



房地产估价报告

估价报告编号：晋恒源房估字[2018]第211号

估价项目名称：当巷村万良地房地产市场价值估价

估价委托人：大同市中级人民法院司法技术管理服务中心

房地产估价机构：山西恒源房地产估价有限公司

注册房地产估价师：王亿（注册号：1420070026）

陈智君（注册号：1420060071）

估价报告出具日期：二〇一八年五月三十一日





致估价委托人函

大同市中级人民法院司法技术管理中心：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于当巷村万良地，混合结构，总建筑面积为 505.73 m²的商住房地产进行估价，本次估价目的是为确定司法拍卖而评估房地产市场价值，基本情况见下表：

估价对象基本情况一览表

项目序号	房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	建筑结构	规划用途	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	备注
1	浑房权证浑源县字第 00010139 号	任勇	当巷村万良地	混合	商住	1	1	91.73	
2				混合		2	1-2	414.00	
合计								505.73	

价值时点：2018 年 5 月 15 日

价值类型：市场价值

我们依据估价委托人提供的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，选取收益法，经过周密精确的测算，并结合估价经验对影响委估房地产价值因素的综合分析，最后确定估价对象在价值时点二〇一八年五月十五日的房地产市场价值为总价值 287.54 万元（大写：人民币贰佰捌拾柒万伍仟肆佰元整）。

特别提示：

1、估价结果的假设和限制条件：

详见《估价结果报告》中的“估价假设和限制条件”。

2、其他需要说明的事项：

①本报告仅供估价委托人办理司法拍卖时使用。

②本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起壹年，即：2018 年 5 月 31 日起至 2019 年 5 月 30 日止。

③其它需要注意的事项。





具体估价的详细结果、过程和有关说明，见后附的《估价结果报告》
《估价技术报告》。

山西恒源房地产估价有限公司



二〇一八年五月三十一日





目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	7
房地产估价结果报告	10
一、估价委托人:	10
二、房地产估价机构:	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	15
九、估价方法	17
十、估价结果	20
十一、房地产估价报告使用提示	20
十二、注册房地产估价师	21
十三、实地查勘期	21
十四、估价作业日期	21
十五、估价报告应用的有效期	21
房地产估价技术报告	22
一、估价对象描述与分析	22
二、市场背景描述与分析	24
三、估价对象最高最佳利用分析	24
四、估价方法适用性分析	28
五、估价测算过程	30
六、房地产价值的确定	30
七、估价结果确定	35
附 件	36





估价师声明

我们郑重声明：

（一）注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）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、公正的的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）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。

（四）注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

（五）我们已派出了中国注册房地产估价师王亿和陈智君对估价报告中的估价对象进行实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们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进行估价，除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

（六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

（七）估价报告依据估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性、完整性以及产生的后果负责，估价人员仅对本报告的操作程度和采用方法的公允性负责。

（八）参加本次估价的注册房地产估价师：





任勇所属位于当巷村万良地房地产市场价值估价报告

姓名	注册号	签名 (盖章)	签名日期
王亿	1420070026	<p>中华人民共和国房地产估价师</p> <p>姓名: 王亿</p> <p>注册号: 1420070026</p> <p>有效期至: 2020.11.19</p> 	2018年5月3日
陈智君	1420060071	<p>中华人民共和国房地产估价师</p> <p>姓名: 陈智君</p> <p>注册号: 1420060071</p> <p>有效期至: 2018.12.14</p> 	2018年10月3日





估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、本次估价的前提为估价对象的合法性并遵守最高最佳利用原则，即估价对象按目前状态，保持目前的房地产用途，并保持房屋的正常维修。根据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘察，委估房地产至今仍保持正常使用。

2、报告以估价对象在价值时点二〇一八年五月十五日的房地产市场价值为准。

3、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。

4、本报告估价结果未考虑国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素发生的重大变动，且这些变动会对估价结果产生的重大影响。

本估价报告结果自估价报告出具之日起壹年内有效，若因上述因素发生重大变动，本报告自动失效，须委托我们重新估价。

5、本报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对所提供资料的真实性负责，因所提供资料失真造成估价结果有误的，我们和估价人员不承担相应的责任。

6、本次估价未考虑已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权、债务情况对估价结果的影响。

7、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

8、本估价报告按价值时点委估房地产实物状态测算估价值，未考虑建筑设计及施工质量等因素对其价值的影响。





9、估价人员于 2018 年 5 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实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此不能确定估价对象内部是否缺损、是否存在结构性破坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，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。

10、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；

估价对象的建筑面积以估价委托人提供的《房屋所有权证》【浑房权证浑源县字第 00010139 号】所载面积为准。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

11、估价报告和估价结果仅为估价委托人办理司法拍卖提供价格参考依据。

（二）未定事项假设

根据委托方提供的资料显示，国用（2009）第 2501080332 号《国有土地使用证》，使用权类型及终止日期均未记载，本次评估按照完全产权全能下的状态进行，包括应向政府缴纳的出让金部分。

（三）背离事实假设

本次估价目的为确定房地产司法拍卖提供价值参考依据，根据房地产估价规范的有关规定，其价值组成中不包括该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等，故本次估价不考虑上述因素对该房地产价值的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设





无依据不足假设。

(六) 估价报告使用限制

1、本估价报告仅为估价委托人办理司法拍卖提供价格参考依据。不作其它估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

