

房地产估价报告

估价报告编号：津同章房评字[2018]第 407 号

估价项目名称：山西省吕梁市柳林县青龙龙泉小区 7 号楼
901 房地产市场价格价值评估

估价委托人：天津市滨海新区人民法院

房地产估价机构：天津同章房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：田耀东(1219960012)

张倩(1220040022)

复核人员：闫永浩(1220070045)

估价报告出具日期：2018 年 12 月 29 日

序列号：2019-76-000333



致估价委托人函

天津市滨海新区人民法院：

我公司接受贵院的委托，按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)等有关政策、法规，对位于山西省吕梁市柳林县青龙龙泉小区 7 号楼 901 房地产市场价格价值进行了评估。评估范围包括房屋建筑物及其分摊的国有土地使用权，房屋建筑物的建筑面积为 141.97 平方米。根据委托人提供的《天津市滨海新区人民法院委托评估函》，本次评估目的为因司法诉讼的需要而评估估价对象房地产的市场价值。本次估价的一切取价标准均以价值时点有效的价格标准为依据，该价值时点为：2018 年 10 月 25 日。

本次估价结果如下：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法和收益法进行估价，并结合估价经验和对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象房地产在 2018 年 10 月 25 日的市场价值为人民币 58.1 万元（大写：人民币伍拾捌万壹仟元整），单价为人民币 4093 元/平方米。

特别提示：本次估价为司法诉讼估价，本次估价结果为估价对象的市场价值，未扣除法定优先受偿款及处分估价对象时的税费及其它相关费用。

此估价报告使用期限为自估价报告出具日期起规定为一年，即报告使用期限自 2018 年 12 月 29 日起至 2019 年 12 月 28 日止。

天津同章房地产土地资产评估有限公司

2018 年 12 月 29 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	9
(一) 估价委托人	9
(二) 房地产估价机构	9
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象	9
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 复核人员	14
(十三) 实地查勘期	14
(十四) 估价作业期	14
附件 (复印件)	
1. 天津市滨海新区人民法院委托评估函;	
2. 估价对象位置图;	
3. 估价对象照片;	
4. 不动产登记资料查询结果证明;	
5. 可比实例位置图和外观照片;	
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件;	
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。	

估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

1. 注册房地产估价师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。

2. 本估价报告中的分析、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本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 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师张倩于 2018 年 10 月 25 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7. 注册房地产估价师：

张倩（注册号：1220040022）

年 月 日

田耀东（注册号：1219960012）

年 月 日

估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 假设估价委托人所提供的有关法律性文件、资料、数据是真实、完整、合法和有效的，注册房地产估价师已对估价委托人所提供的《不动产登记资料查询结果证明》等权属证件复印件与原件的一致性履行了必要的核实程序。估价委托人对所提供资料的真实性负责。如有虚假估价机构不承担相应责任。注册房地产估价师已对《不动产登记资料查询结果证明》等权属证件记载之外的权利状况进行了必要的询问，估价委托人保证回答是真实、准确和全面的。否则由此带来的不利后果，由估价委托人负责。

(2) 假设估价对象的产权确权清晰无误，在价值时点时没有任何产权纠纷，而且未考虑产权的任何担保或其他的法律诉讼行为。

(3) 注册房地产估价师对估价对象的房屋安全、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，假设估价对象不存在安全隐患。

(4) 假设估价对象在以后的使用期内是在保持现状的前提下正常使用，没有考虑未来可能发生的用途转换，也没有考虑任何外在不可抗拒的因素，对于估价对象的价格影响。

(5) 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染、估价对象未暴露及难以接触的部位（含装修）、水、电、暖、空调通风、消防或其他设施设备予以必要关注，假设估价对象房地产无结构性损坏等质量缺陷，水、电、暖、空调通风、消防或者其他设施设备及装修符合国家有关技术、质量验收标准，可以安全使用。

2. 未定事项假设

由于估价委托人未提供估价对象在价值时点的他项权利情况，且根据本次评估目的，未考虑估价对象他项权利对估价结果的影响，即本次评估是在假设产权人拥有完全权利的前提下进行的，特提醒报告使用方注意。

3. 背离事实假设

(1) 依据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》记载，估价对象于价值时点存在查封；根据本次评估目的，未考虑由估价对象存在的查封对估价结果的影响，即本次评估是在假设产权人拥有完全权利的前提下进行的，特提醒报告使用方注意。

