

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号	晋智房（2022）（估）字第 JC-0173 号
估价项目名称	陵川县崇文镇古陵南路太行山盘龙观邸小区,2幢1单元7层0701室房地产市场价值评估
估价委托人	陵川县人民法院
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	栗向妮（注册号：1420170036） 申 茜（注册号：1420190029）
估价报告出具日期	2022 年 7 月 12 日

致估价委托人函

1. 致函对象：陵川县人民法院
2. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。
3. 估价对象：陵川县崇文镇古陵南路太行山盘龙观邸小区，2幢1单元7层0701室住宅房地产（建筑面积120.02 m²）（物业名称：盘龙观邸）。
4. 价值时点：2022年7月1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71.24万元（大写：人民币柒拾壹万贰仟肆佰元整），详见下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目	结果	估价对象
测算结果	总价（万元）	71.24
	单价（元/m ² ）	5936
评估价值		71.24
	总额（万元）	大写：人民币柒拾壹万贰仟肆佰元整
	单价（元/m ² ）	5936

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。

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：二〇二二年七月十二日

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	6
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	7
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、估价委托书复印件	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	35
六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	36
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件	38

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。

5. 参与本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
栗向妮	1420170036		
申 茜	1420190029		

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产权面积进行测量，经实地查勘观察，估价对象房屋产权面积与《房产登记信息查询情况说明》记载建筑面积相当，本次估价以《房产登记信息查询情况说明》记载建筑面积为准。

4. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上转让。

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。

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

7. 估价委托人提供的资料未明确估价对象处置财产费用（包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等），房地产估价机构尽职调查后亦未掌握相关情况，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。如上述情况发生变化，估价结果一般会发生变化。

8. 估价委托人未明确估价对象在价值时点是否存在欠缴税费，房地产估价机构尽职调查后亦

未掌握相关情况，故本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

9. 本次估价未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不配合交付因素对评估结果的影响。

10. 估价结果包括室内已形成附合的房屋装饰装修、水、电、橱柜、卫生洁具等配套设施，但不包含可移动物品（家具、家电、生活用品等）的价值。

11. 本次估价对象房屋权属状况以《房产登记信息查询情况说明》为准。

二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》、《山西省陵川县人民法院执行裁定书》，在价值时点，估价对象存在抵押权、已被查封。

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）规定“在房地产司法拍卖估价中，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”，故本次估价未考虑查封因素和原有担保物权或其他优先受偿款对估价结果的影响。

四、不相一致假设

1. 根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》合同编号：JC201401455 可知：买受人为张银玲；根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》可知：权利人为秦五富、张银玲；二者不一致。本次估价以《房产登记信息查询情况说明》记载为准。

2. 根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》合同编号：JC201401455 可知：估价对象交付期限为 2016 年；根据注册房地产估价师实地查勘向相关当事人了解，估价对象建成年代为 2018 年；二者不一致。本次估价建成年代以 2018 年为准。如以上情况发生变化，本报告需做相应调整。

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人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据，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者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(2022年7月12日至2023年7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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

4. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

5. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 本报告一式伍份（估价委托人肆份，存档壹份）。

10. 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

陵川县人民法院

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

备案等级：壹级

证书编号：【晋】房估01175231

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为陵川县崇文镇古陵南路太行山盘龙观邸小区，2幢1单元7层0701室，房屋建筑面积为120.02 m²的住宅房地产。

2. 估价对象基本状况

(1)房屋状况

①权属登记状况

根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》、《商品房买卖合同》，结合估价人员实地查勘，确定估价对象房屋权属状况如下：

不动产权证书号	陵房预崇文字第 YS20140491 号		
权利人	秦五富、张银玲		
房屋座落	崇文镇古陵南路太行山盘龙观邸小区，2幢1单元7层0701室		
产别	私有房产	共有方式	共同共有
结构	钢筋混凝土结构	朝向	南北
幢号	2	房号	0701
规划用途	住宅	所在层数/总层数	7/11
建筑面积	120.02 m ²	建成年代	2018年

②装修情况

利用状况	估价对象现为住宅		
装修情况	估价对象室内布局为三室两厅一厨一卫，客厅、餐厅地面铺瓷砖，墙面贴壁布，石膏板吊顶，设电视背景墙；卧室地面铺木质地板，墙面贴壁纸，顶面刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面瓷砖通顶，集成吊顶；客厅阳台为落地窗，其中一个卧室为落地窗，套装门、铝合金窗户		
配套设备	室内水、电、气、暖、讯等设施齐全		

