

房地产估价报告

估价报告编号	晋智房估字第 19-15336 号
估价项目名称	大同市城区水泉湾龙园 3 号楼 1 单元 28 层 2801 号住宅房地产市场价格价值评估
估价委托人	大同市平城区人民法院
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	刘世灵（注册号：1420190011） 李 钰（注册号：1420180019）
估价报告出具日期	2019 年 11 月 28 日



致估价委托人函

1. 致函对象：大同市平城区人民法院
2. 估价目的：对贵院执行的曹尚海与丁江、范淑林民间借贷纠纷一案所涉及的房地产进行评估，为执行司法裁决提供价值参考。
3. 估价对象：大同市城区水泉湾龙园 3 号楼 1 单元 28 层 2801 号住宅房地产（建筑面积 144.2 m²）（物业名称：水泉湾龙园）。
4. 价值时点：2019 年 11 月 19 日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：比较法。
7. 估价结果：

房地产市场价格评估结果汇总表

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 ）	9348	
评估结果	总价（万元）	134.80 大写：壹佰叁拾肆万捌仟元整	
	单价（元/m ² ）	9348	

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：二〇一九年十一月二十八日





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	6
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价原则	7
八、估价依据	9
九、估价方法	10
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	11
附件	11
一、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	20
五、专业帮助情况和相关专业意见	21
六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	21
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件	23



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》记载建筑面积相当，故本次估价以《商品房买卖合同》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。

5. 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。



2. 经注册房地产估价师向物业人员询问得知估价对象建成年代为 2011 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

三、背离事实假设

于价值时点，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

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

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对贵院执行的曹尚海与丁江、范淑林民间借贷纠纷一案所涉及的房地产进行评估，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 11 月 28 日至 2020 年 11 月 27 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

大同市平城区人民法院

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

对贵院执行的曹尚海与丁江、范淑林民间借贷纠纷一案所涉及的房地产进行评估，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

估价对象为位于大同市城区水泉湾龙园 3 号楼 1 单元 28 层 2801 号，建筑面积为 144.2 m²的住宅房地产。

2. 估价对象基本状况

(1) 房屋状况

① 房屋登记状况

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：XS00030370）记载：买受人范淑林，坐落大同市城区水泉湾龙园 3 号楼 1 单元 28 层 2801 号，用途住宅，钢筋混凝土结构，地上 28 层，地下 1 层，建筑面积 144.2 平方米，经注册房地产估价师向物业人员询问得知估价对象建成年代为 2011 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

② 房屋利用及装修状况

估价对象于价值时点为住宅。



估价对象装修情况：估价对象外立面刷涂料，安装智能楼宇单元门，入户安装防盗门，室内布局为三室两厅一厨双卫一衣帽间；客厅地面铺地砖，墙面贴壁纸，设有电视背景墙，石膏板吊顶；餐厅地面铺地砖，墙面贴壁纸，石膏板吊顶；厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖通顶，石膏板造型吊顶，设有整体橱柜；卧室地面铺木地板，墙面贴壁纸，石膏板吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖通顶，顶面刷涂料。

③房屋配套设备

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：估价对象坐落于大同市城区水泉湾龙园 3 号楼 1 单元 28 层 2801 号。

交通：区域内临近御河西路，有 2 路、11 路右环、11 路左环、16 路、32 路等公交车线通过，交通较便捷。

人文环境条件：估价对象位于大同市城区水泉湾龙园 3 号楼 1 单元 28 层 2801 号，临近御河西路，该区域住宅集中，人文环境较好。

外部配套设施：估价对象周围有国际丽都、迎宾凯旋城、春华园、春晖园御锦源等住宅小区；有逸美生活超市、华涛超市、华兴超市、汉庭优佳酒店、如家商旅酒店、大同北都农村商业银行、晋商银行、晋城银行、大同市第四人民医院、大同德瑞医院、明堂公园等生活服务设施；有大同市第二高级职业中学校、大同一中北校、大同一中、大同大学附属小学等专业学校，区域达到“七通一平”，其他市政设施齐全。

