

房地产估价报告

估价项目名称：阳泉市平定县冠山镇东大街锦程
花园2#楼6单元501号住宅房地产
司法鉴定价值评估

估价委托人：阳泉市中级人民法院证据技术中心

房地产估价机构：山西瑞友房地产估价有限公司

资质等级：一级

注册房地产估价师：赵海龙（1420020013）

张晓媛（1420060058）

估价报告出具日期：2018年07月16日

估价报告编号：晋瑞友TY(2018)住1499号

致估价委托人函

阳泉市中级人民法院证据技术中心：

受贵中心委托，我公司秉着独立、客观、公正、合法的原则进行估价，估价对象为阳泉市平定县冠山镇东大街锦程花园2#楼6单元501号住宅房地产。根据估价委托人提供的估价对象《房屋权属登记信息查询结果单》、《房屋登记簿》（房屋编号13462979431056）、《房屋分户平面图》，估价对象建筑面积为77.34m²。估价目的：为估价委托人办理司法案件提供市场价值参考依据。价值时点：2018年07月11日。

根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行估价，并结合估价经验及影响住宅房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在公开市场上，于价值时点的评估市场价值为RMB：300063元，大写：人民币叁拾万零陆拾叁元整；评估单价为RMB：3880元/m²。

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”、“报告使用提示”认真阅读，以免使用不当，造成损失。



山西瑞友房地产估价有限公司

法定代表人：牛亚峰

二〇一八年七月十六日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	4
(一) 估价委托人	4
(二) 房地产估价机构	4
(三) 估价目的	4
(四) 估价对象	4
(五) 价值时点	6
(六) 价值类型	6
(七) 估价原则	6
(八) 估价依据	7
(九) 估价方法	8
(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
(十四) 报告使用提示	9
四、附件	11
(一) 阳泉市中级人民法院证据技术中心鉴定委托书复印件	11
(二) 估价对象位置示意图	11
(三) 估价对象外观和内部状况照片	11
(四) 估价对象《房屋权属登记信息查询结果单》复印件	11
(五) 估价对象《房屋登记簿》复印件	11
(六) 估价对象《房屋分户平面图》复印件	11
(七) 《山西省平定县人民法院民事裁定书》复印件	11
(八) 《山西省平定县人民法院民事调解书》复印件	11
(九) 房地产估价机构营业执照复印件	11
(十) 房地产估价机构资质证书复印件	11
(十一) 注册房地产估价师注册证书复印件	11



估价师声明

我们郑重声明：

- （一）我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们基于独立、客观、公正原则下的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的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关系，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- （四）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】及其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。
- （五）注册房地产估价师赵海龙、张晓媛已于2018年07月11日对本估价报告中估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。
- （六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- （七）参加本次估价的注册房地产估价师：

表1：

姓名	注册号	签字	日期
张晓媛	1420060058		
赵海龙	1420020013		



估价假设和限制条件

本次估价的假设前提：

■ （一）一般假设

1、房屋所有权人刘保明合法有偿取得房屋所有权及分摊土地使用权，并支付有关税费，估价对象产权明晰，能够在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了《房屋权属登记信息查询结果单》、《房屋登记簿》（房屋编号13462979431056）、《房屋分户平面图》、《山西省平定县人民法院民事调解书》【（2018）晋0321民初126号】、《山西省平定县人民法院民事裁定书》【（2018）晋0321民初126号】等估价资料复印件，注册房地产估价师对登记的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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、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）存在一个自愿销售的卖者和一个自愿购买的买者；

（2）买卖双方的行为都是精明和谨慎的；

（3）在价值时点前，相对于物业的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期；

（4）此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；

（5）不存在特殊买家的附加出价。

■ （二）未定事项假设

无。

■ （三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《山西省平定县人民法院民事裁定书》【(2018)晋0321民初126号】：在价值时点2018年7月11日，估价对象已被查封。本次估价目的是为估价委托人办理司法案件提供市场价值参考依据，依据《房地产估价规范》并结合估价目的，本报告估价结果为估价对象在公开市场上、权属完整前提下的市场价值，不考虑房屋查封及可能存在的他项权利或其他特殊因素条件的限制。

■ （四）不相一致假设

无。

■ （五）依据不足假设

无。

估价报告的使用限制条件：

- （一）本估价报告仅为估价委托人办理司法案件提供市场价值参考依据，不得用于其他目的。
- （二）本估价报告自出具之日（2018年07月16日）起一年内有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境、市场供应关系、遇有自然力和其他不可抗力及物业本身的状况等因素发生重大变动，且这些变动会对评估结果产生重大影响，须委托本估价公司重新评估。
- （三）本估价报告专为估价委托人使用，未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位或个人提供；本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，报告解释权为本估价机构所有。
- （四）本估价报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本估价报告的原件承担责任。



