

## 房地产估价报告

估价项目名称: 晋中市榆次区定阳路121号田森汤泉  
逸品(新晋世家)15幢1单元10202号  
住宅司法处置参考价评估

估价委托人: 晋中市榆次区人民法院

房地产估价机构: 山西瑞友房地产评估测绘有限公司

资质等级: 一级

注册房地产估价师: 于汇海 (1420030012)

张 忠 (1420080040)

估价报告出具日期: 2019年09月25日

估价报告编号: 晋瑞友JZ(2019)住0603号

## 致估价委托人函

晋中市榆次区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对贵院在执行杨利勇与王立宅其他案由一案中所涉及的房地产进行估价。估价对象为位于晋中市榆次区定阳路121号田森汤泉逸品(新晋世家)15幢1单元10202号住宅房地产。根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》(汇森地产000000003290)，估价对象房屋建筑面积188.75m<sup>2</sup>。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点：2019年09月17日。

根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行评估测算，并结合估价经验及影响住宅房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在公开市场上，于价值时点在价值定义和估价假设限制条件下可能实现的市场价值为RMB：1636510元，大写：人民币壹佰陆拾叁万陆仟伍佰壹拾元整；评估单价RMB：8670元/m<sup>2</sup>。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”、“报告使用提示”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程和有关说明，见后附的《估价结果报告》。



山西瑞友房地产评估测绘有限公司

法定代表人：牛亚峰

一九年九月二十五日

## 目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	4
(一) 估价委托人	4
(二) 房地产估价机构	4
(三) 估价目的	4
(四) 估价对象	4
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	7
(七) 估价原则	7
(八) 估价依据	8
(九) 估价方法	9
(十) 估价结果	10
(十一) 注册房地产估价师	10
(十二) 实地查勘期	10
(十三) 估价作业期	10
(十四) 报告使用提示	11
四、附件	12
(一) 司法技术鉴定委托函复印件	12
(二) 估价对象位置示意图	12
(三) 估价对象实地查勘情况及相关照片	12
(四) 《晋中市榆次区人民法院执行裁定书》复印件	12
(五) 《晋中市榆次区人民法院协助执行通知书稿》复印件	12
(六) 《晋中市榆次区人民法院协助执行回执》复印件	12
(七) 《商品房买卖合同》复印件	12
(八) 房地产估价机构营业执照复印件	12
(九) 房地产估价机构资质证书复印件	12
(十) 注册房地产估价师注册证书复印件	12

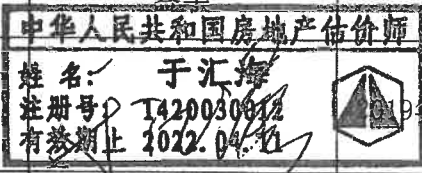
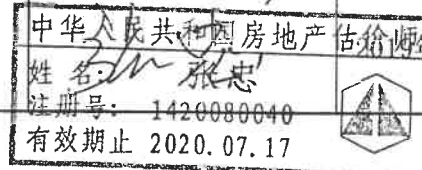
■ 附件

## 估价师声明

我们郑重声明：

- (一) 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们基于独立、客观、公正原则下的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- (三) 我们与本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，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《中华人民共和国资产评估法》，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】及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- (五) 注册房地产估价师张忠、于汇海已于2019年09月17日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘、记录，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供资料进行评估。
- (六) 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- (七) 参加本次估价的注册房地产估价师：

表1：

姓名	注册号	签字	日期
于汇海	1420030012	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：于汇海 注册号：1420030012 有效期至：2022.04.11	2019年09月25日
张忠	1420080040	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：张忠 注册号：1420080040 有效期至：2020.07.17	2019年09月25日

## 估价假设和限制条件

本次估价的假设前提：

### （一）一般假设

1、房屋所有权人合法有偿取得房屋所有权及土地使用权，并支付有关税费，估价对象产权明晰，手续齐全，能够在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供的《晋中市榆次区人民法院委托书》【(2019)晋0702执410号】、《晋中市榆次区人民法院执行裁定书》【(2019)晋0702执410号】、《晋中市榆次区人民法院协助执行通知书稿》【(2018)晋0702执保442号】、《晋中市榆次区人民法院协助执行回执》【(2018)晋0702执保442号】及《商品房买卖合同》【汇森地产000000003290】等资料，注册房地产估价师对权属证书上登记的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并以之为依据进行估价。