2、未经本公司允许，不得向估价委托人和估价报告审查部门及使用部门之外的任何单位和个人提供本报告的部分或全部内容，不得发表于任何公开媒体上。

3、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，本公司不承担责任。

4、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装饰价值，不包括可移动的家具、电器及其它物品价值。



房地产估价结果报告

一、估价委托人：

大同市中级人民法院司法技术管理服务中心

二、房地产估价机构：

机构名称：山西恒源房地产估价有限公司

机构住所：太原市杏花岭区新建路 97 号 4 幢 1 层 10 号

营业执照：统一社会信用代码：911401077540965987

法定代表人：彭菲

估价机构资质等级：贰级

估价机构资质证书编号：[晋]房估 01222022 号

联系电话：0351-3160232

三、估价目的

根据估价委托人提供的《鉴定、评估委托书》2018201 号、《房屋所有权证》及相关资料，我公司受托为委托估价人确定位于当巷村万良地房地产司法拍卖提供客观、公正的价格参考依据而评估其房地产市场价值。

四、估价对象

区位状况：估价对象房地产位于当巷村万良地。

实物状况：估价对象 1-2 层外墙瓷砖贴面，大厅地面铺设地板砖，内墙刮白，并有 1 米高的木墙裙；一楼、二楼客房地面铺设地板砖，内墙刮白，石膏板吊顶，卫生间地面铺设防滑地板砖，内墙瓷砖通顶，安装有壁挂式空调；室内楼梯铺设地板砖，不锈钢扶手。估价对象装修状况一般，维护保养一般。

配套设施：该楼内配有水、电、暖等基础设施及公共配套设施，维修、





保养、使用状况较好。估价对象设有地上停车位等。

权益状况：根据委托方提供的《房屋所有权证》【浑房权证浑源县字第 00010139 号】可知：估价对象位于当巷村万良地，房屋所有权人为任勇，登记时间为 2010 年 12 月 31 日 12:46:56，房屋性质为私产，规划用途为商住，总层数为 1 层的建筑面积为 91.73 m²，总层数为 2 层建筑面积为 414.00 m²。

根据委托方提供的《国有土地使用权证》【国用（2009）第 2501080332 号】可知土地使用权人为任勇，座落于浑源县永安镇当巷村万良地，地类（用途）为商用，使用权面积为 684 m²，独用面积为 207 m²，分摊面积为 135 m²。

五、价值时点

二〇一八年五月十五日

六、价值类型

依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、GB/T 50291-2015《房地产估价规范》及本省、市有关房地产估价的有关规定采用公开市场价值标准进行估价。

本次估价的房地产价值为估价对象于价值时点 2018 年 5 月 15 日的市场价值。

市场价值，是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

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则等技术性原则。

（一）客观、独立、公正原则





要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与委托方及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其它单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值，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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让





招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

(三) 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点的原则。

(四) 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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比高”或“物美价廉”的。卖者为了使产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。





房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，使他们的价格相互接近。

（五）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，在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

（六）谨慎原则





要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

谨慎原则是评估房地产抵押价值时应当遵守的原则，本次评估中，遵循谨慎原则充分考虑了估价对象存在的不确定因素，分析了可能存在的风险并在估价报告中作出了风险提示。

八、估价依据

(一) 本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号)(2007年10月1日起施行)；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第一次修改，2009年8月27日第二次修正)；

3、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日修订)；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第256号，1998年12月24日，国务院第12次常务会议通过，1999年1月1日开始实施，于2011年1月8日、2014年07月29日进行二次修订)；

5、《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行)(根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正)；

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》(1990年5月19日国务院令 第55号发布，自1990年5月19日发布之日起施行)；

7、国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知(国土资发(2007)112号，2007年5月8日)；

8、《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(2008年5





月 16 日修改)；

9、《不动产登记暂行条例》(第 656 号国务院令)(2015 年 3 月 1 日实施)；

10、《房屋登记办法》(中华人民共和国建设部令 168 号)(2008 年 7 月 1 日起施行)；

11、《土地登记办法》(国土资源部令第 40 号)(2008 年 2 月 1 日实施)；

12、《不动产登记暂行条例实施细则》(中华人民共和国国土资源部令第 63 号)(2016 年 1 月 1 日施行)；

13、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)(2016 年 7 月 2 日通过,于 2016 年 12 月 1 日起实施)；

14、《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 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)；

15、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(2010 年 8 月 16 日最高人民法院审判委员会第 1492 次会议通过)；

16、山西省高级人民法院关于《对外委托司法鉴定工作管理暂行规定(试行)》(晋高法[2006]4 号)；

17、国家和省、市有关房地产评估的法律、法规。

(二) 本此估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》(中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号)(2015 年 12 月 1 日实施)。

2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 84 号)(2014 年 2 月 1





日起实施)

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、《鉴定、评估委托书》
- 2、《房屋所有权证》
- 3、《国有土地使用证》
- 4、现场勘察及询问记录
- 5、估价委托人提供的其它有关资料

(四) 房地产估价机构和注册房地产估价师所掌握和搜集的估价所需资料。

- 1、注册房地产估价师实地查勘所获得资料
- 2、房地产估价机构掌握的有关估价资料
- 3、浑源县房地产市场信息
- 4、人民银行公布的资金存、贷款利率
- 5、估价对象附近房地产投资回报状况

九、估价方法

根据中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》，房地产估价通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(一) 方法选用分析

1、比较法，是指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。

因该委估房地产用途为商住，交易且具有一定可比性的房地产，同等





规模、档次的高住房地产比较少，故本次评估不易选取比较法对估价对象进行估价。

2、收益法，是指根据估价对象的预期收益求取估价对象价值或价格的方法，是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益系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。

