

房地产估价报告

估价报告编号	晋智房估字第 19-15124 号
估价项目名称	原平市永康北路与平安大街（交汇处） 东北角(怡景花园)5幢1单元12层1201 室住宅房地产市场价格价值评估
估价委托人	忻州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	2019 年 5 月 8 日

致估价委托人函

1. 致函对象：忻州市中级人民法院证据技术中心
2. 估价目的：对忻州市中级人民法院证据技术中心委托评估的位于原平市永康北路与平安大街（交汇处）东北角（怡景花园）5幢1单元12层1201室住宅房地产进行评估，为执行司法裁决提供价值参考。
3. 估价对象：原平市永康北路与平安大街（交汇处）东北角（怡景花园）5幢1单元12层1201室住宅房地产（建筑面积 122.65 m²）（物业名称：怡景花园）。
4. 价值时点：2019年5月5日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：比较法。
7. 估价结果：

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法
		比较法
测算结果	总价（万元）	60.25
	单价（元/m ² ）	4912
评估结果	总价（万元）	60.25 大写：陆拾万零贰仟伍佰元整
	单价（元/m ² ）	4912

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》。

山西智渊房地产估价有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇一九年五月八日

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.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附件.....	11
一、估价对象位置图.....	11
二、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	12

估价师声明

我们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, 经实地查勘观察, 估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》(原房权证 2014 字第 3017470 号、原房权证 2014 字第 3017471 号)记载建筑面积相当, 故本次估价以《房屋所有权证》(原房权证 2014 字第 3017470 号、原房权证 2014 字第 3017471 号)记载建筑面积为准。

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为习惯。

5. 估价对象为整栋楼其中一户, 应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、未定事项假设

注册房地产估价师未收集到估价对象他项权利状况资料, 估价委托人也未提供相关资料, 估价对象是否存在他项权利等情况需进一步核实, 故本次评估不考虑估价对象原有的担保物

权和其它优先受偿权对估价结果的影响。

三、背离事实假设

在价值时点,估价对象已被法院查封,本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

四、不相一致假设

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》,房屋坐落为“怡景花园”;经估价人员实地查勘,估价对象所在小区名称为“怡景花苑”,二者不一致。经估价人员实地查勘,二者为同一地址,本次评估以证载房屋坐落“怡景花园”为准。

五、依据不足假设

1. 由于估价人员未能进入估价对象内部进行实地查勘,经实地查勘时向申请执行人及承办法官咨询,室内布局参照同楼幢 15 层同户型房屋确定为三室二厅一厨一卫,室内装修程度按照一般装修设定。如上述情况发生变化,估价结果需做相应调整。

2. 由于估价人员未能进入估价对象室内进行实地查勘,本次评估设定其水、电、暖、通讯等配套设施较齐全,能满足日常生活所需。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告估价目的是对忻州市中级人民法院证据技术中心委托评估的位于原平市永康北路与平安大街(交汇处)东北角(怡景花园)5幢1单元12层1201室住宅房地产进行评估,为执行司法裁决提供价值参考,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人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(2019年5月8日至2020年5月7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,本报告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. 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。

6. 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。

7. 本报告一式肆份(估价委托人叁份, 存档壹份)。

8. 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

忻州市中级人民法院证据技术中心

二、房地产估价机构

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 室

法定代表人：牛宏英

备案等级：壹级

证书编号：01175231

三、估价目的

对忻州市中级人民法院证据技术中心委托评估的位于原平市永康北路与平安大街（交汇处）东北角（怡景花园）5 幢 1 单元 12 层 1201 室住宅房地产进行评估，为执行司法裁决提供价值参考。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为位于原平市永康北路与平安大街（交汇处）东北角（怡景花园）5 幢 1 单元 12 层 1201 室，建筑面积为 122.65 m²的住宅房地产。

2. 估价对象基本状况

(1)房屋状况

①房屋登记状况

本次估价对象为原平市永康北路与平安大街（交汇处）东北角（怡景花园）5 幢 1 单元 12 层 1201 室。估价委托人提供的《房屋所有权证》（原房权证 2014 字第 3017470 号、原房权证 2014 字第 3017471 号）记载：房屋所有权人：李泽华、刘晓燕，共有情况：共同共有，房屋坐落：原平市永康北路与平安大街（交汇处）东北角（怡景花园）5 幢 1 单元 12 层 1201 室，登记时间：2014-01-20，规划用途：住宅，总层数：17，建筑面积：122.65 m²，建成年

