

房地产估价报告

估价报告编号	晋智房估字第 19-15384 号
估价项目名称	原平市前进西街范亭文体广场西侧万合苑小区 1 幢 1 单元 20 层 01 号住宅房地产市场价值评估
估价委托人	忻州市中级人民法院证据技术中心
房地产估价机构	山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司
注册房地产估价师	***（注册号：*****） ***（注册号：*****）
估价报告出具日期	2019 年 12 月 24 日

致估价委托人函

1. 致函对象：忻州市中级人民法院证据技术中心
2. 估价目的：为忻州市忻府区人民法院审理的中国建设银行股份有限公司忻州分行与罗淑海、山西万合城房地产开发有限公司金融借款合同纠纷一案所涉及的住宅房地产进行评估，为执行司法裁决提供价值参考。
3. 估价对象：原平市前进西街范亭文体广场西侧万合苑小区 1 幢 1 单元 20 层 01 号住宅房地产（建筑面积 176.22 m²）（物业名称：万合苑）。
4. 价值时点：2019 年 12 月 18 日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：比较法。
7. 估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵循法定的估价原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在公开市场上、于价值时点满足本次估价全部假设和限制条件下的价值为 79.03 万元（大写：人民币柒拾玖万零叁佰元整），详见下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

	估价方法	
相关结果	比较法	
测算结果	总价（万元）	79.03
	单价（元/m ² ）	4485
评估价值	总价（万元）	79.03 大写：柒拾玖万零叁佰元整
	单价（元/m ² ）	4485

8. 特别提示：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”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》、《估价技术报告》。

山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇一九年十二月二十四日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
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	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附件	12
一、司法技术鉴定委托函复印件	12
二、估价对象位置图	13
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	14
四、估价对象权属证明复印件	15
五、专业帮助情况和相关专业意见	45
六、估价所依据的其他文件资料	46
七、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	49
八、注册房地产估价师估价资格证书复印件	51

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：

1. 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。
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，但受到本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. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价对象进行了实地查勘并拍摄了照片，实地查勘仅限于其外观和实际使用状况，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的资料进行评估。

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，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测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《商品房买卖合同》（合同编号：YP14000530）复印件记载建筑面积相当，故本次估价以《商品房买卖合同》（合同编号：YP14000530）复印件记载建筑面积为准。

4. 根据估价委托人提供的资料可知：估价对象房屋买受人尚未办理产权证书，本次评估未考虑后续办理产权时发生的相关税金及费用对估价结果的影响。

5. 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；

(6)此外还有一些隐含条件，包括：①最高最佳使用；②继续使用；③市场参与者的集体观念和行为习惯。

6. 估价对象为整栋楼其中一户，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、未定事项假设

1. 注册房地产估价师未收集到估价对象他项权利状况资料，估价委托人也未提供相关资料，估价对象是否存在他项权利等情况需进一步核实，故本次评估暂不考虑其原有的担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响。如上述情况发生变化，本估价报告需做相应调整。

2. 根据估价委托人提供的资料可知：估价对象房屋建成年代不明确，根据估价人员实地查勘及询问物业确定房屋建成年份为 2016 年，本次评估以估价人员实地查勘结果为准。如上述情况发生变化，本估价报告需做相应调整。

三、背离事实假设

在价值时点，估价对象已被法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

四、不相一致假设

据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：YP14000530）复印件可知：估价对象坐落于原平市前进西街范亭文体广场西侧万合苑小区 1#B 段幢 1 单元 2001；《司法鉴定委托书》（（2019）字第 654 号）描述估价对象坐落：原平市前进西街范亭文体广场西侧万合苑小区 1 幢 1 单元 20 层 01 号，两者存在不一致，本次评估以《司法鉴定委托书》（（2019）字第 654 号）描述未为准。

五、依据不足假设

本估价项目不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告估价目的是为忻州市忻府区人民法院审理的中国建设银行股份有限公司忻州分行与罗淑海、山西万合城房地产开发有限公司金融借款合同纠纷一案所涉及的住宅房地产进行评估，为执行司法裁决提供价值参考。按照既定目的提供给估价委托人使用，对其他经济行为无效，如估价委托人或其他第三人应用不当造成的后果与估价机构及签字估价师无关。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后重新估价。

2. 本估价报告自报告出具之日起一年有效（2019 年 12 月 24 日至 2020 年 12 月 23 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，本报告需做相应调整或委托

估价机构重新估价。

3. 本报告除正式估价报告外，其他复印、影印件均无法律效力，未经我公司允许，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。

4. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

5. 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，估价中未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

6. 本估价报告中的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进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。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部分无效。

7. 本报告一式陆份（估价委托人伍份，存档壹份）。

8. 本报告和估价结果的使用权归估价委托人所有，本报告内容解释权属于山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司。

