

房地产估价报告

估价报告编号	晋智房估字第 19-2427 号
估价项目名称	祁县东观镇东观村和平南路富贵花园小区 1 幢-5 幢共计 51 套住宅房地产市场价值评估
估价委托人	祁县人民法院
房地产估价机构	山西智渊房地产估价有限公司
注册房地产估价师	王艳艳（注册号：2220140019） 李 钰（注册号：1420180019）
估价报告出具日期	2019 年 8 月 12 日

致估价委托人函

1. 致函对象：祁县人民法院
2. 估价目的：为贵院提供房地产的现行市场价值，为执行司法裁决提供价值参考。
3. 估价对象：祁县东观镇东观村和平南路富贵花园小区 1 幢-5 幢共计 51 套住宅房地产，
(总建筑面积 5055.70 m²，各套建筑面积详见表 1-1) (物业名称：富贵花园小区)。
4. 价值时点：2019 年 7 月 15 日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：比较法。
7. 估价结果：

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)		1525.18
	单价 (元/m ²)		详见表 1-1
评估结果	总价 (万元)		1525.18 大写：壹仟伍佰贰拾伍万壹仟捌佰元整
	单价 (元/m ²)		详见表 1-1

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》。

山西智渊房地产估价有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇一九年八月十二日

表 1-1: 估价对象房屋状况及估价结果明细表

序号	楼号	单元号	房屋号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	1	1	102	71.6	2872	20.56
2	1	1	803	85.8	3308	28.38
3	1	1	804	71.5	3325	23.77
4	1	1	903	85.8	2990	25.65
5	1	1	904	71.5	3005	21.49
6	1	2	102	71.6	2872	20.56
7	1	2	704	71.5	3279	23.44
8	1	2	902	85.8	2990	25.65
9	1	2	903	85.8	2990	25.65
10	1	2	904	71.5	3005	21.49
11	1	3	102	71.6	2872	20.56
12	1	3	701	71.5	3279	23.44
13	1	3	801	71.5	3325	23.77
14	1	3	804	71.5	3325	23.77
15	1	3	901	71.5	3005	21.49
16	1	3	902	85.8	2990	25.65
17	1	3	903	85.8	2990	25.65
18	2	1	102	71.6	2872	20.56
19	2	1	704	71.5	3279	23.44
20	2	1	901	71.5	3005	21.49
21	2	1	903	85.8	2990	25.65
22	2	1	904	71.5	3005	21.49
23	2	2	701	71.5	3279	23.44
24	2	2	801	71.5	3325	23.77
25	2	2	804	71.5	3325	23.77
26	2	2	902	85.8	2990	25.65
27	2	2	903	85.8	2990	25.65
28	2	2	904	71.5	3005	21.49
29	3	1	201	142.6	2873	40.97

续表：

序号	楼号	单元号	房屋号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
30	3	1	501	142.6	3003	42.82
31	3	1	801	142.6	3132	44.66
32	3	1	802	124.3	3196	39.73
33	3	2	202	124.3	2932	36.44
34	3	2	701	124.3	3152	39.18
35	3	2	901	124.3	2888	35.90
36	3	2	902	124.3	2888	35.90
37	4	1	201	142.6	2873	40.97
38	4	1	301	142.6	2916	41.58
39	4	1	801	142.6	3132	44.66
40	4	1	901	142.6	2830	40.36
41	4	2	202	142.6	2873	40.97
42	4	2	303	142.6	2916	41.58
43	4	2	801	124.3	3196	39.73
44	4	2	901	124.3	2888	35.90
45	4	2	902	124.3	2888	35.90
46	5	1	902	107.8	2946	31.76
47	5	2	901	107.8	2946	31.76
48	5	2	902	107.8	2946	31.76
49	5	3	901	107.8	2946	31.76
50	5	3	902	107.8	2946	31.76
51	5	4	901	107.8	2946	31.76
合计				5055.70		1525.18

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附件	16
一、估价委托书复印件	16
二、估价对象位置图	19
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	20
四、估价对象权属证明复印件	22
五、专业帮助情况和相关专业意见	49
六、估价所依据的其他文件资料	50
七、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	53
八、注册房地产估价师估价资格证书复印件	55

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进入估价对象室内进行实地查勘，本次评估估价对象建筑面积以《祁县人民法院查封清单》记载建筑面积为准。

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；

(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。

5. 本次评估价值为普通商品住宅在正常交易条件下的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

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等情况，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，本次评估暂不考虑估价对象他项权利状况对估价结果的影响。如上述情况发生变化，估价报告需做相应调整。

2. 根据估价委托人提供的《山西省商品房预售许可证》登记交付使用日期为 2015 年 12 月 20 日，经注册房地产估价师实地查勘及询问估价对象小区售楼部及同楼幢其他业主：估价对象建成年代为 2015 年。本次评估估价对象建成年代以 2015 年为准。如上述情况发生变化，估价报告需做相应调整。

3. 估价委托人提供的相关资料未载明估价对建筑结构，经注册房地产估价师实地查勘及询问估价对象小区售楼部及同楼幢其他业主：估价对象建筑结构为钢筋混凝土结构。本次评估估价对象建筑结构以钢筋混凝土结构为准。如上述情况发生变化，估价报告需做相应调整。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《山西省祁县人民法院民事裁定书》可知：估价对象于价值时点已被查封，本次评估未考虑估价对象查封状况对估价结果的影响。

四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

1. 估价对象于价值时点已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》，注册房地产估价师未获悉《竣工测绘报告》情况。本次评估估价对象房屋状况以估价委托人提供的《祁县人民法院查封清单》及户型图为准。

2. 注册房地产估价师实地查勘时未能进入估价对象室内，经向被执行人询证：估价对象均为毛坯房，本次评估设定估价对象装饰装修程度为未装修。

3. 经注册房地产估价师实地查勘与估价对象同面积同户型其他物业可知：估价对象平面布局分别如下表：

表 1-2 估价对象建筑面积与平面布局对应表

序号	建筑面积 (m ²)	室内平面布局
1	71.5	两室一厅一厨一卫
2	71.6	一室一厅一厨一卫
3	85.8	两室一厅一厨一卫
4	107.8	三室两厅一厨一卫
5	124.3	四室两厅一厨两卫
6	142.6	四室两厅一厨两卫

本次评估估价对象室内平面布局以上表为准，如上述情况发生变化，本报告需做相应调整。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告估价目的是为贵院提供房地产的现行市场价值，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8月12日至2020年8月11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. 本报告一式伍份（估价委托人肆份，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估价有限公司。

