

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号	晋智房估字第 18-11410 号
估价项目名称	俸青所属的位于太原市杏花岭区绿柳巷 8 号（万达天玺小区）6 幢 4 单元 13 层 1302 号住宅房地产市场价值评估
估价委托人	太原市杏花岭区人民法院
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	白 羽（注册号：1420050004） 赵丽琴（注册号：1420180018）
估价报告出具日期	2018 年 11 月 23 日

致估价委托人函

1. 致函对象：太原市杏花岭区人民法院
2. 估价目的：为太原市杏花岭区人民法院审理的山西信合通融资担保有限公司与俸青等人借款合同纠纷一案所涉及的住宅房地产提供市场价值参考，为执行司法裁决提供价值依据。
3. 估价对象：太原市杏花岭区绿柳巷 8 号（万达天玺小区）6 幢 4 单元 13 层 1302 号住宅房地产（建筑面积 178.84 m²）。
4. 价值时点：2018 年 9 月 7 日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：比较法。
7. 估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循法定的估价原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在公开市场上、于价值时点满足本次估价全部假设和限制条件下的价值 280.55 万元（大写：人民币贰佰捌拾万零伍仟伍佰元整），详见下表：

房地产市场价值评估结果明细表

表-1

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价（万元）		280.55
	单价（元/m ² ）		15687
评估结果	总价（万元）		280.55 大写：贰佰捌拾万零伍仟伍佰元整
	单价（元/m ² ）		15687

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：二〇一八年十一月二十三日

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	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附件	12
一、估价委托书复印件	12
二、估价对象位置图	13
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	14

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《商品房买卖合同》（合同编号：20091013319）记载建筑面积相当，故本次估价以《商品房买卖合同》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。

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。

6. 本次估价结果为太原市杏花岭区绿柳巷 8 号（万达天玺小区）6 幢 4 单元 13 层 1302 号住宅房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

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相关资料可知：于价值时点估价对象已被法院查封，本次评估不考虑估价对象被查封因素对估价结果的影响。

2. 根据注册房地产估价师实地查勘可知：估价对象于价值时点存在租赁情况，但估价委托人未提供《租赁合同》；经向承租人询问可知：估价对象租约期限至 2018 年 12 月止。本次评估暂未考虑估价对象原有的租赁权对估价结果的影响，如上述情况发生变化，本估价报告需做相应调整，在此提请使用者注意。

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

估价对象建筑面积、结构、楼层等均以《商品房买卖合同》（合同编号：20091013319）为准。如上述情况发生变化，本估价报告需做相应调整，在此提请使用者注意。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告估价目的是为太原市杏花岭区人民法院审理的山西信合通融资担保有限公司与俸青等人借款合同纠纷一案所涉及的住宅房地产提供市场价值参考，为执行司法裁决提供价值依据，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（2018 年 11 月 23 日至 2019 年 11 月 22 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，评估价值为房地产整体价值不得单独使用，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的现行市场价值，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. 本报告一式柒份（估价委托人陆份，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

太原市杏花岭区人民法院

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

备案等级：壹级

证书编号：01175231

三、估价目的

为太原市杏花岭区人民法院审理的山西信合通融资担保有限公司与俸青等人借贷合同纠纷一案所涉及的住宅房地产提供市场价值参考，为执行司法裁决提供价值依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为位于太原市杏花岭区绿柳巷 8 号（万达天玺小区）6 幢 4 单元 13 层 1302 号，建筑面积 178.84 m²的住宅房地产。

2. 估价对象基本状况

(1) 房地产状况

① 权属状况

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：20091013319）可知：估价对象所在项目出卖人太原万达广场有限公司以出让方式取得位于城坊街万达广场 A2 区 6、7 号楼编号为并政地国用(2009)第 00131 号的地块的土地使用权，土地使用权出让合同号：20070060，该地块土地面积为 63078.70 平方米，规划用途为城镇住宅用地，土地使用年限自 2009 年 05 月 20 日至 2057 年 09 月 20 日。估价对象为该项目第 6 幢 4 单元 1302 号房，用途为住宅，属

钢筋混凝土结构，建筑层数为地上 32 层，地下 1 层，建筑面积 178.84 平方米。

②房屋利用及装修状况

估价对象可作为住宅使用。

估价对象装修情况：估价对象所在楼幢为南北朝向，临近小区北门，共四个单元；估价对象所在楼层共两户，平层结构，整体外立面刷涂料，墙裙部分贴瓷砖，安智能楼宇门，入户安装防盗门，室内格局为四室两厅一厨两卫。客厅、餐厅、卧室地面铺复合木地板，墙面贴壁纸，顶面刷乳胶漆；厨房地面铺地砖，墙面贴瓷砖通顶，铝扣板吊顶，安装整体橱柜，厨具齐全；卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖通顶，铝扣板吊顶，各种卫生洁具齐全；阳台地面铺地砖，墙面贴瓷砖通顶，铝扣板吊顶；木门，木包门套、窗套，断桥铝窗。