估价结果报告

一、估价委托人

忻州市中级人民法院证据技术中心

二、房地产估价机构

名称：山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司

住所：山西综改示范区太原学府园区晋阳街 202 号英语周报大厦 3 层 11-15 号

法定代表人：牛宏英

统一社会信用代码：911401007159366388

备案等级：壹级

证书编号：【晋】房估 01175231

三、估价目的

为忻州市忻府区人民法院审理的中国建设银行股份有限公司忻州分行与罗淑海、山西万合城房地产开发有限公司金融借款合同纠纷一案所涉及的住宅房地产进行评估，为执行司法裁决提供价值参考。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为位于原平市前进西街范亭文体广场西侧万合苑小区 1 幢 1 单元 20 层 01 号，建筑面积为 176.22 m²的住宅房地产。

2. 估价对象基本状况

(1)土地状况

①土地权属登记状况

根据估价委托人提供的相关资料可知：估价对象出卖人以出让方式取得位于原平市范亭文体广场西侧、编号为原国用（2012）第 000746 号的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】为 1409812012B00102,该地块土地面积为 33980 平方米，规划用途为住宅，土地使用

年限自 2012 年 8 月 7 日至 2082 年 8 月 2 日，项目名称为万合苑。

(2)房屋状况

①房屋权属登记状况

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：YP14000530）复印件及注册房地产估价师实地查勘可知：估价对象房屋买受人为罗书海，坐落于原平市前进西街范亭文体广场西侧万合苑小区 1#B 段幢 1 单元 2001，商品房用途为普通住宅，属框剪结构，房屋总层数地上 20 层，地下 2 层，估价对象所在层数为 20 层，建筑面积为 176.22 平方米。

②房屋利用及装修状况

估价对象于价值时点空置，可作为住宅使用。

估价对象装修情况：估价对象外立面刷涂料，配有 1 部电梯，平层结构，一梯两户。楼梯踏步水泥抹面。入户安装防盗门，室内格局为四室两厅一厨双卫一露台，装修情况为毛墙毛地，塑钢窗户。

③房屋配套设施

水、电、暖、气、通讯等配套设施齐全，能满足日常生活所需。

(3)区位状况

位置：估价对象坐落于原平市前进西街范亭文体广场西侧万合苑小区 1 幢 1 单元 20 层 01 号。

交通：估价对象附近有 1 路、8 路等公交车通过，公共交通较便捷；估价对象临近青年街、公园西巷，出行较便利。

人文环境条件：估价对象位于原平市前进西街范亭文体广场西侧万合苑小区 1 幢 1 单元 20 层 01 号，临近青年街、公园西巷，凭借其较便捷的交通、繁华的市场为其房地产市场的进一步发展奠定了基础，该区域住宅集中，人文环境较好。

外部配套设施：附近有文化佳苑、瑞福园、通泽公园里、圣祥文奥苑等住宅小区；有原平市第三幼儿园、原平市实验小学、范亭中学等教育设施；有中国建设银行、山西原平农村

商业银行等众多金融机构；有原平市万嘉烟酒茶超市、便民超市、惠民生活便利、恒盛百货等多个便利超市；有原平市北城阳光社区卫生服务站、原平市第一人民医院等医疗配套设施；有原平宾馆、骏怡连锁酒店等配套酒店设施；该区域配套设施完善，居住环境较好，住宅集中，其他市政设施齐全。

五、价值时点

2019 年 12 月 18 日（实地查勘之日）。

六、价值类型

1. 本次估价报告所提供的价值标准为房地产市场价格。
2. 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。

七、估价原则

独立、客观、公正原则

本次估价我们是站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

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，具体有以下几个方面：

1. 在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据。
2. 在合法使用方面，应以城市规划及设计用途等为依据。
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。

国家的土地制度、房地产法规、城市规划等法律和法规是影响房地产价格的重要因素，房地产产权的权益只有在法律规定的范围内才具有经济上的价格。因此，房地产的价格评估必须以房地产的合法权益为前提。

最高最佳利用原则

由于房地产具有用途多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。本估价报告认为保持现状继续使用最为有利，应以保持现状继续使用为前提。

替代原则

同类功能和用途的商品具有可替代性，某一房地产的价格会受到与其同类的可替代的房地产价格的影响和制约，因此，估价对象房地产的价格可通过对同类型房地产价格的比较修正来替代，其评估价值与类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

价值时点原则

房地产价格是不断变化的，具有很强的时间性，它是某一特定时间的价值或价格，在不同时点的房地产往往会有不同的价格。

八、估价依据

1. 法律法规及相关政策文件

- (1) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005 年 2 月 28 日）
- (2) 《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》（2018 年 8 月 28 日，法释〔2018〕15 号）
- (3) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（2016 年 8 月 2 日，法释〔2016〕18 号）
- (4) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2010 年 8 月 16 日，法释〔2009〕21 号）
- (5) 《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》（2009 年 8 月 24 日，法释〔2009〕16 号）
- (6) 《司法鉴定程序通则》（2016 年 3 月 2 日，司法部令第 132 号）
- (7) 《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 号公布）

- (8)《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 号公布)
- (9)《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 号公布)
- (10)国家及山西省的有关法规

