韶苑项目部

注册地址: \_\_\_\_\_

营业执照注册号: \_\_\_\_\_ 邮政编码: \_\_\_\_\_

法定代表人: 刘宝章 联系电话: 0521-84230777

买受人: 王立强

【本人】【法定代表人】姓名: 王立强 国籍: \_\_\_\_\_

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 370125197310227437 【        】

详细通讯地址：开发及派出所

邮政编码：         联系电话、手机：13573133888

委托代理人： 姓名：         国籍：        

详细通讯地址：        

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、买受人对闻韶苑项目建筑布局等有关情况充分了解的基础上，认可出卖人按该建筑布局建设所形成的相邻关系，现就买受人向出卖人购买该项目商品房，双方达成如下协议：

#### 第一条 项目建设依据

出卖人以出让方式取得位于济阳县开元大街 131 号土地使用权。出卖人经有关部门批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】闻韶苑。建设工程规划许可证号为(2006)鲁 01-04-1102B。

#### 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】。商品房预售许可证号为2007-0050。

### 第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人自愿购买的商品房为本合同第一条规定的项目中的第2【幢】  
2【单元】102号房。

该商品房【合同约定】建筑面积共138.57平方米（其中，套内建筑面积131.13平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积7.44平方米）；        号地下室建筑面积共6.71平方米（其中，套内建筑面积5.87平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积0.84平方米）；⑥号车库建筑面积共31.82平方米（其中，套内建筑面积27.97平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积3.85平方米）。

### 第四条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按建筑面积计算该套商品房价款，该商品房单价为（人民币）每平方米2025.57元，总金额（人民币）        千        百        拾        万        千        百        拾        元整。

地下室单价为（人民币）每平方米1400.1元，总金额（人民币）        千        百        拾        万        千        百        拾        元整。¥: 9394.元

车库单价为（人民币）每平方米2200.1元，总金额（人民币）        千        百        拾        万        千        百        拾        元整。¥: 7004元

以上合计总金额为（人民币）36000.1元。

除上述房价款外，甲方依据有关规定代有关部门收取下列费用：

- 1、代收暖气费计(人民币)     万    千    百    拾    元    角    分。 按有关规定执行
- 2、代收天然气费计(人民币)     万    千    百    拾    元    角    分。 按有关规定执行
- 3、代收        计(人民币)     万    千    百    拾    元    角    分。
- 4、代收        计(人民币)     万    千    百    拾    元    角    分。

上述代收税费合计(人民币) 万    千    百    拾    元    角    分。

#### 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**】(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。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以房地产产权登记机关实际测定面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意据实结算房价款，多退少补。

第六条 付款方式及时间约定

买受人可选择[一次][分期][按揭]付款方式缴纳剩余房款:

1. 一次性付款方式:

买受人在签定本合同\_\_\_\_日内,即\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前缴清全部房款(人民币)\_\_\_\_\_元(含定金),计\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_元\_\_\_\_角\_\_\_\_分。

2. 分期付款方式:

买卖双方签定本合同书后,买受人须按如下时间将购房款当面交付出卖人:

(1) 买受人在签定本合同\_\_\_\_日内,即\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前,支付购房款(人民币)\_\_\_\_\_元(),计:\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_元\_\_\_\_角\_\_\_\_分;

(2) \_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前,买受人支付购房款(人民币)\_\_\_\_\_元,计:\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_元\_\_\_\_角\_\_\_\_分;



(3) \_\_\_\_年\_\_月\_\_日前, 买受人支付剩余购房款(人民币) \_\_\_\_元, 计: \_\_\_\_千\_\_百\_\_拾\_\_万\_\_千\_\_百\_\_拾\_\_元\_\_角\_\_分。

3.  银行按揭贷款 方式:

(1) 买受人在签定本合同后, \_\_\_\_年\_\_月\_\_日前, 支付购房款(人民币) 110000 元, 计: 1千0百0拾0万0千0百0拾0元0角0分, 作为银行按揭贷款的首付款。

(2) 买受人须在签定本合同 30 日内将剩余购房款 190000 元(人民币), 计: 1千9百0拾0万0千0百0拾0元0角0分, 以贷款方式汇入甲方指定的银行及帐户。

买受人在出卖人协助下, 合同签定 30 日内, 与 中国 银行办理按揭贷款手续, 如果银行不批准买受人的贷款申请, 买受人须在接到不批准通知之日起三日内, 以其他付款方式与甲方签定补充协议, 逾期签定补充协议的按逾期付款处理。

