

法院  
工作委托

案号: \_\_\_\_\_

电话

产网

√)



CHary evaluation  
Valuation

智渊

山西智渊房地产估价有限公司

SHANXI ZHIYUAN FANGDICHAN GUJIA YOUXIANGONGSI



由 扫描全能王 扫描创建

## 房地产估价报告

估价报告编号	晋智房估字第 17-6017 号
估价项目名称	高石区龙凤南大街（静馨家园）3 幢二单元 102 号住宅房地产市场价值评估
估价委托人	吕梁市高石区人民法院
房地产估价机构	山西智测房地产估价有限公司
注册房地产估价师	王建旺（注册号：1420070023） 郭 靖（注册号：1420130004）
估价报告出具日期	2017 年 5 月 10 日



### 资产评估委托函

1. 致函对象：吕梁市中级人民法院。
2. 估价目的：为贵院提供房地产的市场价值，为执行司法裁决提供价值参考依据。
3. 估价对象：离石区龙凤南大街（静馨家园）3幢二单元102号住宅房地产（建筑面积131.35㎡）。
4. 价值时点：2017年5月6日（实地查勘之日）。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：比较法。
7. 估价结果：

表-1

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	
	总价(万元)	比较法
测算结果	总价(万元)	40
	单价(元/㎡)	3073
评估价值	总价(万元)	40
	单价(元/㎡)	3073



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》。

山西智洲房地产估价有限公司  
法定代表人：

致函日期：二〇一七年五月十日



### 目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	3
一、估价委托人	3
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	10
附件	11
一、估价委托书	11
二、估价对象位置图	12
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	13
四、估价对象权属证明复印件	13
五、专业帮助情况和相关专业意见	20
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《房屋所有权证》（房权证2010D字第000254号）复印件记载建筑面积相当，故本次估价以《房屋所有权证》（房权证2010D字第000254号）复印件记载建筑面积为准。

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为习惯。

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

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

#### 三、背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的《房屋他项权证》（吕房2013他字第208号）复印件记载：

太原市杏花岭区府西街169号华宇国际B-12-A房间

联系电话：0351-5602815



房屋他项权人为中国建设银行股份有限公司吕梁分行，房屋所有权人为崔新生，房屋所有权证号为 2010D 字第 000254 号，房屋坐落为离石区龙凤南大街（静馨家园），权利种类为抵押贷款，权利价值为 30 万元，幢号 3，房号二单元 102，建筑面积 131.35 m<sup>2</sup>，设定日期为 2013. 1. 23，约定期限为 2018. 1. 22。于价值时点估价对象存在抵押权，本次评估不考虑抵押权对估价结果的影响。

2. 于价值时点，估价对象已被人民法院查封，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

在运用比较法对估价对象价格进行测算时，因可比实例土地权属资料难以搜集，我们统一设定选取的可比实例土地使用权类型为出让，且设定为该类用途的土地使用权出让最高年限，我们没有考虑土地剩余使用年限对估价对象价值的影响。

#### 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告估价目的是为贵院提供房地产的市场价值，为执行司法裁决提供价值参考依据。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者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（2017 年 5 月 10 日至 2018 年 5 月 9 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，估价结果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. 根据本报告估价目的，估价委托人应在考虑产权性质、市场价格波动风险、物业变现的不确定性和变现费用、物业转让时应缴纳的有关税费等因素。

6. 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，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，由上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

7. 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。

8. 本报告一式肆份（估价委托人叁份，存档壹份）。

9. 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源房地产估价有限公司。





## 估价结果报告

### 一、估价委托人

吕梁市离石区人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：山西智洲房地产估价有限公司

住所：太原市杏花岭区府西街 169 号华宇国际 B-12-A 房间

法定代表人：牛宏英

资质等级：壹级

资质证书编号：（晋）房估 01102002

### 三、估价目的

为贵院提供房地产的市场价值，为执行司法裁决提供价值参考依据。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象为崔新生所属的位于离石区龙凤南大街（静馨家园）3 幢二单元 102 号，建筑面积为 131.35 m<sup>2</sup> 的住宅房地产。

