

# 房地产估价报告

估价报告编号	晋智房估字第 18-2063 号
估价项目名称	汾滨街以西府前路以北东第一家，1 幢 房地产市场价值评估
估价委托人	晋中市中级人民法院证据技术中心
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	***（注册号：*****） ***（注册号：*****）
估价报告出具日期	2018 年 3 月 16 日

## 致估价委托人函

1. 致函对象：晋中市中级人民法院证据技术中心
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依据。
3. 估价对象：汾滨街以西府前路以北东第一家，1 幢房地产（总建筑面积为 3271.87 m<sup>2</sup>）。
4. 价值时点：2018 年 3 月 5 日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：成本法、收益法。
7. 估价结果：

估价结果汇总表

币种：人民币

	估价方法	成本法、收益法
测算结果	总价（万元）	1518.80
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	4642
评估价值	总价（万元）	1518.80 大写：壹仟伍佰壹拾捌万捌仟元整
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	4642

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》、《估价技术报告》。

山西智渊房地产估价有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇一八年三月十六日

## 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	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附件	12
一、估价对象位置图	12
二、估价对象实地查勘情况和相关照片	13

## 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，实地查勘中部分房屋未进入室内。本次估价房屋建筑面积以《房屋所有权证》（河津市房权证 2011 字第 8392G 号）及《私有房屋登记申请审批表》、《房屋变更登记申请书》、《房屋变更登记申请审批表》、《房屋分层分间平面图》记载房屋建筑面积为准。

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。

5. 估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

### 二、未定事项假设

本次评估涉及的部分房屋在实地查勘中未进入室内，本次评估设定室内装修程度为一般装修；如上述情况发生变化，本报告需做相应调整。

### 三、背离事实假设

1. 估价对象于价值时点已被法院查封，本次评估不考虑查封对估价结果的的影响。
2. 估价对象于价值时点对外出租使用，根据估价委托人提供的《租房合同》可知，租期壹年，租约即将到期，本次评估未考虑估价对象租约对估价结果的影响。
3. 根据估价委托人提供的《土地他项权利证明书》（河他项（2013）第 21 号）及《房屋他项权证》（河房 2013 他字第 219 号）复印件可知：估价对象存在抵押权，本次评估不考虑估价对象上原有的担保物权和其它优先受偿权对估价结果的影响。

### 四、不相一致假设

根据估价委托人提供《国有土地使用证》（河国用（2010）第 296 号）记载，估价对象占用的整宗土地用途为住宅，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（河津市房权证 2011 字第 8392G 号）及《私有房屋登记申请审批表》、《房屋变更登记申请审批表》、《房屋变更登记申请书》，房屋规划用途为综合，土地登记用途与房屋规划用途不一致，根据现有资料，无法明确房屋规划用途综合对应的具体用途。经注册房地产估价师实地查勘，估价对象现大部分闲置，闲置前作为商业（会所）使用，本次估价以估价对象的最有效利用状况商业用房进行评估，设定对应的土地使用权使用年限为 40 年，自价值时点（2018 年 3 月 5 日）起；根据估价委托人提供《国有土地使用证》（河国用（2010）第 296 号）（复印件）估价对象所占土地使用权为住宅用地，本次评估结果为完全产权条件下的商业房地产价值扣除由住宅用地变更为商业用地时应向土地管理部门上缴的土地出让金数额后的余值，但最终的土地出让金数额应由政府部门核定；如上述情况发生变化，本报告需做相应调整。

### 五、依据不足假设

本估价项目不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

### 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3月16日至2019年3月15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，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. 本报告一式肆份（估价估价委托人叁份，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

晋中市中级人民法院证据技术中心

### 二、房地产估价机构

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依据。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象为位于汾滨街以西府前路以北东第一家，1 幢，总建筑面积为 3271.87 m<sup>2</sup>的房地产。

#### 2. 估价对象基本状况

##### (1) 土地状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（河国用（2010）第 296 号）记载：估价对象土地使用权人：师拥军，座落：府前路以北，地号：82-01-（03）-029，图号：41.25-73.25，地类（用途）：住宅，使用权类型：出让，终止日期：2073 年 8 月 20 日。使用权面积：559.21 m<sup>2</sup>，其中独用面积：559.21 m<sup>2</sup>。

根据估价委托人提供的《土地他项权利证明书》（河他项（2013）第 21 号）记载：土地他项权利人：上海浦东发展银行股份有限公司晋中分行，义务人：师拥军，座落：府前路以北，地号：82-01-（03）-029，图号：41.25-73.25，权属性质：国有建设用地使用权，使用



权面积：559.21 m<sup>2</sup>，地类（用途）：住宅，使用权类型：出让。他项权利种类及范围：他项权利：出让国有建设用地使用权抵押权，抵押借贷金额：29.42 万元，抵押借贷期限：自 2013 年 10 月 21 日至 2014 年 10 月 20 日，抵押面积：559.21 m<sup>2</sup>。设定日期：2013 年 10 月 16 日。权利顺序：上海浦东发展银行股份有限公司晋中分行，存续期限：自 2013 年 10 月 21 日至 2014 年 10 月 20 日。