买受人在签定本协议之日起三日内提供按揭银行所需资料给出卖人, 买受人在接到出卖人或银行补交资料或签定借款合同通知之日起三日内补交材料或签定借款合同。买受人未在上述期限内提供资料或补交资料或签定借款合同, 按逾期付款处理。

## 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二的违约金，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 5% 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二的违约金。

(3) 如果买受人逾期付款，出卖人可有权将房屋交付时间后延，直至买受人将全部购房款付清止，出卖人不承担因此造成的延期交付的违约责任。

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。

## 第八条 交付期限

出卖人应当在 2007 年 12 月 30 日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将经验收具备合格条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用；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，出卖人可予以延期 120 个工作日不视为违约：

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. 如果因为政府主管部门的管理原因或者法律法规政策发生较大变化，引发工程顺延的，以主管部门出具的相关证明材料为依据；
3. 若遇到重大疫情、特大暴风雨、黄河出现较大汛情视为不可抗力。

#### 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，按下列方式处理：

按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期不超过 30 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二的违约金，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到达之日起 30 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 0.02% 向买受人支付违约金。买受人要求继

合同的，自接房之日起按同单元、同户型的其他住户标准收取物业管理费用。

## 第十二条 出卖人关于基础设施正常运行的承诺

1. 承诺暖气于 2007 年采暖期投入使用，热源管网建设费用由出卖人承担；

2. 承诺天然气（煤气）于 2007 年 12 月 25 日投入正式使用，燃气管网建设费、工程费用由出卖人承担；

若因市政、规划等非出卖人的原因，商品房交付时上述配套设施不能投入使用，出卖人应书面通知买受人，出卖人不承担违约责任。买受人在入住后暖气、煤气管线不得改动，否则买受人承担相应的责任。

第十三条 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。买受人不得在社区公共部位乱搭、乱建、乱占。 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。

## 第十四条 关于产权登记的约定

买受人 在付清购房款实际接收该商品房之日起,由出卖人将办理权属登记所需的资料报产权登记机关备案,协助买受人办理该商品房产证书。如果因为出卖人的过失造成买受人不能在双方实际交接之日起360个工作日内取得产权证书,买受人有权退房,出卖人需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,并按已付款的2%赔偿买受人的损失。如因买受人过错造成的无法按期办理完产权登记手续,出卖人不承担责任。

在办理产权证时,出卖人和买受人应依据政府的相关规定各自交纳相应的税费,同时买受人应积极履行申请办理产权证的相关义务。

第十五条 该房屋的公共维修基金由买受人按购房总价款3%的比例向出卖人缴纳,须于房屋交付前15日内一次付清。此维修基金统一由开发企业代收,由市或县物业主管部门指定的统一帐户储存,统一发票。

第十六条 本合同生效后,买卖双方任何一方不得要求终止合同;若一方随意终止合同,过错方须按本合同及其补充协议的有关条款之规定承担违约责任,并按实际总房款的3%赔偿对方的损失。

第十七条 商品房预售的,自本合同生效之日起90个工作日内,由出卖人向房地产交易主管部门申请登记备案。

第十八条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

第十九条 本合同未尽事项,可由双方签订补充协议。

第二十条 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。

第二十一条 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，可依法向房屋所在地人民法院起诉。

第二十二条 本合同连同附件共 18 页，一式 四 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下： 出卖人 二 份，买受人 一 份，备案 一 份，其余办理产权及贷款等手续使用。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

【法定代表人】：刘宝章

【法定代表人】：王斌

【委托代理人】：

【委托代理人】：

(签章)

(签章)