份: 2012 年。

②房屋利用及装修状况

由于估价人员未能进入估价对象内部进行实地查勘, 本次参照估价委托人提供的《房屋所有权证》及 15 层同户型房屋, 确定其室内格局为三室二厅一厨一卫。实地查勘时未进入估价对象室内, 经估价人员咨询承办法官及申请执行人, 室内装修程度设定为一般装修。

③房屋配套设施

水、电、暖、气、通讯等配套设施齐全, 能满足日常生活所需。

(3)区位状况

位置: 估价对象坐落于原平市永康北路与平安大街(交汇处)东北角(怡景花园)5幢1单元12层1201室。

交通: 区域内临近永康北路、平安大街, 距公交站点 100 米左右, 交通便捷。

人文环境条件: 估价对象位于原平市永康北路与平安大街(交汇处)东北角(怡景花园)5幢1单元12层1201室, 临近永康北路、平安大街, 凭借其便捷的交通为其房地产市场的进一步发展奠定了基础, 该区域住宅集中, 周边住宅设施集聚程度较高, 人文环境较好。

外部配套设施: 估价对象周边物业有祥怡小区、平安四季城、家悦小区、祥龙帝景苑等, 附近生活服务设施有中国农业银行、中国邮政储蓄银行、原平农村商业银行、原平市宋青怀中西医诊所、原平市第一人民医院等, 教育配套设施有原平第七小学、原平市永康小学、原平实达中学等, 公共服务设施完善。

五、价值时点

2019 年 5 月 5 日(实地查勘之日)。

六、价值类型

本次估价报告所提供的价值标准为房地产市场价值。

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，应以城市规划及规划用途等为依据。
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确定财产处置参考价若干问题的规定》（2018 年 8 月 28 日，法释〔2018〕15 号）
- (3) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（2016 年 8 月 2 日，法释〔2016〕18 号）
- (4) 《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》（2011 年 9 月 7 日，法释〔2011〕21 号）
- (5) 《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）
- (6) 《司法鉴定程序通则》（2016 年 3 月 2 日，司法部令第 132 号）
- (7) 《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）
- (8) 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第二十八号公布）
- (9) 《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四十六号公布）
- (10) 国家及原平市的有关法规

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) 《忻州市中级人民法院证据技术中心司法鉴定委托书》〔忻中证（2019）委鉴字 53 号〕
- (2) 《房屋所有权证》（原房权证 2014 字第 3017470 号、原房权证 2014 字第 3017471 号）
- (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、相邻地区住宅房地产的正常市场交易水平

(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

房地产价值评估常用的方法有比较法、成本法和假设开发法。对于住宅市场价值评估,比较法、成本法、收益法是理论上适用的估价方法,其中比较法是依据了较多的比较实例,考虑了比较房地产可持续实现的价值;成本法是通过进行成本累加,能够体现资产的安全性和评估的保守性;收益法是以预期原理为理论基础,能够体现资产的长期持续性。所以上述三种方法理论上均适用。

1. 采用的估价方法

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,估价对象所在区域具有较为活跃和成熟的房地产市场,能够收集到较为完整的可比实例资料,可以从可比实例的成交价格修正得出估价对象的比较价值,根据替代原则比较法可行。

2. 未采用的估价方法

估价对象位于原平市怡景花园,规划用途住宅,经调查近期在同一供求圈内,用途类似房地产租赁活动频繁,但租售比偏低,因此不宜选用收益法。

估价对象为住宅,成本法为开发房地产各项费用的积算价格,其评估价值将会与市场价值产生较大偏离,不能有效的体现房地产现状条件下的价格,故不宜选用成本法。

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,本次估价对象为已使用建筑,不适用假设开发法。

根据估价目的和当地同类型房屋房地产市场状况,本次估价采用比较法求取的估价对象市场价值。

3. 估价方法介绍及步骤

比较法是通过选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法

其基本公式:

