



# 房地产估价报告

估价项目名称：广东省肇庆市中级人民法院拟司法处置的长海市襄垣县  
五阳 8 区 11 号楼（朝阳 17 幢）6 层 11 号房地产市场价  
值评估

估价委托人：广东省肇庆市中级人民法院

房地产估价机构：山西弘信房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：段剑宇 中国注册房地产估价师注册号 1420030006

阮建中 中国注册房地产估价师注册号 1419970013

估价报告出具日期：二〇一九年十月二十九日

估价报告编号：晋弘房估字第(2019)-5098 号

## 致估价委托人函

广东省肇庆市中级人民法院：

受贵法院委托，本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则对贵法院委托的朱昌富与郭艮山，郭成喜、王淑玲、谢俊其、郭长红、韩彦会民间借贷一案中所涉及的房地产进行估价。估价对象为谢俊其所有的位于长治市襄垣县五阳8区11号楼（朝阳17幢）6层11号的房地产，设计用途为住宅，建筑面积91.28平方米，《房屋所有权证存根》编号为：长房权证郊私字第0030324号。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，运用了比较法、收益法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点二〇一九年十月二十二日市场价值为人民币22.3万元（单价2441元/平方米），大写：人民币贰拾贰万叁仟元整。

估价的详细结果、过程和有关说明，见后附的《估价结果报告》。

特别提示：

本报告各部分为一有机整体，估价结果受估价的假设和限制条件制约，请报告使用人谨慎阅读，参考使用。

此致！

山西弘信房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇一九年十月二十九日

## 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本估价报告中所陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）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经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与本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。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）本公司注册房地产估价师段剑宇、阮建中已于 2019 年 10 月 22 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查看并进行记录，在现场查勘时，由于被执行人不配合，无法对估价对象入室查勘，但通过询问附近邻居及小区物业人员，得知估价对象已经装修。本公司向委托方反映后，根据(2019)粤 12 执 197 号《广东省肇庆市中级人民法院通知书》要求，本公司结合房屋实际情况，对估价对象按照《房屋所有权证存根》所载面积，并参照同一小区同类物业按普通装修进行评估。

（七）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全。
2. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
3. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
4. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
5. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证存根》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
6. 本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况，且其法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续。
7. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。
8. 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。

### 二、未定事项假设

1. 本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；注册房地产估价师现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和试验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。
2. 本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意！
3. 估价对象《房屋所有权证存根》未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

### 三、背离事实假设

1. 估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务，或是债务及运营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

#### **四、不相一致假设**

无。

#### **五、依据不足假设**

本次现场查勘时，由于被执行人不配合，未对估价对象入室查勘，但通过询问附近邻居及小区物业人员，得知估价对象已经装修。本公司向委托方反映后，根据(2019)粤12执197号《广东省肇庆市中级人民法院通知书》要求，本公司结合房屋实际情况，对估价对象按照《房屋所有权证存根》所载面积，并参照同一小区同类物业按普通装修进行评估。

#### **六、估价报告使用限制**

1. 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，不作它用。

2. 本估价报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

## 估价结果报告

### （一）估价委托人

名称：广东省肇庆市中级人民法院

### （二）房地产估价机构

名称：山西弘信房地产估价咨询有限公司

住所：太原市小店区学府街130号（华宇绿洲）33幢1单元7-8层0702号

统一社会信用代码：91140105757250079C

估价机构资质级别：壹级

资质证书编号：[晋]房估01119019号

法定代表人：段剑宇

联系电话：0351-7227000

公司邮箱：sxhxpg@126.com

### （三）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象基本状况

##### （1）估价对象财产范围、用途等基本状况

估价对象为位于长治市襄垣县五阳8区11号楼（朝阳17幢）6层11号的住宅房地产，包括房屋建筑物及分摊土地使用权，估价对象建筑面积为91.28平方米。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证存根》长房权证郊私字第0030324号，房屋证载用途为住宅；据估价人员现场查勘，其现状用途为住宅。

##### （2）估价对象权属状况

#### ①产权登记状况

根据为委托方提供的《房屋所有权证存根》，估价对象已办理产权登记，产权清晰、合法。具体登记状况如下：

房屋所有权人：谢俊其；坐落：长治市五阳8区11号楼（朝阳17幢）6层11号；产别：私有房产；房屋结构：混合结构；所在层数/房屋总层数：6/7；房屋建筑面积：91.28平方米；设计用途：住宅；房产证号：长房权证郊私字第0030324号。

附记：房改出售的成本价房。

## ②他项权利状况

根据委托方提供资料，估价师通过尽职调查，未发现估价对象的有他项权利状况，根据本次估价目的，不考虑估价对象的抵押权、典权等他项权利。

### 2、土地基本状况

估价对象位于兴阳路，属襄垣县管辖范围，估价对象所在宗地基础设施状况达到“七通一平”。即：通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力以及场地平整。

### 3、建筑物基本状况

估价对象位于长治市襄垣县五阳 8 区 11 号楼（朝阳 17 幢）6 层 11 号，1 梯 2 户，房屋朝向：南北。

#### （1）装饰装修、设施设备等情况

外墙刷涂料，入户门为防盗门，在现场查勘时，由于被执行人不配合，无法对估价对象入室查勘，但通过询问附近邻居及小区物业人员，得知估价对象已经装修。本公司向委托方反映后，根据(2019)粤 12 执 197 号《广东省肇庆市中级人民法院通知书》要求，本公司结合房屋实际情况，对估价对象参照同一小区同类物业按普通装修进行评估。水、电、暖、气、通讯、有线等生活配套设施齐备。

#### （2）建筑物维护保养及使用状况

据了解，估价对象建成于 2008 年左右，混合结构，经估价人员现场查勘，于估价时点，建筑物维护状况较好。

### 4、区位描述与分析：

#### （1）位置状况描述

估价对象位于长治市襄垣县五阳 8 区 11 号楼（朝阳 17 幢）6 层 11 号，东临巷道，西临昶平路，南临兴阳路，北邻五阳医院，区域特征良好。所在层次：6/7，房屋朝向：南北。

#### （2）交通状况描述

估价对象区域内有 8 路公交线路，交通较便利。

#### （3）外部配套设施描述

估价对象区域内有王桥商场、王桥商场综合批零部等商业设施；五阳矿小学、襄垣县王桥镇王桥小学等教育机构；五阳医院、襄垣县王桥镇卫生院等医疗场所；中国



邮政储蓄银行（王桥营业所）、襄垣农商银行（王桥支行）等金融机构；怡阳小区、康乐苑等住宅小区。区域配套设施较齐全。

#### （4）周围环境状况描述

估价对象用途为住宅，周边环境较好，人文环境较好。

#### （五）价值时点

我公司派注册房地产估价师于 2019 年 10 月 22 日对估价对象进行现场勘察，本次估价以现场勘察日期作为价值时点，即：2019 年 10 月 22 日。

#### （六）价值类型

本次估价报告中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成的价格。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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。

估价对象房地产市场价值是指在正常市场情况下，于价值时点 2019 年 10 月 22 日，估价对象用途为住宅的市场价值。