3、注册房地产估价师对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

4、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（价值时点2019年09月17日）的状况相同。

5、本次估价未考虑处置财产费用（包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）对估价结果的影响。

6、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）存在一个自愿销售的卖者和一个自愿购买的买者；

（2）买卖双方的行为都是精明和谨慎的；

（3）在价值时点前，相对于物业的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期；

（4）此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；

(5) 不存在特殊买家的附加出价。

■ (二) 未定事项假设

无。

■ (三) 背离事实假设

根据估价委托人提供的《晋中市榆次区人民法院协助执行通知书稿》及《晋中市榆次区人民法院协助执行回执》，估价对象在价值时点处于查封状态（查封期限自2018年11月05日至2021年11月04日），但本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，依据《房地产估价规范》要求并结合本次估价目的，本报告估价结果为估价对象在公开市场上、权属完整前提下的市场价值，假设其不存在房屋查封、担保物权和其他优先受偿权等其他权利状况。

■ (四) 不相一致假设

无。

■ (五) 依据不足假设

无。

**估价报告使用的限制条件：**

- (一) 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的。
- (二) 本估价报告自出具之日（2019年09月25日）起一年内有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境、市场供应关系、遇有自然力和其他不可抗力及物业本身的状况等因素发生重大变动，且这些变动会对评估结果产生重大影响，须委托本估价公司重新评估。
- (三) 本估价报告专为估价委托人使用，未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位或个人提供；本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，报告解释权为本估价机构所有。
- (四) 本估价报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本估价报告的原件承担责任。

## 估价结果报告

- (一) 估价委托人：晋中市榆次区人民法院。
- (二) 估价机构：山西瑞友房地产评估测绘有限公司；  
住所：山西综改示范区太原学府园区南中环街426号第3幢A座1007号；  
法定代表人：牛亚峰；  
统一社会信用代码：911401006301952795；  
备案等级：壹级；  
证书编号：[晋]房估01172222；  
有效期限：2019年5月13日；  
联系电话：0351-5607722，0354-3067007、3067165；  
公司网址：www.ruiyou.cn。  
公司邮箱：ryp gjz@126.com。
- (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：晋中市榆次区人民法院因执行杨利勇与王立宅其他案由一案，特委托我公司对案件涉及的位于晋中市榆次区定阳路121号田森汤泉逸品(新晋世家)15幢1单元10202号住宅房地产进行评估。

### 1、估价对象范围

本次估价对象为位于晋中市榆次区定阳路121号田森汤泉逸品(新晋世家)15幢1单元10202号住宅房地产，包括房屋建筑物及分摊土地使用权，根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》，估价对象房屋建筑面积188.75平方米，设计用途为住宅，现状用途为住宅。

### 2、估价对象实物状况

#### (1) 建筑物实物状况

估价对象所在楼栋位于晋中市榆次区定阳路121号田森汤泉逸品(新晋世家)15幢，为地下2层，地上24层框剪结构住宅楼，建成于2016年。本次估价对象位于该幢1单元10202号，单元平面布局两梯两户，房屋建筑面积188.75m<sup>2</sup>。

### ①朝向、平面布局及层高

估价对象为位于该幢1单元10202号，平层结构。朝向：南北。平面布局为四室二厅一厨二卫二阳台，平面布局较好，通风、采光良好，层高3.0m。

### ②装饰装修及设施设备状况

估价对象所在楼栋外墙贴瓷砖；公共区域：大堂石材地面，墙面贴瓷砖及顶，顶棚纸面石膏板造型镶镜面玻璃吊顶；电梯间地砖地面，墙面贴瓷及顶，顶棚刷乳胶漆，石膏顶角线装饰；楼梯间水泥踏步、平台。

室内一般装修：复合木地板地面，墙面刷乳胶漆，客厅设电视墙，客厅顶棚纸面石膏板造型吊顶，餐厅及卧室顶棚石膏顶角线装饰；厨房及卫生间：瓷砖地面，墙面贴瓷砖到顶，顶棚PVC板吊顶。厨房做整体橱柜、吊柜。卫生间设洁具（洗面台、坐便、浴盆等）；模压木门包门套、断桥铝窗。阳台断桥铝窗全封闭，客厅阳台设不锈钢护栏；进户安装防盗门。

