

房地产估价报告

- 估价报告编号：晋涌评第 J190711 号
- 估价项目名称：李晋东所属的位于晋中市寿阳县城关乡（朝阳镇）泥河村房屋及土地使用权价值评估
- 估价委托人：山西省晋中市中级人民法院
- 房地产估价机构：山西涌鑫房地产估价咨询有限公司
- 注册房地产估价师：刘晓明（注册号：1420020021）
焦振斌（注册号：1420180042）
- 估价报告出具日期：二〇一九年四月二十四日

致估价委托人函

山西省晋中市中级人民法院：

受贵方委托，本估价公司秉着独立、客观、公正的原则，对委估房屋及土地进行估价。估价对象为位于李晋东所属的位于晋中市寿阳县城关乡（朝阳镇）泥河村房屋及土地，房屋建筑面积共计 324.10 m²（其中证载建筑面积 121.19 平方米，未办理产权登记建筑面积 202.91 平方米），土地使用权面积 194.92 m²，价值时点为 2019 年 3 月 29 日，估价目的：为估价委托人办理司法案件提供现状价值参考依据。

根据估价目的，依照估价程序，遵循估价原则，采用成本法，经过测算并结合估价经验，确定估价对象房屋所有权及土地使用权在符合报告中已说明的有关假设及限制条件的基础上，于价值时点的现状价值（含不可移动装修及设施价值）为 RMB56.73 万元，人民币大写：伍拾陆万柒仟叁佰元整，估价结果明细见表 1。

特别提示：估价对象新建的车库、门房南侧部分房屋超出了《集体土地建设用地使用证》附图的土地界限范围，提请报告使用者注意。

估价的详细结果和有关说明，见后附的《估价结果报告》。

表 1: 估价结果明细表

序号	估价对象	面积 (m ²)	现状价值 (万元)	评估单价 (元/m ²)
1	证载 1 层房屋	121.19	19.73	1628
2	土地使用权	194.92	5.05	259
2	未办理产权登记房屋	202.91	31.95	1575
	合计	——	56.73	——

山西涌鑫房地产估价咨询有限公司

法定代表人：刘丽仙

2019 年 4 月 24 日

目 录

➤ 估价师声明	4
➤ 估价假设和限制条件	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	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	10
(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
(十四) 几点说明	11
➤ 附件	13
(一) 《司法技术鉴定委托函》	
(二) 估价对象位置图	
(三) 估价对象照片	
(四) 《房屋所有权证存根》、《审批表》复印件	
(五) 《集体建设用地使用证》复印件	
(六) 《平面示意图》	
(七) 估价机构资质证书、营业执照复印件	
(八) 估价师注册证书复印件	

估价师声明

- (一) 我们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。
- (二) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、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。
- (四) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
- (五) 我们（注册房地产估价师刘晓明、焦振斌）已于 2019 年 3 月 29 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，并对查勘的客观性、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。

估价假设和限制条件

➤ （一）一般假设

1. 估价对象转让征得本集体经济组织同意，受让人为同一集体经济组织内部成员，没有住房和宅基地，且符合宅基地使用权分配条件。

2. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证存根》、《审批表》、《集体土地使用证》复印件等资料，注册房地产估价师对估价对象的权属、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、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

估价报告中估价对象办理产权登记的房屋建筑面积以估价委托人提供的《房屋所有权证存根》所载面积为准，扩建、新建的房屋建筑面积以估价人员现场查勘时测量尺寸（《平面示意图》）为准，土地使用权面积以估价委托人提供的《集体土地使用证》所载面积为准。

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。

➤ （二）未定事项假设

无。

➤ （三）背离事实假设

根据估价目的，本次评估不考虑估价对象被查封因素的影响。

➤ （四）不相一致假设

无。

➤ （五）依据不足假设

1. 现场查勘时，我们发现估价对象有扩建、新建的房屋，经与执行法官沟通，估价对象扩建、新建的房屋列入本次评估财产范围内；

2. 当事人未提供估价对象扩建、新建房屋的《房屋所有权证》、建设规划相关资料及《房屋面积测绘报告》，本次评估，估价对象扩建、新建房屋建筑面积按估价人员现场查勘时测量尺寸进行测算。

➤ (六) 估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为估价委托人办理司法案件提供现状价值参考依据，不得用于其他目的。

