

附件

- 1、鉴定委托书复印件
- 2、民事判决书复印件
- 3、执行裁定书复印件
- 4、估价对象房屋所有权证复印件
- 5、估价对象房屋所有权登记申请书复印件
- 6、估价对象照片
- 7、估价对象位置示意图
- 8、房地产评估机构营业执照复印件
- 9、房地产估价资质证书复印件
- 10、注册房地产估价师资格证复印件

吕梁市离石区人民法院司法技术鉴定中心
鉴定委托书

(2015)离法鉴字第27号

山西34位房地产估价咨询有限公司

我中心受理 翟保林诉高云、王二林借款

一案，需对高云位

于离石区民生景园第601室房屋价值予以鉴定，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

及我中心提出书面鉴定结论（请在30个工作日内完成）。

负责人签字：任世有

2015年 11月 19日

（备注：此件必须由离石区司法技术鉴定中心提交鉴定机构）

山西省吕梁市离石区人民法院

执行裁定书

(2018)晋 1102 执 672 号

申请执行人：翟保林，女，1963 年 10 月 16 日生，汉族，离石区人，住山西省吕梁市离石区交通路，身份证号码：142331196310161020。

被执行人：高云，男，1981 年 10 月 20 日生，汉族，住吕梁市离石区民生帝景西单元 6 层 601 室，身份证号码：142327198110201619。

被执行人：王二梅，女，1983 年 10 月 10 日生，汉族，住吕梁市离石区民生帝景西单元 6 层 601 室，身份证号码：142332198310100047。

依据生效的(2017)晋 1102 民初 1907 号民事判决书，本院在执行申请执行人翟保林与被执行人高云、王二梅民间借贷纠纷一案过程中，责令被执行人偿还申请执行人借款本金 800000 元及利息 64000 元；承担案件受理费 6580 元、保全费 5000 元和执行费 11040 元，但被执行人至今未履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十四条，裁定如下：

冻结、划拨被执行人高云、王二梅银行存款 886620 元

或查封、扣押、拍卖、变卖被执行人高云、王二梅同等价值的财产。

本裁定立即执行。

审 判 长 刘 志 斌

审 判 员 张 卫 华

审 判 员 白 毅

二〇一八年九月二十九日

本件与原件核对无异

书 记 员 李 春

山西省吕梁市离石区人民法院

民事判决书

(2017)晋1102民初1907号

原告：翟保林，女，1963年10月16日生，汉族，住山西省吕梁市离石区交通路吕梁电力公司家属院，身份证号：142331196310161020。

委托诉讼代理人：李东锋，山西晋宇律师事务所律师。

被告：王二梅，女，1983年10月10日生，汉族，住山西省吕梁市离石区民生帝景西单元6层601室，身份证号：142332198310100047。

委托诉讼代理人：刘俏明（系被告王二梅的表弟），男，住山西省吕梁市离石区南关街。

被告：高云（系被告王二梅之夫），男，1981年10月20日生，汉族，住山西省吕梁市离石区民生帝景西单元6层601室，身份证号：142327198110201619。

原告翟保林与被告王二梅、高云民间借贷纠纷一案，本院于2017年9月11日受理后，依法适用简易程序公开开庭进行了审理。原告、被告高云及双方委托诉讼代理人均到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告翟保林向本院提出诉讼请求：1.判令被告偿还原告借款80万元及利息136000元，合计936000元；2.诉讼费由被告承担。庭审中，原告变更诉讼请求为：1.判决二被告共同偿还原告借款80万元及利息，利率为每月每元1分，即月利率为0.01%，利息从借款之日起计算至2017年9月16日止，剔除