#### 2. 估价对象基本状况

##### (1) 房屋状况

##### ① 房屋权属登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（房权证 20100 字第 000254 号）复印件记载：估价对象房屋所有人为崔新生，房屋坐落为离石区龙凤南大街（静馨家园），产别为商品房，幢号 3，房号二单元 102，结构为砖混，总层数 6 层，估价对象所在层数为 1 层，建筑面积 131.35 m<sup>2</sup>，设计用途为住宅。

另：有 23 号地下室套间，面积：21.61 m<sup>2</sup>

##### ② 房屋装修状况

估价对象装修情况：估价对象整幢楼外立面涂料，入户安装防盗门，室内格局为三室两厅一厨一卫。客厅地面铺瓷砖，墙面乳胶漆，顶面石膏造型吊顶；餐厅地面铺瓷砖，墙面



瓷砖铺顶, PVC 吊顶; 卧室地面铺瓷砖, 墙面乳胶漆, 顶面乳胶漆, 石膏走线; 厨房地面铺瓷砖, 墙面瓷砖铺顶, PVC 吊顶; 卫生间地面铺瓷砖, 墙面瓷砖铺顶, PVC 吊顶, 室内均为木门, 水电门套、窗套, 断桥铝窗。

估价对象装修, 设备维护状况良好。

### ⑤房屋配套设施

室内有水、电、暖、气(管道煤气), 讯等配套设施齐全, 能满足日常生活所需。

### (2)房屋他项登记状况

根据估价委托人提供的《房屋他项权证》(吕房 2013 他字第 208 号)复印件记载: 房屋他项权人为中国建设银行股份有限公司吕梁分行, 房屋所有权人为崔新生, 房屋所有权证号为 2010D 字第 000254 号, 房屋坐落为离石区龙凤南大街(静馨家园), 权利种类为抵押贷款, 权利价值为 30 万元, 幢号 3, 房号二单元 102, 建筑面积 131.35 m<sup>2</sup>, 设定日期为 2013. 1. 23, 约定期限为 2018. 1. 22。

### (3)区位状况

位置: 估价对象坐落于离石区龙凤南大街(静馨家园)3 幢二单元 102 号。

交通: 估价对象紧邻龙凤南大街, 附近有 105 路、305 路公交线路, 出行方便, 交通状况良好。

人文环境条件: 估价对象位于离石区龙凤南大街(静馨家园)3 幢二单元 102 号, 紧邻龙凤南大街, 凭借其方便的交通、繁华的市场为其房地产市场的进一步发展奠定了基础, 该区域住宅较集中, 人文环境较好。

外部配套设施: 附近有离石区公安局交口派出所、中国石油、离石汽车客运总站、龙凤超市、宏远酒楼、龙凤宾馆、段家坪幼儿园、高家沟小学、春华学校、罗马世家、卧龙山庄、南一苑、建安宏泰御花园、中国邮政等, 住宅较集中, 购物较为方便, 其他市政设施较齐全。

### 五、价值时点

2017 年 5 月 6 日(实地查勘之日)。

### 六、价值类型

1. 本次估价报告所提供的价值标准为房地产市场价值。



2. 公开市场价值是指估价对象经过适当营销后，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全部。

## 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都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. 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

- (1)《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)
- (2)《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)；
- (3)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(2004年10月26日，法释〔2004〕16号)；
- (4)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(2007年8月23日，法办发〔2007〕5号)；
- (5)《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，法释〔2011〕21号)；
- (6)《司法鉴定程序通则》(2007年8月7日，司法部令第107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号国家的有关法规)。

### 2. 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)《吕梁市离石区人民法院鉴定委托书》((2016)离法鉴字第108号)；
- (2)《房屋所有权证》(房权证2010D字第000254号)复印件；
- (3)《房屋他项权证》(吕房2013他字第208号)复印件
- (4)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)《山西省统计年鉴2015》；
- (2)同类地区、同类型房屋正常市场交易价格水平；