2. 估价对象扩建、新建的房屋建筑面积以估价人员现场查勘时测量尺寸为准，如相关测绘单位测量的建筑面积与计算面积不一致，我公司将以测绘单位测量面积为准对估价结果进行相应调整。

3. 我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，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以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

4. 本估价报告估价结果仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，随着时间推移，房地产市场状况、房地产政策和估价对象自身情况发生变化，估价对象的现状价值也将发生相应变化。

5. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日(2019年4月24日)起一年，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。

6. 本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料的复印件，估价委托人应对资料的真实性负责，如其提供的相关资料失实，则本估价结果不成立。

7. 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；凡因估价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，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。

8. 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。

9. 当事人如对本报告有异议，请在收到估价报告五日内向法院申请复议。当事人在约定日期内未对本报告提出异议及申请复议，则视为认可本报告内容。

估价结果报告

晋涌评第 J190711 号

◆ (一) 估价委托人

山西省晋中市中级人民法院

◆ (二) 房地产估价机构

山西涌鑫房地产估价咨询有限公司

法人代表：刘丽仙

资质等级：壹级

资质证书编号：[晋]房估 01173223 号

统一社会信用代码：9114010071593742X4

地址：太原市杏花岭区府西街 169 号华宇国际大厦 A 座 7 层

联系电话：(0354) 2410708

◆ (三) 估价目的：

为估价委托人办理司法案件提供现状价值参考依据。

◆ (四) 估价对象

估价对象的财产范围为李晋东所属的位于晋中市寿阳县城关乡（朝阳镇）泥河村房屋（建筑面积共计 324.10 平方米，其中房屋登记面积 121.19 平方米，未登记面积 202.91 平方米）及土地，包含估价对象房屋所有权、土地使用权及房屋内部不可移动装修及设施价值，不包含动产、债权债务等其他财产或权益。

1. 基本状况

表 2：估价对象建筑物状况明细表

估价对象	建筑面积 (m ²)	建筑 结构	装饰装修状况
证载 1 层	121.19	混合	外墙贴砂岩砖，做屋檐造型，装饰红机瓦；1 层室内东侧：水磨石地面，墙面刷乳胶漆，装饰木墙裙，设木制电视背景墙，顶棚木吊顶，设木墙柜；卫生间：地砖地面，墙面贴墙砖，顶棚 PVC 板吊顶，设洗面台、浴室；厨房：地砖地面，墙面刷乳胶漆（局部贴墙砖），顶棚木吊顶，设整体橱柜、吊柜；设楼梯，木地板踏步，铁栏杆及木制扶手；1 层室内西侧：地面铺地板革，墙面及顶刷涂料；木门、木门套、彩铝窗、塑钢窗。
扩建北房：第 2 层（带阁楼）、1 层东南角卧室及 1-2 层阳台	148.03	混合	外墙贴墙砖，局部砂岩造型装饰，装饰石膏檐线、石膏浮雕；2 层室内东侧：地面铺木地板，墙面刷乳胶漆（局部木饰墙面），装饰木墙裙，顶棚刮白，装饰木线条（局部顶棚木吊顶）；设木隔断、木制暖气罩、木墙柜；设楼梯，木地板踏步，铁栏杆及木制扶手；2 层室内西侧、阁楼为毛坯房；木门、木门套、塑钢门、窗，铝合金窗。
新建南房：车库	35.63	混合	外墙贴砂岩砖，装饰罗马柱；室内地砖地面，墙面刷涂料，顶棚 PVC 板吊顶；卫生间地砖地面，墙面贴墙砖；塑钢门、卷闸门。
新建东房：锅炉房及库房	19.25	混合	外墙贴砂岩砖，装饰罗马柱；室内为毛坯房。
院落	—	—	院落地面铺青石，设木制楼梯，铁艺大门，围墙。
设施设备：通水、通电、通讯、供暖（自备锅炉）。			

依据《审批表》，估价对象证载 1 层建成于 1990 年，经向被申请人询问了解，扩建、新建的房屋建成于 2006 年，2010 年对所有房屋进行重新装修。

2. 权属状况

(1) 《房屋所有权证存根》记载：

房屋所有权人：李晋东；房屋坐落：寿阳县城关乡泥河村；所有权性质：私产；间数：4 间；层数：平层；建筑面积：121.19 平方米；备注：自建；《房屋所有权证存根》编号：字第 3056 号。