配套设施：水、暖、电、燃气、有线、电梯、楼宇对讲等。

### ③维护状况

据估价人员现场查勘，在价值时点，估价对象现状维护状况良好，能够正常使用。

### ④小区环境、物业管理及停车位

估价对象所处小区（新晋世家）系晋中市榆次区高档小区，小区内主要通道两边及楼宇之间设有绿地、花园等。绿化水平高，整体环境好，小区卫生及各种公共设施设备的维护和管理等均有专业的物业管理公司负责，物业管理好。小区设地下停车位，停车位状况较好。

## (2) 土地实物状况

估价对象位于晋中市榆次区定阳路121号田森汤泉逸品(新晋世家)，小区整宗地东至定阳路，南至文苑街，西至和顺路，北隔



道路与华都丽憬嘉园住宅小区相邻。宗地用途为住宅，形状较规则。根据《商品房买卖合同》及估价人员调查，宗地土地使用权类型为出让，使用期限自2011年05月16日至2081年08月16日，规划用途为住宅用地，宗地周围多以住宅及商业用地为主，估价对象以城镇住宅用地在此分布，符合城市规划，有利于土地的保值增值。

估价对象所在宗地基础设施状况达到“七通一平”，市政管网可方便地由近距离接入。

### 3、估价对象权益状况

#### (1) 产权登记状况

估价对象尚未办理不动产权证书，根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》，其登记状况如下：

出卖人：山西汇森房地产开发有限公司；注册地址：晋中开发区文苑街；营业执照注册号：140791200000764；企业资质证书号：07406641983A；房地代表人：杜韶杰；邮储编码：030600；联系电话：0354-3990558；

买受人：王立宅；身份证号：142401197602151854；地址：山西省晋中市榆次区郭家堡乡柳巷街46号；邮政编码：030600；联系电话：13333446688；

座落：晋中市榆次区定阳路121号；土地面积：103810.17平方米；规划用途：住宅用地；土地使用年限：2011年5月16日至2081年5月16日；房屋坐落：晋中市榆次区定阳路121号15幢1单元10202号；层次/总层数：2/24(2)；结构：框剪；合同约定建筑面积：188.75平方米；合同编号：汇森地产000000003290。

#### (2) 权利限制状况

据估价委托人提供的《晋中市榆次区人民法院协助执行通知书稿》及《晋中市榆次区人民法院协助执行回执》，在价值时点，估价对象处于查封状态，查封期限三年，查封期限自2018年11月05日至2021年11月04日止。

因本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，依据《房地产估价规范》要求并结合本次估价目的，本报告估价结果为估价对象在公开市场上、权属完整前提下的市场价值，不考虑存在的房屋查封、原有的担保物权和其他优先受偿权等其他因素条件的影响。

- (五) 价值时点：本次估价以实地现场查勘日期作为价值时点，即：2019年09月17日。
- (六) 价值类型：本次评估采用公开市场价值标准，评估的是估价对象的市场价值。

采用公开市场价值标准，即评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成的价格。

市场价值是指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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价对象房地产市场价值是指在正常市场情况下，于价值时点2019年09月17日，估价对象用途为住宅的房地产公开市场价值。

- (七) 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利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

#### 1、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。

#### 2、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行估价。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，具体有下列几个方面：

(1)在合法产权方面，应以房地产权属资料和有关证件为依据。

(2)在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据。

(3)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。

#### 3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，

房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

#### 4、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的市场价格或市场价值。

#### 5、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格。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，其价格会相互牵制而趋于一致。

### ■（八）估价依据：本次估价依据以下相关资料，进行分析、测算：

#### 国家及地方颁布的相关法律、法规和文件

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院第256号令）；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 7、《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）；
- 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）；

#### 房地产估价相关技术标准

- 1、《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（内部讨论稿）；

#### 估价委托人提供的相关资料

- 1、《晋中市榆次区人民法院委托书》【(2019)晋0702执410号】;
- 2、《晋中市榆次区人民法院执行裁定书》【(2019)晋0702执410号】;
- 3、《晋中市榆次区人民法院协助执行通知书稿》【(2018)晋0702执保442号】;
- 4、《晋中市榆次区人民法院协助执行回执》【(2018)晋0702执保442号】;
- 4、《商品房买卖合同》【汇森地产000000003290】;
- 5、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

#### 估价机构搜集和掌握的相关资料

- 1、榆次区总体规划;
- 2、榆次区近年来统计资料;
- 3、估价对象所在区域的区位条件资料;
- 4、估价人员实地查勘所获得的资料及询问记录;
- 5、本估价公司和估价人员掌握和搜集的房地产市场相关资料。