收益法适用的估价对象是收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、旅馆、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等；这些估价对象不限于其本身目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。

委估对象为商住用途现为宾馆，故可选用收益法进行估价。

3、成本法，是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。

成本法一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。对很少发生交易而限制了收益法运用的房地产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的房地产，特别适用成本法估价。

因估价对象房地产为商住，单体价值量较大，而运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象的真实市场价值，故不选取成本法进行估价。

4、假设开发法，是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开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土





地（如生地、毛地、熟地，典型的是各种房地产开发用地）、在建工程（或称为房地产开发项目）、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（包括改建、扩建、重新装饰装修等）。

本次估价对象为已完成开发的商住物业，各项功能设施完备、不存在各项功能的折旧且市场前景较好，故不选取假设开发法进行估价。

综上所述，本次估价采用收益法进行估价，并运用数理统计分析的有关方法，结合估价人员的经验，最终确定估价对象在价值时点的估价结果。

（二）本次选用估价方法定义及基本公式

收益法，是指根据估价对象的预期收益求取估价对象价值或价格的方法，是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。

收益法的本质：是以房地产的市预期未来收益为向来求取房地产的价值或价格；

收益法的理论依据：是以预期原理为基础，即房地产当前的价值通常不是基于其过去的价格、开发成本、收益或市场状况，而是基于市场参与者对其未来所能产生的收益或能够获得的满足、乐趣等的预期。

本次估价采用报酬资本化法估价，选用全剩余寿命模式进行估价。

计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

其中：

V—收益价值（元或元/m²）

A_i—未来第 i 年的净收益（元或元/m²）

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）





n —收益期（年）

（三）估价技术路线

运用收益法，通过对估价对象周边类似物业的租金咨询及调查，考虑到未来持有期间租金的变化规律，经过认真分析研究，用适当的还原利率，在正常的经济收益期限内，折算出价值时点估价对象的收益价值。

十、估价结果

我们依据估价委托人提供的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，选取收益法，经过周密精确的测算，并结合估价经验对影响委估房地产价值因素的综合分析，最后确定估价对象在价值时点二〇一八年五月十五日的房地产市场价值为总价值 287.54 万元（大写：人民币贰佰捌拾柒万伍仟肆佰元整）。

估价结果内涵：

本次估价设定估价对象用途为商住，土地用途为商用，房地产及土地均符合法律规定，本估价报告价值中包含了估价对象相应用途的国有建设用地使用权价值。

十一、房地产估价报告使用提示

1、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产市场价值基本保持稳定。

2、估价报告的建筑面积以委托方提供的《房屋所有权证》为准，如果改变本报告的面积，应重新评估。

3、未经评估单位书面同意，本估价报告书的全部或任何一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。





任勇所属位于当巷村万良地房地产市场价值估价报告

4、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

十二、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名（盖章）	签名日期
王亿	1420070026		2018年5月31日
陈智君	1420060071		2018年5月31日





房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况描述与分析

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、区位状况及规划条件、区位状况分析等，本次估价主要分析如下：

1、位置状况

坐落：估价对象房地产位于当巷村万良地。

方位：估价对象房地产位于当巷村万良地，其所在方位位于浑源县西部，估价对象紧邻省道 303。

楼层：估价对象建筑面积为 91.73 m²总层数 1 层，所在层次为 1 层；建筑面积为 414.00 m²的总层数为 2 层，所在层数为 1-2 层。

临路状况：估价对象紧邻省道 303。

2、交通状况

交通条件：估价对象位于当巷村万良地，主要利用道路为省道 303，区域附近城乡公交车通过，距离浑源县汽车站约 1.8 公里，对内对外交通条件一般。

交通管制：主要道路基本无交通管制。

停车便利度：估价对象所在当巷村万良地地上停车场车位充足，方便于停车，停车便利度较优。

3、外部配套设施状况

基础设施：估价对象所在区域内市政配套达“七通”，即供水、排水、通电、通暖、通讯、通路、通气，基础配套设施齐备，保障率高，具体如下：





- (1) 通上水：周边有市政供水管网。
- (2) 排水：周边有市政排水管网。
- (3) 通电：周边有市政供电设施。
- (4) 通暖：周边有市政供热管网。
- (5) 通讯：为市政通讯网覆盖地区。
- (6) 通路：主要利用道路为省道 303。
- (7) 通气：周边有市政供气管网。

配套设施：该楼内配有水、电、暖等基础设施及公共配套设施，维修、保养、使用状况较好。估价对象设有地上停车位等。

公共服务配套设施：估价对象位于当巷村万良地。周围的公共设施及社会环境条件较好，区域范围内有 100 便利店、集雅轩、小康粮店、新日电动车、宏达商店、办公伙伴等小型购物超市及购物商场；有浑源县妇幼保健站、建军牙科、浑源县人民医院、浑源县中医院等多家卫生服务机构及卫生服务站；有浑源五中、恒利源幼儿园二部、鑫源学校北分校、浑源三中、育才幼儿园等多家教育机构；有中国农业发展银行、邮政储蓄银行、中国信和（浑源县联社营业部）、农业银行（浑源支行）等多家金融机构；有温馨苑、和顺苑小区、商贸小区、浑州大厦住宅小区、裕兴住宅小区、嘉欣花园等多个住宅小区。