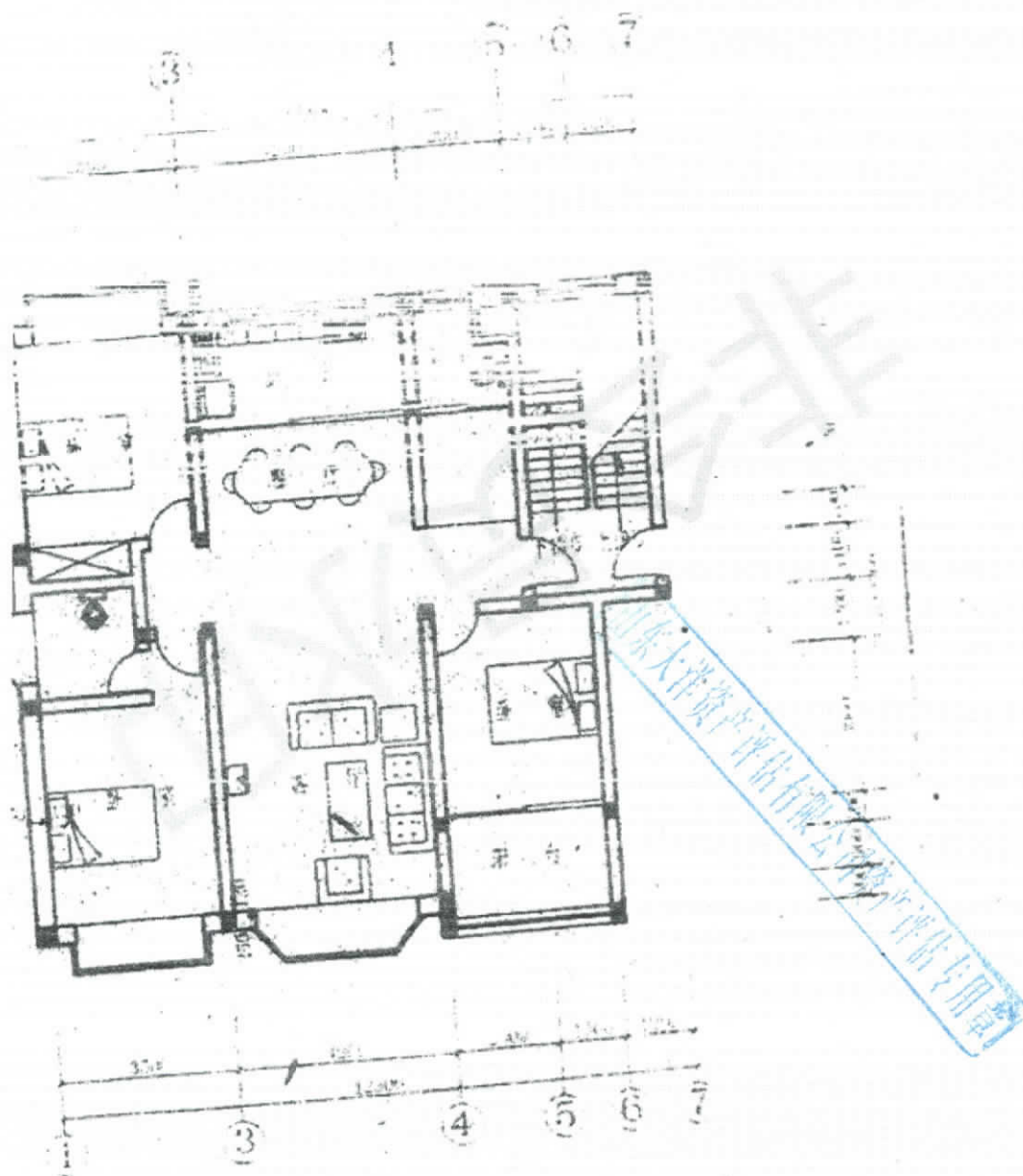
2008年6月27日

2008年4月24日

签于

签于

附件一：房屋平面图



AP单元平面图  
建筑面积  $S=138.5370^2$



万斯达工业园

搜地点、查公交、找路线



东汉方制药有限公司

济南市

路况



迷生中央

电器专卖

泰安路

济阳县国土局

济阳区税务局

济阳县财政局

国家税务总局  