估价结果报告

一、估价委托人

祁县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：山西智渊房地产估价有限公司

住所：太原市杏花岭区府西街 169 号华宇国际 B-12-A 房间

法定代表人：牛宏英

备案等级：壹级

证书编号：01175231

三、估价目的

为贵院提供房地产的现行市场价值，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

估价对象为位于祁县东观镇东观村和平南路富贵花园小区 1 幢-5 幢共计 51 套，总建筑面积为 5055.70 m²（各套建筑面积详见表 1-1）的房地产。

2. 估价对象基本状况

(1) 土地状况

① 土地权属状况

根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：142430（2013）第 10 号）记载：受让人为山西中商联合置业有限公司，坐落于祁县东观镇东观村，宗地用途为住宅、商业用地，面积为 25354.19 m²，其中住宅占地面积 23833 平方米，商业占地面积 1521.19 平方米。

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（祁国用（2014）第 GJ001 号）可知：估价对

象土地使用权人为山西中商联合置业有限公司，座落于东观镇东观村，使用权类型为出让，地类（用途）为城镇住宅用地、批发零售用地，城镇住宅用地终止日期为 2083 年 5 月 26 日，批发零售用地终止日期为 2053 年 5 月 26 日，城镇住宅用地面积为 2377.47 m²，批发零售用地面积为 151.75 m²。

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（祁国用（2014）第 GJ002 号）可知：估价对象土地使用权人为山西中商联合置业有限公司，座落于东观镇东观村，使用权类型为出让，地类（用途）为城镇住宅用地、批发零售用地，城镇住宅用地终止日期为 2083 年 5 月 26 日，批发零售用地终止日期为 2053 年 5 月 26 日，城镇住宅用地面积为 1424.58 m²，批发零售用地面积为 90.93 m²。

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（祁国用（2014）第 GJ003 号）可知：估价对象土地使用权人为山西中商联合置业有限公司，座落于东观镇东观村，使用权类型为出让，地类（用途）为城镇住宅用地、批发零售用地，城镇住宅用地终止日期为 2083 年 5 月 26 日，批发零售用地终止日期为 2053 年 5 月 26 日，城镇住宅用地面积为 19653.12 m²，批发零售用地面积为 1278.51 m²。

②宗地形状、地形地势及开发程度

估价对象所占宗地形状规则，地势平坦，土地开发程度红线外达到“七通”即（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通气），红线内“七通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通气），基础配套设施完善。

(2)房屋状况

①房屋规划状况

《建设项目选址意见书》情况：根据估价委托人提供的《建设项目选址意见书》（村镇选字第 140727201302005 号）记载：建设项目名称为祁县东观镇富贵花园，建设单位名称为山西中商联合置业有限公司，建设项目依据为祁发改函[2013]33 号，建设项目拟选位置为东观

镇东观村，拟用地面积为 25354.19 m² (38.03 亩)，拟建设规模 63385 m²。

《建设用地规划许可证》情况：根据估价委托人提供的《建设用地规划许可证》(镇地字第 140727201302005 号)记载：用地单位为山西中商联合置业有限公司，用地项目名称为祁县东观镇富贵花园，用地位置为东观镇东观村，用地性质为居住用地，用地面积为 25354.19 m² (38.03 亩)，建设规模 63385 m²。

《建设工程规划许可证》情况：根据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》(镇建字第 140727201302007 号)记载：建设单位(个人)为山西中商联合置业有限公司，建设项目名称为祁县东观镇富贵花园，建设位置为东观镇东观村和平南路，建设规模：住宅楼六栋九层，面积共计：44869.00 m² (含地下室 3794.00 m²)。

《建筑工程施工许可证》情况：根据估价委托人提供的《建筑工程施工许可证》(编号：14243020141231001 (补))记载：建设单位为山西中商联合置业有限公司，工程名称为东观镇富贵花园西区 1#-6#住宅楼工程，建设地址为祁县东观镇东观村和平南路，建设规模为 44869 m²，设计单位为山西国建工程设计有限公司，施工单位为山西六建集团有限公司，监理单位为山西省勘察设计研究院，合同开工日期 2012.6.1，合同竣工日期 2014.8.31。

《商品房预售许可证》情况：根据估价委托人提供的《山西省商品房预售许可证》((祁县)晋商房预售字第 15-01 号)记载：预售单位为山西中商联合置业有限公司，法人代表为梁伟，项目名称为祁县东观镇富贵花园，坐落位置为祁县东观镇东观村和平南路，预售房屋性质为商业、住宅，预售房屋楼号为 1#、2#、3#、4#、5#、6#，层数为 9，项目总建筑面积为 44869 平方米，预售建筑面积为住宅 38084.6 m²，商业 2875 m²，交付使用日期为 2015 年 12 月 20 日，有效期限为 2015 年 1 月 22 日至 2017 年 1 月 21 日。

根据估价委托人提供的《山西省祁县人民法院价格评估委托书》、《祁县人民法院查封清单》、注册房地产估价师实地查看情况，本次评估估价对象状况详见下表：

表 1-3 估价对象状况明细

序号	楼号	单元号	总层数	所在层数	房屋号	建筑面积 (m ²)	建成年代 (年)
1	1	1	9	1	102	71.6	2015
2	1	1	9	8	803	85.8	2015
3	1	1	9	8	804	71.5	2015
4	1	1	9	9	903	85.8	2015
5	1	1	9	9	904	71.5	2015
6	1	2	9	1	102	71.6	2015
7	1	2	9	7	704	71.5	2015
8	1	2	9	9	902	85.8	2015
9	1	2	9	9	903	85.8	2015
10	1	2	9	9	904	71.5	2015
11	1	3	9	1	102	71.6	2015
12	1	3	9	7	701	71.5	2015
13	1	3	9	8	801	71.5	2015
14	1	3	9	8	804	71.5	2015
15	1	3	9	9	901	71.5	2015
16	1	3	9	9	902	85.8	2015
17	1	3	9	9	903	85.8	2015
18	2	1	9	1	102	71.6	2015
19	2	1	9	7	704	71.5	2015
20	2	1	9	9	901	71.5	2015
21	2	1	9	9	903	85.8	2015
22	2	1	9	9	904	71.5	2015
23	2	2	9	7	701	71.5	2015
24	2	2	9	8	801	71.5	2015
25	2	2	9	8	804	71.5	2015
26	2	2	9	9	902	85.8	2015
27	2	2	9	9	903	85.8	2015
28	2	2	9	9	904	71.5	2015
29	3	1	9	2	201	142.6	2015
30	3	1	9	5	501	142.6	2015
31	3	1	9	8	801	142.6	2015
32	3	1	9	8	802	124.3	2015
33	3	2	9	2	202	124.3	2015
34	3	2	9	7	701	124.3	2015
35	3	2	9	9	901	124.3	2015
36	3	2	9	9	902	124.3	2015
37	4	1	9	2	201	142.6	2015
38	4	1	9	3	301	142.6	2015
39	4	1	9	8	801	142.6	2015

