



房地产估价报告

估价项目名称：蒲县农村信用合作联社与陈玉亮、李朝霞、宜新平、席玲芳、李朝记及梁福英借款合同纠纷一案中所涉及位于临汾市尧都区体育南街 80 号公安新村 6 号楼 6507 号房地产市场价值评估

估价委托人：蒲县人民法院

房地产估价机构：山西弘信房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：阮建中 中国注册房地产估价师注册号 1419970013

肖中华 中国注册房地产估价师注册号 1420060060

估价报告出具日期：二〇一八年十一月九日

估价报告编号：晋弘房估字第(2018)-4702 号

致估价委托人函

蒲县人民法院：

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蒲县农村信用合作联社与陈玉亮、李朝霞、宜新平、席玲芳、李朝记及梁福英借款合同纠纷一案中所涉及的房地产进行估价。估价对象为李朝霞名下位于临汾市尧都区体育南街 80 号公安新村 6 号楼 6507 号房地产，用途为住宅，建筑面积 100.34 平方米，《不动产登记信息查询证明》中房产证号为：南字第 01042002701 号的房地产。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二〇一八年十月二十二日市场价值为人民币 51.1 万元（单价 5093 元/平方米），大写：人民币伍拾壹万壹仟元整。

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：

二〇一八年十一月九日

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《不动产登记信息查询证明》，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格，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：蒲县人民法院

（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：sxhxpg@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

估价对象为位于临汾市尧都区体育南街 80 号公安新村 6 号楼 6507 号的住宅房地产，包括房屋建筑物及分摊土地使用权，估价对象建筑面积为 100.34 平方米。

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

根据委托方提供的估价对象《不动产登记信息查询证明》，产权清晰、合法。具体登记状况如下：

权利人：李朝霞；坐落：临汾市尧都区体育南街 80 号公安新村 6 号楼 6507 号；房屋建筑面积：100.34 平方米；房产证号：南字第 01042002701 号。估价对象为集资建房。

②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；另外，

至估价时点，估价对象已被查封。

2、土地基本状况

估价对象位于体育南街 80 号，属尧都区管辖范围，据了解，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

估价对象位于临汾市尧都区体育南街 80 号公安新村 6 号楼 6507 号，平面布局：3 室 2 厅 1 厨 1 卫，1 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，内门为装饰木门，断桥铝窗户；客厅：地板砖铺地，墙面壁纸，石膏吊角线；卧室：地板砖铺地，墙面壁纸，石膏吊角线；厨房：地板砖铺地，墙面瓷片到顶，集成吊顶；卫生间：防滑地板砖铺地，墙面瓷片到顶，集成吊顶，装有坐便、洗手台、淋浴、热水器等。水、电、暖、气、通讯、有线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 2000 年，钢混结构，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。

(五) 价值时点

我公司派注册房地产估价师于 2018 年 10 月 22 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：2018 年 10 月 22 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格是指在正常市场情况下，于价值时点 2018 年 10 月 22 日，估价对象用途为住宅的市场价值。