2. 估价技术标准

- (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. 估价委托人提供的有关资料

- (1)《司法鉴定委托书》((2019)字第 654 号)
- (2)《商品房买卖合同》(合同编号: YP14000530)
- (3)估价委托人提供的其他资料

4. 估价方掌握的有关资料和估价人员实地查勘获取的资料

- (1)同类地区、相邻地区住宅房地产的正常市场交易水平
- (2)估价人员实地查勘取得的有关资料
- (3)房地产估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料

九、估价方法

1. 方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要估价方法；收益性房地产，应选用收益法作为其中的一种估价方法。无市场依据或市场依据不充分而不适用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

通过对估价对象的特点和类似地区的房地产市场进行调查分析，估价对象类似地区具有较为活跃和成熟的房地产市场，能够收集到较为完整的可比实例资料，可以从可比实例的成交价格修正得出估价对象的比较价值，根据替代原则比较法可行。

估价对象周边租赁市场较活跃，但租售比严重偏离，其租金难以体现估价对象真实价值，

故不宜采用收益法进行评估。

估价对象已建成并投入使用，成本法为开发房地产各项费用的积算价格，其评估价值将会与市场价值产生较大偏离，不能有效的体现房地产现状条件下的价格，故不宜选用成本法。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法，适用于在建工程，本次估价对象为投入使用的建筑，不适用假设开发法。

本次估价目的是为忻州市忻府区人民法院审理的中国建设银行股份有限公司忻州分行与罗淑海、山西万合城房地产开发有限公司金融借款合同纠纷一案所涉及的住宅房地产进行评估，为执行司法裁决提供价值参考。估价人员在认真分析所掌握的资料、进行实地查勘和对临近地区进行市场调查的基础上，结合估价对象本身的特性进行综合分析，并遵循房地产价格评估方法的确定原则，综合确定本次评估估价对象房地产市场价值采用比较法。

2. 估价技术路线

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

其基本公式为：比较价值 = 可比实例成交价值 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

其操作步骤为：搜集交易实例 → 选取 3 个可比实例 → 对可比实例的实际成交价格进行适当处理 → 求取比较价值

十、估价结果

根据委托的内容和估价目的，按照国家、地方有关法律、法规、制度的规定，遵循法定的估价原则，经过实地查勘和市场调查，查阅有关的文件、资料和市场信息，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在公开市场上、于价值时点满足本次估价全部假设和限制条件下的价值为 79.03 万元（大写：人民币柒拾玖万零叁佰元整），详见下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价（万元）		79.03
	单价（元/m ² ）		4485
评估结果	总价（万元）		79.03 大写：柒拾玖万零叁佰元整
	单价（元/m ² ）		4485

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
***	*****		
***	*****		

十二、实地查勘期

2019 年 12 月 18 日。

十三、估价作业期

2019 年 12 月 18 日起至 2019 年 12 月 24 日止。

附件

一、司法技术鉴定委托函复印件

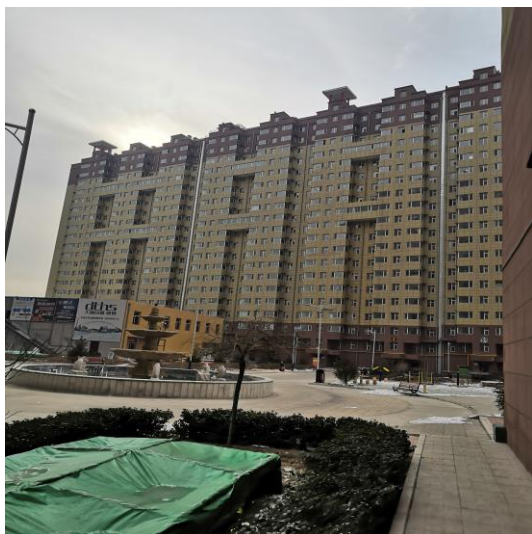
忻州市中级人民法院证据技术中心
司法鉴定委托书
(2019)字第 654 号

受委托单位 或部门	山西智洲房地产资产评估规划测绘咨询有限公司	
案 由		
简要案情	金融借款合同纠纷	
送检材料	价格评估委托书、执行裁定书、评估财产清单。	
鉴定要求	对原平市前进西街范亭文体广场西侧万苑苑小区 1 幢 1 单元 20 层 01 号房屋一套进行价格评估。	
案 件 承办人	隆菊红	2019 年 11 月 22 日
审核人	年 月 日	
备 注	现场提供产权信息。 谢. 1360307679. 信利.	