续表：

序号	楼号	单元号	总层数	所在层数	房屋号	建筑面积 (m ²)	建成年代 (年)
40	4	1	9	9	901	142.6	2015
41	4	2	9	2	202	142.6	2015
42	4	2	9	3	302	142.6	2015
43	4	2	9	8	801	124.3	2015
44	4	2	9	9	901	124.3	2015
45	4	2	9	9	902	124.3	2015
46	5	1	9	9	902	107.8	2015
47	5	2	9	9	901	107.8	2015
48	5	2	9	9	902	107.8	2015
49	5	3	9	9	901	107.8	2015
50	5	3	9	9	902	107.8	2015
51	5	4	9	9	901	107.8	2015
合计						5055.70	

②房屋利用及装修状况

估价对象目前大部分闲置。

估价对象装修情况：估价对象为祁县东观镇东观村和平南路富贵花园小区 1 幢-5 幢共计 51 套，各幢外立面均刷涂料，安装智能楼宇门。

注册房地产估价师实地查勘时未能进入估价对象室内，经向被执行人询证：估价对象均为毛坯房，本次评估设定估价对象装饰装修程度为未装修。

经注册房地产估价师实地查勘与估价对象同面积同户型其他物业可知：估价对象平面布局分别如下表：

表 1-4 估价对象建筑面积与平面布局对应表

序号	建筑面积 (m ²)	室内平面布局
1	71.5	两室一厅一厨一卫
2	71.6	一室一厅一厨一卫
3	85.8	两室一厅一厨一卫
4	107.8	三室两厅一厨一卫
5	124.3	四室两厅一厨两卫
6	142.6	四室两厅一厨两卫

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。

(2) 区位状况

位置：估价对象坐落于祁县东观镇东观村和平南路富贵花园小区 1 幢-5 幢共计 51 套。

交通：估价对象附近通有 13 路公交车，公共交通较便捷；临近 208 国道，道路四通八达，交通便利。

人文环境条件：估价对象位于祁县东观镇东观村和平南路富贵花园小区，凭借其便捷的交通为其房地产市场的进一步发展奠定了基础，该区域商业繁华度高，人文环境较优。

外部配套设施：估价对象位于附近有学苑小区、阳光小区、迎宾小区等住宅小区；有东观幼儿园、东观小学、东观初中等教育机构；有中国农业银行(东观支行)、中国邮政储蓄银行(东观镇支行)、山西省农村信用社等金融机构；有祁县东观颐和宾馆、IU 酒店、东都大酒店等配套酒店设施；有祁县第二人民医院、东观卫生所、仁和口腔等医疗机构。公共服务性配套设施完善，有利于区域发展。

五、价值时点

2019 年 7 月 15 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，应以城市规划及规划用途等为依据。
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》(2011 年 9 月 7 日, 法释〔2011〕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)《山西省祁县人民法院价格评估委托书》

(2)《祁县人民法院查封清单》

(3)《国有建设用地使用权出让合同》

(4)《国有土地使用证》

(5)《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《山西省商品房预售许可证》

(6)《山西省祁县人民法院民事裁定书》

(7)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

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。

1. 采用方法的理由：

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，根据替代原则采用比较法切实可行。

(1)比较法原理

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。

(2)比较法技术路线

①本次评估选取估价对象之一：祁县东观镇东观村和平南路富贵花园小区 3 号楼 2 单元 2 层 202 号为标准房，建筑面积为 124.3 m²，格局为四室两厅一厨两卫，朝向南北，未装修，配套设施齐全；

②选取同小区 3 个住宅房地产成交案例，根据比较法与标准房进行区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整进行修正，求取标准房在 2019 年 7 月 15 日的标准房市场价值；

③根据标准房在 2019 年 7 月 15 日的市场价值，对其余估价对象住宅房地产进行建筑面积、楼层、格局、朝向等因素修正，得出估价对象最终市场价值。

2. 未采用方法的理由

(1)估价对象周边住宅租赁市场较活跃，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。

(2)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。

(3)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，估价对象为已建成房地产，应以目前使用状况为前提，故理论上不适用。

十、估价结果

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）
	单价（元/m ² ）	详见表 1-1	
评估结果	总价（万元）	1525.18 大写：壹仟伍佰贰拾伍万壹仟捌佰元整	
	单价（元/m ² ）	详见表 1-1	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王艳艳	2220140019		
李 钰	1420180019		