从被告王二梅工资中扣除 61936.48 元外为 66063.52 元，其余利息再从 2017 年 9 月 16 日起计算至二被告还清原告借款之日止；2. 诉讼费和其他费用均由二被告承担。事实与理由：二被告系夫妻关系，原告与被告一系同事关系，二被告于 2015 年 2 月 12 日和 2015 年 8 月 19 日以资金紧缺为由分别向原告借款 50 万元和 30 万元，约定月息 1 分，由被告出具的借条为凭。被告于 2016 年 4 月开始欠付利息至今，原告于 2016 年 5 月至今多次向被告催款未果，故提起诉讼。

被告高云辩称，1. 被告向原告借款 80 万元属实，但被告已通过银行转账偿还 313000 元，原告侵占被告王二梅工资 61936.48 元，故共计还款数额为 374936.48 元，尚欠原告 425063.52 元；2. 双方并未约定利息及还款期限，故被告不承担利息；3. 因原告申请保全导致查封、冻结给被告造成的损失应当予以赔偿。

被告王二梅辩称，与被告高云的答辩意见一致。

本案当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，本院组织当事人进行了证据交换和质证。对双方无异议的证据有原告提供的身份证复印件、借条两支、利息欠条一支、打款凭证、保全费票据，本院予以确认并在卷佐证。

对有争议的证据，本院认定如下：对被告提供的 15 笔银行还款流水明细，原告认为还的是前期本金的利息，被告也未提交其他证据予以证明，故本院认定该笔还款属于偿还原告的利息。

根据当事人陈述和经审查确认的证据，本院认定如下：二被告系夫妻关系。2015 年 2 月 12 日，被告王二梅向原告立据借款 50 万元，借条载明“今借到翟保林人民币伍拾万元整

(500000) 借款人：王二梅 借款日期 2015.2.12”，2015 年 8 月 19 日，被告高云向原告立据借款 30 万元，借条载明“今借到翟保林人民币叁拾万元整（300000.00）高云 2015.8.19”，以上借款合计 800000 元。2016 年 11 月 18 日，被告高云向原告出具欠条一支，欠条载明“今欠到翟保林利息款陆万肆仟元整，本金捌拾万利息截止 2017.1.16 号 高云 2016.11.18 号”。

本院认为，合法的借贷关系受法律保护。二被告向原告立据借款，原告已履行了出借义务，二被告应在合理期限内偿还借款，被告辩称已偿还部分本金，但未能提供有效证据予以证明，故原告主张二被告偿还借款本金 80 万元的诉请，与法有据，本院予以支持。关于利息部分，原告诉称双方约定月利率 1%，被告不予认可，依据被告高云出具的利息欠条可以看出双方确曾约定利息，故本院对欠条中的 64000 元的利息予以认可，利息载明截止时间为 2017 年 1 月 16 日，但对 2017 年 1 月 16 日之后的利息，双方并未明确约定，依据《中华人民共和国合同法》第二百一十一条的规定“自然人之间的借款合同对支付利息没有约定或者约定不明确的，视为不支付利息”，故原告主张 2017 年 1 月 16 日之后的利息，本院不予支持。被告主张原告因保全而造成的损失，应另案起诉。综上，依据《中华人民共和国合同法》第六十条、第二百一十一条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条的规定，判决如下：

一、被告王二梅、高云于本判决生效后十五日内偿还原告翟保林借款本金 800000 元及利息 64000 元；

二、驳回原告翟保林的其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍

房权证 2008D 字第 000738 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》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关（盖章）：

11 01 2019



绍兴市不动产登记中心
绍兴市不动产登记中心

房屋所有权人 肖云 日照市黄百乐里兴义里小区18号楼1802室

权证号	权利人	共有情况	土地用途	房屋用途	建筑面积	分摊面积	用途
鲁房地权证日照字2014第0175号	肖云	单独所有	住宅	住宅	6.14	6.14	住宅

权利人 肖云 身份证号 370902197511210017

土地用途 住宅

房屋用途 住宅

房屋用途与土地用途相同

抵押人	抵押物	抵押价值	设定日期	抵押期限	抵押日期

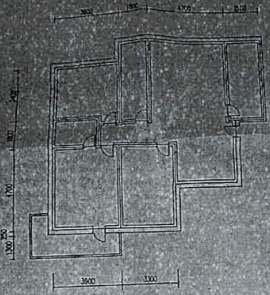
附	图
[Blank area]	