(2) 根据当事人介绍，估价对象于价值时点存在租赁权，但由于委托方无法取得租赁权相关信息，故本次未考虑租赁权对估价结果的影响，即本次评估是在假设产权人拥有完全权利的前提下进行的，特提醒报告使用方注意。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

无依据不足假设

6. 限制条件

(1) 估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。任何未经估价机构或估价委托人确认的机构或个人，不能由于得到估价报告而成为估价报告使用者。未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。房地产估价机构不承担上述以外的任何单位或个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

(2) 由于委托方提供的权属材料未记载估价对象土地权利性质、土地面积、土地使用（承包）期限及土地用途等，本次估价结果未考虑估价对象土地权利性质、土地面积、土地使用（承包）期限及土地用途对估价结果产出的影响，特提醒报告使用方注意，如与实际不符，评估结果应做相应调整。

(3) 由于委托方提供的权属材料未记载估价对象的用途、建筑结构及总层数等，故本次估价结果是以估价委托方、当事人介绍及估价人员现场

查勘为准，如与实际不符，评估结果相应调整。

(4)本次估价结果仅供估价委托人就报告书所述估价目的下使用，不得用于其他用途或目的。由于报告书使用不当造成的后果，与本次估价的注册房地产估价师及其所在的估价机构无关。

(5)此估价报告使用期限为自估价报告出具日期起规定为一年，即报告使用期限自2018年12月29日起至2019年12月28日止。估价目的在报告出具日期后的一年内实现时，应以本次估价结果作为底价和作价的参考依据。若超过一年，估价委托人应及时聘请估价机构重新确定估价对象的价格。

(6)本估价结论是在估价委托人提供的资料真实、合法、完整、有效基础之上得出的。估价委托人对其所提供的相关资料及各种数据的真实性和有效行负责；因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担责任。

(7)本报告估价结果是估价对象在满足全部假设与限制条件下，于价值时点在现状利用下的市场价值；若其土地用途、级别、面积以及房屋利用状况、建筑面积等影响房地产价值的因素发生变化时，则评估价值应做相应调整。

(8)本报告估价结果是估价对象在价值时点时的正常经济环境及正常的市场价值基础上的估算价值。未考虑国家经济政策发生变化、未来市场变化风险、短期强制处分及不可抗力等因素对房地产价值的不良影响。

(9)价值时点后，若发生估价对象因不可抗力而发生毁损、灭失等影响估价对象价值的期后事项（期后事项是指价值时点之后至出具估价报告之前的重大事项）时，不能直接使用本次估价结果。

(10)本估价结果未考虑房地产交易时应向国家缴纳的税费，如需转让、拍卖、变更、处置房地产，应按国家有关规定办理。

(11)本估价报告及附件需同时完整使用方为有效，本估价机构不对仅使用报告中的部分内容或使用不当所可能导致的任何损失承担责任。

(12) 此估价报告须经天津同章房地产土地资产评估有限公司加盖公章并由注册房地产估价师签名后方可使用，并以正本为准。

(13) 此估价报告由天津同章房地产土地资产评估有限公司负责解释

估价结果报告

（一）估价委托人

名称：天津市滨海新区人民法院
住所：天津市滨海新区塘沽港滨路 30 号
电话：（022）-65770510

（二）房地产估价机构

名称：天津同章房地产土地资产评估有限公司
统一社会信用代码：911201047257248316
住址：河东区金融大厦三层 306-310
电话：（022）27225810
传真：（022）58153098
邮编：300171

法定代表人（执行合伙人）：刘健

资质等级：壹级

资质证书编号：（2018）津房评估证字第 13 号

有效期限：2018 年 5 月 21 日至 2021 年 5 月 20 日

（三）估价目的

根据估价委托人提供的《天津市滨海新区人民法院委托评估函》，本次评估目的为因司法诉讼的需要而评估估价对象房地产的市场价值。

（四）估价对象

1. 总体状况描述与分析

本次评估范围依据估价委托人提供的《天津市滨海新区人民法院委托评估函》及估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》确定的坐落于山西省吕梁市柳林县青龙龙泉小区 7 号楼 901 房地产，房屋建筑物的建筑面积为 141.97 平方米。产权证号：2013 字第 010683 号，权利人为张竞东。其东临龙城苑小区，南临东门路，西临青龙大街，北临东山