十二、实地查勘期

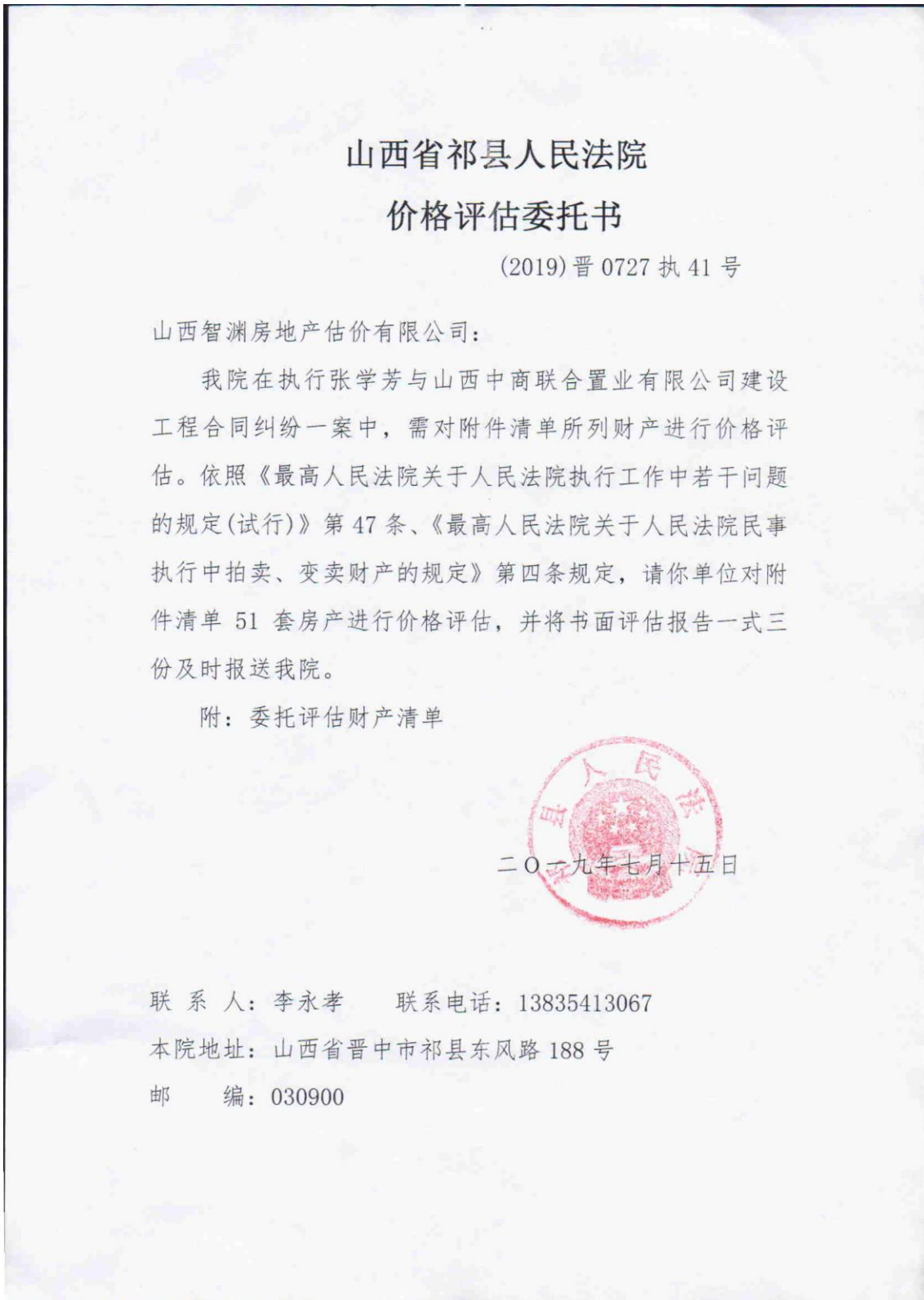
2019 年 7 月 15 日。

十三、估价作业期

2019 年 7 月 15 日起至 2019 年 8 月 12 日止。


附件

一、估价委托书复印件



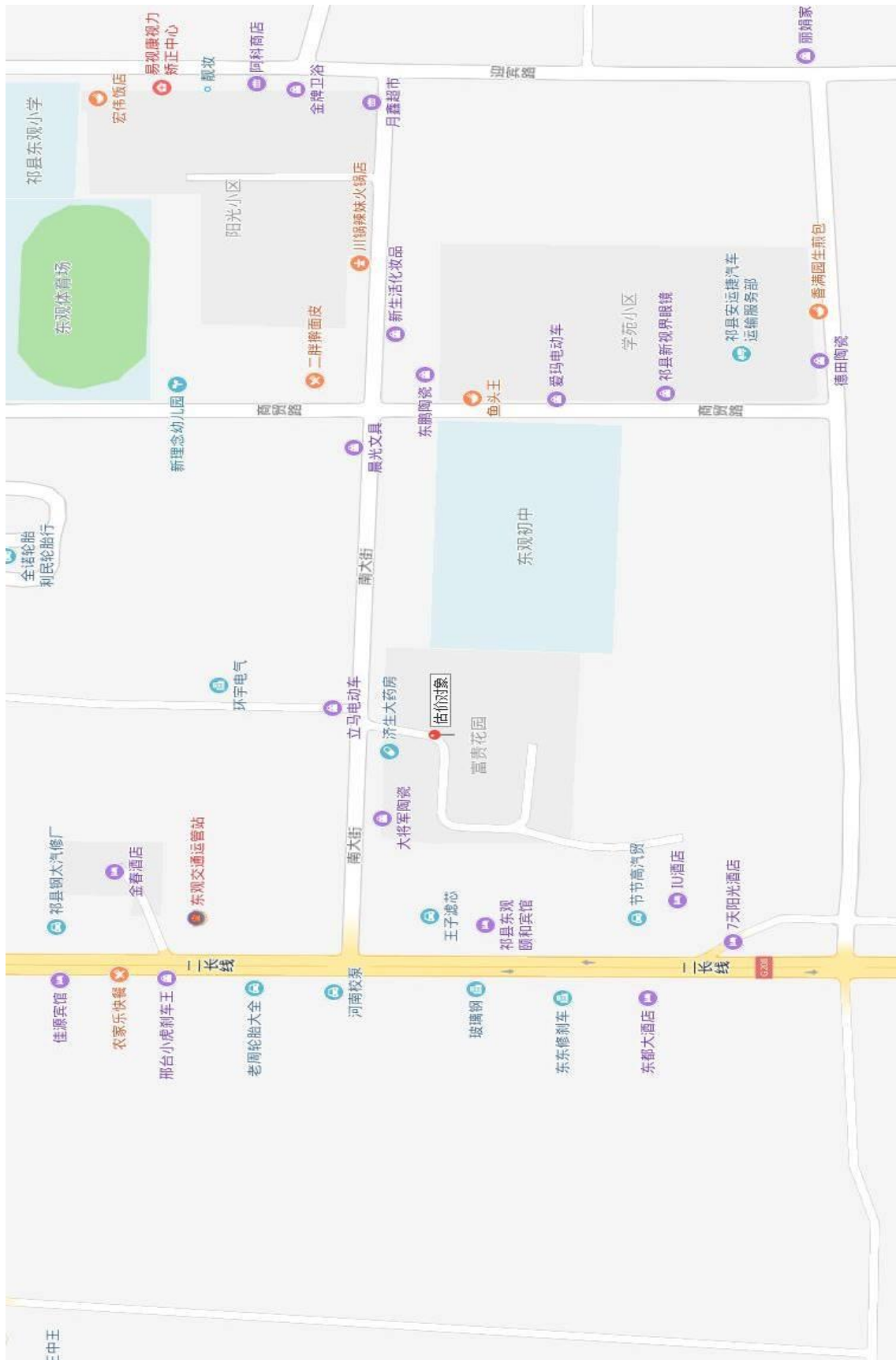
祁县人民
查封清单

楼号	楼号	房屋号	建筑面积
1	1	904	71.5
2	1	803	85.8
3	1	102	71.6
4	1	903	85.8
5	1	804	
6	1	904	71.5
7	1	102	71.6
8	1	902	85.8
9	1	704	
10	1	903	85.8
11	1	804	71.5
12	1	901	71.5
13	1	102	71.6
14	1	902	85.8
15	1	903	85.8
16	1	701	
17	1	801	
18	2	704	
19	2	904	71.5
20	2	901	71.5
21	2	102	71.6
22	2	903	85.8
23	2	701	71.5
24	2	801	71.5
25	2	804	71.5