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

十、估价结果

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价 (万元)		60.25
	单价 (元/m ²)		4912
评估结果	总价 (万元)		60.25 大写：陆拾万零贰仟伍佰元整
	单价 (元/m ²)		4912

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

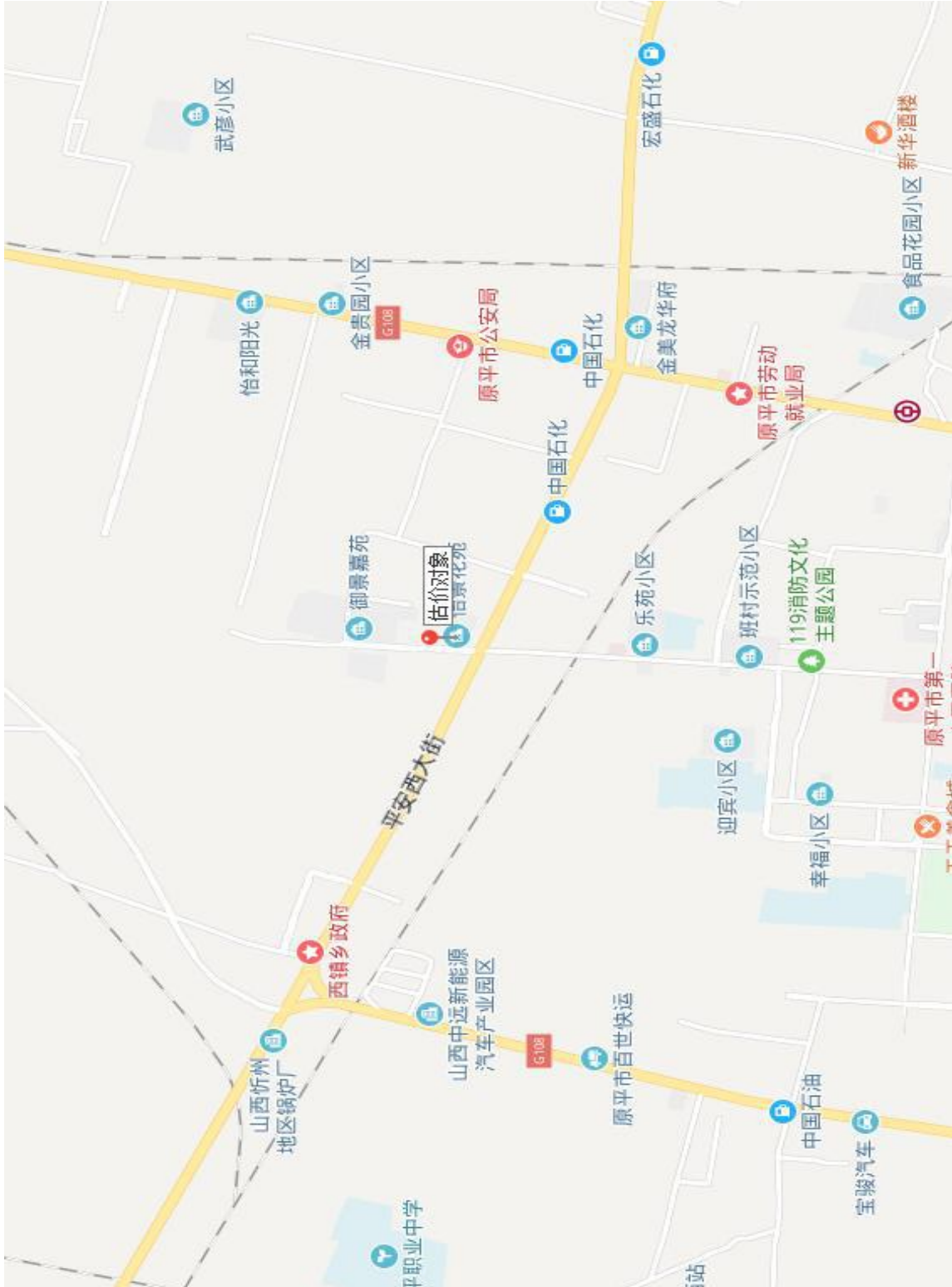
2019 年 5 月 5 日。

十三、估价作业期

2019 年 5 月 5 日起至 2019 年 5 月 8 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