二、估价对象位置图



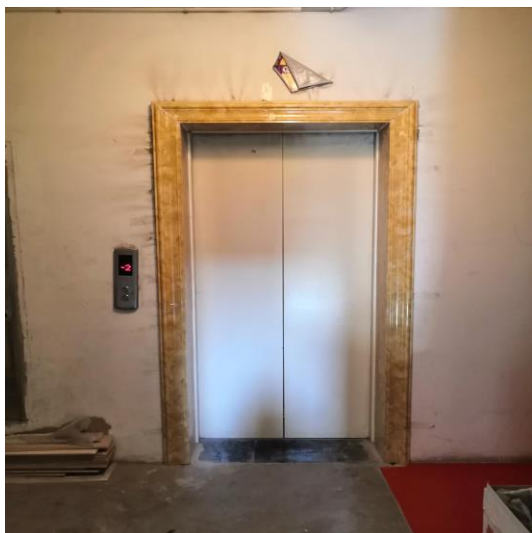
三、估价对象实地查勘情况和相关照片



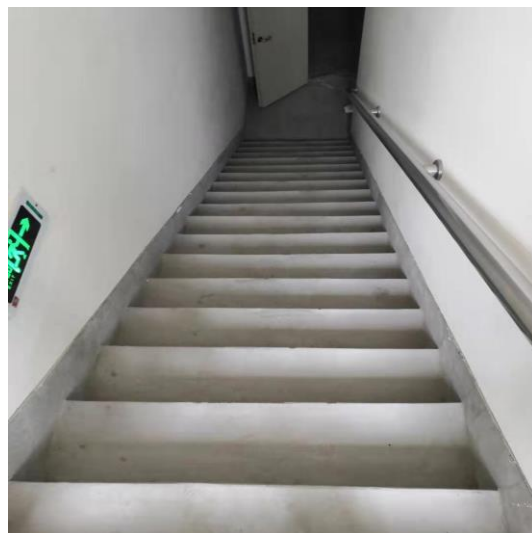
外立面



单元门



电梯



安全楼梯



内部照片 1



内部照片 2

四、估价对象权属证明复印件

编号:GF-2000-0171

合同编号 YP14000530

流水号 NO:

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

监制

二〇〇〇年九月

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、或删减。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。

商品房屋买卖合同

(合同编号: SP14000530)



合同双方当事人:

出卖人: 山西万合城房地产开发有限公司

注册地址: 太原市杏花岭区

营业执照注册号: 140100200430508

企业资质证书号: 0103683195A

法定代表人: 郑佃岭 联系电话: 18636066999

邮政编码: 030000

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: 罗淑海

【本人】【法定代表人】姓名: 罗淑海 国籍: 中华人民共和国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【_____】

142202197803140014

户口所在地：【本市城区】【本市其他区】【本省其他市】【省外】【境外】

地址：山西省原平市京原北路787号1排3号

邮政编码：034100 联系电话：13934433418

【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
 原平市范亭文体广场西侧 、编号为
 原国用（2012）第000746号 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 1409812012B00102 。

该地块土地面积为 33980 平方米，规划用途为 住宅 ，
土地使用年限自 2012 年 8 月 7 日至 2082 年 8 月 2 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】**【暂定名】**
 万合苑 。

建设工程规划许可证号为
 建字第14220220130403011号

，施工许可证号为 2013015 。

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
 原平市房产管理局 ，商品房预售许可证号为

20140008



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:
原平市前进西街文体广场西侧万合苑小区1#B段幢 1单元2001

该商品房的用途为普通住宅,属框剪结构,层高为
三米,建筑层数地上 20 层,地下 2 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】【无阳台】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 176.22 平方米,其中,套内建筑面积 117.95 平方米,公共部位与公用房屋分摊建筑面积 58.27 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 1 种方式(单价每平方米元) 4228.00 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 3887.19 元,总金额(人民 币) 千 百 陆 拾 捌 万 伍 千 零 百 零 拾 零 元 零 角 零 分整。

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 角 分整。

3、按套(单元)计算,该商品房总价款为()币) 千 百 拾 万 千 百 拾 元 角 分整。

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

_____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_____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 3 种方式按期付款：

1、一次性付款。

_____。

2、分期付款。

_____。

3、其他方式。

首付40%人民币¥275000 已交清 余款60%人民币¥410000 为银行按揭

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 15 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 10 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 30 % 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（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 2015 年 1 月 1 日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第 1 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 7 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 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 1 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 60 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 1 （该比率应不小于第(1)项中的比率）的违约金。

2、 _____

_____。

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) _____ ;
- (3) _____ ;
- (4) _____ ;
- (5) _____ ;
- (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 15 天内将买受人已付款退还给买受人,并按 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。

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:

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_____种方式处理:

- 1、出卖人赔偿双倍的装饰,设备差价。
- 2、_____

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、 _____ : _____
- 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、 _____ : _____
- 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 360 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，买受人不能在规定时间内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第 _____ 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 _____ 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 _____ % 赔偿买受人损失；
- 2、 买受人不退房，出卖人按已付房价款的 _____ % 向买受人支付违约金
- 3、 _____

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： 归出卖者所有

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权： 归出卖者所有

3、该商品房所在楼宇的命名权： 归出卖者所有

4、该商品房所在小区的命名权： 归出卖者所有

5、 _____

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 _____ 原平 _____ 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 _____ 26 _____ 页，一式 _____ 四 _____ 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 _____ 1 _____ 份，_____ 原平市房产管理局 _____ 份，
_____ 贷款银行 _____ 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