4、区位状况分析

区位状况优劣性分析：估价对象房地产位于当巷村万良地，紧邻省道 303。估价对象所在区域为浑源县西部地区，该区域内有住宅小区、学校、银行、医院等居住休闲场所、人流量一般，市场潜力一般。

（二）实物状况描述与分析

实物状况：估价对象 1-2 层外墙瓷砖贴面，大厅地面铺设地板砖，内墙刮白，并有 1 米高的木墙裙；一楼、二楼客房地面铺设地板砖，内墙刮





白，石膏板吊顶，卫生间地面铺设防滑地板砖，内墙瓷砖通顶，安装有壁挂式空调；室内楼梯铺设地板砖，不锈钢扶手。估价对象装修状况一般，维护保养一般。

（三）权益状况描述与分析

1、建筑物权益状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》【浑房权证浑源县字第 00010139 号】可知：估价对象位于当巷村万良地，房屋所有权人为任勇，登记时间为 2010 年 12 月 31 日 12:46:56，房屋性质为私产，规划用途为商住，总层数为 1 层的建筑面积为 91.73 m²，总层数为 2 层建筑面积为 414.00 m²。

2、土地权益状况

根据委托方提供的《国有土地使用权证》【国用（2009）第 2501080332 号】可知土地使用权人为任勇，座落于浑源县永安镇当巷村万良地，地类（用途）为商用，使用权面积为 684 m²，独用面积为 207 m²，分摊面积为 135 m²。

3、他项权利设立情况

根据委托方提供的房屋所有权证，经估价人员调查、核实，至价值时点，估价对象设定有抵押权。

4、其它特殊情况

估价对象产权清晰，产权证件齐全。根据估价委托方提供的资料及估价人员查询，估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围。估价人员未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象属于法律、行政法规规定可以抵押或者作为出资、转让的财产。

二、市场背景描述与分析

浑源县，隶属于山西省大同市，位于山西省东北部，地处桑干河支流浑河中上游。东接广灵，西毗应县，东南部以恒山与灵丘、繁峙县分界，





北面由六棱山与大同、阳高 2 县相连；界于北纬 $39.67^{\circ} \sim 39.83^{\circ}$ 东经 $113.72^{\circ} \sim 113.92^{\circ}$ 之间，属中温带大陆性季风气候。全县总面积为 1966 平方公里，辖 6 镇 12 乡、358 个行政村，总人口 34.35 万。

浑源夏商时属冀州；西周时以恒山镇属并州；春秋时属代国；秦始皇始置县，称为崞县，属雁门郡。1937 年，属山西省第一行政督察专员公署。1947 年，属察哈尔省雁北专署。1952 年，重归山西省。1993 年，雁北地区与大同市合并，属大同市辖县。

浑源县地处黄土高原的边缘地带，全县海拔高度为 1050—2333 米之间。县境地貌南山北坡中间川。南山区面积占全县总面积的 54%；北坡区面积占全县总面积的 29%；川区面积占全县总面积的 17%。域内地势起伏较大，卧羊场山海拔最高，主峰高达 2333 米。浑河西部河床海拔最低，仅为 1050 米。境内山脉较多，主要有恒山、卧羊场山、穆桂英山、胡子岭、马鬃崖、翠屏山、抢风岭等，海拔均在 2000 米以上。其中恒山山脉山势陡峭，沟壑纵横，沿东北—西南走向，将全县分为南北两部分，构成浑源的地貌骨架。境内河流主要有浑河、唐河，分属海河流域的桑干河水系和唐河水系。境内山脉主要为恒山山脉，西衔雁门，东延燕云，两千米左右山峰并肩而立，号称 108 峰。

浑源县属中温带大陆性季风气候区，春季干旱多风，夏季温热多雨，秋季天清气爽，冬季寒冷干燥，年平均气温 6.2°C ，平均降雨量 424.6 毫米。无霜期平均为 140 天，山区为 110~120 天。浑源县属典型的大陆性气候，冬季少雪，天气寒冷，多晴朗天气。春季干燥多大风，风沙。夏季温和，雨季集中（7 月下旬~9 月上旬），多局部性大雨、暴雨，且常发生山洪。秋季温凉，晴天较多，能见度好，天气稳定少变。冬春长，夏秋短。

浑源县年平均降水量 388mm，年最大降水量 595mm，年最小降水量 215.8mm。3~5 月降水量约占全年降水量的 15%，6~8 月降水量约占全年





降水量的 61%，9~10 月降水量约占全年降水量的 22%，12~2 月降水量约占全年降水量的 2%。年平均蒸发量 1932.3mm，年最大蒸发量 2395.5mm，蒸发量大于降水量，地下水初见 3~10m。

浑源县全年各月盛行北风，年平均风速 3.5m/s，冬春偏大，夏秋偏小。极端最大风速曾达 33.7m/s。最大冻土深度为 1.29~1.5m。

浑源县地区生产总值完成 38.52 亿元，同比 2012 增长 7.7%；规模以上工业增加值完成 13.43 亿元，同比 2012 增长 9.8%；全社会固定资产投资完成 80.37 亿元，同比 2012 增长 71.9%；社会消费品零售总额完成 24.25 亿元，同比 2012 增长 14.1%；城镇居民人均可支配收入达到 16617 元，同比 2012 增长 10.5%；农民人均纯收入达到 5143 元，同比 2012 增长 13.1%。