(2)区位状况

位置	陵川县崇文镇古陵南路太行山盘龙观邸小区，2幢1单元7层0701室		
交通状况	4路等公交线通过附近，邻古陵路，交通状况优		
外部配套设施	周边有陵川县中医院等医疗配套设施；郝经公园、陵川县新体育场、希望广场等休闲配套设施；怡枫苑、嘉鸿首府、春景佳苑、陵川信合苑等住宅小区，中国农业银行、中国银行等银行，城南友谊小学、陵川三中等文化教育配套设施，区域达到“七通一平”，其他市政设施齐全		

五、价值时点

2022年7月1日（实地查勘之日）。

六、价值类型

本次估价报告所提供的价值标准为市场价值。

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)《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号公布）
- (2)《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）
- (3)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修正）
- (4)《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修正）
- (5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订）
- (6)《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）
- (7)《人民法院委托评估工作规范》（2018年12月10日，法办〔2018〕273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)《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释〔2004〕15号）
- (10)《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）
- (11)《司法鉴定程序通则》（2016年3月2日，司法部令第132号）
- (12) 国家及晋城市的有关法规

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)涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）（中房学〔2021〕37号）

3. 估价委托人提供的有关资料

- (1)《陵川县人民法院委托书》（〔2022〕晋0524执328号）
- (2)《商品房买卖合同》合同编号：JC201401455
- (3)《房产登记信息查询情况说明》

(4)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、相邻地区住宅同类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

房地产价值评估常用的方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。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。

备选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选择
比较法	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。	估价对象用途为住宅，所在区域房地产市场活跃度较高，收集到的可比实例资料差异较小，故本次选择比较法评估。	选择
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为住宅用途物业，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。	不选择
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅物业，故本次评估不选择假设开发法作为估价方法。	不选择
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选择成本法进行评估。	不选择

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。根据估价人员在认真

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，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，本次评估估价对象房屋价值采用比较法。

2. 估价技术路线

比较法是指将估价对象与在价值时点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已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

其基本公式为：估价对象价格=可比实例交易价格×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

比较法的基本步骤为：搜集交易案例→选取可比案例→建立价格可比基础→交易情况修正→市场状况调整→房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整）→求取比准价格。

十、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 71.24 万元（大写：人民币柒拾壹万贰仟肆佰元整），详见下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目	结果	估价对象
测算结果	总价（万元）	71.24
	单价（元/m ² ）	5936
评估价值	总额（万元）	71.24 大写：人民币柒拾壹万贰仟肆佰元整
	单价（元/m ² ）	5936

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
栗向妮	1420170036		
申 茜	1420190029		