济阳县税务局

祥生  
中央华府

麦多馅饼

洋河大曲

中国联通济阳县  
分公司

统一银座

乐享绝味鸭脖

济阳区政府  
信访局

济北广场

汇诚超市

济阳县公共  
资源交易中心

济阳县住房和  
城乡建设委员会

济阳县建设局

济阳县人力资源  
和社会保障局

估价对象

闻韶苑

国家电网

嘉泽商务大厦

济南嘉泽  
商务宾馆

舜天国际酒店

三手舜苑

山东电力西  
电气公司

汇鑫路

盛世瑞城

山东柏阳制药  
有限公司

开元大街

大商务宾馆

蜀香苑饭店

环联超市

三发小区

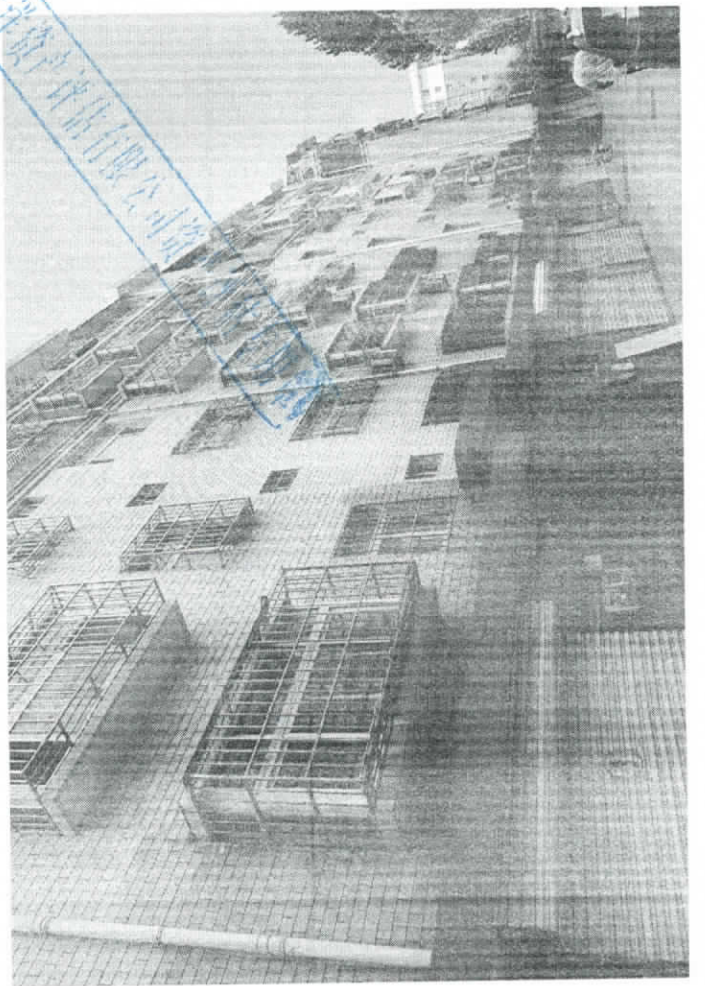
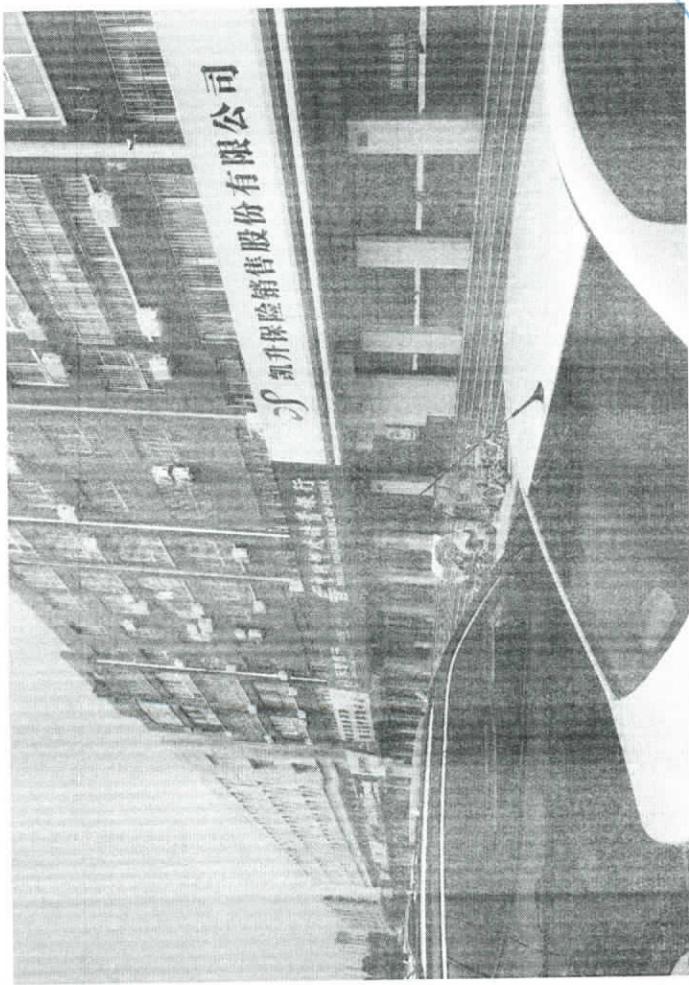
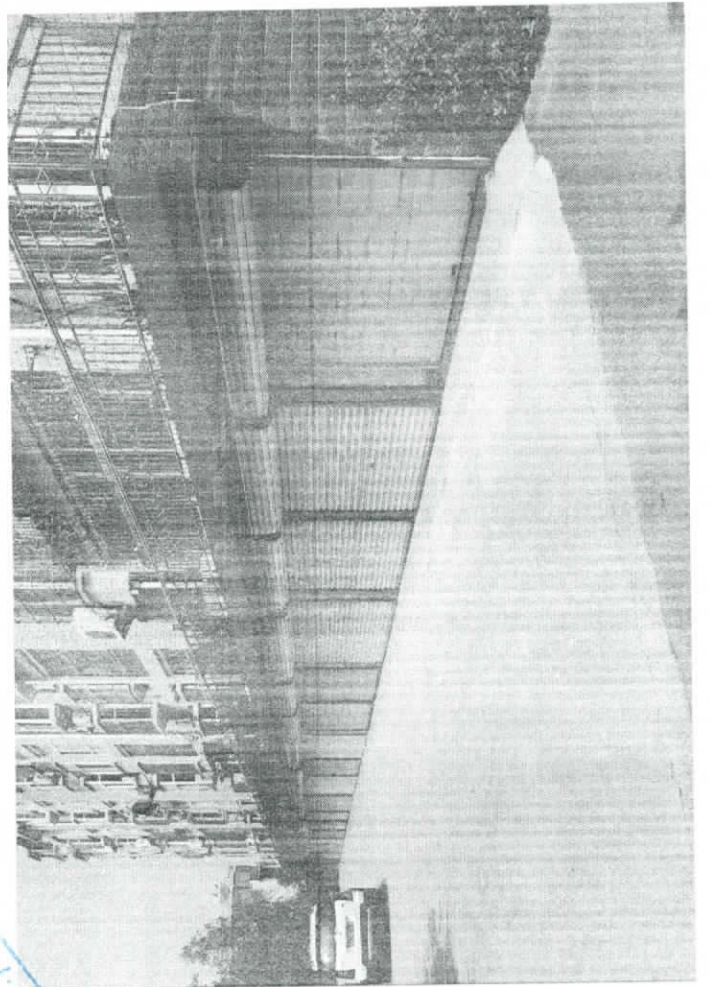
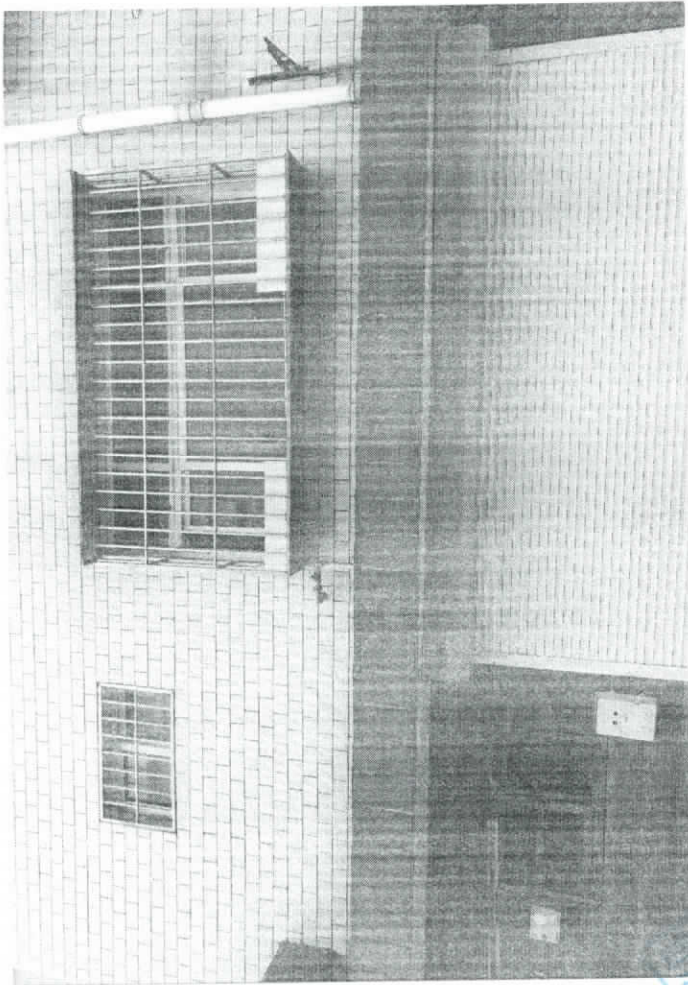
雨润专卖