开发单位：日照市
开发日期：2008年11月22日

11 01 2019

白山市土地储备中心

序号	宗地位置及宗地面积	用途	性质	面积	备注
1	二排	住宅	A	1500.00	
2	高平	住宅	高平区凤凰大街	1500.00	



比例: 1:200

制图: 周飞 复核: 赵建芬 审核: 王小强


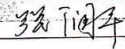
11-01-2019

2008年10月10日 D00738

吕梁市私有房屋所有权登记申请书

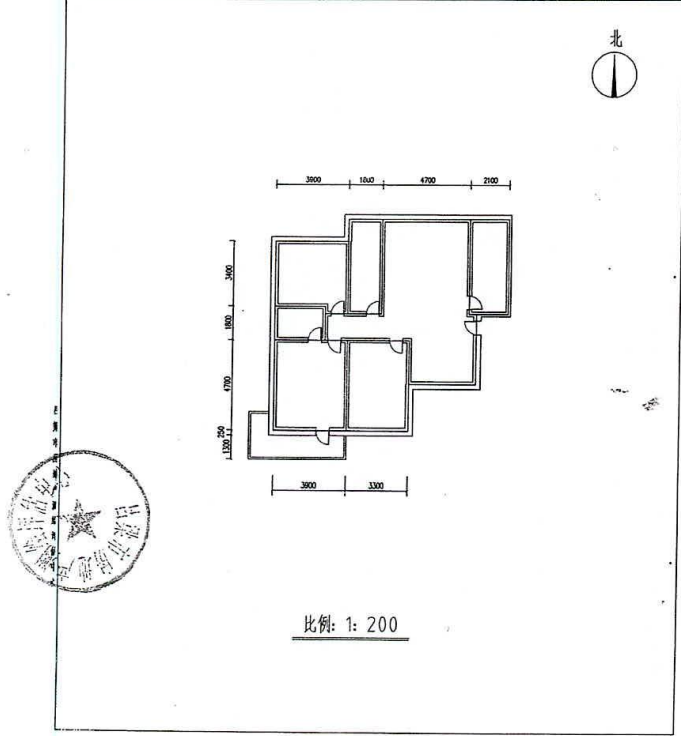
字第 号
收件证 号

村 居委会 年 月 日

项目 内容 姓名	与 原 产 权 人 关 系	性 别	年 龄	工 作 单 位 及 职 务	籍 贯	住 址 或 通 讯 处	占 有 份 额	签 章		
原产权人 吕梁民生房地产开发有限公司										
申请人 高云		男			柳林	13593434567		高云		
产 权 共 有 人										
代 理 人										
房 屋 座 落	原街道门牌		离石飞龙庆大街龙腾苑东侧							
	现街道门牌									
	图幅号				地号					
房 产 状 况	幢号	单元房号	层数	间数	建筑 面积	结 构	用 途	产 权 来 源	建 造 年 代	备 注
	1	A座	6		105.85	框架	住宅	购买		
申请登记上述房产，如有不实之处，申请人愿承担法律责任。										
申请人:  (盖章)										
收件日期: 08.10.10 收件人: 										

吕梁市房地产测绘评估中心 CH-08-0102-0037

单位	吕梁民生房地产开发有限公司	结构	框架	层数	23
幢号	1#	户号	A	层次	6
产权主	高云	座落	离石区龙凤南大街	产权面积	145.85M ²



比例: 1: 200

制图 (闫飞) 复核 (赵建云) 审核 (王小强)