(2) 《集体土地使用证》记载：

土地使用者：李晋东；地址：城关乡泥河村；地号：NZ0121205；用地面积：194.92 m²；用途：住宅。

◆ (五) 价值时点

价值时点为实地查勘日 2019 年 3 月 29 日

◆ (六) 价值类型

本次评估的房地产价值是指估价对象在设定条件下，在 2019 年 3 月 29 日的公开、合理的现状价值。

◆ (七) 估价原则

我们在估价时遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出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. 价值时点原则：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。

3. 替代原则：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。

◆ (八) 估价依据

1. 法律法规及相关政策文件

(1)《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正)

(3)《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)

(4)《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)

(5)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(2010 年 8 月 16 日，法释[2011]21 号)

(6)《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)

(7)国家及本省、市房地产评估的有关规定

2. 房地产估价相关技术标准

(1) 中华人民共和国《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

(2) 中华人民共和国《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

3. 估价委托人提供的相关资料

(1) 《司法技术鉴定委托函》

(2) 《房屋所有权证存根》、《审批表》

(3) 《集体土地建设用地使用证》

(4) 估价委托人提供的其他资料

4. 本估价公司掌握的相关资料和估价人员实地查勘获取的资料

(1) 估价人员实地查勘及口头询问记录取得的相关资料

(2) 本估价公司和估价人员掌握和收集的房地产市场相关资料

◆ (九) 估价方法

估价思路：根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

1. 估价对象为自建住宅，同一供需圈内类似房地产的交易案例较少，不宜采用比较法。

2. 估价对象为已建成自建住宅，未有改扩建规划，不产生后续开发成本，不符合假设开发法应用条件及适用范围，不宜采用假设开发法。

3. 估价对象为自建住宅，与估价对象类似的房地产开发的成本费用资料较齐全，故可采用成本法进行估价。

4. 估价对象为自建住宅，同一供需圈内类似房地产的租赁情况较少，故本次评估不宜采用收益法进行测算。

经过估价方法适用性分析后采用估价方法：成本法。

估价方法定义：

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。

◆ (十) 估价结果

根据估价目的，依照估价程序，遵循估价原则，采用成本法，经过测算并结合估价经验，确定估价对象房屋所有权及土地使用权在符合报告中已说明的有关假设及限制条件的基础上，于价值时点 2019 年 3 月

29 日的现状价值（含不可移动装修及设施价值）为 RMB56.73 万元，人民币大写：伍拾陆万柒仟叁佰元整，详细估价结果见表 2。

表 2：估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	成本法
		测算结果	总价（万元）
	评估单价（元/m ² ）	--	
现状价值	总价（万元）	56.73	
	评估单价（元/m ² ）	--	

◆ (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘晓明	1420020021		2019 年 4 月 24 日
焦振斌	1420180042		2019 年 4 月 24 日

◆ (十二) 实地查勘期

2019 年 3 月 29 日

◆ (十三) 估价作业期

2019 年 3 月 29 日至 2019 年 4 月 24 日

◆ (十四) 几点说明

1. 本报告仅为估价委托人办理司法案件提供现状价值参考依据，不得用于其他目的。

2. 估价委托人对本次估价所提供资料的真实性、完整性以及产生的后果负责。估价人员仅对本报告的操作程序和采用方法的公允性负责。

3. 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，请通知本估价所进行更正。否则，报告误差部分无效。

4. 本报告一式伍份（估价委托人肆份，估价机构留存一份），伍份具有同等法律效力。

5. 如果使用本报告的时间超过了报告使用期限,我们对此结果造成的损失不承担责任。

6. 本报告中最终的评估总价精确到佰元。

◆ 评估人员: 刘晓明 (中国注册房地产估价师)

焦振斌 (中国注册房地产估价师)

◆ 审核报告人:

◆ 审批报告人:

山西涌鑫房地产估价咨询有限公司

2019年4月24日

附 件

- (一) 《司法技术鉴定委托函》
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象照片
- (四) 《房屋所有权证存根》、《审批表》复印件
- (五) 《集体建设用地使用证》复印件
- (六) 《平面示意图》
- (七) 估价机构资质证书、营业执照复印件
- (八) 估价师注册证书复印件