房产相关部门 _____ 申
请登记备案。

出卖人(签章):
山西万合城房地产开发有限公司

买受人(签章): 罗叔海

【法定代表人】: 郑佃岭

【法定代表人】:

【委托代理人】:

【委托代理人】:

(签章)

【 】:

(签章)

2014 年 09 月 02 日
签于 万合苑售楼部

2014 年 09 月 02 日
签于 万合苑售楼部

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

- 1、外墙、保温层面积
- 2、楼梯间、电梯井、管道井、联廊层面积
- 3、电梯机房、管道井、
- 4、弱电室、配电室、门厅面积
- 5、公共部分面积

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

- 1、外墙、保温层面积
- 2、楼梯间、电梯井、管道井、联廊层面积
- 3、电梯机房、管道井、
- 4、弱电室、配电室、门厅面积
- 5、公共部分面积



附件三：装饰、设备标准

- 1、外墙:涂料

- 2、内墙:毛墙

- 3、顶棚:毛顶

- 4、地面:水泥砂浆抹面

- 5、门窗:中空平开塑钢窗

- 6、厨房:毛墙毛地预留上下水

- 卫生间:毛墙毛地预留上下水

- 8、阳台:全封闭阳台

- 9、电梯:国内知名品牌电梯

- 10、其他:室内电话、有线、宽带接口预留

附件四. 合同补充协议

附件四：

一、房屋所有的配套费用由乙方承担

- 1、天然气入网费
- 2、有线电视入网费
- 3、智能磁卡水表
- 4、智能磁卡电表
- 5、小区绿化、硬化、管网建设配套设施费
- 6、上下水入网费配套设施费
- 7、电话宽带费用
- 8、供热入网费

备注：1.上述相关费用按照相关部门收费标准收取。

2.其余费用参照本地区收费标准另定。

二、办理房产证的相关费用由乙方承担

- 1、交易手续费
- 2、公共维修基金
- 3、房产证工本费
- 4、税金
- 5、房屋居间代理费
- 6、逾期登记费
- 7、测绘费

备注：按揭买受人还需缴纳预抵押登记费、印花费。

原平市商品房买卖合同补充条款

特别提示

为确保买受人充分理解合同条款，出卖人特提示买受人在签订前，仔细阅读并充分理解本合同及相关补充条款、附件等合同全部条款及内容。若有解释或说明要求，请买受人在签约时向出卖人提出，出卖人将依法给予解释或说明。本合同一经签订即对双方均具有约束力。双方经平等协商，一致同意订立如下条款，作为对《原平市商品房买卖合同》【买受人合同编号 YP14000530】（以下简称“合同”）的修改和补充。

一、出卖人与买受人的权利义务及责任均以合同及本协议的约定为准，凡在合同及本协议签订之前出卖人或买受人通过口头、书面、实物及其他形式（包括但不限于口头讲解、广告、楼书、示范单位、沙盘、模型等）所表达或提供的信息都不作为确定出卖人与买受人权利义务及责任的依据。出卖人的售楼书、售楼广告中的资料、数据以政府主管部门的批准文件为准，如有变化不另行通知。出卖人展示的示范单位功能仅为空间布局向导、装修装饰和家俱摆放指引，不作为交房标准或合同的样品。实楼房屋与示范单位可能存在平面及空间尺寸差异，出卖人无需就实楼房屋与示范单位空间尺寸的差异承担责任。买受人对以上内容已经完全知悉并认可。

二、【关于房屋的层高】（补充合同第三条）

本合同所指“层高”指商品房所处楼栋的标准层的层高，非楼层净高，在符合规范的前提下，该商品房层高可能存在局部高于或低于该层高的情形。

三、【关于面积差异处理】（补充合同第五条）

1、买卖合同第五条所指的“产权登记面积”是指测绘单位出具的测绘图纸及房屋所有权证所记载的建筑面积。

2、本合同项下商品房交付时，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意下列方式处理：

(1) 差异值在±0.5%以内（含本数）的，买卖双方互相不退、不补。

(2) 差异值大于±0.5%的，双方应面积差异，据实结算房价款。以上面积差异的计算基数为本合同约定的计价单价，其他面积发生变化，不退不补。

3、买受人须按与出卖人签订的商品房买卖合同实测面积结清差价款，否则，出卖人有权相应推迟该商品房的交付时间及相应推迟提供买受人办理商品房权属登记所需的资料，出卖人无须承担延迟交付、产权登记的违约责任。

四、【关于按揭付款方式及期限】（补充合同第六条第三款）

1、买受人应在签订合同后向银行提交真实有效的贷款申请资料、缴纳相关费用（包括但不限于公证、法律审查、保险等费用），签署借款合同。出卖人在买受人办理贷款手续时应给予必要的配合，但出卖人不负有任何义务确保银行会批准买受人的贷款申请。