■ (九) 估价方法: 估价人员经过实地查勘, 认真分析所收集的资料, 根据估价原则及估价对象的实际情况, 结合估价目的, 估价人员确定采用比较法进行评估。

##### 1、选择估价方法的依据

(1) 估价对象为住宅用房, 该类房地产的价格主要由市场因素形成, 所处区域存量住宅交易市场发育较成熟, 同一供需圈内同类物业交易案例较多, 采用比较法进行评估能够客观、合理的反映估价对象的现时价格, 本次评估适宜选用比较法进行测算。

(2) 估价对象作为住宅, 持有期间多以自用为主, 不以获取租金收益为目的, 虽然可出租产生一定的收益, 但由于类似房地产中多数租金包含了家俱等生活配套设施的收益, 难以分离出归属于房地产部分的收益; 同时随着当地房地产市场变化较快, 区域住宅用房租金情况较不稳定, 住宅用房未来收益的变化情况不确定, 采用收益法不能够准确反映估价对象的客观市场价值, 故不宜采用收益

法进行估价。

(3)估价对象为已建成物业,用途为住宅且处于正常使用状态,且未有改扩建规划,不符合假设开发法应用条件及适用范围。

(4)成本法是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值,估价对象所处区域存在较多交易案例具有替代性,市场价格与成本关联性弱,房地产的开发成本不能准确反映房地产的客观市场价值,故不宜采用成本法进行评估。


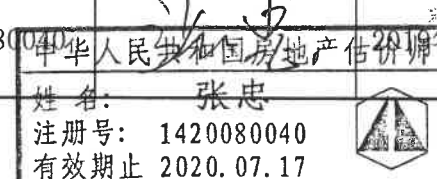
## 2、估价方法简介

比较法是将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格做适当的调整,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(十) 估价结果:根据《房地产估价规范》,估价人员在现场查勘和市场资料收集分析的基础上,遵循独立、客观、公正、合法的评估原则,按照估价程序,采用科学的估价方法,结合该房地产权属情况及市场行情,综合分析影响房地产价格的诸多因素,经过科学计算,最后确定估价对象在价值时点2019年09月17日,在价值定义和估价假设限制条件下可能实现的市场价值为RMB: 1636510元,大写:人民币壹佰陆拾叁万陆仟伍佰壹拾元整,评估单价RMB: 8670元/m<sup>2</sup>。

(十一) 注册房地产估价师: 张忠、于汇海

表2:

姓名	注册号	签字	日期
于汇海	1420030040	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 于汇海 注册号: 1420030040 有效期至: 2022.04.11	2019年09月25日
张忠	1420080040	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 张忠 注册号: 1420080040 有效期至: 2020.07.17	2019年09月25日

(十二) 实地查勘期: 2019年09月17日。

(十三) 估价作业期: 2019年09月17日至2019年09月25日。

#### ■（十四）报告使用提示

##### 1、关于估价结果的说明：

本报告估价结果为估价对象在公开市场上的价值，不考虑房屋被查封及可能存在的担保物权和其他优先受偿权的限制。估价结果中包含了分摊土地使用权价值及水、暖、电、气等附属设施和不可分割的装饰、装修的价值，但不包含可移动的物品（动产/如家俱、家电等）的价值，特此说明。

##### 2、估价结果使用特别提示

（1）因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

（2）在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；

（3）估价委托人或者估价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房地产估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（4）估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

（5）本次评估的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，不得用于其他目的，否则本报告评估结果无效。

##### 3、其他事项说明：

（1）本报告包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共七部分，须完整使用方有效，对仅使用本报告部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

（2）本报告数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

（3）本报告中最终的评估总价精确到元。

（4）如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本估价公司进行更正。

（5）本报告一式肆份具有同等法律效力，其他复印件及影印件均无效。

附件

## 附件

- （一）司法技术鉴定委托函复印件
- （二）估价对象位置示意图
- （三）估价对象实地查勘情况及相关照片
- （四）《晋中市榆次区人民法院执行裁定书》复印件
- （五）《晋中市榆次区人民法院协助执行通知书稿》复印件
- （六）《晋中市榆次区人民法院协助执行回执》复印件
- （七）《商品房买卖合同》复印件
- （八）房地产估价机构营业执照复印件
- （九）房地产估价机构资质证书复印件
- （十）注册房地产估价师注册证书复印件