估价结果报告

- (一) 估价委托人：阳泉市中级人民法院证据技术中心；
单位地址：阳泉市开发区大连路；
联系人：王威；
联系电话：(0353) 2582629。
- (二) 房地产估价机构：山西瑞友房地产估价有限公司；
法定代表人（执行合伙人）：牛亚峰；
住所：太原市杏花岭区府西街9号王府大厦A幢9层H号；
统一社会信用代码：911401006301952795；
资质等级：壹级；
行政许可决定书号：晋建房许决字[2016]11号；
证书编号：[晋]房估01172222；
联系人：赵海龙；
联系电话：18636628388；
公司网址：www.ruiyou.cn。
- (三) 估价目的：为估价委托人办理司法案件提供市场价值参考依据。
- (四) 估价对象

1、估价对象财产范围

本次估价对象为阳泉市平定县冠山镇东大街锦程花园2#楼6单元501号住宅。根据估价委托人提供的《房屋权属登记信息查询结果单》、《房屋登记簿》（房屋编号13462979431056）、《房屋分户平面图》：估价对象建筑面积为77.34平方米，包括房屋建筑物及分摊土地使用权。

根据上述权属资料及估价师现场查勘，估价对象规划用途为住宅，现状用途为住宅。

2、估价对象实物状况

(1) 建筑物基本状况

估价对象位于锦程花园2#楼，该楼栋地上7层，其中1~2层为底商，3层以

上为住宅，建成于2009年，外墙水泥抹面刷涂料，所在单元安装楼宇防盗门。估价对象位于该楼6单元501号，主朝向为东西，层高3.0米，室内布局为二室一厅一厨一卫。

①装饰装修状况

室内装修：地面铺设瓷砖；墙面及顶面刷乳胶漆，客厅石膏顶角线装饰；厨房、卫生间瓷砖地面，墙面贴瓷砖及顶，PVC吊顶；木门窗套、木门，塑钢窗，入户安装防盗门。

②配套设施状况

估价对象室内配套设施有水、电、暖、气等。

③建筑物维护保养及使用状况

估价对象建成于2009年，混合结构，经注册房地产估价师现场查勘，在价值时点，其维护状况较好，使用正常。

④估价对象所在小区配套、环境及物业服务质量

估价对象地处平定县商服中心，所在锦程花园小区商业配比较高（楼宇均为底商住宅楼，小区内分布有商业步行街），小区人流量大而杂乱，小区环境及物业管理一般，停车位一般。

(2) 土地基本状况

锦程花园位于阳泉市平定县冠山镇东大街东侧，取得方式为出让，土地终止日期为2057年07月16日，从价值时点算起，土地剩余使用年限39.01年。所在区域市政基础设施已达“七通”，市政管网可方便地由近距离接入。基础设施完备，能够满足区域生产生活需求。

3、估价对象权属状况

根据估价委托人提供的估价对象《房屋权属登记信息查询结果单》、《房屋登记簿》、《房屋分户平面图》，估价对象具体权益状况如下：

房屋编号：13462979431056；房屋所有权人：刘保明；身份证号：140303197609022014；产别：私产；产权证号：00022909；地号：14032110100108；产权来源：买卖；房屋坐落：平定县冠山镇东大街锦程花园2#-6-501；结构：混合；所在层数/总层数：5/7；建筑面积：77.34m²；规划用途：住宅；土地

性质：国有；国有土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2057年07月16日；土地证号：平国用（2011）第028号。

4、其他权益状况

根据《山西省平定县人民法院民事裁定书》【（2018）晋0321民初126号】：在价值时点2018年7月11日，估价对象已被查封。

本次估价目的是为估价委托人办理司法案件提供市场价值参考依据，依据《房地产估价规范》并结合估价目的，本报告估价结果为估价对象在公开市场上、权属完整前提下的市场价值，不考虑房屋查封及可能存在的他项权利或其他特殊因素条件的限制。

- （五）价值时点：本次估价以现场查勘日期作为价值时点，即：2018年07月11日。
- （六）价值类型：本次评估采用公开市场价值标准，评估的是估价对象的市场价值。

采用公开市场价值标准，即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。

估价对象房地产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2018年07月11日自愿进行交易的金额。

- （七）估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价格或价值。

2、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，具体有下列几个方面：

- （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、土地用途管制等为依据。
- （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。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