- (3) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料；
- (4) 估价人员实地查勘取得的有关资料。

### 九、估价方法

本次估价采用比较法。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。

#### 比较法具体的操作步骤：

- (1) 搜集交易案例。即从现实房地产市场中搜集大量真实成交的房地产及有关信息。
- (2) 选取可比案例。即从搜集的交易案例实例中选取一定数量符合一定条件的交易实例。
- (3) 对可比实例成交价格进行处理。即从建立比较基础、交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整四个步骤进行。
- (4) 计算比较价值。即把经过上述处理后得到的多个价格综合为一个价格。

### 十、估价结果

表-2 估价结果汇总表 币种：人民币

估价方法		比较法
相关结果		
测算结果	总价 (万元)	40.3073
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	3073
评估价值	总价 (万元)	40.3073 大写：肆拾万元整
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	3073

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王建旺	1420070023		2017.5.10
郭婧	1420130004		2017.5.10

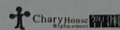
### 十二、实地查勘期

2017年5月6日。



案号：\_\_\_\_\_号

山西智溯房地产估价有限公司报告：晋智房估字第17-6017号



十三、估价作业期

2016年12月9日起至2017年5月10日止。



附件

一、估价委托书

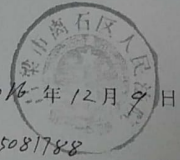
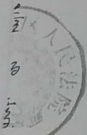
### 吕梁市离石区人民法院 鉴定委托书

(2016)离法鉴字第108号

信

山西智渊房地产估价有限公司：

我院受理原告中国建设银行吕梁分行诉被告程新培、  
王九九民间借贷纠纷一案，需对被告程新培在离石区  
龙园南大街解馨家园瑞楼二单元162号房产予以鉴定。根  
据最高人民法院《关于人民法院对外委托鉴定管理规定》，  
请你单位严格按照相关规定进行鉴定，并及时向委托法院  
提出书面鉴定结论（请在30个工作日内完成）。



承办人：薛海斌，15935081788

（备注：此件必须承办法官提交鉴定机构）

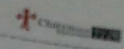






三、估价对象实地查勘情况和相关照片





房权证 2010D 字第 000254 号.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合法权法》, 为保护房屋所有人的合法权, 对所管权人申请登记的房屋所有权, 经审查属实, 特发此证。



中华人民共和国住房和城乡建设部监制  
建房注册号: \_\_\_\_\_



附 记  
另有23号地下室壹间 面积：21.04m<sup>2</sup>

清查单位：山西智渊  
清查日期：2011年12月17日

房屋坐落		房屋用途		房屋性质		房屋用途	
幢号	房号	房屋用途	房屋性质	房屋用途	房屋性质	房屋用途	房屋性质
102	102	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
房屋面积		房屋用途		房屋性质		房屋用途	
131.35		住宅		住宅		住宅	

房屋坐落		房屋用途		房屋性质		房屋用途	
幢号	房号	房屋用途	房屋性质	房屋用途	房屋性质	房屋用途	房屋性质
102	102	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
房屋面积		房屋用途		房屋性质		房屋用途	
21.04		住宅		住宅		住宅	