浑源县 203 省道纵贯境内，303 省道横贯东西。G18 荣乌高速（应县至浑源段）在浑源县城设有浑源西口，东在应县接入大运高速。通往灵丘方向的灵山高速公路于 2012 年 12 月 31 通车。同源高速公路于 2012 年 6 月 1 日建成通车。而东向到广灵、蔚县的广源高速公路于 2013 年 11 月 18 日正式通车运营。

2016 年是“十三五”起步之年，也是新一届政府履职的开局之年。一年来，在中共浑源县委的正确领导下，在县人大、县政协的有力监督和支持下，县政府深入贯彻省委“一个指引、两手硬”和市委“136”发展战略，着力建设“富裕浑源、美丽浑源、诚信浑源、和谐浑源、幸福浑源”，全县经济发展呈现出积极向好的态势。全年完成地区生产总值 36.95 亿元，同比增长 2.9%；规模以上工业增加值 6.17 亿元，同比增长 4.9%；固定资产投资 131 亿元，同比增长 12.9%；社会消费品零售总额 32.16 亿元，同比增长 8%；城镇居民人均可支配收入 20484 元，同比增长 6.6%；农民人均纯收入 6633 元，同比增长 6.9%；公共财政预算收入 2.3253 亿元，超年度目标任务 11.2 个百分点。七项主要经济指标有六项超过了全市平均水平。





总体看，全县经济发展的速度、结构、质量和效益正在按照转型发展的要求不断优化和提升。

三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用原则是要说明，房地产估价要以房地产最高最佳利用为前提，所谓最高最佳利用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性，衡量、判断估价对象房地产是否处于最佳利用状态，主要从下列方面分析：

1、在法律上允许（规划及相关政策法规许可）的前提下，即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最佳用途估价。

2、在技术上可行，即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

3、在经济上可行，即估算的价值应是在各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大效益的使用方式的估价结果。

4、土地与建筑物的统一性，即以房地产内在构成要素的组合是否达到统一来判断其是否处于最佳使用状态，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

5、房地产与周围环境的协调性即房地产与外界环境是否均衡或协调，也就是说，估价时不按原有用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最佳使用的新用途进行分析。

6、可持续发展性即在估价时不仅要研究类似房地产过去和现在的价值状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势以及政治经济形势和政策变化对房地产价值形成的影响，以预测未来价值和收益变动的趋势。





7、根据估价对象地理位置、周边自然与人文经济环境及充分利用土地资源的情况，确定维持原用途为土地最高最佳利用途径。

现委估房地产目前的用途为商住用途，也是最高最佳用途，因此，本估价报告视其目前的用途为最高最佳利用。

四、估价方法适用性分析

根据中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》，房地产估价通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（一）方法选用分析

1、比较法，是指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。

因该委估房地产用途为商住，交易且具有一定可比性的房地产，同等规模、档次的商住房地产比较少，故本次评估不易选取比较法对估价对象进行估价。

2、收益法，是指根据估价对象的预期收益求取估价对象价值或价格的方法，是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。

收益法适用的估价对象是收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、旅馆、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等；这些估价对象不限于其本身目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。

委估对象规划用为商住用途，现为宾馆，故可选用收益法进行估价。





3、成本法，是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。

成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。对很少发生交易而限制了收益法运用的房地产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的房地产，特别适用成本法估价。

因估价对象房地产为商住，单体价值量较大，而运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象的真实市场价值，故不选取成本法进行估价。

4、假设开发法，是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开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地（如生地、毛地、熟地，典型的是各种房地产开发用地）、在建工程（或称为房地产开发项目）、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（包括改建、扩建、重新装饰装修等）。

本次估价对象为已完成开发的商住物业，各项功能设施完备、不存在各项功能的折旧且市场前景较好，故不选取假设开发法进行估价。

综上所述，本次估价采用收益法进行估价，并运用数理统计分析的有关方法，结合估价人员的经验，最终确定估价对象在价值时点的估价结果。

（二）本次选用估价方法定义及基本公式





收益法，是指根据估价对象的预期收益求取估价对象价值或价格的方法，是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。

收益法的本质：是以房地产的市预期未来收益为导向来求取房地产的价值或价格；

收益法的理论依据：是以预期原理为基础，即房地产当前的价值通常不是基于其过去的价格、开发成本、收益或市场状况，而是基于市场参与者对其未来所能产生的收益或能够获得的满足、乐趣等的预期。

本次估价采用报酬资本化法估价，选用全剩余寿命模式进行估价。

计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

其中：

V—收益价值（元或元/m²）

A_i—未来第 i 年的净收益（元或元/m²）

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期（年）

（三）估价技术路线

运用收益法，通过对估价对象周边类似物业的租金咨询及调查，考虑到未来持有期间租金的变化规律，经过认真分析研究，用适当的还原利率，在正常的经济收益期限内，折算出价值时点估价对象的收益价值。

五、估价测算过程

★运用收益法求取估价对象房地产的价值：（以 1-2 为例）

A、运用收益法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：





- 1、选择具体估价方法
- 2、测算收益期或持有期
- 3、测算未来收益
- 4、确定报酬率或资本化率、收益乘数
- 5、计算收益价值

B、收益法的计算公式：

根据估价对象房地产的实际情况，以及对未来收益的经验判断，本次评估收益价值选用全剩余寿命模式进行估价：

计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

其中：

V—收益价值（元或元/m²）

A_i—未来第 i 年的净收益（元或元/m²）

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期（年）

C、收益法的计算过程：

（一）未设定法定优先受偿款的价格

1. 年有效毛收入的求取

有效毛收入为潜在毛租金收入减去空置和收租损失，再加租赁保证金或押金的利息等各种其他收入，或为租金收入加其他收入；

本次评估所选取的租金为不含增值税租金。

根据浑源县同类型物业租金平均水平和估价人员对周围类似房地产租金的实际调查走访结合标的物实际情况，取平均租金 1.9 元/天·m²，建筑面积





为 414.00 m²，一年按 365 天计算，空置率为 10%，则：

$$\begin{aligned} \text{年潜在毛收入} &= 1.90 \times 414.00 \times 365 \times (1-10\%) \\ &= 258398.10 \text{ (元)} \end{aligned}$$