4、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理的市场价格或市场价值。

5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

■ （八）估价依据

本次估价依据以下相关资料，进行分析、测算：

相关法律、法规和政策文件：

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》中华人民共和国国务院第256号令）；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

房地产估价相关技术标准：

- 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）；

估价委托人提供的相关资料：

- 1、《阳泉市中级人民法院证据技术中心鉴定委托书》【（2018）阳法委评字第154号】；
- 2、《房屋权属登记信息查询结果单》（No:201805001）；
- 3、估价对象《房屋登记簿》（房屋编号13462979431056）；

- 4、估价对象《房屋分户平面图》；
- 5、《山西省平定县人民法院民事裁定书》【(2018)晋0321民初126号】；
- 6、《山西省平定县人民法院民事调解书》【(2018)晋0321民初126号】；
- 7、估价委托人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、平定县总体规划；
- 2、平定县近年来统计资料；
- 3、估价对象所在区域的区位条件资料；
- 4、注册房地产估价师实地查勘所获得的资料及询问记录；
- 5、本估价结构和估价人员掌握和搜集的房地产市场相关资料。

■ (九) 估价方法

注册房地产估价师经过实地查勘，认真分析所收集的资料，根据估价原则及估价对象的实际情况，结合估价目的，确定采用比较法进行评估。

1、选择估价方法的依据

(1) 估价对象为住宅房地产，位于平定县县城中心区域，所处区域存量住宅交易市场发育较为成熟，同一供需范围内交易案例较多，适宜采用比较法进行估价。

(2) 估价对象所处区域虽存量住宅租赁市场较为活跃，但且作为住宅其不以获取收益价值为主要目的，采用收益法不能够准确反映估价对象的客观市场价值，故不宜采用收益法进行估价。

(3) 估价对象为已建成物业，用途为住宅且处于正常使用状态，且未有改扩建规划，无开发或再开发价值，不符合假设开发法应用条件及适用范围。

(4) 成本法是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值。平定县住宅房地产交易市场较为活跃，市场价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的客观市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

2、估价方法简介

比较法是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案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

根据《房地产估价规范》，注册房地产估价师在现场查勘和市场资料收集分析的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，结合该房地产产权情况及市场行情，综合分析影响房地产价格的诸多因素，经过科学计算，最终确定估价对象在价值时点2018年07月11日的评估市场价值为RMB：300063元，大写：人民币叁拾万零陆拾叁元整。评估单价为RMB：3880元/m²。

■ (十一) 注册房地产估价师

表2:

姓名	注册号	签字	日期
张晓媛	1420060058		
赵海龙	1420020013		

■ (十二) 实地查勘期：2018年07月11日。

■ (十三) 估价作业期：2018年06月06日至2018年07月16日。

■ (十四) 报告使用提示

1、本次估价对象权属状况、建筑面积等以估价委托人提供的《房屋权属登记信息查询结果单》、《房屋登记簿》（房屋编号13462979431056）、《房屋分户平面图》所载的为准，特此说明。

2、本次估价对象为阳泉市平定县冠山镇东大街锦程花园2#楼6单元501号住宅房地产，包括房屋建筑物及分摊土地使用权。本次估价结果中考虑了不可分割的装饰、装修造价，但不包含家具、家电等可移动的物品（动产）的价值，特此说明。

3、本报告估价结果为估价对象在公开市场上、权属完整前提下的市场价值，不包含产权转移登记时应缴纳的相关税费及可能拖欠的物业管理费、供暖费等。

4、估价对象建成年份系估价人员现场调查所得，特此说明。

5、本报告包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件共八部分，须完整使用方有效，对仅使用本报告部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

6、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两位小数或取整，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。

7、本报告中最终的评估总价精确到元。

8、本次评估的估价目的是为估价委托人办理司法案件提供市场价值参考，不得用于其他目的，否则本报告评估结果无效。

9、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，请通知本估价公司进行更正。

10、本报告一式伍份具有同等法律效力，其他复印件及影印件均无效。



附件

- （一）阳泉市中级人民法院证据技术中心鉴定委托书复印件；
- （二）估价对象位置示意图；
- （三）估价对象外观和内部状况照片；
- （四）估价对象《房屋权属登记信息查询结果单》复印件；
- （五）估价对象《房屋登记簿》复印件；
- （六）估价对象《房屋分户平面图》复印件；
- （七）《山西省平定县人民法院民事裁定书》复印件；
- （八）《山西省平定县人民法院民事调解书》复印件；
- （九）房地产估价机构营业执照复印件；
- （十）房地产估价机构资质证书复印件；
- （十一）注册房地产估价师注册证书复印件；

山西瑞友房地产估价有限公司

二〇一八年七月十六日