号	楼号		房屋号	建筑面积
6	2		904	71.5
7	2	2	902	85.8
8	2	2	903	85.8
9	3	1	201	
10	3	1	802	124.3
11	3	1	501	
12	3	1	801	142.6
13	3	2	701	
14	3	2	202	124.3
15	3	2	901	124.3
16	3	2	902	124.3
17	4	1	201	142.6
18	4	1	301	142.6
19	4	1	901	142.6
20	4	1	801	142.6
21	4	2	202	142.6
22	4	2	302	142.6
23	4	2	901	124.3
24	4	2	902	124.3
25	4	2	801	124.3
26	5	1	902	107.8
27	5	2	901	107.8
28	5	2	902	107.8
29	5	3	901	107.8
30	5	3	902	107.8
31	5	4	901	107.8

二、估价对象位置图



三、估价对象实地查勘情况和相关照片



临街道路



小区入口



小区环境



1 幢



2 幢



3 幢



4 幢



5 幢



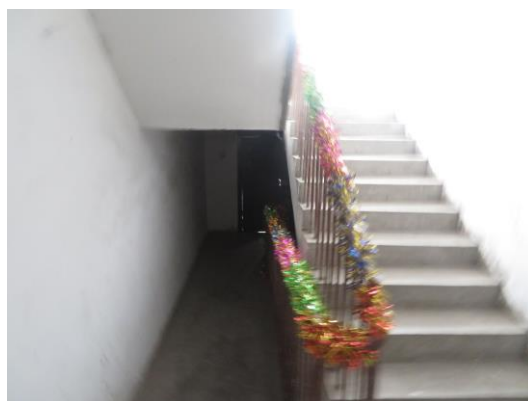
单元门



入户门及过道

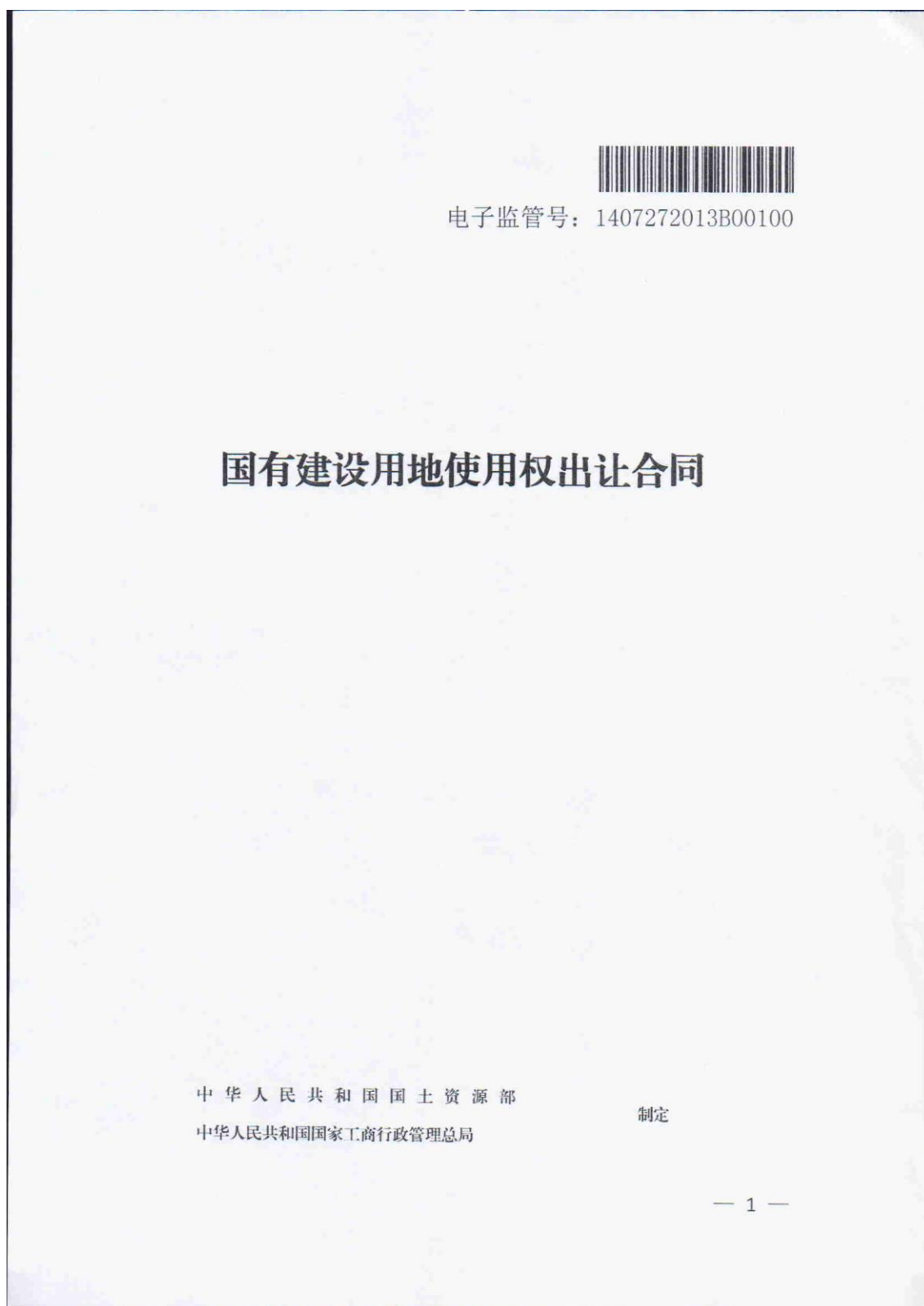


电梯



步行梯

四、估价对象权属证明复印件



合同编号： 142430 (2013) 第 10 号

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人： 中华人民共和国山西省晋中市祁县国土资源局；

通讯地址： 祁县昌源城区东风路 229 号；

邮政编码： 030900；

电话： 0354-5523042；

传真： 0354-5523042；

开户银行： /；

账号： /。

受让人： 山西中商联合置业有限公司；

通讯地址： 太原市晋源区新晋祠路 277 号；

邮政编码： 030021；

电话： 13111088986；

传真： /；

开户银行： 晋城银行股份有限公司太原分行；

账号： 160101201090568535。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 2013-33，宗地总面积大写 贰万伍仟叁佰伍拾肆点壹玖 平方米（小写 25354.19 平方米），其中出让宗地面积为大写 贰万伍仟叁佰伍拾肆点壹玖 平方米（小写 25354.19 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 祁县东观镇东观村。

本合同项下出让宗地的平面界址为 东至东观新中学路；南至空地；西至 208 国道；北至农贸市场；

出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 地上 35 米 为上界限，以 地下 6 米 为下界限，高差为 41 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 其他普通商品住房用地 面积：2.535419 公顷。

