

陕西宏光房地产咨询评估有限责任公司

SHAANXI HONGGUANG REAL APPRAISAL CO., LTD

房地产估价报告

- 估价报告编号：陕宏房评（2020）X20-008号
- 估价项目名称：郝卫东与王晓娟、张健一案（位于陕西省渭南市临渭区乐天大街信达现代城北区3号楼9层东户的房产）房屋市场价值评估
- 估价委托人：渭南市中级人民法院
- 房地产估价机构：陕西宏光房地产咨询评估有限责任公司
- 注册房地产估价师：仇普光（注册号：6120070025）
胡月（注册号：6120160053）
- 估价报告出具日期：二〇二〇年十月二十六日

鉴定人承诺书（试行）

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：（签名）

鉴定机构：（盖章）



致估价委托方函

渭南市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对本次评估范围内估价对象的房地产价值进行了评估测算，估价对象具体范围如下表：

估价对象范围表			
项目名称	郝卫东与王晓娟、张健一案房屋市场价值评估		
项目坐落	位于陕西省渭南市临渭区乐天大街信达现代城北区3号楼9层东户的房产		
房屋用途	住宅	产权人	王晓娟
户室号	3号楼9层东户	建筑面积	147.2平方米
所在层数	9层	总层数	33层

估价目的：为司法处置提供价格依据。

价值时点：2020年10月14日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

在整个估价过程中，注册房地产估价师遵循独立、客观、公正、合法的原则，经过实地查勘和市场调查，并进行了分析、测算和判断，

现已完成评估工作并提交房地产估价报告。估价对象评估结果及价值明细如下表所示：

估价对象价值明细表（币种：人民币）					
幢号	房号	建筑面积（平方米）	所在楼层/总层数	单价（元/平方米）	总价（万元）
3号楼	9层东户	147.2	9/33	5658	83.29
估价对象最终市场价值合计（小写）			83.29（万元）		
估价对象最终市场价值合计（大写）			捌拾叁万贰仟玖佰元整		
备注	本次估价以委托方提供的《商品房买卖合同》GF-2000-0171 复印件和《渭南市中级人民法院评估委托书》登记信息等为依据进行计算。				

特别提示：

本报告仅为确定房地产市场价格提供参考依据。

本报告的使用有效期为自估计报告出具之日起计算壹年，即 2020 年 10 月 14 日起至 2021 年 10 月 13 日止。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是对“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！具体估价结果及过程详见房地产估价报告正文。

此致

陕西宏光房地产咨询评估有限责任公司



法定代表人签章：



二〇二〇年十月二十六日

目 录 contents

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	7
一、 估价委托人.....	7
二、 房地产估价机构.....	7
三、 估价目的.....	7
四、 估价对象.....	7
五、 价值时点.....	9
六、 价值类型.....	9
七、 估价原则.....	10
八、 估价依据.....	10
九、 估价方法.....	12
十、 估价结果.....	14
十一、 注册房地产估价师.....	14
十二、 实地查勘期.....	15
十三、 估价作业期.....	15
十四、 估价结论有关问题说明.....	15

附 件

- 1、《渭南市中级人民法院评估委托书》复印件；
- 2、《商品房买卖合同》GF-2000-0171 复印件；
- 3、估价对象地理位置图；
- 4、估价对象现状照片；
- 5、房地产评估公司《营业执照》复印件；
- 6、房地产评估机构资质证复印件；
- 7、房地产估价师注册证复印件。

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本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. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系。
4. 注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。
5. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师于2020年10月14日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照，了解了估价对象的相关情况，并做好了实地查勘记录，拍摄了能反映估价对象外观及周边环境、景观的照片。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现场勘察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的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，我们不承担对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责

任。

7. 本次评估所确定的房地产价值是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价值, 为司法诉讼提供价值参考。

8. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
仇普光	6120070025		2020.10.26
胡月	6120160053		2020.10.26

陕西宏光房地产咨询评估有限责任公司

二〇二〇年十月二十六日



估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
3. 本次估价结果是在国家宏观经济政策不发生重大变化的假设上得出的，并假设自然力和其他不可抗力对估价结论不产生任何影响。
4. 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
5. 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
6. 本次估价考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。
7. 本估价报告中所采用的各项经济指标（包括房屋建筑面积、房屋用途、房屋权属等）为估价委托方直接或间接提供，我们对其进行了审慎性检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其合法、真实、准确和完整。
8. 注册房地产估价师及估价人员于2020年10月14日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有

关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

9. 本次估价价值时点为 2020 年 10 月 14 日，实地查勘日期为 2020 年 10 月 14 日。

二、未定事项假设

1. 估价对象的权属、面积等重要信息以估价委托人提供的《商品房买卖合同》GF-2000-0171 记载的为准，本公司未向有关管理部门核实。本次评估假设以上信息准确无误。

2. 经注册房地产估价师实地调查，估价对象地上房屋建筑物建成年份为 2014 年左右。

3. 估价对象未独立取得土地权属证书，我们假定估价对象分摊的国有建设用地使用权面积、使用年期、使用权性质等权属信息对估价对象价值没有特别有利的或不利的的影响。

4. 估价时没有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此次评估价值的影响。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》GF-2000-0171 和《渭南市中级人民法院评估委托书》（2020）陕诉前 05 鉴 115 号，本次估价目的是为司法处置提供价格依据。因此假设其权属是完整的、合法的，可在市场上进行自由的交易，未出现使估价对象强迫出售的情况下的估价时点的市场公允价值。

四、不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

根据《商品房买卖合同》GF-2000-0171 中记载，该房屋规划用途为住宅，土地用途为未能查询到，本次假设房地用途一致。

五、依据不足假设

依据不足假设是在估价委托方无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本报告在注册房地产估价师签字并加盖本公司公章后方能生效，报告文本的复印件无效。

2. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，房地产估价机构不承担责任。

3. 本报告只能用于报告中载明的估价目的和报告使用者或应用方向，对任何第三者使用以及用于其他与本估价目的无关的行为无效，房地产估价机构也不承担任何责任。

4. 本报告估价结果是仅为估价委托人实现本次估价目的而提供的

房地产市场公允价值鉴定参考意见，这个意见本身并无强制执行的效力，我们只对结论本身合乎执业规范要求负责，而不对资产定价决策负责。

5. 本报告必须在使用期限内使用。若在报告有效期内对房地产价值产生影响的因素产生非一般性变化（如：市场有较大波动）或超过估价报告有效期时需重新进行评估。

6. 未经本公司同意，本报告不得向估价委托人及评估报告审查及使用部门以外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

7. 本次评估是以估价委托人提供资料是真实的、完整的、合法的前提下进行的。如资料不符、变更或隐瞒有关资料对评估结果造成的偏差，相关责任由提供资料的当事人承担。

8. 本案当事人或相关利害关系人如有异议，在收到报告后十日内须以书面形式向渭南市中级人民法院提出，逾期视为无异议。

9. 根据估价目的和预计房地产市场价格变化程度，确定本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年，即自 2020 年 10 月 14 日至 2021 年 10 月 13 日止。

10. 本报告由陕西宏光房地产咨询评估有限责任公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：渭南市中级人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：陕西宏光房地产咨询评估有限责任公司

住 所：陕西省西安市雁塔区科技西路1号绿地鸿海大厦B
座608室

法定 代表 人：胡月

房地产评估资质等级：二级

价机构资格证书号：陕房地评(2004)004号

三、估价目的

为司法处分提供价格依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

本报告评估范围为位于陕西省渭南市临渭区乐天大街信达现代城北区3号楼9层东户的住宅用房。本次估价包含估价对象所分摊的建设用地使用权、满足估价对象房地产基本功能需要的水、电等相关公共配套设施价值。

(二) 估价对象位置坐落及环境概况

估价对象位于陕西省渭南市临渭区乐天大街信达现代城北区3号楼

9层东户，该小区东临杜化路，西临仓程路，南临乐天大街，北临车雷街。

估价对象地处陕西省渭南市临渭区乐天大街与仓程路交叉口，人文环境一般，交通通达度一般，购物场所、娱乐设施等生活服务设施一般。

主要配套设施如下：

学校：实验中学、渭河小学、市政府幼儿园等；

交通：22路、21路等市内公共交通；

购物：吾悦广场等，满足居住购物需求；

医疗：渭南市中心医院等；

美食：关中老食坊、老乡村大厨房、秦莱源等。

从整体来看，估价对象所在区域配套设施较齐全，交通通达度一般，生活服务设施一般，目前已经形成一定的居住及商业服务环境。

（三）估价对象所在建筑物状况

估价对象所在的陕西省渭南市临渭区乐天大街信达现代城北区3号楼是一幢住宅楼，2014年左右建成投入使用，地上33层，估价对象位于第9层，其外墙面贴有瓷砖。给水、排水、供电、供暖、有线、通讯、天然气等公共配套设施齐全，在价值时点建筑物维护较好，处于正常使用状态。

（四）估价对象实物状况

估价对象位于陕西省渭南市临渭区乐天大街信达现代城北区3号楼9层东户，建筑面积为147.2平方米，户型为3室2厅1厨2卫，朝向为南北，采光通风条件较好。

估价对象在价值时点内部装修为毛坯，入户为防盗门，室内塑钢窗，墙面水泥砂浆抹光，顶棚水泥砂浆抹光顶。截止价值时点，估价对象维护保养状况一般。

（五）估价对象权属状况

估价对象位于陕西省渭南市临渭区乐天大街信达现代城北区3号楼9层东户，建筑面积147.2平方米。根据委托方提供的《商品房买卖合同》GF-2000-0171，房屋所有权人为王晓娟，规划用途为住宅。

至价值时点，根据估价委托人提供的权属资料，估价对象来源合法，产权清晰。

五、价值时点

因本次委托，委托方对价值时点没有作出要求，根据委托书和估价师实地查勘的状况，确定估价时点为2020年10月14日，即价值时点为2020年10月14日。

六、价值类型

本次评估价值类型为估价对象设定权属条件下的市场价值。所谓市场价值是指估价对象在市场上的平均交易价格，是经适当营销后，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。

具体到本次估价，由于本次估价目的是为人民法院办理案件提供涉案房地产的市场价值参考而评估其在没有权利负担情况下的市场价值，因此本次评估的估价结果为估价对象在价值时点不考虑查封、抵押等权利限制条件下的公开市场价值，该价值同时不受强制拍卖处分影响。

七、估价原则

本估价报告遵循以下房地产估价原则：

- 1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公正的评估出各方估价利害关系人均是公平合理的价值和价格的原则。
- 2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。
- 3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。
- 4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。
- 5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）法律、法规和部门规章等

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年10月25日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74

号，2007年10月28日第十一届全国人民代表大会第三次会议通过。);

4、《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第五十号);

5、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

6、《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》。

(二) 技术标准及估价指导意见、信息等

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

3、估价人员收集整理的有关市场资料及实地勘察所获取的材料。

(三) 估价委托人提供的以下资料

1、《商品房买卖合同》GF-2000-0171 复印件;

2、《渭南市房地产抵押贷款合同》复印件;

3、《渭南市中级人民法院评估委托书》(2020)陕诉前05鉴115号复印件。

(四) 参考资料

1、估价人员掌握的相关房地产市场状况资料;

2、估价委托人提供的有关资料;

3、评估人员现场勘察记录和其他专业调查资料。

九、估价方法

房地产价格评估的方法主要有：比较法、收益法、成本法、假设开发法及其他房地产估价方法。以上各种估价方法都有一定的适用范围。

1、本次估价对象各种估价方法适用性分析如下：

(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。根据估价人员调查了解，估价对象所在区域内与估价对象同类型的住宅用房交易案例较多，且房地产交易市场较活跃，根据《房地产估价规范》，有条件使用比较法进行评估的，应把比较法作为主要估价方法，因此本次评估住宅用房可采用比较法。

(2) 收益法为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。收益法适用的对象是有收益或潜在收益的房地产。估价对象规划用途为住宅用房，虽市场上存在租赁情况，但由于其收益年限、租金内涵等关键数据难以获得，不具备采用收益法的客观条件，此方法不适用。

(3) 假设开发法为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。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地、在建工程、可装修改造或可改变用途的旧房等。估价对象为 2014 年左右建成，房屋成新度较好，符合规划，目前以及未来

一段时间内，不会有重新规划再重新开发的可能，因此估价人员认为按该现状使用最为适宜，因此不采用假设开发法进行评估。

（4）成本法为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。成本法适用于既无收益又很少发生交易的房地产，也适用于房地产市场发育不够或者类似房地产交易实例较少的地区。由于估价对象所有权人是“信达现代城”小区众多业主之一，未收集到估价对象分摊土地的《国有土地使用证》，估价师根据现有资料又无法准确计算其分摊的土地面积，故不能运用成本法测算。

综上所述，本次估价对象为住宅用房，估价目的是为委托方执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价格。根据国家房地产管理及评估的有关法规，结合本次评估目的及估价对象类型，本次选取比较法进行评估。

2、本次估价选用的方法及测算步骤

比较法：是选取一定数量的可比实例，将可比实例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修正后得到估价对象价值或价格的方法。

（1）测算步骤

①搜集交易实例②选取可比实例③对可比实例进行实地查勘④对可比实例成交价格进行修正处理⑤求取比准价值

（2）基本原理

比较法评估主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产的价格时，

如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在，可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

(3) 基本公式

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正 } 100}{(\quad)} \times \frac{\text{交易日期修正 } (\quad)}{100} \times \frac{\text{区域因素修正 } 100}{(\quad)} \times \frac{\text{个别因素修正 } 100}{(\quad)} \times \frac{\text{权益因素修正 } 100}{(\quad)}$$

(4) 技术思路及测算过程

本报告依据以上方法，根据估价对象实际情况评估人员选取在估价时点近期有过交易的本小区及同一供求区域内与估价对象类似的小区内三套房屋为可比案例，并对其进行实地查勘及近期交易情况的调查了解，经过对可比实例交易情况、交易时点及其区位因素、实物状况、权益状况等的比较修正，再将修正后价值进行算术平均，计算得出估价结论。

十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

估价对象价值明细表（币种：人民币）					
幢号	房号	建筑面积（平方米）	所在楼层/总层数	单价（元/平方米）	总价（万元）
3号楼	9层东户	147.2	9/33	5658	83.29
估价对象最终市场价值合计（小写）			83.29（万元）		

估价对象最终市场价值合计（大写）	捌拾叁万贰仟玖佰元整
备注	本次估价以委托方提供的《商品房买卖合同》GF-2000-0171 复印件和《渭南市中级人民法院评估委托书》登记信息等为依据进行计算。

十一、注册房地产估价师

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
仇普光	6120070025		2020.10.26
胡月	6120160053		2020.10.26

十二、实地查勘期

2020年10月14日——2020年10月14日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）

十三、估价作业期

2020年10月14到2020年10月26日。

十四、估价结论有关问题说明

1、估价对象的通用性、独立使用性、可分割转让性：估价对象的结构类型为框剪结构，2014年左右年建成，通用性较好；估价对象能独立使用，有独立进出通道，不存在其他共有权人对估价对象的要求，也

不存在地役权、通行权、公共空间等对估价对象独立使用的影响；估价对象作为住宅用房使用，已提供《商品房买卖合同》GF-2000-0171，权属完整，转让时需按完整权属整套进行转让，可分割转让性较差。

2、陕西信达房地产开发有限责任公司于2017年9月8日出具了关于王晓娟个人住房相关情况说明。内容为王晓娟于2011年12月23日签订《商品房买卖合同》，约定信达现代城3号楼9层东户房屋售予王晓娟。2011年12月26日合同备案。2012年7月25日王晓娟与建行渭南分行签订《渭南市房地产抵押贷款合同》，约定该房作为抵押物于建行渭南分行用于申请购房贷款，同时约定陕西信达房地产开发有限责任公司承担保证责任。2012年8月6日建行渭南分行将向王晓娟发放的个人住房贷款29万元按约定放到陕西信达房地产开发有限责任公司指定账户。因王晓娟违约，2014年5月30日建行渭南分行按相关约定从陕西信达房地产开发有限责任公司保证金账户扣除王晓娟住房贷款本息共计278625.7元。

3、估价对象在价值时点可能的变现价值：估价对象如出现快速变现，拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，在估价时点可能的变现价值：根据《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》第十三条：“拍卖财产经过评估的，评估价即为第一次拍卖的保留价；未作评估的，保留价由人民法院参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见”。申请人可以据此估

计涉案房地产在估价时点可能实现的变现价值，但最终的变现价值受到市场情况、竞买人、变现时间、变现费用等多重因素的影响。一般来说，以拍卖处置估价对象时，变现价格一般较低。

4、本报告估价结果为估价对象房地产在报告列明假设前提和估价目的下的价值。如做其他用途则报告无效。

5、上述分析计算均基于估价对象所处区域房地产市场平稳发展、不发生重大自然灾害及重大政策变化且估价对象房地产产权清晰且完整之假设限制条件之下，我们的分析仅限于专业知识范围之内对估价对象房地产变现能力及其市场公允价值进行分析，我们对资产最终定价不负责任。

以上几点提请报告使用者在使用本报告时予以特别关注。


陕西宏光房地产咨询评估有限责任公司

二〇二〇年十月二十六日



附 件

- 1、《渭南市中级人民法院评估委托书》复印件；
- 2、《商品房买卖合同》GF-2000-0171 复印件；
- 3、估价对象地理位置图；
- 4、估价对象现状照片；
- 5、房地产评估公司《营业执照》复印件；
- 6、房地产评估机构资质证复印件；
- 7、房地产估价师注册证复印件。

受委托单位	陕西宏光房地产咨询评估公司		
委托事项	详见临渭法院(2017)陕0502执695号移送函		
案情简介	同上		
提供资料	卷宗壹册		
经办人	李永峰	联系电话	0913-2117562
备注	 2020年9月11日		

渭南市房地产交易所
预售登记备案专用章
编号: 2011年12月26日

3#

编号: GF—2000—0171

合同登记号

商品房买卖合同

朱总 18691330088

华润自由广场

38楼901室

早

中华人民共和国建设部
国家工商行政管理局

制定

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。合同签定生效后，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。

合同双方当事人:

出卖人: 陕西信达房地产开发有限责任公司

注册地址: 渭南市乐天大街中段

营业执照注册号: 6105001600280

企业资质证书号: 陕建房(2005)071号

法定代表人: 王 董 联系电话: 0913-2677777

邮政编码: 714000

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 晓 娟

【本人~~√~~】【法定代表人】姓名: 王 晓 娟 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【612101196710010583

地 址: 陕西省渭南市临渭区向阳北街86号

邮政编码: 714000 联系电话: 13379432326

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 东大街西段、编号为 1-6-31 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 渭城国用(2009)第031号。

该地块土地面积为 68647.5，规划用途为 商住，土地使用年限自 2009 年 6 月 30 日至 2079 年 6 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】 信达·现代城。建设工程规划许可证号为 渭规建字第011(2011)，施工许可证号为 渭建管(2011)-B20。

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 渭南市城乡建设局，商品房预售许可证号为 2011房预售证第066号。

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 34 【幢】【座】 【单元】 九 【层】
东 号房。

该商品房的用途为 住宅, 属 框剪 结构, 层高为 3.0m, 建筑层数地上 层, 地下 - 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 147.2 平方米, 其中, 套内建筑面积 平方米, 公共部位与公用房屋分推建筑面积 平方米, (有关公共部位与公用房屋分推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) 每平方米 ¥3390 元, 总金额 (人民 币) 2 仟 4 佰 肆 拾 玖 万

玖仟 零 佰 零 拾 捌 元整。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为(玖 币) 每平方
米 玖 元，总金额(玖 币) 玖 仟 零 佰 零 拾 玖 万 玖 仟
零 佰 零 拾 玖 元整。

3、按套(单元)计算，该商品房总价款为(玖 币) 玖 仟
零 佰 零 拾 玖 万 玖 仟 零 佰 零 拾 玖 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 1 种方式进行处理：

1、双方自行约定：

(1) 建筑面积以最终产权登记面积为准，
房价款多退少补。(按合同约定单价)；

(2) _____；

(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 银行同期活期存款 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。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

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

买受人于合同签订十日内全款付清

3. 其他方式

~~银行按揭~~ 买受人于合同签订十日内支付首付款并办理银行按揭。按揭全部手续及费用由买受人承担，逾期按合同第七条处理。

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 2 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 2 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 3 % 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 2（该比率应不小于第(1)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实际已付款的差额确定。

(2) 出卖人同意退还不予退还，同时买受人按总房款的5%向出卖人支付违约金，并承担撤销商品房买卖合同的全部费用

第八条 交付期限。

出卖人应当在 2013 年 10 月 31 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 60 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60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2的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过60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90天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的3%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2（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：

(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60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。

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约定的证明文件，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

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：
1、由于买受人通讯方式、通讯地址变更而未通知出卖人，导致出卖人未能联系到买受人的，买受人承担全部责任。

2、出卖人向买受人送达（书面寄送于买受人提供的地址或通过报纸、电视等公共媒体公告通知）交付通知之日起30日内，买受人仍未去办理房屋交接手续，出卖人有权自行将该房屋另行出售，买受人应当按原物业管理公司的规定，在房屋交接手续办理完毕后，按照合同约定交付期限届满180天仍不办理交接手续的，出卖人不承担任何责任。

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 1 种方式处理：

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2、

3、

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、电人住时可正常使用；
- 2、给水、供暖、热水主管道接至层楼集中表箱内，户内由买受人自行安装；
- 3、天然气管网铺设到户，由天然气公司按相关规定开通；
- 4、宽带网、电话线、闭路线安装到户，由买受人在相关单位自行办理开通手续；
- 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 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 60 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 1 赔偿买受人损失。