十二、实地查勘期

2022年7月1日。

十三、估价作业期

2022年6月30日起至2022年7月12日止。

附件

一、估价委托书复印件

陵川县人民法院 委托书

(2022)晋 0524 执 328 号

山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司：

我院在执行张俊芳与张银玲民间借贷一案中，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：

张银玲所有的坐落于晋城市陵川县崇文镇古陵南路太行山盘龙观邸小区 2 幢 1 单元 7 层 0701 室房屋。



承 办 人：路靖 联系电话：16635615068

联 系 人：路靖 联系电话：16635615068

本院地址：

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



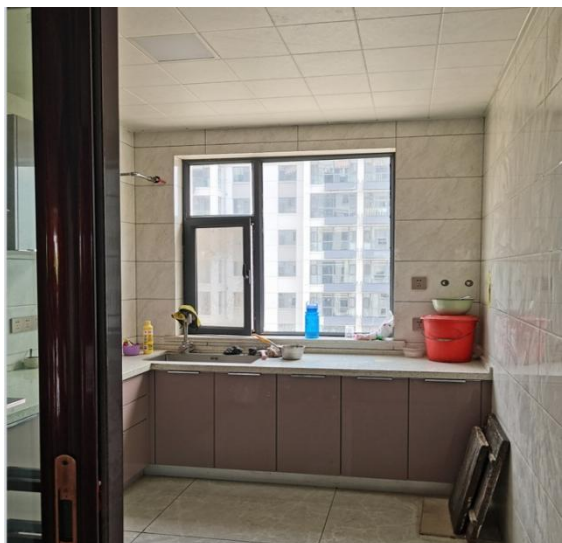
客厅



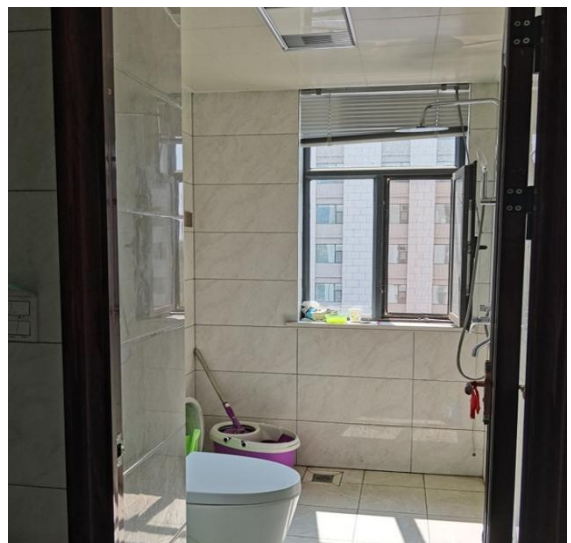
卧室



卧室



厨房



卫生间

四、估价对象权属证明复印件

房产登记信息查询情况说明							
权利人	秦五富 张银玲			共有方式	共同共有		
证件类型	身份证 身份证			证件号码	140524196709171031 140524197302151025		
不动产权证号	陵房预崇文字第YS20140491号 陵房预崇文字第YS20140491号			登记时间	2014-12-30		
产别	私有房产			房屋性质	市场化商品房		
房屋座落	崇文镇古陵南路太行山盘龙观邸小区, 2幢1单元7层0701室						
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态
2	0701	钢筋混凝土结构	7	11	120.02	住宅	期房已抵押, 期房未查封, 期房无异议, 未限制

以上信息查询时点为2022-04-20 15:26:07, 仅供参考。

陵川县不动产登记交易中心
2022年04月20日





编号:GF-2000-0171

合同编号 JC201401455

2014 12 2

商品房买卖合同



山西省工商行政管理局
山西省建设厅

监制

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。

商品房买卖合同

(合同编号: JC201401455)

合同双方当事人:

出卖人: 山西太行盘龙置业有限公司

注册地址: 陵川县古陵南路

营业执照注册号: 140524202003503

企业资质证书号: 05001372522A

法定代表人: 胡建伟 联系电话: 0356-6888999

邮政编码: 048300

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: 张银玲

【本人】【法定代表人】姓名: 张银玲 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【——】

140524197302151025

地址：山西省陵川县附城镇下东河村3号

邮政编码：048300 联系电话：15234613112

【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买卖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 陵川县古陵南路、编号为 2014-03 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 陵国用（2014）第0005号。

该地块土地面积为 19644.69 平方米，规划用途为 商住混合，土地使用年限自 2014 年 5 月 30 日至 2084 年 5 月 30 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】 旅游产业园。建设工程规划许可证号为 建字第2014027号，施工许可证号为 1405242014092960032。

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 陵川县住房保障和城乡建设管理局，商品房预售许可证号为

(2014)晋商房预售陵字第006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 二 号楼 【幢】 【座】 1 【单元】 【层】 701 号房。

该商品房的用途为 住宅, 属 框剪 结构, 层高为 3米, 建筑层数地上 12 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 120.02 平方米, 其中, 套内建筑面积 102.44 平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积 17.58 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:

(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。

按揭贷款：买受人于2014年10月28日交清房子首付款148621.00元，剩余房款216000元办理银行贷款，买受人必须按时办理相关贷款手续，否则视为违约。

第七条

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 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，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 3 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 60 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 3（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 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 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、经堪查、设计、施工、监理、建设五方主体验收合格。

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 39 日内告知买受人的；
- 2、其他特殊情形造成工期延期并经监理方、施工方签字_____
- 3、遇到政府重大调整、恶劣天气等出卖人不能控制的情况下影响工程，顺延交房日期，以现场监理和施工方签字为准，不再通知买受人_____

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×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×的违约金,合同继续履行;