# 晋中市榆次区人民法院

## 委托书

(2019)晋0702执410号

山西瑞友房地产评估测绘有限公司：

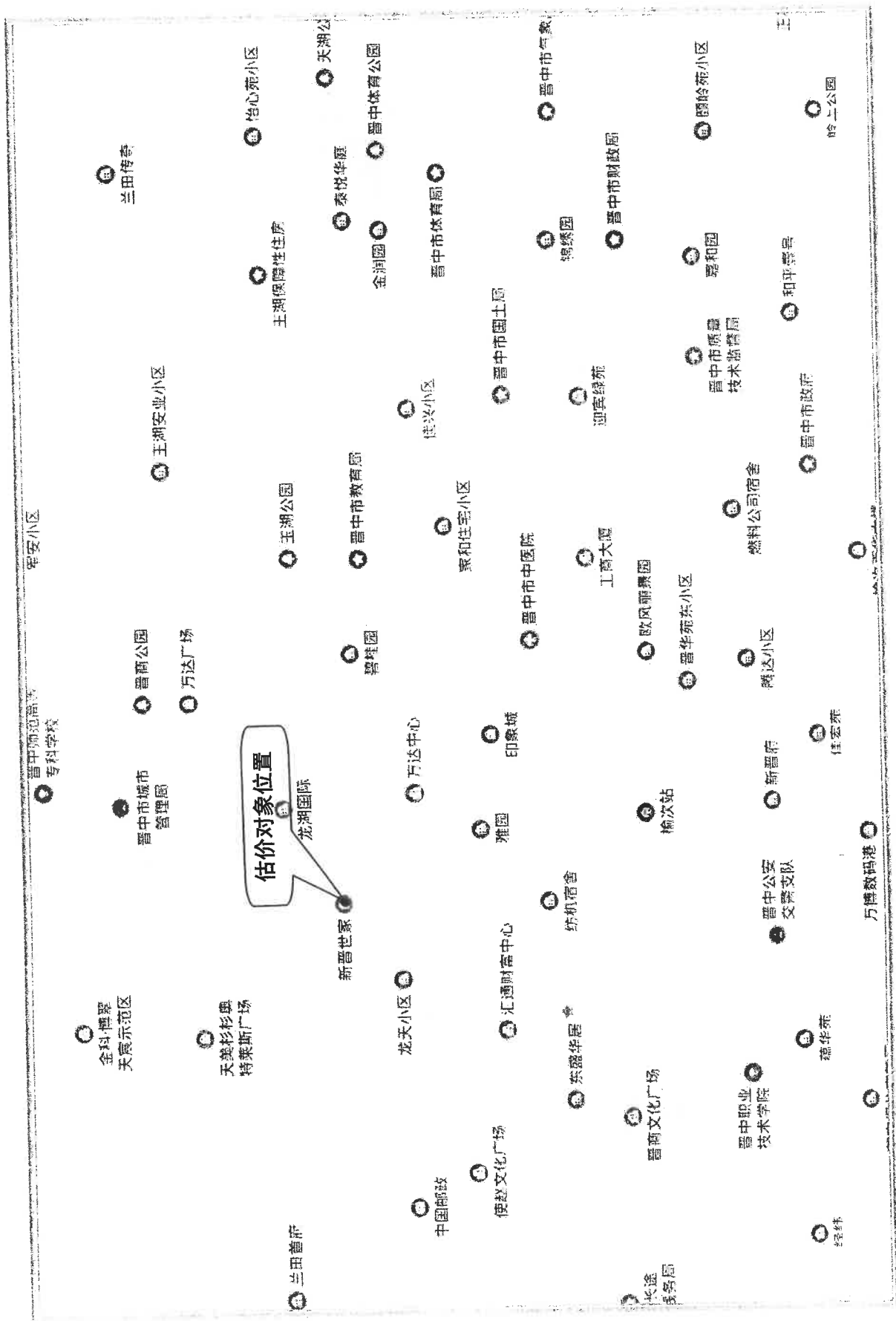
我院在执行杨利勇与王立宅 其他案由一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