2、买受人承诺在签订合同后即向银行申请抵押贷款协议，并提供银行按揭所需的全部真实资料，否则视为逾期付款，买受人按合同第七条之规定承担逾期付款的违约责任。

3、买受人申请银行按揭的年限、金额以银行最终批复为准，如银行批准的按揭贷款额低于买受人的申请金额，该差额部分买受人应在合同签订之日起 15 日内付清，逾期买受人应按本合同第七条

之规定承担逾期付款的违约责任。

4、如买受人的按揭申请非因出卖人的原因未获银行接纳的，在合同签订之日起 30 日内应更改付款方式并交清房款，且不能享受付款方式的优惠折扣，逾期买受人应按本合同第七条之规定承担逾期付款的违约责任。

5、买受人应在合同签订之日起 45 日内向银行或银行指定的代理机构（包括但不限于律师事务所）交齐办理预购商品房贷款抵押登记的全部资料及费用，并配合办理完毕合同预售登记备案及预购商品房贷款抵押登记手续。如因买受人原因导致合同预售登记备案或预购商品房贷款抵押手续在合同签订之日起 45 日内仍然未办理完毕，出卖人有权解除合同，同时收取买受人总房价款 10%的违约金（从买受人已付款中优先扣除），有关公证、法律审查、保险等费用由买受人自行承担。

6、买受人未能履行向银行应尽的义务（包括但不限于拖欠银行的月供款）而导致出卖人作为担保人承担担保责任的，出卖人有权解除合同，买受人应按总房款 30%金额向出卖人支付违约金。

五、【关于交付期限】（补充合同第八条）

1、本合同所指不可抗力，包括自然灾害、战争、暴乱、政府政策发生新的变动、法律法规变化、政府主管机关的行政命令、测量机构原因导致误差出卖人不可预见、不可控制、不可避免的事件。

2、因不可抗力导致出卖人无法按本合同约定的期限将商品房交付买受人使用或导致出卖人无法履行合同其他义务的，出卖人有权相应顺延交付日期或顺延履行相应的合同义务，且无须承担违约责任。因不可抗力导致本合同无法继续履行、实现合同目的，双方均有权解

除合同，且互不承担违约责任。

3、在买受人未按照合同约定付清全部房价款或者其他费用（包括逾期付款的违约金）的情形下，出卖人有权推迟交付房屋。

六、【关于规划设计变更】（补充合同第十条）

出卖人不得擅自变更本合同项下商品房的结构形式、户型、空间尺寸、朝向。在不影响买受人所购商品房质量或使用功能的前提下，出卖人对原规划设计方案作出局部的调整，可不通知买受人。除非买受人因该局部改变而遭受直接损失的，出卖人不承担赔偿责任。

因设计变更导致商品房面积发生变化的，双方同意按照本补充条款第三条处理。

由于政府行政命令、法律法规、规范标准发生变化直接导致的规划设计变更，属于不可抗力。出卖人应在变更确立后30日内书面告知买受人，但不承担违约责任。

买受人不退房，又未能于通知到达之日起三十日内与出卖人签订补充协议的，仍视为买受人接受变更。

七、【关于房屋交付通知】（补充合同第十一条）

出卖人在本合同约定的房屋交付时间之前，按照本合同约定方式通知买受人房屋交付事宜。出卖人以电话通知的，双方在房屋交付现场补签交付通知书。不论出卖人以何种方式通知买受人办理房屋交付手续。如果买受人未收到交付通知的，均以本合同约定的时间截止日为交付时间，以房屋所在地为交付地点。

八、【关于房屋交付】（补充合同第十一条）

- 1、买受人签署房屋交接单，本合同项下商品房即交付于买受人。
- 2、出卖人的通知送达后或者本合同约定的交付时间届满后，买

受人无合同约定或法律规定的理由，不得拒绝受领出卖人交付的房屋。买受人无合法理由拒绝受领的，视为出卖人按时交付。房屋毁损、灭失的风险及物业管理费、采暖费等相关费用，自交付或视为交付之日起由买受人承担。

3、买受人在办理商品房交付手续过程中，如商品房出现地基基础和主体结构工程以外的质量问题或装修问题，出卖人应按《商品房质量保证书》中的规定承担保修义务，但质量问题或装修问题不能作为买受人拒绝接收商品房并要求出卖人承担逾期交房责任的理由。出卖人亦无需承担赔偿责任。

九、【关于基础设施、公共配套建筑的交付】（补充合同第十四条）

基础设施与公共配套的交付指竣工并达到使用条件，其投入使用的具体业态、时间，由物业公司确定。出卖人对公共配套、商业、会所、俱乐部的具体业态、开业时间等仅作要概况介绍，对此并不保证。

合同项下商品房的有线电视、通讯等配套设施需由买受人向物业公司办理开通使用手续并缴纳相关费用。产权登记面积或实际使用面积、空间发生变化可能会导致各类收费标准发生变化，该类费用标准由相关收费单位确定，买受人承担。