第六条 出让人同意在 2013 年 5 月 30 日 前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 (一) 项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到 一平；

周围基础设施达到 五通；

(二) 现状土地条件 /。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 70 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 玖佰伍拾柒万元（小写 9570000 元），每平方米人民币大写 叁佰柒拾柒点肆伍 元（小写

377.45 元)。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 玖佰伍拾柒万 元 (小写 9570000 元), 定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 (一) 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款:

(一) 本合同签订之日起 7 日内, 一次性付清国有建设用地使用权出让价款;

(二) 按以下时间和金额分 / 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

/ 分期支付国有建设用地使用权出让价款的, 受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时, 同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率, 向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后, 持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料, 申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第 (二) 项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 受让人同意本

合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 ___ / ___ 万元 (小写 ___ / ___ 万元), 投资强度不低于每平方米人民币大写 ___ / ___ 元 (小写 ___ / ___ 元)。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二) 本合同项下宗地用于非工业项目建设, 受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 玖仟陆佰万元 (小写 9600 万元)。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的, 应符合市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件(见附件 3)。其中:

主体建筑物性质 住宅楼、商铺 _____;

附属建筑物性质 配套设施 _____;

建筑总面积 63385 _____ 平方米;

建筑容积率不高于 2.50 _____ 不低于 1 _____;

建筑限高不高于 35 米 _____ 不低于 _____ / _____;

建筑密度不高于 30% _____ 不低于 _____ / _____;

绿地率不高于 _____ / _____ 不低于 35% _____;

其他土地利用要求 1. 建筑限高: 地上 35 米, 地下 6 米;

2. 土地用途为住宅、商业用地, 其中: 住宅占地面积 23833 平方米, 商业占地面积 1521.19 平方米, 出让年限住宅 70 年,

商业 40 年。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 (二) 项规定执行：

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 460 套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为 根据祁县（2013）8 号县长办公会议精神，该宗地为棚户区改造异地安置房建设用地，建设时单套建筑面积须控制在 90 平方米左右，按实际建设成本价销售。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；

2. 由政府回购;
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;
4. _____。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2013 年 6 月 1 日之前开工，在 2014 年 6 月 1 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第 (一) 项规定办理：

- (一) 由出让人有偿收回建设用地使用权；

(二)依法办理改变土地用途批准手续,签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同,由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款,办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内,政府保留对本合同项下宗地的规划调整权,原规划如有修改,该宗地已有的建筑物不受影响,但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建,或者期限届满申请续期时,必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权,在本合同约定的使用年限届满前,出让人不得收回;在特殊情况下,根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的,出让人应当依照法定程序报批,并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款,领取国有土地使用证后,有权将本合同项

下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让

人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，

由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1 %向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人

催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年

的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 % 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 % 的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要

求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 % 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1 % 向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的

土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第（二）项约定的方式解决：

- （一）提交_____ / _____ 仲裁委员会仲裁；
- （二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经中华人民共和国山西省晋中市祁县人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共20页整，以中文书写为准。

215

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式 贰 份，出让人 壹 份，受让人 壹 份，具有同等法律效力。



法定代表人(委托代理人)

(签字):

法定代表人(委托代理人):

(签字):

二〇一三年五月二十七日



权利人, 山西中商联合置业有限公司

No. 117275808 S

2014 年 1 月 10 日

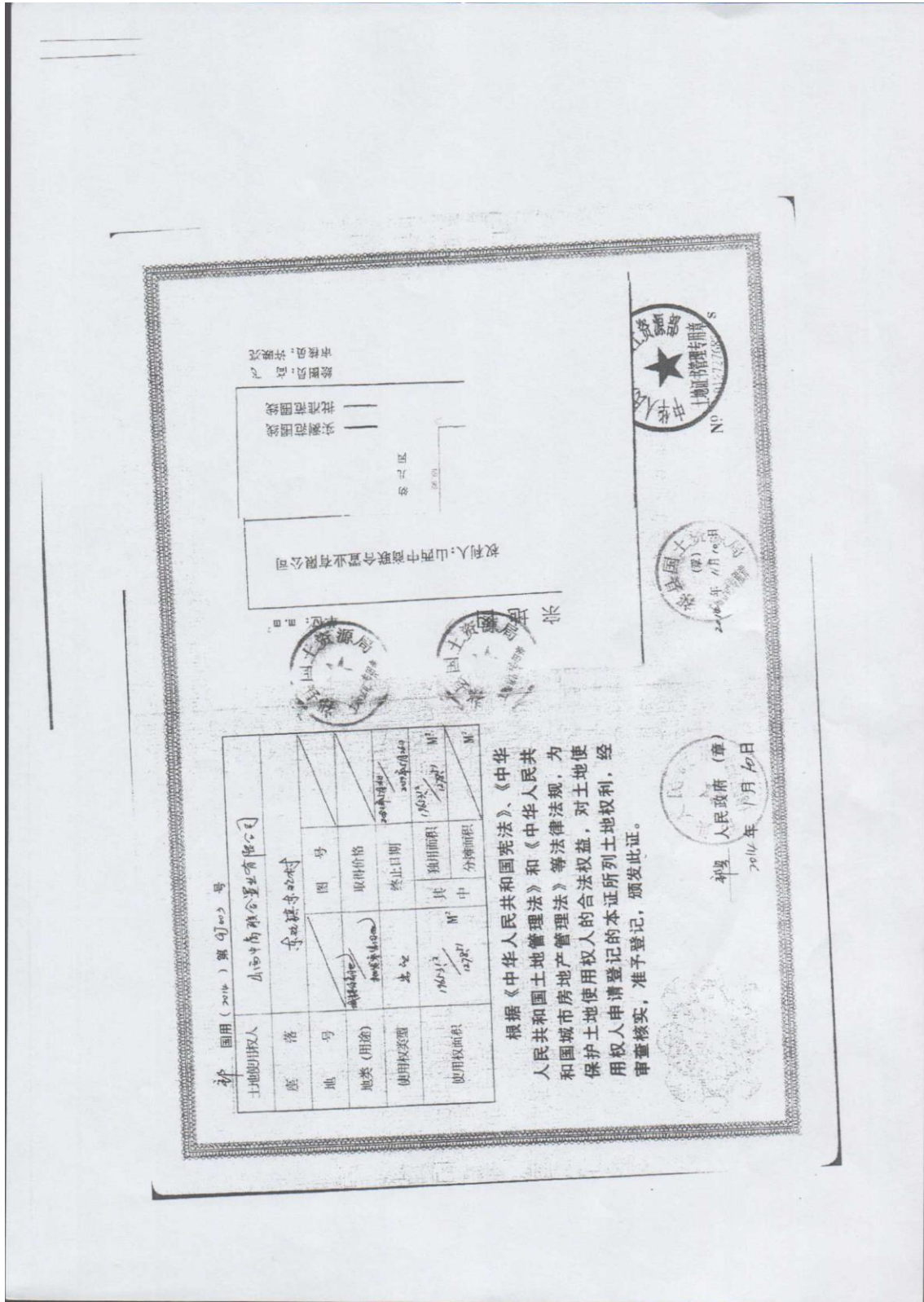
人民政府 (章)

2014 年 1 月 10 日

10.