五、价值时点

2019 年 11 月 19 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房地产市场价格。

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。

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》（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) 国家及大同市的有关法规

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. 估价委托人提供的有关资料

- (1) 《对外委托鉴定、评估书》
- (2) 《商品房买卖合同》（合同编号：XS00030370）
- (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

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周边的房地产市场进行调查分析，估价对象周边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。

2. 不采用方法的理由

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，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，本次估价对象为已使用房屋，不适用假设开发法。

本次估价目的是对贵院执行的曹尚海与丁江、范淑林民间借贷纠纷一案所涉及的房地产进行评估，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，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地产市场价格价值采用比较法。

3. 估价方法介绍及步骤

①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：

比准价格 = 可比实例成交价值 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况修正系数

其操作步骤为：搜集交易案例 → 选取 3 个交易案例 → 建立价格可比基础 → 交易情况修正



→市场状况修正→房地产状况修正（区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正）→确定交易案例比较价值→求取估价对象的市场价格。

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）		134.80
	单价（元/m ² ）		9348
评估结果	总价（万元）		134.80 大写：壹佰叁拾肆万捌仟元整
	单价（元/m ² ）		9348

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘世灵	1420190011	刘世灵	2019.11.28
李钰	1420180019	李钰	2019.11.28

十二、实地查勘期

2019年11月19日。

十三、估价作业期

2019年10月29日起至2019年11月28日止。



GF-2000-0171

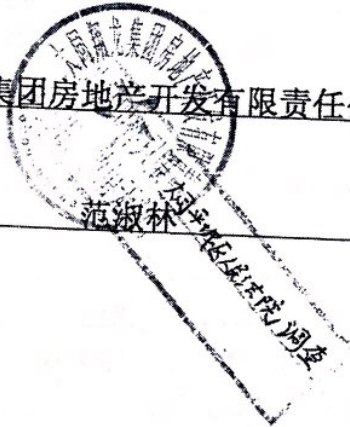
合同编号: XS00030370

房屋代码: 134228

商品房买卖合同

出卖人: 大同翔龙集团房地产开发有限公司

买受人: 范淑林



国家住房和城乡建设部
国家工商行政管理局



大同市商品房买卖合同

合同双方当事人：

出卖人：大同翔龙集团房地产开发有限责任公司
 注册地址：×
 营业执照注册号：1402002001873
 企业资质证书号：024006184A
 法定代表人：李海军 联系电话：×
 邮政编码：×
 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：范淑林
 本人 姓名：范淑林 国籍：中国
 居民身份证：142121197403114048
 地址：山西省大同市城区东门大巷6号
 邮政编码：× 联系电话：18636208268
 ×：× 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



2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（_____ × _____）每平方米 _____ × _____ 元，总金额（_____ × _____） × 仟 _____ × 佰 _____ × 拾 _____ × 万 _____ 仟 _____ × 佰 _____ × 拾 _____ 元整。

3、按套（单元）计算，该商品房总价款为（_____ × _____） × 仟 _____ × 佰 _____ × 拾 _____ × 万 _____ 仟 _____ × 佰 _____ × 拾 _____ 元整。

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 2 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 银行活期存款 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约定面积时，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。

产权登记面积 - 合同约定面积

面积误差比 = _____ × 100%

合同约定面积

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 买受人于 2012 年 4 月 11 日交付房款柒拾万零壹仟元整（¥701000）。

2、分期付款 _____ × _____。





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

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 太原市 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 12 页，一式 叁 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，产权办壹 壹 份，X 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 房产管理部门 申请登记备案。