2. 计算年运营总费用

运营费用包括房地产税、房屋保险费、物业服务费、管理费用、维修费、水电费等维持房地产正常使用或营业的必要支出，并应根据合同租金的内涵决定取舍，其中由承租人负担的部分不应计入；

$$\text{年运营总费用} = \text{管理费用} + \text{维修费} + \text{房屋保险费} + \text{税金}$$

(1) 管理费用，是指企业、行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用，包括企业人员工资及福利费、办公费、差旅费等。

据市场调查，管理费用一般按年潜在毛收入的 2-5% 计取，本次取 2%。

$$\text{管理费用} = \text{年潜在毛收入} \times 2\%$$

$$= 258398.1 \text{ 元} \times 2\% = 5167.96 \text{ 元}$$

(2) 维修费的确定

维修费，指对企业资产进行日常修理的费用，一般按房屋重置价格的 1.5%—2% 计取，本次取 1.5%，据评估人员现场勘察，委估房产为混合结构，结合估价对象具体情况及浑源县近期建筑市场行情，确定估价对象的房屋重置价格为 1500 元/m²。

$$\begin{aligned} \text{维修费} &= \text{重置价格} \times \text{建筑面积} \times \text{取费} \\ &= 1500 \text{ 元/m}^2 \times 414 \text{ m}^2 \times 1.5\% = 9315.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

(3) 房屋保险费的确定

房屋保险主要保障火灾、爆炸、雷击等自然灾害和意外事故造成的房屋损失，一般按房屋重置价格的 0.1%—0.2% 计取，本次取 0.15%。

$$\text{保险费} = \text{重置价格} \times \text{建筑面积} \times \text{取费}$$





=1500 元/m²×414 m²×0.15%

=931.50 元

(4) 税金

税金包括房产税和增值税及附加：

房产税的课税对象是房产，根据《房产税暂行条例》及财税〔2008〕24号文件规定，房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收。对于非出租的房产，以房产原值一次减除 10%-30%后的余值为计税依据，对于出租的房地产，以房产租金收入为计税依据，租金收入是房屋所有权人出租房产使用权所得的报酬，包括货币收入和实物收入；根据 2016 年山西省房产税征收标准，以个人出租商业、住宅用房的租金收入计征，为：应纳税额=房产租金收入×12%；

增值税，按照简易计税方法计税，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36号)》(2016年5月1日起实施)、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》中的第九条第1款规定，一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额，纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的与机构所在地不在同一县(市)的不动产，应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报；第 3 款规定，一般纳税人出租其 2016 年 5 月 1 日后取得的、与机构所在地不在同一县(市)的不动产，应按照 3%的预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报；第 4 款规定，小规模纳税人出租其取得的不动产(不含个人出租住房)，应按照 5%的征收率计算应纳税额。纳税人出租与机构所在地不在同一县(市)的不动产，应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报；





第 5 款规定，其他个人出租其取得的不动产（不含住房），应按照 5% 的征收率计算应纳税额；

本次估价对象适用第 5 款规定，即为 5% 的税率；

城市维护建设税以增值税税额的 5% 计算缴纳

教育费附加：以增值税税额的 5% 计算缴纳；

河道管理费：以增值税税额的 1.0% 计算缴纳；

税金 = 年潜在毛收入 × (房产税 + 增值税 + 城市维护建设税及教育费附加 + 河道管理费)

$$= 258398.1 \text{ 元} \times [12\% + 5.00\% \times (1 + 5\% + 5\% + 1.00\%)]$$

$$= 45348.87 \text{ 元}$$

(5) 房屋租赁手续费

房屋租赁手续费，房屋租赁住宅用房按一套 100 元缴纳

(6) 年运营费用

年运营总费用 = 管理费用 + 维修费 + 房屋保险费 + 税金

$$= 5167.96 + 9315 + 931.5 + 45348.87 + 100$$

$$= 60863.33 \text{ 元}$$

(7) 计算年净收益

年净收益 = 年潜在毛收入 - 年运营总费用

$$A = 258398.1 \text{ 元} - 60863.33 \text{ 元} = 197534.77 \text{ 元}$$

3、报酬率 Y 的求取

报酬率的确定方法有：市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法，本次评估采用累加法，以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率采用 2015 年 10 月 24 日中国人民银行公布的一年期存款年利率，风险调整值通过对同类住宅、商业用房收益及风险的市场调查、分析综合确定房地产综合报酬率取 8.0%。





4、收益期 n 的求取

收益期是指预计在正常市场和运营状况下估价对象未来可获取净收益的时间，具体是自价值时点起至估价对象未来不能获取净收益时止的时间，收益期一般根据建设用地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命来估计。

因委托方未提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》可知，地上建筑物结构为混合，建成年份为 2010 年，土地地类用途为商用，未记载终止日期，根据国家相关规定商业用地土地最高使用年限为 40 年，本次按商业用地最高年限 40 年设定，至价值时点，房屋剩余使用年限为 42 年，根据孰短原则确定受益年限为 40 年。故委估房屋收益年限为 40 年。