矿区路，地理位置较好，交通道路畅通，估价对象周边生活配套设施较齐全，适宜居住。

2. 实物状况描述

(1) 土地实物状况描述与分析

估价对象土地为山西省吕梁市柳林县青龙龙泉小区7号楼901房屋所分摊的土地；根据评估人员现场查勘，估价对象位于山西省吕梁市柳林县青龙龙泉小区7号楼901，其东临龙城苑小区，南临东门路，西临青龙大街，北临东山矿区路，地理位置较好。所在区域基础设施均达到“七通一平”，即通电、通上水、通下水、通讯、通路、通气、供热及场地平整；地质承载力一般；地势平坦、土壤状况无污染；形状较规则；所在区域用地类型无特殊规划限制。

估价对象土地位于山西省吕梁市柳林县青龙龙泉小区7号楼901，其土地基础设施完善，较便于开发利用。

(2) 房屋建筑物实物状况描述与分析

估价对象所处房屋建筑物建于2009年，建筑物总层数为31层，所在层数为9层，建筑面积为141.97平方米，1层4户，朝向为南北，房型为3室2厅2卫。楼道内楼梯间为水泥踏面；客厅顶棚、内墙刷涂料，地面铺设瓷砖；卧室顶棚、内墙刷涂料，地面铺设木地板；厨卫铝扣板吊顶，墙地面均铺设瓷砖；入户门为防盗门，窗为断桥铝窗。

经评估人员及委托人现场勘查确定，评估对象现处于居住状态，评估对象房屋建筑物整体结构稳定；室内外上下水、电、暖气、煤气等各种配套设施齐全，具备正常使用功能。

3. 权益状况描述与分析

估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》确定，张竞东（14232719801024163X），产权：柳林县青龙龙泉小区7号楼房屋一套，产权证号：2013字第010683号，面积141.97 m²；查封人：天津市滨海新区人民法院，被查封人：张竞东、高琴。

经过查阅委托方提供的相关材料及当事人介绍，于价值时点，估价对象产权清晰，房地产权利人为张竞东。

（五）价值时点

本次价值时点为 2018 年 10 月 25 日。该价值时点系为现场勘查日并与委托方根据估价目的经充分协商确定的，使之尽可能与估价目的的实现日接近，本次估价的一切取价标准均为价值时点的有效的价格标准。

（六）价值类型

本报告中所述的评估价格系指本公司对于估价对象是在作为既定用途不变的前提下，在价值时点的外部经济环境条件和本报告所载明的其他前提条件及假设条件均不改变的情况下，为本报告前面所述及的估价目的而提出的公开市场价值。

所谓公开市场价值是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。

（七）估价原则

本公司遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则实施本次的估价操作。

1. 独立、客观、公正原则是指要求站在中立的立场上，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. 合法原则是指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. 最高最佳利用原则是指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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上

可能、财务上可行并使价值最大的合理，可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

4. 替代原则是指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. 价值时点原则是指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。

（八）估价依据

1. 法律、法规、技术标准依据

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;

(2) 《中华人民共和国土地管理法》;

(3) 《中华人民共和国物权法》;

(4) 关于印发《天津市房地产市场估价管理办法》的通知（房权〔1997〕41号）;

(5) 国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291 -2015）;

(6) 国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899 -2013）;

(7) 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（法释 200916 号）;

(8) 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（法释〔2011〕21号）;

(9) 中华人民共和国司法部令《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号）。

2. 行为依据

《天津市滨海新区人民法院委托评估函》

3. 产权依据

《不动产登记资料查询结果证明》

4. 取价依据

- (1) 近期同类房地产交易情况;
- (2) 估价人员现场查勘、记录等;
- (3) 房地产估价常用数据与参考手册;
- (4) 有关询价资料和参数资料。

(九) 估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法为：替代原理、市场成交价格为导向，价值时点近期有较多类似的房地产交易；收益法为：预期原理、预期未来收益为导向，未来收益和风险都能较准确的预测；成本法为：生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用于独立开发建设的整体房地产、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产等；假设开发法为：预期原理、预期收益为导向，适用于能够正确判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成后价值。

本次估价选取比较法和收益法

1. 比较法：比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法计算公式：

比较法比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

2. 收益法：收益法是预测估价对象在未来持有期 t 年内每年预期净收益，及在持有期末转售估价对象时所获得的收益，将估价对象在持有期 t 年内每年净收益以一定的报酬率折算为价值时点收益总和，将持有期末转售估价对象时所获得的收益以一定的折现率折算为价值时点价值，上述两部分价值的合计即为估价对象的价值。

收益法计算公式为：