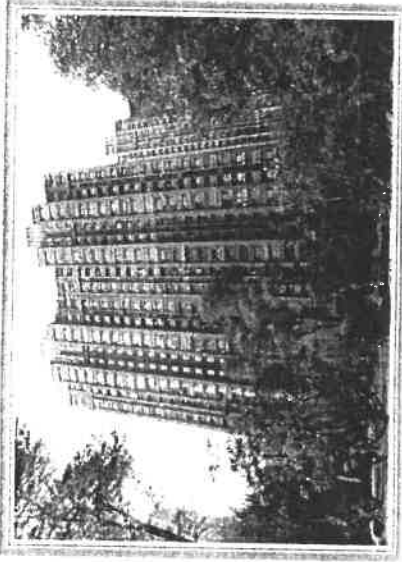
需评估的财产如下：

山西省晋中市榆次区新晋世家 15 号楼 1 单元 202 室。

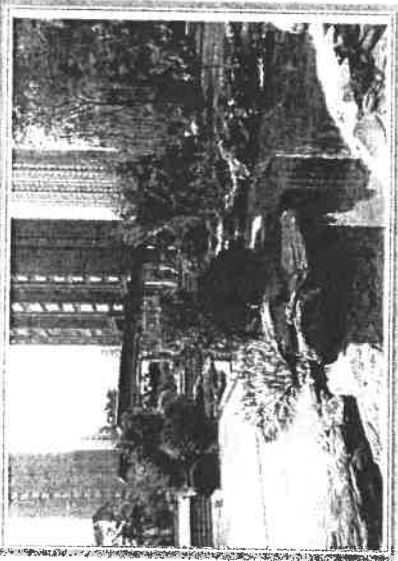




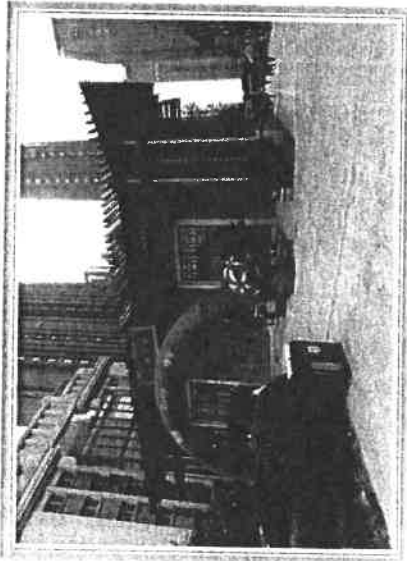




外观



小区环境



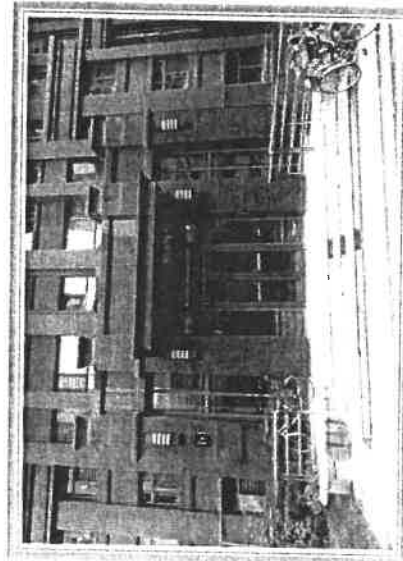
小区大门



客厅



大堂



单元

定阳路 121 号田森汤泉逸品(新晋世家)15 幢 1 单元 10202 号



卧室 2



卧室 1



餐厅



厨房



卫生间



卧室 3

定阳路 121 号田森汤泉逸品(新晋世家)15 幢 1 单元 10202 号

山西省晋中市榆次区人民法院  
执行裁定书

(2019)晋0702执410号

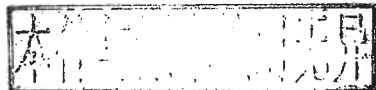
申请执行人杨利勇，男，1978年10月28日出生，汉族，榆次区居民，住榆次区华广巷小区3-2-102室。

被执行人王立宅，男，1976年2月15日出生，汉族，住榆次区郭家堡农村信用社宿舍1号楼602室。

本院依据已经发生法律效力(2018)晋0702民初4055号民事判决书，向被执行人发出执行通知书等法律文书，责令被执行人在指定的期限内履行生效法律文书确定的义务，在送达法律文书期间发现被执行人名下有财产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十条、第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条之规定，裁定如下：

冻结、划拨、扣押、变价被执行人在银行的相应存款、债券、股票、基金等；扣留、提取其应当履行义务部分的收入；查封、扣押、拍卖、变卖其相应价值的财产。

本裁定送达后即发生法律效力。



# 晋中市榆次区人民法院 协助执行通知书稿

编号:

(2018)晋0702执447号

晋中市不动产登记中心 :

案,

本院作出的 (2018)晋0702执447号 裁定书 书已经发生  
法律效力,因 申请执行 依照《中华人民共  
和国民事诉讼法》一百零二条

规定,请协助执行下列事项:

- 一、将被执行人王宝全名下位于榆次区(榆次区)新晋世家14号楼1单元202室(合同编号:晋地字000000003790)予以查封。
- 二、查封期限三年(2018年11月15日至2021年11月14日止)

批准人: 李林林

承办人: 张明

二〇一八年十一月三日

晋中市榆次区人民法院

协助执行回执

编号:

( 2018 ) 晋0702 442 号 <sup>林停</sup>

根据你院 ( 2018 ) 晋0702 <sup>批</sup> 445 号《协助执行通知书》要求,

已执行 下列事项:

已按项目2协助办理

备注:



二〇一八年十一月五日

房号	15-1-0202
姓名	王立宅
合同制作人:	郝慧敏
合同复核人:	郑丽芳
经理审核:	南海燕

编号:GF-2000-0171

# 商品房买卖合同

中华人民共和国建设部

国家工商行政管理局

## 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: 汇森地产000000003290 )

## 合同双方当事人:

出卖人: 山西汇森房地产开发有限公司

注册地址: 晋中开发区文苑街

营业执照注册号: 140791200000764

企业资质证书号: 07406641983A

法定代表人: 杜韶杰

邮政编码: 030600

联系电话: 0354 3990558

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: ×

买受人: 王立宅

本人 法定代表人 姓名: 王立宅

国籍: 中国

身份证 护照 营业执照注册号 ×

142401197602151854

地址: 山西省晋中市榆次区郭家堡乡柳巷街46号

邮政编码: 030600

联系电话: 13333446688

共有人: 共 × 人, 姓名: ×

[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       ×       晋中市榆次区定阳路121号       ×       编号为       ×       0202       ×       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       ×       晋开国用(2011)第0202010号       ×      。

该地块土地面积为       ×       103810.17平方米,规划用途为       ×       住宅用地       ×      , 土地使用年限自       ×       2011 年       ×       5 月       ×       16 日至       ×       2081 年       ×       5 月       ×       16 日。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,【现定名】 【暂定名】       ×       田森·汤泉逸品15号住宅(新晋世家) [15号楼]       ×      。建设工程规划许可证号为       ×       建字第2013-32号       ×      , 施工许可证号为       ×       14240K201308262001       ×      。

      ×      

      ×      

### 第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品为【现房】 【预售商品房】。预售商品房批准机关为       ×       晋中市建设局       ×      , 商品房预售许可证号为       ×       晋商房预售字第13-68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 15 **【幢】** **【座】** 1 **【单元】** **【层】** 10202 号房。

该商品房的用途为 住宅, 属 框剪 结构, 层高为 3.00, 建筑层数地上 24 层, 地下 2 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 188.75 平方米, 其中, 套内建筑面积 151.08 平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积 37.67 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 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 ( 人民币 币) 每平方米 6349.568 元, 总金额 ( 人民币 币) 零千壹百壹拾玖万捌千肆百捌拾壹 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。

×

×

**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1种方式进行处理：

1. 双方自行约定：

(1) 最终以产权登记建筑面积为准，双方同意按多退少补的原则据实结算，不再互相追究其它法律、经济责任；

(2) X

X

(3) X

X

(4) X

X

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X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 1 种方式按期付款：

1. 一次性付款

一次性付清全部房款1198481元整

×

2. 分期付款

×

×

3. 其他方式

×

×

#### 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 1 种方式处理：

1. 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 5.00 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 10.00 % 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 10.00 (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 2016 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 5 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. 该商品房经五方主体验收合格。

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 15 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 2 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 X 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 X 的违约金。合同继续履行。

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

2. 自行约定

- X
- X
- X

**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) X
- (3) X
- (4) X
- (5) X
- (6) X

(7) X

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。出卖人未在规定时间内通知买受人的，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，并按银行同期活期存款 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。

X

X

X

X

#### **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：

自出卖人通知房屋交接之日起十五日内买受人不办理交接手续的，第十六日起视为出卖人已正常交付、房屋保修期自此开始计算，同物业管理单位开始计收物业管理费及各种相关费用

X

**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。

×

×

×

**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 2 种方式处理。

1. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2. 按照合同附件三标准限期完善

×

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. 见合同附件补充协议；

2. ×；

3. ×；

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. 由出卖人在买受人的监督下30日内完善；

2. 因政府原因导致不能按期限交付，出卖人不承担违约责任；

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 90 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、3 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 0.01 % 向买受人支付违约金。

3. 买受人不退房，双方认可同意：交付商品房且买受人提供全资料后四百个工作日内，出卖人配合买受人取得房地产权属证书。

### 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。

X

X

### 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除顶层露台外，其余部分归该楼

的全体业主享有\_\_\_\_\_；

2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权归该楼的全体业主享有，由物  
业公司统一管理\_\_\_\_\_；

3. 该商品房所在楼宇的命名权归出卖人所有  
X\_\_\_\_\_；

4. 该商品房所在小区的命名权归出卖人所有  
X\_\_\_\_\_；

5. X  
X\_\_\_\_\_；

6. X  
X\_\_\_\_\_；

**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。

X  
X\_\_\_\_\_。

**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，提交 晋中市仲裁委员会 仲裁。

**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 17 页，一式 6 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 1 份，买受人 2 份，房管局1份，土地局1份，税务局1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，由出卖人向晋中市建设局                                  申请登记备案。



【法定~~代~~表人】：  
【委托~~代~~理人】：  
(签章)：

买受人 (签章)：                                



【法定~~代~~表人】：  
【委托~~代~~理人】：  
【 X 】：  
(签章)：

         年          月          日

         年          月          日

签于 新晋世家项目部

签于 新晋世家项目部

附件一：房屋平面图

天定



一~二十四层户型图 02

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

按建设部颁发的商品房销售面积计算及公用建筑面积公摊规则执行



附件三：装饰、设备标准

1. 外墙：

面砖、涂料、石材

×

2. 内墙：

毛墙、毛地

×

3. 顶棚：

毛墙、毛地

×

4. 地面：

地暖层

×

5. 门窗：

入户门为防盗门，户内门预留洞口，断桥铝合金中空玻璃窗

×

6. 厨房：

地面防水及地暖层，预留给排水及插座

×

7. 卫生间：

地面防水及地暖层，预留给排水、用电接口及预留排风口

×

8. 阳台：

断桥铝合金中空玻璃，如果阳台封闭取消此门

×

9. 电梯：

品牌电梯

×

10. 其他：

水、电、天然气均为分户计量；预留有线电视接口，电话接线口  
；燃气管道安装到厨房



附件四：合同补充协议

×

A handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page. Below the signature is a circular stamp, which appears to be a red seal, though the color is not clearly visible in this scan. The signature is somewhat stylized and difficult to decipher.





# 营业执照

(副本)

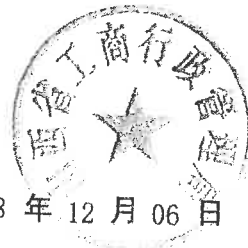
统一社会信用代码 911401006301952795

(1-1)

名称	山西瑞友房地产评估测绘有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	山西综改示范区太原学府园区南中环街426号第3幢A座1007号
法定代表人	牛亚峰
注册资本	伍佰万圆整
成立日期	1997年04月15日
营业期限	1997年04月15日至2026年12月31日
经营范围	测绘服务; 房地产价格评估; 房地产咨询; 土地调查评估服务; 土地规划服务; 土地整治服务; 土地登记代理服务。(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



2018年12月06日

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山西瑞友房地产评估测绘有限公司  
法定代表人：牛亚峰  
(执行事务合伙人)

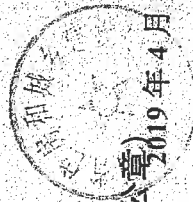
住所：山西综改示范区太原学府园区南中环街426号第3幢A座1007号

统一社会信用代码：911401006301952795

备案等级：一级

证书编号：晋房估01172222

有效期限：2022年4月4日



发证机关(公章) 2019年4月4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. 00169573

姓名 / Full name

张忠

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

142401197107012435

注册号 / Registration No.

1420080040

执业机构 / Employer

山西瑞友房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-17

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. 00174449

姓名 / Full name

于汇海

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

142629197512256414

注册号 / Registration No.

1420030012

执业机构 / Employer

山西瑞友房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-11

持证人签名 / Bearer's signature