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

2、如出卖人逾期交房的,出卖人按日向买受人支付已交房款万分之1的违约金,合同继续履行

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 30 天内将买受人已付款退还给买受人,并按 _____ 同期银行活期存款 _____ 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:
自出卖人通知买受人办理交房手续之日起,在一个月内由出卖人代为保管房屋,超过一个月视为已交付买受人,由此产生的一切责任由买受人承担

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、出卖人提供同等档次装饰设备

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、用水、用电、煤气在入住后达到使用条件 _____

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、双方协商解决 _____

2、× _____

3、× _____

第十五条

出卖人应当在商品房交付使用后 竣工验收后180 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 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 × 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、双方协商解决 _____

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: 归小区业主所有(私人专属套内附属的露台面积除外)

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权: 归小区业主所有

3、该商品房所在楼宇的命名权: 归小区业主所有

4、该商品房所在小区的命名权: 归小区业主所有

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_____2_____种方式解决：

1、提交_____×_____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_____19_____页，一式_____陆_____份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人_____壹_____份，买受人_____壹_____份，陵川县住房保障和城乡建设份，房产交易中心壹份。

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

陵川县住房保障和城乡建设局 _____ 申
请登记备案。

出卖人(签章):



买受人(签章): 张银玲

【法定代表人】:

【法定代表人】:

【委托代理人】:

【委托代理人】:

(签章)



【 _____ 】:

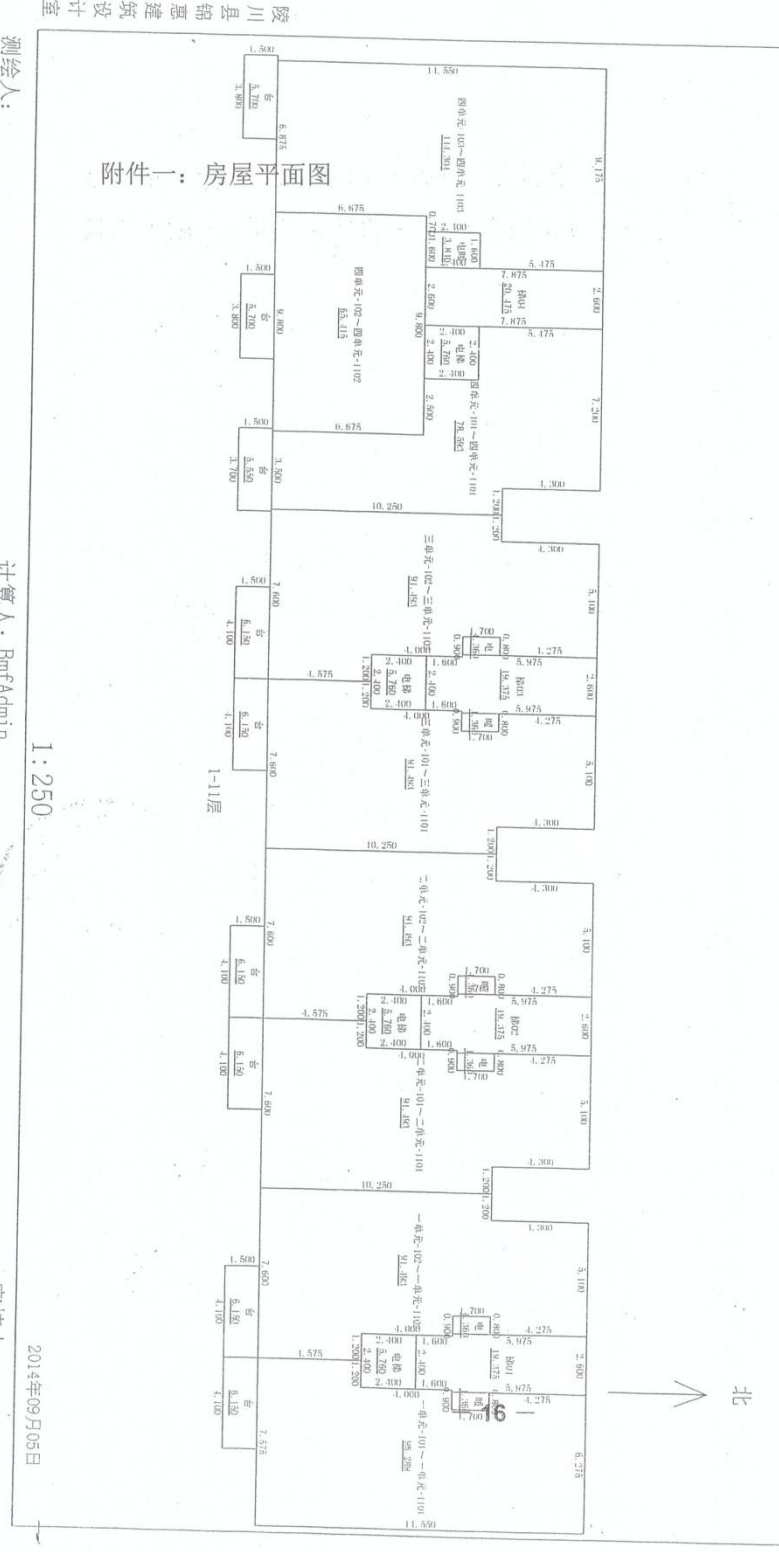
(签章)

