

房地产估价报告

估价报告编号	晋智房估字第 16-6067 号
估价项目名称	太原市学府街 270 号 228 幢 2 单元 3 层 5 号住宅房地产市场价格价值评估
估价委托人	交口县人民法院
房地产估价机构	山西智渊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 婧（注册号：1420130004）
估价报告出具日期	2016 年 9 月 27 日

致估价委托人函

1. 致函对象：交口县人民法院
2. 估价目的：为贵中心提供房地产的现行市场价值，为执行司法裁决提供价值参考依据。
3. 估价对象：太原市学府街 270 号 228 幢 2 单元 3 层 5 号住宅房地产（建筑面积 94.81 m²）。（物业名称：中辐院东小区）
4. 价值时点：2016 年 9 月 14 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

	估价方法	比较法
相关结果		
rowspan="2">测算结果	总价（万元）	81
单价（元/m ² ）	8579	
rowspan="2">评估价值	总价（万元）	81 大写：捌拾壹万元整
单价（元/m ² ）	8579	

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》。

山西智渊房地产估价有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇一六年九月二十七日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
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	9
附件	10
一、估价对象位置图	10
二、估价对象实地查勘情况和相关照片	11

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. 我们未向政府有关部门核实估价委托人提供的估价对象的《房地产登记资料查询档案证明书》编号：2016032800740 复印件，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。

2. 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。

3. 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。

4. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房地产登记资料查询档案证明书》编号：2016032800740 复印件记载建筑面积相当，故本次估价以《房地产登记资料查询档案证明书》编号：2016032800740 复印件记载建筑面积为准。

5. 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。

6. 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。

7. 本次评估设定估价对象为合法取得, 产权明晰, 并办理相关手续及支付相关费用, 可在公开市场上转让。本次委托评估房屋建筑面积、结构等相关情况, 以估价委托人提供的《房地产登记资料查询档案证明书》编号: 2016032800740 复印件记载为准。

8. 于价值时点, 估价对象已被法院查封, 本次估价不考虑已被查封因素的影响。

9. 于价值时点估价对象无他项权登记, 同时我们未收集到办理抵押登记的他项权利证书等相关资料, 估价对象是否存在他项权需进一步核实, 在此提请使用者注意。

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

本估价项目不存在背离事实事项, 故本估价报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设, 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中心提供房地产的现行市场价值, 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(2016年9月27日至2017年9月26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，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评估价值的影响。当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. 本报告一式伍份（委托方肆份，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渊房地产估价有限公司。

估价结果报告

一、估价委托人

交口县人民法院

二、房地产估价机构

名称：山西智渊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

为贵中心提供房地产的现行市场价值，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

估价对象为位于太原市学府街 270 号 228 幢 2 单元 3 层 5 号，建筑面积 94.81 m²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《房地产登记资料查询档案证明书》编号：2016032800740 复印件可知：估价对象房屋所有权人为姚秋珍，房屋坐落于太原市学府街 270 号 228 幢 2 单元 3 层 5 号，所有权号为 00035098，混合结构，房屋总层数为 6 层，估价对象所在层数为 3 层，建筑面积 94.81 m²，规划用途为住宅。

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刷涂料，入户安装防盗门，室内格局为三室一厅一厨一卫；客厅地面铺瓷砖，墙面及顶面刮白，木顶角线；卧室地面铺瓷砖，墙面及顶

面刮白，木顶角线；厨房地面铺瓷砖，墙面瓷砖通顶，顶面 PVC 吊顶；卫生间地面铺瓷砖，墙面瓷砖通顶，顶面 PVC 吊顶。木门，木包门窗套暖气罩，塑钢窗。

估价对象装修、设备维护状况较好。

③房屋配套设施

室内有水、电、暖、气、通讯等配套设施齐全，能满足日常生活所需。

(2)土地状况

根据估价委托人提供的《土地登记卡》复印件可知：共用宗卡号：140105004003012，图号：561524；561525，调查表号：140101008028005，宗地面积：203575.68 m²，座落：学府街 270 号，用途：城镇住宅用地，权利人：中国辐射防护研究院（生活点），权属性质：国有土地使用权，使用权类型：划拨，土地证号：200020016，使用权面积：203575.68 m²，其中独用面积：203575.68 m²。

(3)区位状况

位置：估价对象座落于太原市学府街 270 号 228 幢 2 单元 3 层 5 号。

交通：估价对象邻近城市主干道学府街与体育西路，附近有 39 路,849 路,840 路等公交线路，附近有公交自行车点，道路四通八达，交通便利。

人文环境条件：估价对象位于太原市学府街 270 号 228 幢 2 单元 3 层 5 号，邻近城市主干道学府街与体育西路，凭借其便捷的交通、繁华的市场为其房地产市场的进一步发展奠定了基础，该区域住宅集中，人文环境较好。

外部配套设施：周围有中国辐射防护研究院、开元农贸市场、长风大卖场、煤炭中心医院、太原东方医院、山西大学、省委党校、坞城小学、小店区中辐院小学、天音幼儿园、锦绣苑幼儿园、蓝梦幼儿园、书香苑、学府苑、锦绣苑、邮政储蓄、农业银行、光大银行、民生银行等，区域达到“七通一平”，其他市政设施齐全。

五、价值时点

2016 年 9 月 14 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

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均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) 《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）；
- (2) 《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）；
- (3) 《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）；
- (4) 《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》（2009 年 8 月 24 日，法释〔2009〕16 号）；
- (5) 《司法鉴定程序通则》（2007 年 8 月 7 日，司法部令第 107 号）；
- (6) 《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七 2 号公布）；
- (7) 《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二 8 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) 《司法鉴定委托书》；
- (2) 《房地产登记资料查询档案证明书》编号：2016032800740 复印件；
- (3) 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。

十、估价结果

表-2 估价结果汇总表 币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价（万元）		81
	单价（元/m ² ）		8579
评估价值	总价（万元）		81 大写：捌拾壹万元整
	单价（元/m ² ）		8579

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		
郭婧	1420130004		

十二、实地查勘期

2016 年 9 月 14 日。

十三、估价作业期

2016 年 9 月 14 日起至 2016 年 9 月 27 日止。

附件

一、估价对象位置图



二、估价对象实地查勘情况和相关照片