③建筑物配套设施

估价对象所在项目配套设施完备，有 2 部电梯，1 道安全楼梯，防火栓、烟感、喷淋、安防系统等设备齐全，同时，水、电、暖、通讯等配套设施齐全，能满足日常生活所需。

(2) 区位状况

位置：估价对象位于太原市杏花岭区绿柳巷 8 号（万达天玺小区）6 幢 4 单元 13 层 1302 号。

交通：估价对象附近有 615 路、845 路、869 路等多趟公交车线通过，附近有公共自行车租赁点，公共交通较便捷；估价对象临近绿柳巷，出行较便利。

人文环境条件：估价对象位于太原市杏花岭区绿柳巷 8 号（万达天玺小区）6 幢 4 单元 13 层 1302 号，临近龙潭公园，人文环境较好。

外部配套设施：估价对象附近有龙潭公园、万达广场、唐久便利、金虎便利、山姆士超市、永辉超市、中国银行、中国建设银行、晋商银行、太原市中心医院、太原市中心医院、太原市杏花岭区北大街小学、太原市杏花岭区解放路小学、杏花岭区第四中学校、太原市第五十八中学校、柳溪小区、永兴堡小区等，估价对象区域配套设施较完善。

五、价值时点

2018 年 9 月 7 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市场价值。
2. 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. 法律法规及相关政策文件

(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》(2011 年 9 月 7 日，法释〔2011〕21 号)

(5)《司法鉴定程序通则》(2016 年 3 月 2 日，司法部令第 132 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 72 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 28 号公布)

(8)《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)

(9)国家及太原市的有关法规

2. 估价技术标准

(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)《执行案件鉴定委托书》〔(2018)晋 0107 执委 31 号〕
- (2)《商品房买卖合同》(合同编号：20091013319)
- (3)《协助执行通知书稿》〔(2015)杏执字第 651 号〕
- (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)同类地区、相邻地区类似房地产的正常市场交易水平
- (2)注册房地产估价师实地查勘取得的有关资料
- (3)房地产估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要估价方法；收益性房地产，应选用收益法作为其中的一种估价方法。无市场依据或市场依据不充分而不适用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

通过对估价对象的特点和类似地区的房地产市场进行调查分析，估价对象类似地区具有较为活跃和成熟的房地产市场，能够收集到较为完整的可比实例资料，可以从可比实例的成交价格修正得出估价对象的比较价值，根据替代原则比较法可行。

估价对象位于太原市杏花岭区绿柳巷 8 号（万达天玺小区）6 幢 4 单元 13 层 1302 号，经调查近期在同一供求圈内，用途类似房地产租赁活动市场活跃，但租售比严重偏离，其租金难以体现估价对象真实价值，故不宜采用收益法。

估价对象已建成并投入使用，成本法为开发房地产各项费用的积算价格，不能有效的体现房地产现状条件下的价格，故不宜选用成本法。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法，适用于

在建工程，本次估价对象为已使用建筑，不适用假设开发法。

本次估价目的是为太原市杏花岭区人民法院审理的山西信合通融资担保有限公司与俸青等人借款合同纠纷一案所涉及的住宅房地产提供市场价值参考，为执行司法裁决提供价值依据。估价人员在认真分析所掌握的资料、进行实地查勘和对临近地区进行市场调查的基础上，结合估价对象本身的特性进行综合分析，并遵循房地产价格评估方法的确定原则，综合确定本次评估估价对象房地产市场价值采用比较法。

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循法定的估价原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在公开市场上、于价值时点满足本次估价全部假设和限制条件下的价值 280.55 万元(大写:人民币贰佰捌拾万零伍仟伍佰元整)，详见下表：

房地产市场价值评估结果明细表

表 1-1

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
		测算结果	总价(万元)
	单价(元/m ²)	15687	
评估结果	总价(万元)	280.55 大写：贰佰捌拾万零伍仟伍佰元整	
	单价(元/m ²)	15687	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
白羽	1420050004		
赵丽琴	1420180018		