土地使用权人		山西中商联合置业有限公司	
座落	地号	取得价格	终止日期
地类 (用途)	土地用途	出让	2008年12月20日
使用权类型	其中	独立面积	分摊面积
使用权面积	1021.19 M ²	90.73 M ²	930.46 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。




基本情 况	建设项目名称 祁县东观镇富贵花园	建设单位名称 山西中商联合置业有限公司	建设项目依据 祁发改函[2012]33号	建设项目拟选位置 东观镇东观村	拟用地面积 25354.19 m ² (38.03 亩)	拟建设规模 63385 m ²
附图及附件名称 申请、文件及方案图。						

中华人民共和国

建设项目选址意见书

村镇选字第□□40727201802005□号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条和国家有关规定，经审核，本建设项目符合城乡规划要求，颁发此书。



核发机关 祁县东观镇规划局

日期 2012年 2月 2日

遵守事项

一、建设项目基本情况一栏依据建设单位提供的有关材料填写。
 二、本书是城乡规划主管部门依法审核建设项目选址的法定依据。
 三、未经核发机关审核同意，本书的各项内容不得随意变更。
 四、本书所需附图与附件由核发机关依法确定，与本书具有同等法律效力。

用地单位	山西中商联合置业有限公司
用地项目名称	祁县东观镇富贵花园
用地位置	东观镇东观村
用地性质	居住用地
用地面积	25354.19 m ² (38.03 亩)
建设规模	63385 m ²
附图及附件名称 申请、文件规划平面图等	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求
的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行
为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效
力。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

镇地字第 [407272201R02003] 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第
十七、第三十八条规定，经审核，本用地
目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日

期

2018 年 11 月 11 日



建设单位 (个人)	山西中商联合置业有限公司
建设项目名称	祁县东观镇富花园
建设位置	东观镇东观村和平南路
建设规模	住宅楼六栋九层, 面积共计: 44869.00m ² (含地下室 3794.00m ²)
附图及附件名称	申请、文件、许可证附件、施工图

中华人民共和国


建设工程规划许可证

镇建字第□□4072720115020007□□号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定, 经审核, 本建设工程符合城乡规划要求, 颁发此证。

发证机关

日期



祁县规划局
2013年12月15日

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核, 建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的, 均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可, 本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证, 建设单位(个人)有责任交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

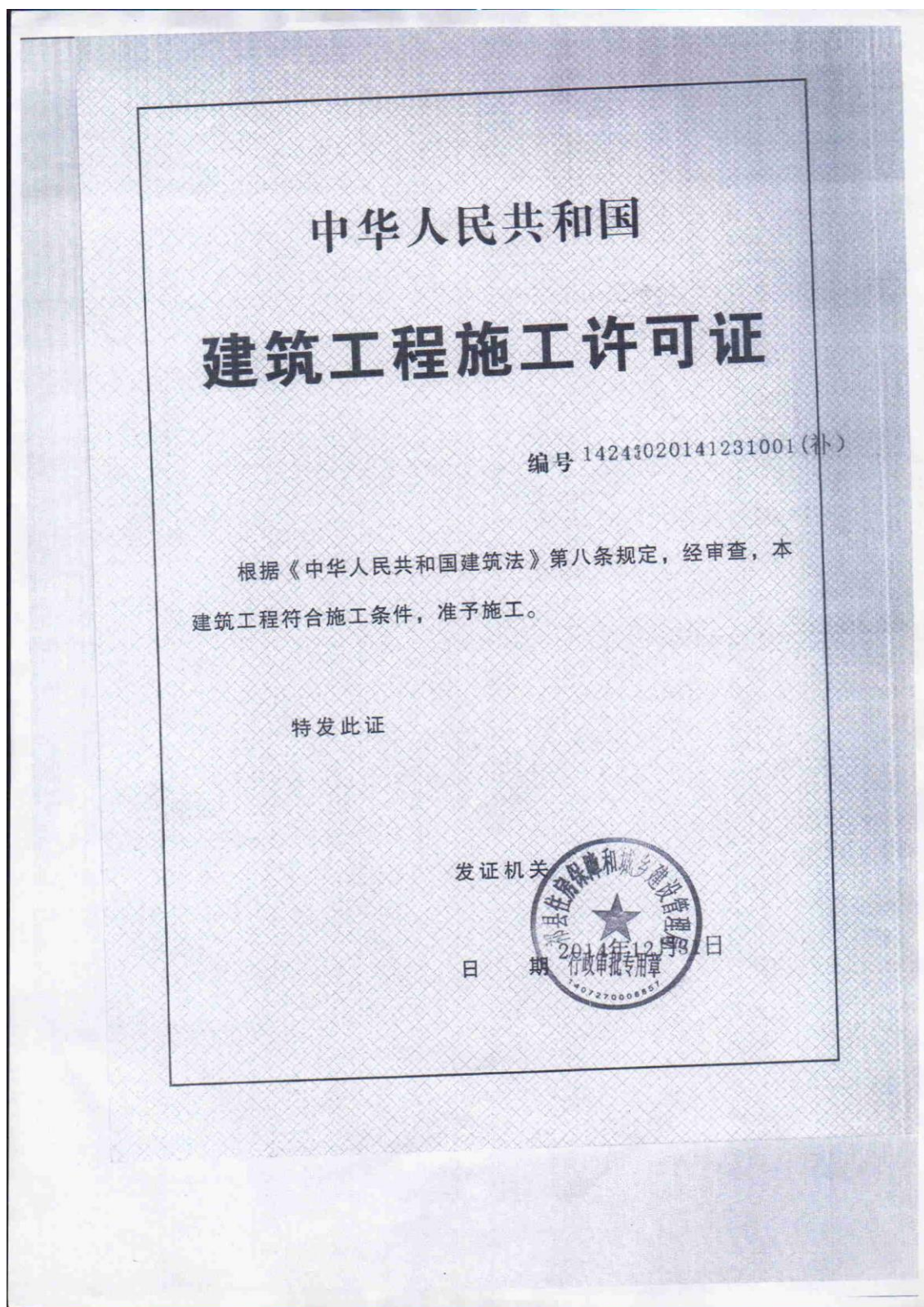
祁 县 规 划 局
村镇建设工程规划许可证（附件）

山西中禹联业有限公司 申请在 东观 镇(乡) 东观 村建设 祁县东观镇
东观花园 项目，经我局审查同意发给本附件。 **规** 严格执行。

标准工程明细表

祁规村镇字(2013)第 17 号

建设用地规划许可证号		44072/201302205		总投资		4600 万元		
建设计划文号		祁规字(2013)134号		征地文号		土地出让合同(2013)第10号		
工程项目	性质	幢数	层数	结构	长度	宽度	高度	建筑面积
详细附件及附件附表								
合 计								
高 度	室内			设计单位		山西中禹联业设计有限公司		
	室外			建筑密度		34.78%		
规划要求		1. 严格按照规划要求施工建设 2. 做好现场公示 3. 申请放线后，方可施工。						
续 建								