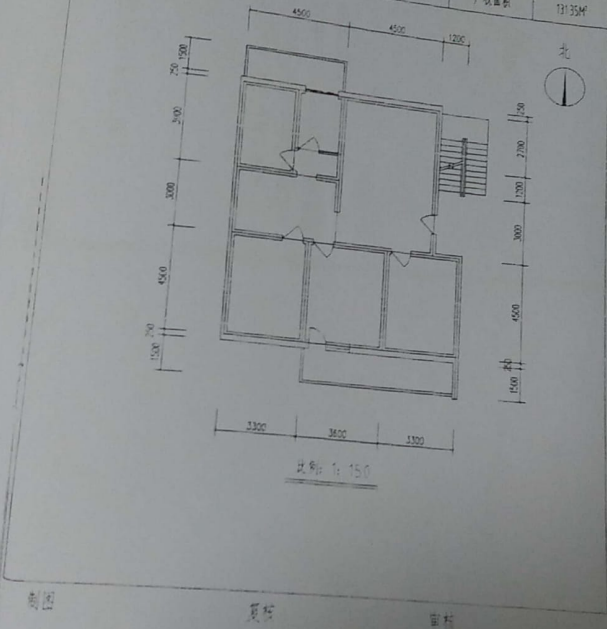
053



吕梁市房地产测绘评估中心

CH-2010-695-01B

单位	吕梁信房地产开发有限公司	结构	砖混	备注	
幢号	18	层数	4	套内建筑面积	
单元	2	层数	4	共有公摊面积	
户号	102	层数	1	公摊系数	
产权主	崔新生	座落	离石区龙凤南大街南侧	产权面积	131.35M <sup>2</sup>



制图 审核 面积

150



90

晋房 2013 他字第 208 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《保护房屋他项权人的合法权益，对他项权人申请登记的本证所列范围内的他项权利，经审查属买，特发此证。



发证机关(盖章)

中华人民共和国住房和城乡建设部  
建房注册号 17-6017



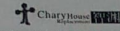




离石区人民法院  
拍卖辅助工作委托书

案号：\_\_\_\_\_号

山西智洲房地产估价有限公司报告：晋智房估字第17-6017号



五、专业帮助情况和相关专业意见

吕梁市离石区人民法院：

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17-6017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！







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 911101007159366388

名称 山西智溯房地产估值有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 太原市杏花岭区府西街169号华宇国际B-12-3层A101  
 法定代表人 牛宏英  
 注册资本 贰佰万圆整  
 成立日期 1999年04月20日  
 营业期限 1999年04月20日至2023年03月06日  
 经营范围 房地产评估; 房地产信息咨询; 工程造价咨询。(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)\*\*\*

仅限于本报告附件使用



登记机关



2015年 月 日



由 扫描全能王 扫描创建

中华人民共和国  
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:山西智满房地产估价有限公司

法定代表人:牛宏英  
(执行合伙人)

住所:太原市杏花岭区府西街169号华宇国际B-12-A户

营业执照注册号:140000100073390

资质等级:壹级

行政许可决定书号:晋建许决字[2015]111号

证书编号:(晋)房估01102002

有效期:2018年1月13日

仅限于本报告附件使用



由 扫描全能王 扫描创建

七、注册房地产估价师估价资格证书复印件

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.

姓名 / Full name: 王建旺  
 性别 / sex: 男  
 身份证件号码 / ID No.: 142322198310203035  
 注册号 / Registration No.: 1420070023  
 执业机构 / Employer: 山西智洲房地产估价有限公司  
 有效期至 / Date of expiry: 2019-5-15  
 持证人签名 / Bearer's signature: [Signature]

发证机关  
 No. 00100787




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.

姓名 / Full name: 郭婧  
 性别 / sex: 女  
 身份证件号码 / ID No.: 140110198401200042  
 注册号 / Registration No.: 1420130004  
 执业机构 / Employer: 山西智洲房地产估价有限公司  
 有效期至 / Date of expiry: 2019-5-15  
 持证人签名 / Bearer's signature: [Signature]

发证机关  
 No. 00103783






山西智渊房地产估价有限公司

SHANXI ZHIYUAN FANGDICHAN GUJIA YOUXIANGONGSI

地址：太原市府西街169号华宇国际B座12层A、F户

电话：0351-5602815 5602851 5602865

0354-2668301 2668302

0355-5839008 5839009

0356-2130584

网址：www.sxzypp.com

邮箱：sxzhiyuan@163.com



由 扫描全能王 扫描创建