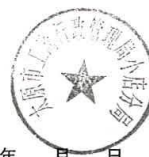
营业执照

(副本)
统一社会信用代码 91140105757250079C

名称 山西弘信房地产估价咨询有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 太原市小店区兴农路19号1幢3单元11号
 法定代表人 段剑宇
 注册资本 贰佰万圆整
 成立日期 2003年04月04日
 营业期限 2003年04月04日至2021年12月31日
 经营范围 房地产价格评估、房地产开发项目评估、房地产开发项目咨询服务、房地产营销策划。(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)***



登记机关



2015 年 11 月 27 日

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。



行政许可机关

二〇一六年九月二

机构名称	山西弘信房地产估价咨询有限公司
法定代表人 (执行合伙人)	段剑宇
住所	太原市小店区兴茂路19号1幢3单元11号
邮政编码	030032
联系电话	15333511992
营业执照注册号	91140105757250079C
组织形式	有限责任公司
成立日期	2003年4月
注册资本 (出资额/币种)	贰佰万元
资质等级	壹级
行政许可决定书号	晋建房许决字(2016)32号
证书编号	【晋】房估01119019
有效期至	2019年9月26日

备 注

山西省2016年度
资质动态考核 合格
信用评价 AA 级

山西省2017年度
资质动态考核 合格
信用评价 AA 级



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. 00107950

姓名 / Full name

段剑宇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

142429197510044935

注册号 / Registration No.

1420030006

执业机构 / Employer

山西弘信房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-4-11

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00129869

姓名 / Full name

阮建中

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

140103195706221218

注册号 / Registration No.

1419970013

执业机构 / Employer

山西弘信房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-2

持证人签名 / Bearer's signature



支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 13160 元，减半收取 6580 元，保全费 5000 元，均由二被告共同承担。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数或者代表人的人数提出副本，上诉于吕梁市中级人民法院。

审判员 白毅

二〇一〇年三月十八日

书记员 王晓丽

卷宗与原件核对无异

致估价委托人函

吕梁市离石区人民法院：

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翟保林与高云、王二梅民间借贷纠纷一案中所涉及的房地产进行估价。估价对象为高云名下位于吕梁市离石区龙凤大街龙腾花苑东侧1幢6层A户的房地产，设计用途为住宅，建筑面积145.85平方米，《房屋所有权证》编号为：房权证2008D字第000738号。估价目的为贵院执行涉及估价对象的司法裁决提供价值参考意见而评估房地产市场价值。

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一月十一日市场价值为人民币72.4万元（单价4965元/平方米），大写：人民币柒拾贰万肆仟元整。

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：



二〇一九年一月二十二日

目 录

注册房地产估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价依据	8
(八) 估价原则	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	13
(十二) 实地勘察期	13
(十三) 估价作业期	13
(十四) 估价报告使用说明	13
附件.....	14
1、鉴定委托书复印件	14
2、民事判决书复印件	14
3、执行裁定书复印件	14
4、估价对象房屋所有权证复印件	14
5、估价对象房屋所有权登记申请书复印件.....	14
6、估价对象照片	14
7、估价对象位置示意图	14
8、房地产评估机构营业执照复印件	14
9、房地产估价资质证书复印件	14
10、注册房地产估价师资格证复印件	14

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。


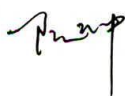
(五) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(六) 本公司房地产评估专业人员已于 2019 年 1 月 11 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录。

(七) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(八) 参加本次估价的注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
段剑宇	1420030006		2019 年 1 月 22 日
阮建中	1419970013		2019 年 1 月 22 日

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，已被法院查封，查封期间不得办理买卖、赠与、抵押等转移过户手续。
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》、《房屋所有权登记申请书》，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、典权等其他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意！

三、背离事实假设

1. 估价结果是为贵院执行涉及估价对象的司法裁决提供价值参考意见而评估房地产市场价值，估价时没有考虑已经设立的他项权利、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

无。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为贵院执行涉及估价对象的司法裁决提供价值参考意见而评估房地产市场价值，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：吕梁市离石区人民法院