建设单位	山西中高联合置业有限公司
工程名称	祁县东观镇富贵花园西区1#-6#住宅楼工程
建设地址	祁县东观镇东观村和平南路
建设规模	44869m ² 合同价 80.71 万元
设计单位	山西国建工程设计有限公司
施工单位	山西六建集团有限公司
监理单位	山西省勘察设计院
合同开工日期	2012.6.1 合同竣工日期 4.8.31
备注	

中华人民共和国


建筑工程施工许可证

编号 14243020141231001 (补)

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程施工符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关



日期

注意事项：

一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。

二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。

三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。

四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。

五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

山西省商品房预售许可证

() 晋前房预售 字第 15-01 号
祁县

根据《山西省城市房地产交易管理条例》的规定，经审查，下列房屋具备预售条件，准予预售。

预售单位	祁县永源镇富花园	项目名称	祁县永源镇富花园	预售位置	祁县永源镇富花园
预售房屋性质	商业、住宅、教育用房	项目总建筑面积	44869平方米	预售建筑面积	住宅38084.9平方米 商业2878
交付使用日期	2015年 12月 20日	层数	20层	有效期限	2015年 1月 22日至 2017年 1月 22日

预售资金监管专户：中国中行祁县支行 104175806991
收款账号：14548217454565

注：1、预售房屋面积2243.48平方米，45套住房不在本预售许可范围内，不能预售。
2、许可证有效期须在有效期限30日内申请办理。

发证机关：



二〇一五年 月 二十日

编号：JSFYS N: 0000105

山西省建设厅统一印制

第



号

五、专业帮助情况和相关专业意见

祁县人民法院：

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 19-2427 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！

山西智渊房地产估价有限公司

二〇一九年八月十二日

六、估价所依据的其他文件资料

000114

山西省祁县人民法院 民事裁定书

(2017)晋 0727 民初 645 号

原告：山西六建集团有限公司。住所地：太原市万柏林和平南路沙沟。

法定代表人：杨韶勇，该公司董事长。

被告：山西中商联合置业有限公司。住所地：太原市晋区新晋祠路通凯国际 803 室。

法定代表人：梁伟，该公司董事长。

第三人：赵慧，女，1974 年 5 月 12 日生，汉族，山西省太原市万柏林区居民，现住太原市万柏林区漪汾苑流碧园号楼 5 单元 3 号。

第三人：马国强，男，1979 年 4 月 4 日生，汉族，山西省太原市尖草坪区居民，现住太原市尖草坪区兴华街 67 号。

第三人：冀美丽，女，1977 年 7 月 7 日生，汉族，山西省太原市尖草坪区居民，现住太原市尖草坪区兴华街 67 号。

第三人：张学芳，男，1972 年 11 月 16 日生，汉族，河南省林州市五龙镇罗圈村村民，现住太原市万柏林区和平北路 179 号 2 号楼 1 单元 1401 号。

第三人：张振宇，女，1970 年 11 月 22 日生，汉族，山西省太原市万柏林区居民，现住太原市万柏林区和平北路 179 号 2 号楼 1 单元 1401 号。

第三人：闫刘根，男，1957 年 12 月 1 日生，汉族，河南省林州市临淇镇吕庄村村民，现住太原市万柏林区和平北路 109 号和平苑小区 26 号楼 1 单元 201 号。

本院在审理原告山西六建集团有限公司与被告山西中

000118000

商联合置业有限公司建设工程施工合同纠纷一案中，原告于 2015 年 7 月 20 日、2015 年 1 月 19 日作出 (2015) 祁商初字第 243 号、(2015) 祁商初字第 243-1 号民事裁定书，查封了被告开发建设的位于东观镇富贵花园小区的五十套房屋，现因查封期限届满，原告向本院提出续行查封申请，并由上列第三人负责保管。

本院经审查认为，原告的申请符合相关法律规定。《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百七条之规定，裁定如下：

一、查封被告山西中商联合置业有限公司开发建设位于东观镇富贵花园小区住宅楼房五十套 (详见查封清单)，查封期限为三年，查封期间由被告负责保管，可以使用，但不得出售、转让、转移、毁损被查封财产，不得将被查封财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

二、查封第三人赵慧所有的太原市杏花岭区新开街 1102 号 (安兴小区) 怡和熙园二幢四单元 1102 号房屋一套，查封期限为三年，查封期间由赵慧负责保管，可以使用，但不得出售、转让、转移、毁损被查封财产，不得将被查封财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

三、查封第三人马国强所有的太原市兴华街 289 号 4 层 406 号房屋一套，查封期限为三年，查封期间由马国强负责保管，可以使用，但不得出售、转让、转移、毁损被查封财产，不得将被查封的财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

四、查封第三人马国强、冀美丽共同所有的太原市

000119

179 号 51 幢 1 单元 13 层 1301 号房屋一套，查封期限三年，查封期间由马国强、冀美丽负责保管，可以使用，不得出售、转让、转移、毁损被查封财产，不得将被查封财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

五、查封第三人张学芳、张振宇共同所有的太原市和平路 179 号 51 幢 1 单元 14 层 1401 号房屋一套，查封期限三年，查封期间由张学芳、张振宇负责保管，可以使用，不得出售、转让、转移、毁损被查封财产，不得将被查封财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

六、冻结第三人闫刘根银行存款 1000000 元。

本裁定立即开始执行。

如不服本判决，可以自收到裁定书之日起五日内向本院申请复议。复议期间不停止裁定的执行。

审 判 长 张文武
人民陪审员 成建荣
人民陪审员 达希云



书 记 员 郝永丽

本件与原本核对无异

七、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件



企业信用信息公示系统网址:

<http://sx.gsxt.gov.cn/index.jsp>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



八、注册房地产估价师估价资格证书复印件