5、房地产收益价格

$$\begin{aligned} V &= A/Y \times [1 - 1/(1+Y)^n] \\ &= 197534.77/8.0\% \times [1 - 1/(1+8.0\%)^{40.00}] \\ &\approx 2355525.75 \text{ 元, 合 } 5680 \text{ 元/m}^2. \end{aligned}$$

六、房地产价值的确定

根据 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》及估价对象的具体情况，估价对象房地产采用了收益法测算的结果为 5680 元/平方米。

$$\text{总价值} = 5680 \text{ 元/m}^2 \times 91.73 \text{ m}^2 + 5680 \text{ 元/m}^2 \times 414.00 \text{ m}^2 = 287.54 \text{ 万元}$$

七、估价结果确定

我们依据估价委托人提供的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，选取收益法，经过周密精确的测算，并结合估价经验对影响委估房地产价值因素的综合分析，最后确定估价对象在价值时点二〇一八年五月十五日的房地产市场价值为总价值 287.54 万元（大写：人民币贰佰捌拾柒万伍仟肆佰元整）。





估价结果内涵：

本次估价设定估价对象用途为商住，土地用途为商用，房地产及土地均符合法律规定，本估价报告价值中包含了估价对象相应用途的国有建设用地使用权价值。

附 件

- 一、《鉴定、评估委托书》（复印件）
- 二、《房屋所有权证》（复印件）
- 三、《国有土地使用权》（复印件）
- 四、现场勘查及周边配套照片
- 五、房地产区域位置图
- 六、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 七、房地产估价机构资质等级证书（复印件）
- 八、估价人员资格证书（复印件）



鉴定、评估委托书

2018201 号

根据《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》及最高人民法院《人民法院司法鉴定管理规定》的相关规定，委托你单位进行司法鉴定。现将有关材料移送，请指派专业人员进行鉴定，由鉴定人提出书面鉴定结论，并在鉴定书上签名或者盖章。加盖你单位公章后，送交我中心。

委托单位	山西恒源房地产估价有限公司
鉴定要求	对大同市浑源县当巷村万良地房产进行价值评估
移送材料	相关资料、浑房产证浑源县字第 00010139 号
联系方式	浑源县人民法院：承办人 姚星 13834262188 申请鉴定人：浑源县农村信用县 代理人 李敏 18234236667 被申请鉴定人：任勇
移送人员	联系电话 5521741 张晓霞
鉴定时限	接受委托后的 30 个工作日
报告份数	壹式肆份

大同市中级人民法院司法技术管理服务中心

2018 年 4 月 26 日

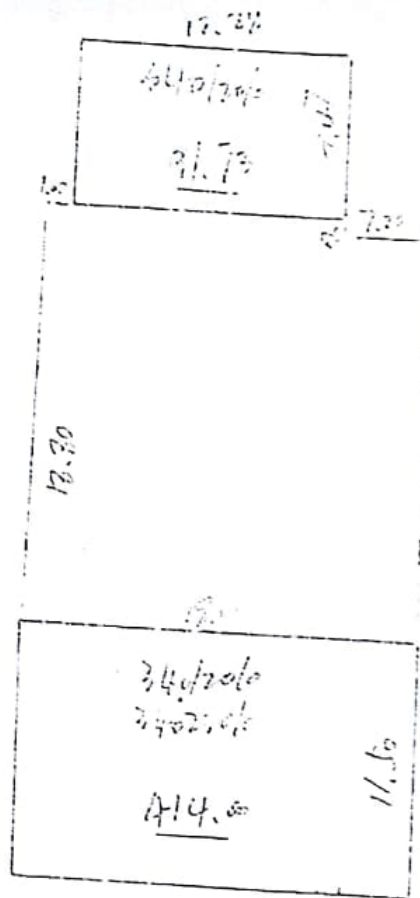


浑房权证 浑源县 字第 00010139 号

房屋所有权人		任勇		
共有情况				
房屋坐落		当巷村万良地		
登记时间		2010-12-31 12:46:56		
房屋性质		私产		
规划用途		商住		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	91.73	0.00	
	1	414.00	0.00	
以下空白				
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		审批	至 止	