十二、实地查勘期

2018 年 9 月 7 日。

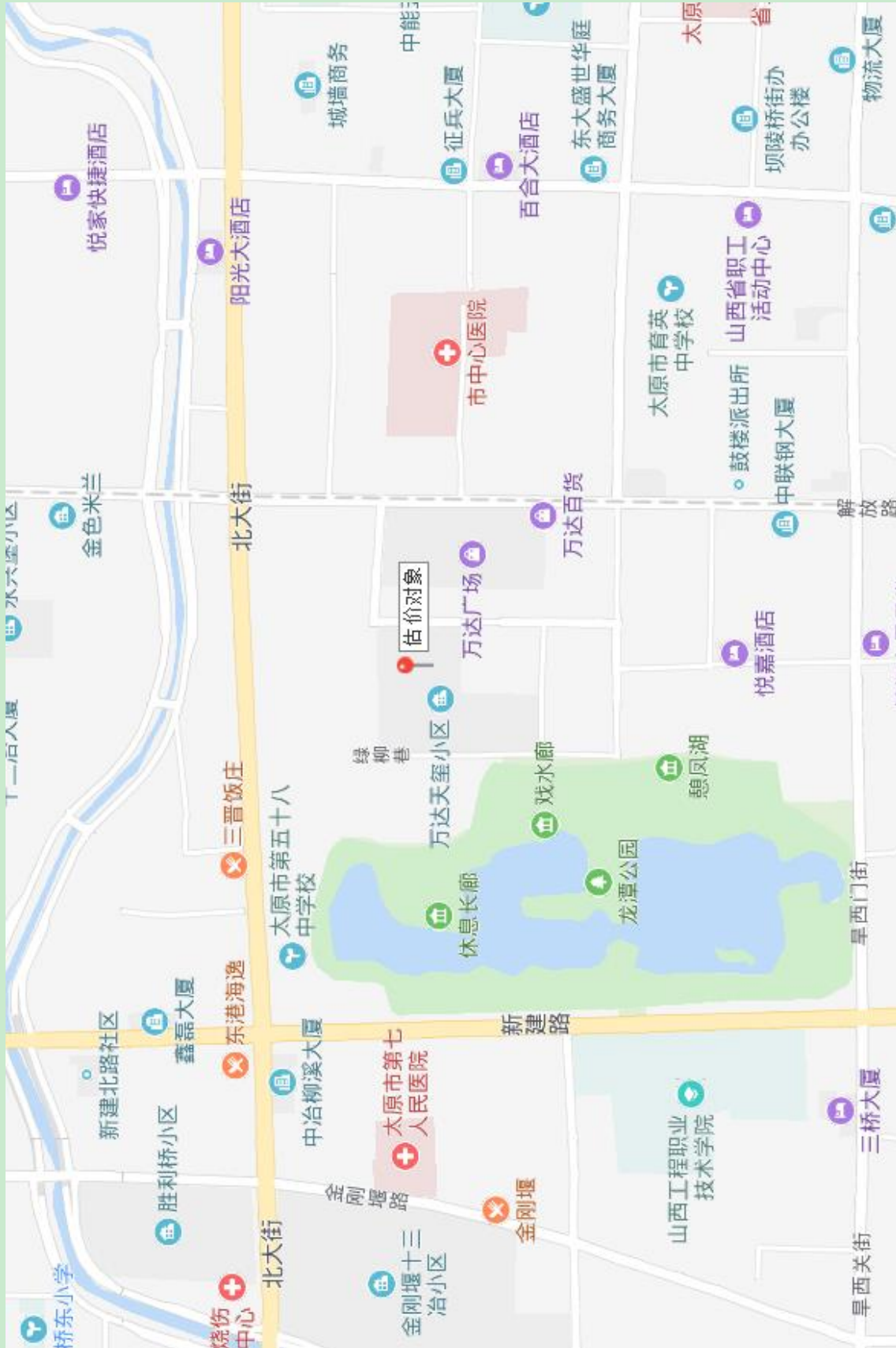
十三、估价作业期

2018 年 9 月 6 日起至 2018 年 11 月 23 日止。

附件

一、估价委托书复印件

二、估价对象位置图



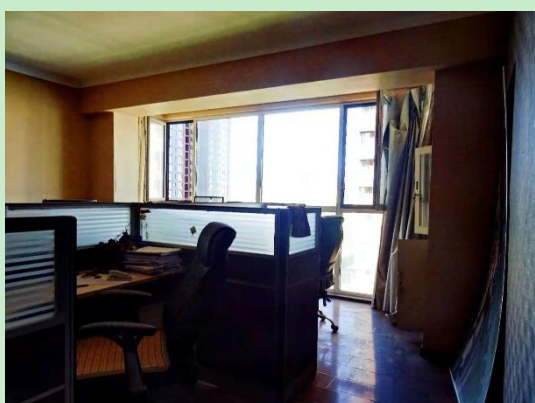
三、估价对象实地查勘情况和相关照片



外立面



公共区域



客厅



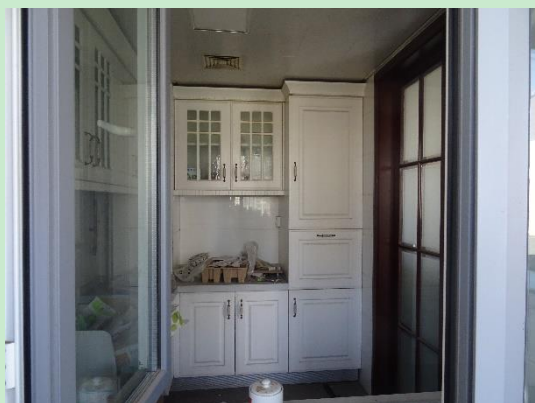
卧室



卧室



卧室



厨房



餐厅