2014 年 10 月 28 日
签于 盘龙观邸售楼部

2014 年 10 月 28 日
签于 盘龙观邸售楼部

丘号		结构	钢混
幢号	2#	层数	14
座落	陵川县崇文镇古陵南路太行山2#公寓		
		层次	2-12层

房屋分层平面图



附件一：房屋平面图

测绘人：

计算人：BmAdmin

审核人：

1:250

2014年09月05日

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

小高层公摊面积包括：大堂、公共门厅、电（楼）梯前厅、楼梯间、电梯井、电梯机房、管道井、水泵、交（配）电室等，以及为整栋服务的公用房和物业管理用房以及其他功能上为该建筑服务的专用设备用房。



附件三：装饰、设备标准

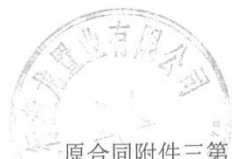
- 1、外墙：涂料
- 2、内墙：水泥毛面
- 3、顶棚：水泥毛面
- 4、地面：水泥毛面
- 5、门窗：型材、中空玻璃平开窗
- 6、厨房：水泥毛面
- 7、卫生间：水泥毛面
- 8、阳台：全封闭
- 9、电梯：有
- 10、其它：

1) 本小区规划范围内车库、车位、地下室系出卖人投资所建，使用权归出卖人所有，出卖人有权进行使用和处分。

2) 该物业所在小区分期进行开发，后期施工可能会对购买该物业之业主入住造成一定影响，如噪音、粉尘等，特此告知业主，在购买物业适应成分考虑，如因此产生的诉讼，本公司不承担任何责任。

3) 买受人根据政府有关规定承担房地产交易中的相关税费（包括：契税、维修基金等）

4) 买受人在房款中不包含煤气、暖气初装费，由买受人承担。



张银玲

原合同附件三第 10 条变更为

10.其它：

1) 本小区规划范围内车库、车位、地下室系出卖人投资所建，使用权归出卖人所有，出卖人有权进行使用和处分。

2) 该物业所在小区分期进行开发，后期施工可能会对购买该物业之业主入住造成一定影响，如噪音、粉尘等，特此告知业主，在购买物业适应成分考虑，如因此产生的诉讼，本公司不承担任何责任。

3) 买受人根据政府有关规定承担房地产交易中的相关税费（包括：契税、维修基金等）

4) 买受人在房款中不包含煤气初装费，由买受人承担。

附件四：合同补充协议



五、专业帮助情况和相关专业意见

陵川县人民法院：

本机构出具的房地产估价报告（估价报告编号：晋智房（2022）（估）字第 JC-0173 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

二〇二二年七月十二日

六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

统一社会信用代码 911401007159366388 2-1

名称 山西智渊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 一般项目：房地产评估；房地产咨询；工程造价咨询业务；工程管理服务；土地调查评估服务；土地整治服务；资产评估；规划设计管理；不动产登记代理服务；社会稳定风险评估；信息咨询（不含许可类信息咨询服务）；价格鉴证评估；房屋拆迁服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：测绘服务；国土空间规划编制；地质灾害危险性评估。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

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日至长期

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

登记机关 山西综改示范区管理委员会
行政审批专用章
2022年

扫描二维码
取国家企业信
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

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：山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

牛宏英
仅限于本报告附件使用

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：2023年11月24日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

七、注册房地产估价师估价资格证书复印件