出卖人（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

（签章）

买受人（签章）：范冰林

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【 】：

（签章）

2014 年 11 月 14 日

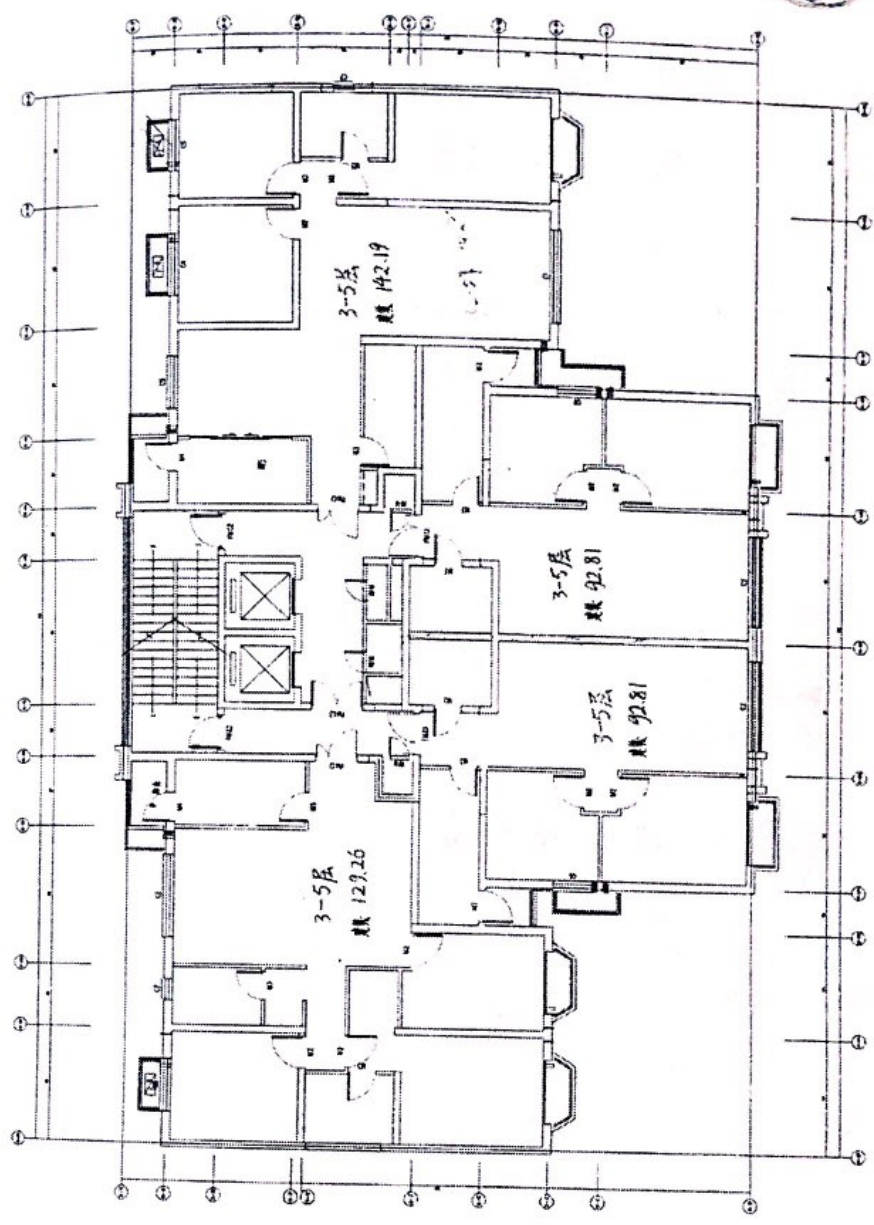
签于 水泉湾·龙园

2014 年 11 月 14 日

签于 水泉湾·龙园



1:100



水泉湾花园3号楼C单元三至二十八层平面图

二零一 年 月 日

审核

制图

大同市房屋产权籍管理中心



五、专业帮助情况和相关专业意见

大同市平城区人民法院：

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 19-15336 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

二〇一九年十一月二十八日