当岩村下良地 房屋



法图县



国用(2009)第2501080432号

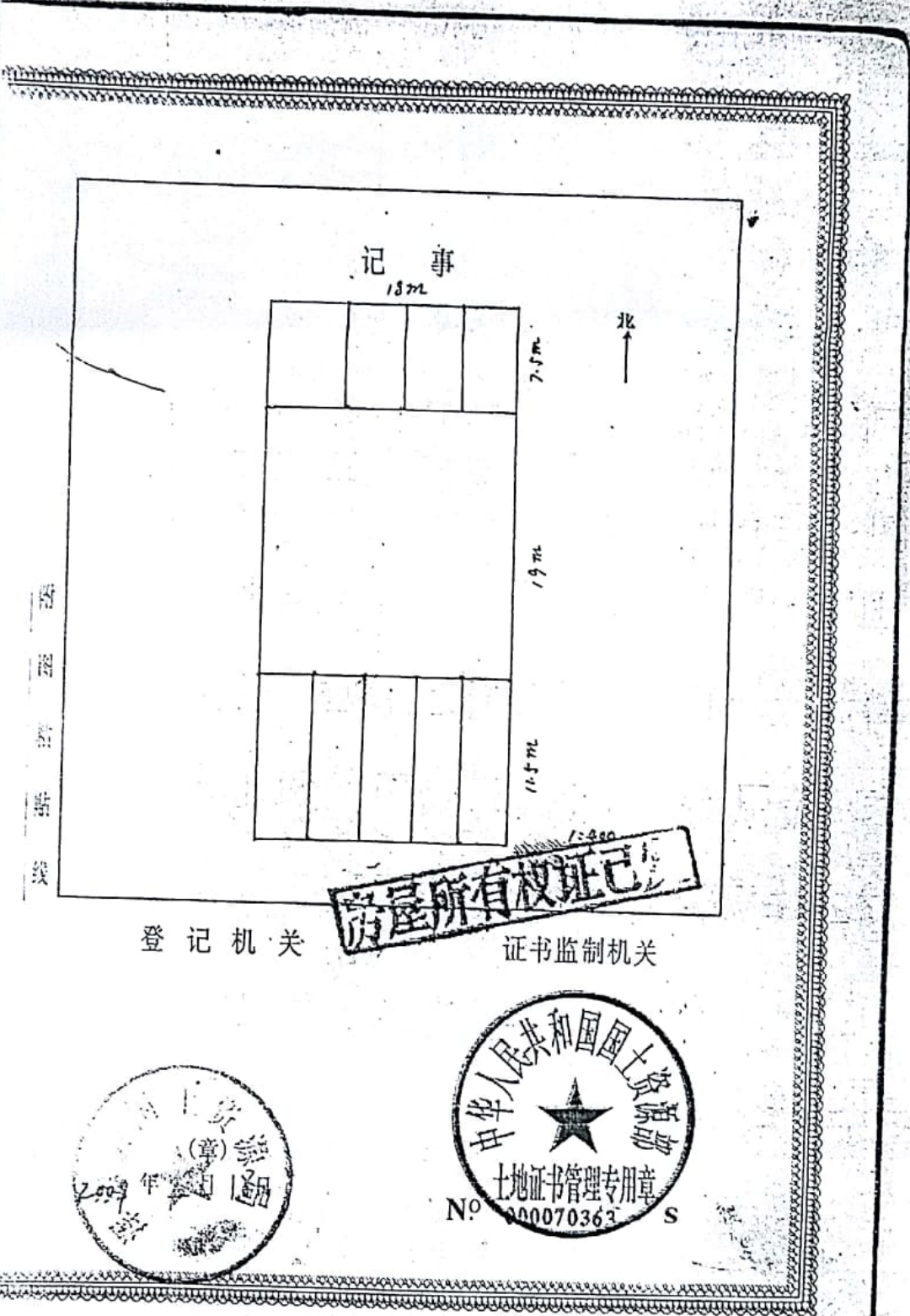
土地使用权人	任勇		
座落	漳浦县永安镇当巷对万民地		
地号		图号	
地类(用途)	高中	取得价格	
使用权类型		终止日期	
使用权面积	684 M ²	其中	
		独用面积	207 M ²
		分摊面积	135 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

漳浦县人民政府(章)

2009年2月18日





记事

18.7m

7.5m

19m

11.5m

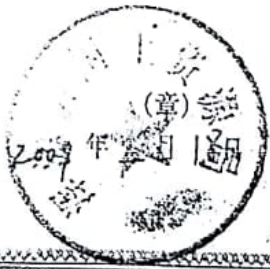
北 ↑

西
南
东
北

房屋所有权证已

登记机关

证书监制机关



现场勘查照片





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 911401077540965987

名称 山西恒源房地产估价有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 太原市杏花岭区新建路97号4幢1层101号
 法定代表人 彭菲
 注册资本 壹佰万圆整
 成立日期 2003年11月14日
 营业期限 2003年11月14日至2028年11月14日
 经营范围 房地产估价;房地产经纪(凭有效的许可证经营*** (依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可展开经营活动)***



登记机关



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政许可法》和《房地产估价机构管理办法》，经审查，该机构符合房地产估价机构资质行政许可条件，本行政许可机关决定准予其从事房地产估价活动。



机构名称	山西恒源房地产估价有限公司
法定代表人 (执行合伙人)	彭菲
住所	太原市杏花岭区新建路97号4幢1层10号
邮政编码	030009
联系电话	0351—3160232
营业执照注册号	911401077540965987
组织形式	有限责任
成立日期	2003年11月
注册资本 (出资额)	壹佰万元
资质等级	贰级
行政许可决定书号	晋建房许决字[2016]20号
证书编号	晋房估01222022
有效期限	2019年7月20日





持证人签名:

Signature of the Bearer

管理号:
File No.:

姓名: 王 亿
Full Name
性别: 男
Sex
出生年月: 1970. 7. 10
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: 2006 年

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. 00143913

王 亿
性 别 / Sex

男
身份证件号码 / ID No.

142432197007103916

注册号 / Registrar No.

1420070026

执业机构 / Employer

山西恒源房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-11-19

持证人签名 / Bearer's signature





持证人签名:
Signature of the Bearer

姓名: 陈智君
Full Name
性别: 男
Sex
出生年月: 1977年12月
Date of Birth
专业类别: 房地产估价师
Professional Type
批准日期: 2005年12月23日
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by



签发日期: 2006年1月16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.



No. 00104062

姓名 / Full Name

陈智君

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

140602197712078518

注册号 / Registration No.

1420060071

执业机构 / Employer

山西恒源房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-12-14

持证人签名 / Bearer's signature