(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：太原市小店区兴农路19号1幢3单元11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：sxhxp@126.com

(三) 估价目的

为贵院执行涉及估价对象的司法裁决提供价值参考意见而评估房地产市场价值。

(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

估价对象为位于吕梁市离石区龙凤大街龙腾花苑东侧1幢6层A户的住宅房地产，包括房屋建筑物及分摊土地使用权，估价对象建筑面积为145.85平方米。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》房权证2008D字第000738号，估价对象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

估价对象已办理《房屋所有权证》，产权清晰、合法。具体登记状况如下：

房屋所有权人：高云；坐落：吕梁市离石区龙凤大街龙腾花苑东侧1幢6层A户；
产别：商品；房屋结构：框架结构；所在层数/房屋总层数：6/23；房屋建筑面积：145.85平方米；设计用途：住宅；房产证号：房权证2008D字第000738号。

② 他项权利状况

委托方未提供估价对象的他项权利状况，在估价时点，根据估价目的，不考虑

估价对象的抵押权、典权等他项权利；至估价时点，估价对象已被查封。

2、土地基本状况

估价对象位于龙凤大街龙腾花苑东侧，属离石区管辖范围，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

估价对象位于吕梁市离石区龙凤大街龙腾花苑东侧 1 幢 6 层 A 户，平面布局：3 室 2 厅 1 厨 2 卫，2 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，内门为复合木门，塑钢窗户；客厅：复合木地板铺地，墙面壁纸，屋顶为石膏造型吊顶；卧室：复合木地板铺地，墙面贴壁纸，屋顶为石膏造型吊顶；厨房：地板砖铺地，墙面瓷片到顶，PVC 吊顶；卫生间：防滑地板砖铺地，墙面瓷片到顶，PVC 吊顶，装有坐便、洗手台、淋浴、热水器、浴缸等。水、电、暖、气、通讯、电梯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，框架结构，经估价人员现场查勘，于估价时点，建筑物维护状况较好，使用正常，现自用。

(五) 价值时点

我公司派注册房地产估价师于 2019 年 1 月 11 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 1 月 11 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 1 月 11 日，估价对象用途为住宅的市场价值。

(七) 估价依据

本次估价依据以下相关资料，进行分析、测算：

国家及地方颁布的相关法律、法规和文件

- 1、《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日施行）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日修改）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修改）
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行）
- 5、《中华人民共和国担保法》（1995年10月1日施行）
- 6、《中华人民共和国民事诉讼法》（2015年2月6日起施行）
- 7、《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》（法释[2004]16号）
- 8、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释〔2004〕15号）
- 9、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）
- 10、《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）
- 11、《关于营改增后契税房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）
- 12、《国家税务总局关于营改增试点若干征管问题的公告》（国家税务总局公告2016年第53号）
- 13、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）
- 14、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T 50899-2013）

委托方提供的相关资料

- 1、房权证 2008D 字第 000738 号《房屋所有权证》；
- 2、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；

估价机构搜集和掌握的相关资料

- 1、吕梁市总体规划及近年来统计资料；以及估价对象所在区域的区位条件资料；
- 2、注册房地产估价师实地查勘所获得的资料和询问记录；
- 3、本估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的房地产市场相关资料。

（八）估价原则

本项估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最

高最佳利用原则。

1、独立、客观、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。

2、合法原则：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。

3、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。

4、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。

5、最高最佳使用原则：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。

（九）估价方法

1、估价技术路线

选取市场上近期交易的类似房地产作为可比实例，经过市场状况、交易情况、房地产状况修正后得到比准价格；从市场搜集类似房地产出租案例，通过收益率将未来的收益折算到价值时点从而得出其收益价格；将比较法计算结果和收益法计算结果加权平均得出估价对象市场价值。

2、估价方法的介绍

根据《房地产估价规程》房地产估价的常用方法有：比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅、写字楼、商铺等。