十、【关于产权登记】

买受人委托出卖人协助办理房屋权属证书，在合同项下商品房交付前，将办理房屋权属证书所需的全部资料和各项税费（包括契税、专项维修资金等）或已缴纳税费的凭证一并交予出卖人，办妥委托代办手续，结清面积差价款。

出卖人为买受人按揭贷款承担保证责任的，买受人未按第四条（关于按揭付款方式及期限）所约定按时完整提供上述资料和费用

时，出卖人有权相应推迟该商品房的交付时间而无须承担延迟交付的责任。如出卖人已交付房屋，买受人自具备提供上述资料和费用条件之日起，每延期提供一天，向出卖人承担违约金 100 元。

房屋权属证书办妥后，办理按揭的买受人应在接到办理抵押登记手续通知之日起 30 日内，办理现房抵押登记所需全部手续，否则每逾期一日，买受人应按担保贷款总额的 万 分之 一 向出卖人承担违约金。

十一、【关于保修和质量争议处理】

买受人认为房屋不合格，应向具有工程质量检测资质的机构申请鉴定。如鉴定结论为主体结构质量不合格，买受人有权退房，出卖人承担鉴定费用并赔偿买受人的直接损失。

交付的房屋需要维修整改时，买受人可以书面通知出卖人，出卖人依据《住宅质量保证书》，及时给予保修服务。

保修期间房屋不能居住使用的，出卖人提供临时居住房屋或者按同地段同类房屋租金标准补偿后，不再承担其它赔偿责任。

十二、【关于补充义条款效力】

本补充条款与合同的内容如有冲突，以本补充条款为准。

十三、【关于广告宣传资料的效力】

1、出卖人在广告、宣传资料、沙盘、模型、总平面图及本合同中对建筑区划范围之外的环境、公共设施、道路交通等的说明或介绍，仅为买受人提供参考信息，不构成出卖人的允诺。

2、因比例或表现方法所限，部分附属或构筑物可能未在平面图和模型上标示。

十四、【合同的变更和解除】

1、除法律及本合同另有约定外，任何一方非经对方书面同意无权单方解除本合同。

2、买受人购买力、财产等自身客观情况发生变化；出卖人财产、经营状况等自身客观情况发生变化；房产因市场变化而贬值或升值等均属商业风险范畴，任何一方不得据此主张解除或变更合同。拒不履行合同义务的，应依法或依约承担违约责任。

出卖人：_____

买受人： 罗淑涛

【法定代表人】： _____

【法定代表人】： _____

【委托代理人】： _____

【委托代理人】： _____

(签章)

(签章)

签订日期： 2014年 9月 2日

签订日期： 2014年 9月 2日

收 OFFICIAL RECEIPT 据 凭证号码 N° 2028998
出据日期: 2016 年 3 月 3 日

兹收到 RECEIVED FROM 罗淑海 751# 1-1-2001

交来 BEING IN PAYMENT 余收

人民币 (金额大写) 佰肆拾壹万零仟贰佰玖拾元零角五分: 410000 元

现金 Cash 支票号码: Receipt No 支付银行: Bank

填票: 李 收款人: Payee 会计: Accountant 收款单位: Payee of amount

①存根(白) ②顾客(红) ③记帐(黄)