美缔可化妆品

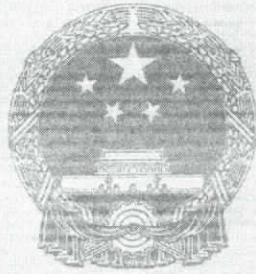
Baidu 地图

100米





上海大洋保險銷售股份有限公司



# 营业执照

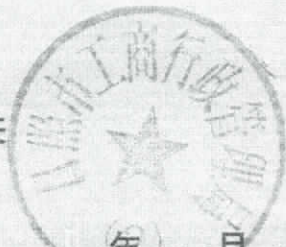
(副本)

统一社会信用代码 913711006792281230 1-1

名称	山东大洋资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	山东省日照市东港烟台路西国际金融中心2号楼10层
法定代表人	公维平
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2008年08月22日
营业期限	2008年08月22日至2018年08月21日
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业务(凭有效资质证经营)。(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)

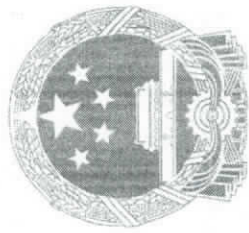


登记机关



2017年06月28日

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知。  
 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。



# 资产评估 资格证书

(副本)

批准文号：  
批准机关：  
证书编号：  
发证时间：

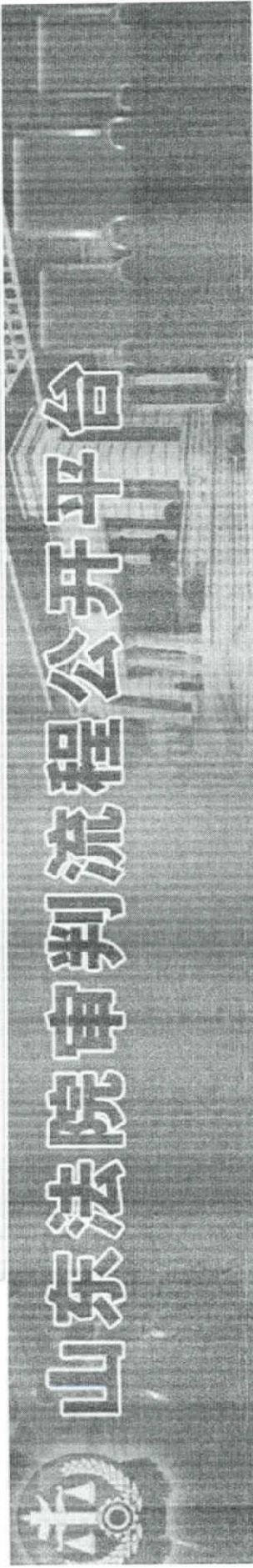
鲁财企[2008]第13号  
山东省财政厅  
37080086  
2008年8月8日



机构名称	山东大洋资产评估有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	公维平
<b>资产评估范围：</b> 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。	

序列号：00011877

中华人民共和国财政部印制



- 首页
- 开庭公告
- 诉讼指南
- 法官名册
- 庭审直播
- 机构名册
- 人民陪审员

您当前所在位置：山东省高级人民法院 > 审判流程公开 > 机构

### 机构名册

- ▶ 山东省高级人民法院关于企业破产案件管理人名单的公告
- ▶ 山东省高级人民法院关于企业破产案件管理人名单的公示
- ▶ 山东省高级人民法院公告物拍卖企业 (39家)
- ▶ 山东省高级人民法院公告房地产评估类 (81家)
- ▶ 山东省高级人民法院公告土地评估类 (108家)
- ▶ 山东省高级人民法院公告资产评估类 (147家)
- ▶ 山东省高级人民法院公告价格评估类 (59家)
- ▶ 山东省高级人民法院公告二手车评估企业 (31家)
- ▶ 山东省高级人民法院公告保险公估企业 (13家)
- ▶ 山东省高级人民法院公告探矿权评估企业 (2家)

住 所：临沂市河东区银桥街中段瑞华金都七楼

法人代表：邵珠信

联系人：李庆东/0539- 8099881/13954910311

机构名称：临沂恒信达信资产评估有限公司

住 所：临沂市桃园路157号

法人代表：尹世琳

联系人：王升华/0539- 7977011/13581096988

机构名称：山东大汉资产评估有限公司

住 所：蒙阴县新城路205号

法人代表：公维平

联系人：公维平/0539-4271895/13355073555

机构名称：临沂泰瑞资产评估事务所

住 所：临沂市金雀山路18号气象大厦12楼

法人代表：刘智勇

联系人：刘荣利/0539-8123103/13883954700