收益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。该方法适用于估价对象通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括写字楼、商店、酒店、餐馆等。

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。成本法适用于市场不成熟地区房地产的估价。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计正常的开发成本、税费

或利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

3、估价方法的选择依据

估价对象为已建成的房地产，且目前为最佳使用状态，不需推倒重建，不宜采用假设开发法；估价对象现状为住宅，其价值高低取决于市场供求关系，而非成本累加，成本累加并不能真实反映出客观市场价值，故不宜采用成本法；与估价对象类似的住宅存在出租案例，估价对象属于收益性物业，其价值高低取决于市场供求关系及未来预期收益，宜采用收益法；目前吕梁市离石区房地产市场较为活跃，交易案例较多，同一供需圈内类似房地产的交易案例较多，宜采用比较法。

4、估价方法的技术思路

(1) 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。其计算公式：

估价对象房地产的比准价格=比较实例房地产的价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

具体操作步骤：调查整理与估价对象类型相近的交易实例，选取其中三个以上与估价对象最为类似、可比的实例；建立价格可比基础；进行交易情况、市场状况、房地产状况等项修正；求出估价对象的比准价格；根据比准价格求取估价对象的价格。

根据影响房地产价格的主要因素，结合估价对象和可比实例的实际情况，所选择的比较因素主要有用途、交易情况、市场状况（交易日期）、区位状况、实物状况、权益状况。区位状况包含位置、交通状况、外部配套设施、环境条件、楼层、朝向；实物状况包含建筑面积、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度、物业管理；权益状况包含物业管理、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权力情况、权属清晰情况。

比较案例经过以上修正后的比准价格加权平均得到比较法测算单价，比较法单价5261元/m²。

(2) 收益法

收益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。其计算公式如下：

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

式中：V—净收益现值；

A_i —未来第 i 年的净收益（元或元/ m^2 ）；

Y_i —未来第 i 年的报酬率（%）；

n —收益期（年）

具体操作步骤：收集有关收入和费用的资料，估算有关收入（潜在毛收入、估算有效毛收入），估算运营费用，估算净收益；选用适当的报酬率；根据估价对象情况选择恰当的公式，测算出估价对象的收益价格。

通过前述收益法公式，测算得收益法单价为 4520 元/ m^2 。

（3）房地产市场价值的确定

根据评估目的及评估对象的特点，结合本市房地产市场的状况，本次评估结果的确定采用加权平均的方法。比较法是注册房地产估价师利用近期发生的与估价对象具有替代性的交易案例作为比较标准，修正推算出的估价对象的比准价格；收益法从预期收益折现的角度了解该区域价格水平，且两种测算结果有一定差距，因为比较法更直接、准确的反映市场的变化情况，本次估价比较法的权重设为 60%，收益法的权重设为 40%，将两种方法的试算值进行加权平均后的结果为：

单价（取整）为：5261×60%+4520×40%=4965（元/平方米）



总价为：4965 元/ m^2 ×145.85 m^2 =724145 元≈72.4 万元

（十）估价结果

本估价机构根据估价目的，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，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于价值时点 2019 年 1 月 11 日的市场价值为人民币 72.4 万元，大写：人民币柒拾贰万肆仟元整，单价为 4965 元/ m^2 。

(十一) 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	签名日期
段剑宇	1420030006		2019年1月22日
阮建中	1419970013		2019年1月22日

(十二) 实地勘察期

我公司派注册房地产估价师于2019年1月11日对估价对象进行现场勘察，实地勘察期：2019年1月11日。

(十三) 估价作业期

2019年1月11日-2019年1月22日。

(十四) 估价报告使用说明

(1) 估价报告应有的有效期自完成估价报告之日起原则上是一年。

(2) 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(3) 本报告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保留一位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(4) 本报告中最终的评估总价精确到仟元。

(5) 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时，请及时通知本估价公司进行更正。

(6) 本报告一式叁份具有同等法律效率，其他复印件及影印均无效。