收 OFFICIAL RECEIPT 据 凭证号码 N° 1206645
出据日期: 2014 年 8 月 18 日

兹收到 RECEIVED FROM 罗淑海 1-1-2001 751#

交来 BEING IN PAYMENT 首付 刷卡

人民币 (金额大写) 佰壹拾捌万零仟零佰零拾元零角五分: 180000 元

现金 Cash 支票号码: Receipt No 支付银行: Bank

填票: 李 收款人: Payee 会计: Accountant 收款单位: Payee of amount

第二联 交顾客

收 OFFICIAL RECEIPT 据 凭证号码 N° 1206692
出据日期: 2014 年 8 月 20 日

兹收到 RECEIVED FROM 罗淑海 1-1-2001

交来 BEING IN PAYMENT 首付 刷卡

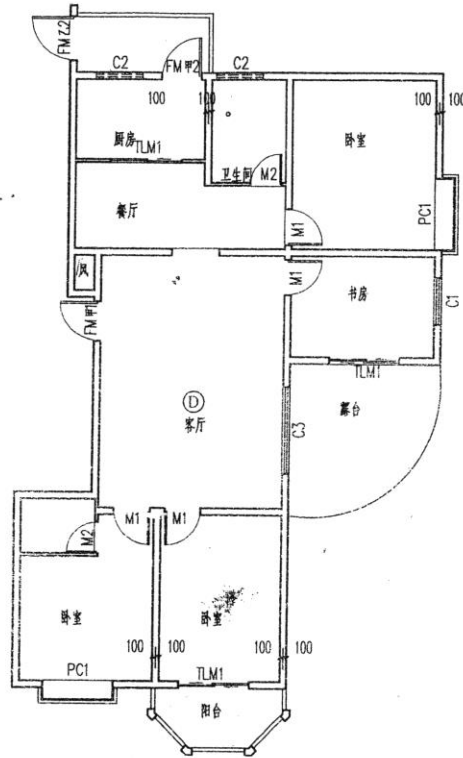
人民币 (金额大写) 佰玖拾玖万零仟零佰零拾元零角五分: 190000 元

现金 Cash 支票号码: Receipt No 支付银行: Bank

填票: 李 收款人: Payee 会计: Accountant 收款单位: Payee of amount

第二联 交顾客

附件一：房屋平面图



附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

- 1、外墙、保温层面积
- 2、楼梯间、电梯井、管道井、联廊层面积
- 3、电梯机房、管道井、
- 4、弱电室、配电室、门厅面积
- 5、公共部分面积

五、专业帮助情况和相关专业意见

忻州市中级人民法院证据技术中心：

本机构出具的房地产估价报告（估价报告编号：晋智房估字第 19-15384 号），由本机构注册房地产估价师全程参与并独立完成，没有接受任何专业帮助、未依据相关专业意见。

特此说明！

山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司

二〇一九年十二月二十四日

六、估价所依据的其他文件资料

山西省忻州市忻府区人民法院
执行裁定书

(2019)晋 0902 执 1051 号

申请执行人：中国建设银行股份有限公司忻州分行，住所地，忻州市忻府区七一北路。

负责人：周忠玉，职务，行长。

被执行人：罗淑海，男，汉族，1978 年 3 月 14 日生，山西省原平市人，住原平市京原北路 787 号 1 排 3 号。

被执行人：山西万合城房地产开发有限公司，住所地，山西省原平市青年西街。

法定代表人：索双鱼，职务，总经理。

本院在执行申请执行人中国建设银行股份有限公司忻州分行与被执行人罗淑海、山西万合城房地产开发有限公司金融借款合同纠纷一案中，我院作出的(2019)晋 0902 民初 1370 号民事调解书已发生法律效力，被执行人至今未履行已生效法律文书确定的义务。经查，被执行人罗淑海名下有位于原平市前进西街范亭文体广场西侧万合苑小区 1 幢 1 单元 20 层 01 号房屋一套。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条之规定，裁定如下：

一、查封被执行人罗淑海名下的位于原平市前进西街范亭文体广场西侧万合苑小区 1 幢 1 单元 20 层 01 号房屋一套。

二、本次查封有效期为三年，需要续行查封的，申请执行人应当在查封期限届满前三十日内向本院提出书面申请，否则将承担失权的法律后果。

本裁定书送达后即发生法律效力。

审 判 长 田青平

审 判 员 谢俊利

审 判 员 罗成章

二〇一九年十月二十二日

本件与原本核对无异

书 记 员 薛旭婷

忻府区人民法院 委托评估财产清单

执行部门：执行二局

填报时间：2019 年 11 月 12 日

序号	拟评估财产名称及规格	单位	数量	财产所在地点位置
1	房屋	套	1	原平市前进西街范亭文体广场西侧万怡苑小区 1 幢单元 2 层 1 号

七、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

Z0009311



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
911401007159366388 (2-1)

注册资本 叁佰万圆整

成立日期 1999年04月20日

营业期限 1999年04月20日至2023年03月06日

住所 山西综改示范区太原学府园区晋阳街202号
英语周报大厦3层11-15号

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。



仅限于本报告附件使用

名称 山西智洲房地产资产评估规划测绘咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 牛宏英

经营范围 房地产价格评估; 房地产信息咨询; 工程造价咨询; 工程咨询; 土地评估业务; 土地规划服务; 土地整理及技术咨询; 地质灾害危险性评估; 资产评估(单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估以及相应的咨询业务); 测绘服务; 项目可行性研究报告编制; 环境规划; 生态规划; 空间规划; 城乡规划编制; 土地登记代理服务及技术咨询*** (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)

登记机关



2019 年 09 月 16 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

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

机构名称：山西智洲房地产资产评估规划测绘咨询有限公司
 法定代表人：牛宏英
 (执行事务合伙人)

住 所：山西综改示范区太原学府园区晋阳街 202 号英语周报大厦 3 层 11-15 号

统一社会信用代码：911401007159366388

备案等级：壹级

证书编号：【晋】房估 01175231

有效期限：2020 年 11 月 30 日

仅限于本报告附件使用



发证机关(公章)
2019 年 9 月 17 日

原发证日期：2017 年 11 月 30 日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

八、注册房地产估价师估价资格证书复印件

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.

仅限于本报告附件使用



发证机关
No. 00185751

姓名 / Full name
王建旺

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
142322198310203035

注册号 / Registration No.
1420070023

执业机构 / Employer
山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-4-24

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.

仅限于本报告附件使用



发证机关
No. 00179907

姓名 / Full name
刘世灵

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
142332199207252426

注册号 / Registration No.
1420190011

执业机构 / Employer
山西智渊房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature