

大同市平城区人民法院
委托评估朱元栋所有位于大同市平城区
绿地璀璨天城 7 号楼 1 单元 1601 号房屋价值
资产评估报告

摘要

山西中瑞天诚评报字[2021]第 097 号

大同市平城区人民法院：

山西中瑞天诚资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对朱元栋所有位于大同市平城区绿地璀璨天城 7 号楼 1 单元 1601 号房屋在 2021 年 10 月 13 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、**经济行为：**根据大同市平城区人民法院出具的《对外委托鉴定、评估书》，为确定朱元栋所有位于大同市平城区绿地璀璨天城 7 号楼 1 单元 1601 号房屋的市场价值提供参考意见。

二、**评估目的：**为大同市平城区人民法院拟司法鉴定朱元栋所有位于大同市平城区绿地璀璨天城 7 号楼 1 单元 1601 号房屋的市场价值提供参考意见。

三、**评估对象和评估范围：**评估对象为纳入本次评估的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权。评估范围为朱元栋所有位于大同市平城区绿地璀璨天城 7 号楼 1 单元 1601 号房屋。详见下表：

买受人	坐落	房屋性质	用途	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)
朱元栋	大同市平城区绿地 璀璨天城 7 号楼 1 单元 1601 号	商品房	住宅	框架	23	16 层	95.42

四、**评估基准日：**2021 年 10 月 13 日。

五、**价值类型：**本报告评估结论的价值类型为市场价值。

六、**评估方法：**本次评估采用市场法。

七、**评估结论：**经实施评估程序后，于评估基准日委估对象评估价值为人民币



陆拾陆万零贰佰元整 (RMB: 660200 元), 单价为每平方米陆仟玖佰壹拾玖元整 (RMB: 6919 元/平方米)。

八、评估结论使用有效期: 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用资产评估报告”, 本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化, 委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

九、对评估结论产生影响的特别事项: 评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算, 但该事项确实可能影响评估结论, 提请本评估报告使用者对此应特别关注:

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变, 以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下, 为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见, 而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的公允价值, 未考虑该等资产特殊交易形成的价格。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

(三) 在评估基准日后, 至有效期以内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应当进行适当调整, 而不能直接使用评估结论。

十、资产评估报告日: 本资产评估报告日为 2021 年 11 月 8 日, 为评估报告结论形成日。

以上内容摘自评估报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论, 应当阅读评估报告正文。



大同市平城区人民法院
 委托评估朱元栋所有位于大同市平城区
 绿地璀璨天城7号楼1单元1601号房屋价值
 资产评估报告
 正文

山西中瑞天诚评报字[2021]第097号

大同市平城区人民法院：

山西中瑞天诚资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对朱元栋所有位于大同市平城区绿地璀璨天城7号楼1单元1601号房屋在2021年10月13日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人本次资产评估项目的委托人为大同市平城区人民法院，产权持有人为朱元栋。《对外委托鉴定、评估书》约定的其他评估报告使用者为国家法律规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

为大同市平城区人民法院拟司法鉴定朱元栋所有位于大同市平城区绿地璀璨天城7号楼1单元1601号房屋的市场价值提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为纳入本次评估的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权。评估范围为朱元栋所有位于大同市平城区绿地璀璨天城7号楼1单元1601号房屋。详见下表：

买受人	坐落	房屋性质	用途	结构	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)
朱元栋	大同市平城区绿地 璀璨天城7号楼1 单元1601号	商品房	住宅	框架	23	16层	95.42



四、价值类型及其定义

(一) 价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

(二) 价值类型定义

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

(三) 选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

(一) 本次评估的基准日为 2021 年 10 月 13 日。

(二) 评估基准日的确定，是委托方根据以下具体情况协商择定的。

1. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作。
2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

大同市平城区人民法院出具的《对外委托鉴定、评估书》。

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；
3. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；



5. 建筑面积以《大同市商品房买卖合同》为准。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，朱元栋所有位于大同市平城区绿地璀璨天城7号楼1单元1601号房屋评估价值为人民币陆拾陆万零贰佰元整（RMB：660200元），单价为每平方米陆仟玖佰壹拾玖元整（RMB：6919元/平方米）。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产特殊交易形成的价格。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）资产评估专业人员对房屋的状况进行了实时勘察。同时在假定委托方及其相关当事人提供的有关信息及资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过事后实地勘察作出的合理推测和判断。

（五）其他需要说明的事项

1、本次资产评估报告中涉及的相关资料由委托人提供，委托人应对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。



商品房买卖合同

合同双方当事人:

出卖人: 上海绿地集团大同市新源房地产开发有限公司

注册地址: 山西省大同市城区御河西路馨花都2-5-8

营业执照注册号: 140200100031419

业资质证书号: 1402023525B

法定代表人: 方东兴

联系电话: 0352-505111

邮政编码: 037000

委托代理人: X

地址: X

邮政编码: X

联系电话: X

受托代理机构: X

地址: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X

联系电话: X

邮政编码: X

出卖人: 朱元栋

姓名: 朱元栋

国籍: 中国

身份证: 320219196901200011

地址: 大同市前进街桐城金城13-1303

邮政编码: X

联系电话: 13801039897

《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

第一条 项目建设依据

出卖人以 出让 方式取得位于大同市御东新区开源街北侧、编号为

106180044 的地块的土地使用权 出让证号 为: 同国用

第002709号。

该土地面积为: 125754.04 , 规划用途为 住宅用地

年限 2012 年 1 月 5 日至 2082 年 1 月 5 日止。

已经批准, 在上述地块上建设商品房, 暂定名: 绿地璀璨天城。

规划许可证号为建字第20160062号, 施工许可证号为 140200201702240101。

工程施工合同约定的开工日期为: 2017年2月24日, 建设工程施工合同约定的竣工

日期为 2019年10月12日。

第二条 商品房销售依据

出卖人购买的商品房为 预售商品房。预售商品房批准机关为



大同市房产管理局，商品房预售许可证号为(2017)晋商房预售同字第26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 7 幢【座】第 16 单元【单元】第 1601 层【层】房,房屋

该商品房的用途为 住宅 房屋 框架 结构,总层数为 2.9 米,建筑层数地上 21 层,地下 0 层。

该商品房附会是 其中封闭阳台数位: 1。

该商品房 预测绘 建筑面积共 95.42 平方米,其中,套内建筑面积 73.54 平方米,公共部位与公用房屋分摊建筑面积 21.88 平方米(有关公共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: 按建筑面积计算,该商品房单价为(人民币)每平方米 5504.93 元,总金额 人民币 伍 佰 捌 拾 零 元整。

2. 按套内建筑面积计算,该商品房单价为()每平方米 () 元, () 佰 () 拾 () 元整。

3. 按套(单元)计算,该商品房总价款为() 佰 () 拾 () 元整。

第五条 面积确认及面积差异处理

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: () × () × () ×
- 2. 双方同意按以下原则处理:



买受人将房屋仅作 住宅 使用, 买受人使用期间不得擅自改变该房屋结构、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承担义务。

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。

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, 按下列方式解决:

仲裁委员会仲裁。

人民法院起诉。

本合同未尽事项, 可由双方约定后签订补充协议(附件四)

本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具有同等效力

本合同连同附件共 12 页, 一式 伍 份, 具有同等效力, 持有情况如下: 出卖人 1 份, 买受人 1 份。大权属登记管理中心2份, 按揭贷款办理银行1份

本合同自双方签订之日起生效

商品房交付使用, 自本合同生效之日起30天内, 由出卖人向大同市房屋交易权,



买受人(签章): [Signature]

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章):

7月1日 李由

2018年7月1日

签字: 绿地集团



山西省大同市平城区人民法院 刑事判决书

(2019)晋0213刑初224号

公诉机关大同市平城区人民检察院。

被告人戚汗彬，男，1973年9月19日出生于北京市海淀区，身份证号110111197309192437，汉族，大学专科文化，大同市鑫隆聚德信息咨询有限公司实际控制人，住大同市平城区御锦源南区15-2-1503号。因本案于2018年8月24日被大同市公安局平城区分局刑事拘留，2018年9月30日被大同市平城区人民检察院批准逮捕，2018年10月1日被大同市公安局平城区分局执行逮捕。现羁押于阳高县看守所。

辩护人万振彪，山西乌金律师事务所律师。

被告人朱元栋，曾用名朱江，男，1969年1月20日出生于江苏省江阴市，身份证号320219196901200011，汉族，高中文化，大同市鑫隆聚德信息咨询有限公司法定代表人，住大同市平城区晨馨花园小区2-3-302号。因本案于2018年8月24日被大同市公安局平城区分局刑事拘留，2018年9月30日被大同市平城区人民检察院批准逮捕，2018年10月1日被大同市公安局平城区分局执行逮捕。现羁押于阳高县看守所。

辩护人陈日青，山西华渊律师事务所律师。

被告人纪海巍，男，1986年3月21日出生于大同市南郊区，身份证号140202198603215010，汉族，大学专科文化，大同市鑫



羁押一日折抵刑期一日。即自2018年9月8日起至2020年7月7日止。罚金自本判决生效之日起十日内缴纳。)

十五、被告人杨玉琴犯诈骗罪，判处有期徒刑一年八个月，并处罚金人民币五千元。

(刑期从判决执行之日起计算。判决执行以前先行羁押的，羁押一日折抵刑期一日。即自2018年11月5日起至2020年7月4日止。罚金自本判决生效之日起十日内缴纳。)

十六、被告人夏飞犯非法拘禁罪，判处有期徒刑一年六个月。

(刑期从判决执行之日起计算。判决执行以前先行羁押的，羁押一日折抵刑期一日。即自2018年8月25日起至2020年2月24日止。)

十七、被告人王光犯非法拘禁罪，判处有期徒刑一年六个月。

(刑期从判决执行之日起计算。判决执行以前先行羁押的，羁押一日折抵刑期一日。即自2019年5月29日起至2020年11月28日止。)

十八、对被告人戚汗彬、朱元栋的犯罪所得和作为犯罪工具的贷款本金进行追缴，用于退赔各被害人的损失，对追缴大于退赔被害人损失的部分，依法没收，上缴国库；其中对公安机关从被告人裴莹处扣押并随案移送的犯罪资金人民币228025元，依法没收，用于追缴退赔；对公安机关从被告人戚汗彬的租住房内搜查扣押并随案移送的人民币40000元，依法没收，用于追缴退赔；对公安机关扣押的晋B8899B号别克牌小型普通客车(系被告人朱元栋于涉案犯罪集团犯罪期间购买)和京NJ8B89号宝马牌轿车(系被告人朱元栋于涉案犯罪集团犯罪期间购买)，依法拍卖，所得用于追缴退赔；对公安机关查封的位于大同市平城区水泉湾龙

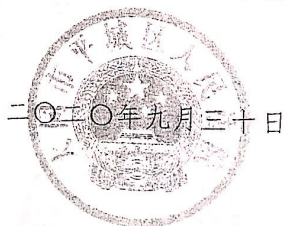


园7号楼3单元20跨21层2002号房产(系被告人戚汗彬于涉案犯罪集团犯罪期间购买)和位于大同市平城区绿地璀璨天城7号楼1单元1601号房产(系被告人朱元栋于涉案犯罪集团犯罪期间购买),依法拍卖,所得用于追缴退赔。(另后附被告人戚汗彬、朱元栋需要退赔被害人的明细表和需要向部分被害人追缴涉案犯罪资金的明细表)

十九、公安机关扣押并随案移送的涉案组织扣留的已报案被害人的客户资料、大同市鑫隆聚德信息咨询公司的相关资料及U盘、记录本等依法予以没收,存档备查;公安机关扣押并保管的涉案手机4部、笔记本电脑1台、平板电脑1台及涉案组织扣留的其他客户资料等由公安机关依法处理。

如不服本判决,可在接到判决书的第二日起十日内,通过本院或者直接向山西省大同市中级人民法院提出上诉,书面上诉的,应当提交上诉状正本一份,副本六份。

审 判 长 周立雄
审 判 员 杜渊文
人 民 陪 审 员 牛希谦



经核对本件与原件无异

书 记 员 葛亚慧
李 甜