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的 1 % 向买受人

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 属于出卖人

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 属于出卖人

3、该商品房所在楼宇的命名权 属于出卖人

4、该商品房所在小区的命名权 属于出卖人

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 渭南 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 6 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

第十四条

商品房预售的，

自签订之日起生效。

出卖人向

~~产报登记机关~~

申请登记备案。

交易所

出卖人 (签章) :

买受人 (签章) :

王晓娟



【 法定代表人 】 :

【 法定代表人 】

【 委托代理人 】 :

【 委托代理人 】 :

(签章)

[] :

(签章)

2011 年 12 月 23 日

2011 年 12 月 23 日

签于 渭南

签于 渭南



盛世华府

苏园丰景

信达·现代城

渭南天启悦华酒店

曼哈顿街区

兴华大厦

金城华府

车雷小区

阳光小区

天斗小区

西岳花园

恒昌花园

通达·朗郡

都市风情

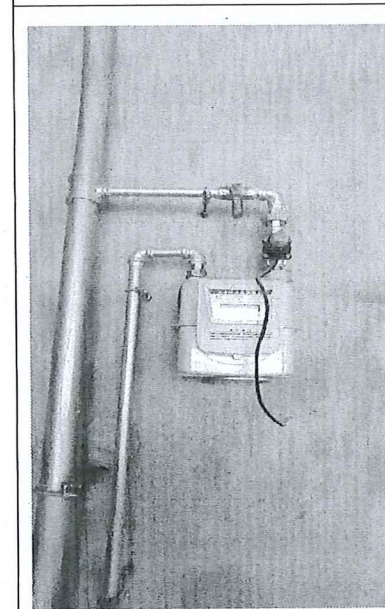
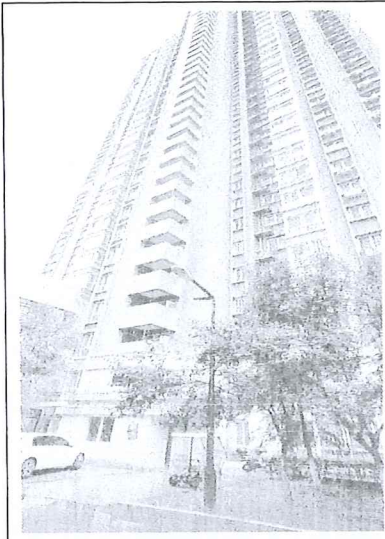
渭南市临渭区南京路中学

时代广场

9° 高德地图

东风大街

路线





营业执照

统一社会信用代码
9161000073798477XU

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



名称 陕西宏光房地产咨询评估有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 胡月

经营范围 房地产评估；土地评估；工程测量；不动产测绘；土地测绘；地理信息系统工程的施工；造价审核；预算标的编制及相关信息咨询。（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）

注册资本 壹佰万元人民币

成立日期 2002年06月28日

营业期限 长期

住所 陕西省西安市雁塔区科技西路1号绿地鸿海大厦B座608室



登记机关

2020年04月07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 COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA



企业最新信息

可通过扫描二维码查询

机构名称：陕西宏光房地产咨询评估有限责任公司

法定代表人：胡月
(执行事务合伙人)

陕西省西安市雁塔区科技西路1号绿地鸿海大厦B座6

住所：08室

统一社会信用代码：9161000073798477XU

备案等级：二级

证书编号：陕房地评(2004)004号

有效期限：2018年03月28日至2021年03月27日



发证机关

下载时间：2020-04-10

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. 00198759

姓名 / Full name

胡月

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

650103197903126024

注册号 / Registration No.

6120160053

执业机构 / Employer

陕西宏光房地产咨询评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-12

持证人签名 / Bearer's signature



持证人签名:

Signature of the Bearer

管理号:
File No.

姓名: 胡月

Full Name 650103197903126024

性别: 女

出生年月: 1979.03

专业类别:

Professional Type

批准日期: 2015. 10. 18

Approval Date

签发单位盖章:

Issued by

签发日期:

Issued on





持证人签名:

Signature of the Bearer

管理号:
File No.:

姓名: 仇普光
Full Name
性别: 男
Sex
出生年月: 1969.06
Date of Birth
专业类别:
Professional Type
批准日期: 2006.10.15
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by

签发日期: 2007年2月9日
Issued on



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.



发证机关
No. 00177666

姓名 / Full name

仇普光

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

610103196906082830

注册号 / Registration No.

6120070025

执业机构 / Employer

陕西宏光房地产咨询评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-5-23

持证人签名 / Bearer's signature



好烫印无假