## (2)房屋状况

### ①房屋登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（河津市房权证 2011 字第 8392G 号）及《私有房屋登记申请审批表》、《房屋变更登记申请审批表》、《房屋变更登记申请书》记载及实地查勘：房屋所有权人：师拥军，共有情况：单独所有，房屋坐落：汾滨街以西府前路以北东第一家，1 幢，登记时间：2011-11-15，规划用途：综合，总层数 6，建筑面积 3271.87 m<sup>2</sup>，土地使用权取得方式：出让。附记：变更登记，变更前面积为 2668.23 m<sup>2</sup>，变更后面积为 3271.87 m<sup>2</sup>，地下室面积为：433.92 m<sup>2</sup>，一层面积为：433.92 m<sup>2</sup>，二层面积为：636.13 m<sup>2</sup>，三层面积为：636.13 m<sup>2</sup>，四层面积为：636.13 m<sup>2</sup>，五层面积为：495.64 m<sup>2</sup>，建成年份为 2007 年，结构：框架。

根据估价委托人提供的《房屋他项权证》（河房 2013 他字第 219 号）记载：房屋他项权人：上海浦东发展银行股份有限公司晋中分行，房屋所有权人：师拥军，房屋坐落：汾滨街以西府前路以北东一家一幢，权利种类：最高额抵押，权利价值：壹仟万元整，权利范围：建筑面积 3271.87 m<sup>2</sup>，设定日期：2013 年 10 月 21 日，约定期限：壹年。

### ②房屋利用及装修状况

估价对象于价值时点大部分闲置。

估价对象装修情况：估价对象外墙南侧部分铝塑板造型、局部玻璃幕墙，其余部分墙面贴条形瓷砖。1-2 层东北侧出租用作餐馆（荞面居），餐馆入户安装金属对开玻璃门，室内地面铺地板，墙面部分刷乳胶漆，部分硅藻泥，顶面栅格板造型吊顶；餐厅卫生间地面铺地砖，

墙面墙砖通顶，顶面 PVC 造型；室内楼梯白钢扶手、踏步面铺地毯。估价对象除餐馆外部分，入户安装旋转门，实地查勘中未进入室内。

估价对象装修、设备维护状况一般。

### ③房屋配套设施

水、电、暖、讯等配套设施齐全，能满足日常经营所需。

## 2. 区位状况

位置：估价对象坐落于汾滨街以西府前路以北东第一家，1 幢。

交通：估价对象紧邻汾滨街、府前路，交通便捷。

人文环境条件：估价对象位于汾滨街以西府前路以北东第一家，1 幢，紧邻汾滨街、府前路，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，该区域人文环境好。

外部配套设施：估价对象周围有东星时代广场、香江国际购物中心等商业设施，有文苑小区、名都花园、怡源名居等住宅小区；有中国农业发展银行、晋商银行、河津市农村商业银行等金融机构；有河津锦之星、红福大酒店、艾诺威国际酒店等配套酒店设施；有河津市儿童医院、河津市社会保险医院等医疗机构，有河津市第四小学、河津实验中学、河津市直机关幼儿园等教育设施。公共服务性配套设施完善，有利于区域发展。

## 五、价值时点

2018 年 3 月 5 日（实地勘查之日）。

## 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格。

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》（2009 年 8 月 24 日，法释[2009]16 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八十二号公布）；
- (7) 《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四十四号公布）；
- (8) 国家、山西省的有关法规。

## 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) 《房屋所有权证》（河津市房权证 2011 字第 8392G 号）
- (2) 《私有房屋登记申请审批表》、《房屋变更登记申请书》、《房屋变更登记申请审批表》、《房屋分层分间平面图》
- (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) 同类地区、同类型房屋建设成本、利息、利润、销售税费的相关资料和租金、租赁费用、租赁状况资料

(2)估价人员实地查勘取得的有关资料

(3)房地产估价机构及估价人员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》，估价方法通常有成本法、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成本法、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。

本次估价目的是对贵中心提供估价对象房地产公开市场价值，为执行司法裁决提供价值依据。根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，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，故本次评估估价对象房地产市场价值采用成本法、收益法。

### 1. 采用方法的理由

(1)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，估价对象已建成，成本法为开发房地产各项费用的积算价格，能有效的体现房地产现状条件下的价格，故采用成本法可行。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，是全新状态下的价格扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2)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，估价对象周边租赁市场较活跃，市场租赁水平比较透明，其收益和费用均可测算，本次估价采用收益法切实可行。

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。

### 2. 未采用方法的理由

(1)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，估价对象为已建成房地产，应以目前使用状况为前提，故理论上不适用。

(2)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，估价对象所在区域缺乏估价对象类似房地产的交易实例，故不宜采用比较法。

## 十、估价结果

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	收益法
测算结果	总价（万元）		1518.80
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		4642
评估价值	总价（万元）		1518.80 大写：壹仟伍佰壹拾捌万捌仟元整
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		4642

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
***	*****		
***	*****		

## 十二、实地查勘期

2018年3月5日。

## 十三、估价作业期

2018年3月1日起至2018年3月16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

