

房地产估价报告

估价报告编号	晋智房估字第 19-15015 号
估价项目名称	忻州市忻府区利民西街北一巷 8 号 1 幢 3 层 04 单元 007 西住宅房地产市场价格 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 1 月 28 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：为忻州市忻府区人民法院审理的杨立伟与原福龙、杜英华借款合同纠纷一案所涉及的住宅房地产进行估价，为执行司法裁决提供价值依据。
3. 估价对象：杜英华所属的位于忻州市忻府区利民西街北一巷 8 号 1 幢 3 层 04 单元 007 西住宅房地产（建筑面积 58.77 m²）。
4. 价值时点：2019 年 1 月 25 日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：比较法。
7. 估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵循法定的估价原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在公开市场上、于价值时点满足本次估价全部假设和限制条件下的价值 20.17 万元（大写：人民币贰拾万零壹仟柒佰元整），详见下表：

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）		20.17
	单价（元/m ² ）		3432
评估结果	总价（万元）		20.17 大写：贰拾万零壹仟柒佰元整
	单价（元/m ² ）		3432

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：二〇一九年一月二十八日

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	7
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
估价对象位置图	11
估价对象实地查勘情况和相关照片	12

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，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋登记簿》记载建筑面积大体相当，故本次评估以《房屋登记簿》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。

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优先受偿权对估价结果的影响。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的相关资料可知：于价值时点估价对象已被法院查封，本次评估不考虑估价对象被查封因素对估价结果的影响。

四、不相一致假设

根据估价委托人提供的《中华人民共和国房屋登记簿》，房屋坐落为忻府区利民西街北一巷 8 号住宅；经实地查勘，估价对象楼幢外门牌标识牌为“利民西街北一巷 9 号”，经估价人员询问申请执行方，二者为同一地址，本次评估以《中华人民共和国房屋登记簿》记载为准。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

五、依据不足假设

1. 由于估价人员未能进入估价对象内部实地查勘，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。如上述情况发生变化，本报告需做相应调整，在此提请使用者注意。

2. 由于估价人员未能进入估价对象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，室内装修程度按照满足基本生活需要的简单装修。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

3. 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为忻州市忻府区人民法院审理的杨立伟与原福龙、杜英华借款合同纠纷一案所涉及的住宅房地产进行估价，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(2019 年 1 月 28 日至 2020 年 1 月 27 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. 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产的现行市场价值，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. 本报告一式伍份（估价委托人肆份，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

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

为忻州市忻府区人民法院审理的杨立伟与原福龙、杜英华借款合同纠纷一案所涉及的住宅房地产进行估价，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

杜英华所属的位于忻州市忻府区利民西街北一巷 8 号 1 幢 3 层 04 单元 007 西住宅房地产（建筑面积 58.77 m²）。

2. 估价对象基本状况

(1) 建筑物状况

① 建筑物权属登记状况

根据估价委托人提供的《中华人民共和国房屋登记簿》及估价人员实地查勘可知：房屋坐落：忻府区利民西街北一巷 8 号 1 幢 3 层 04 单元 007 西，地号：03010045，建筑物总层数：3，建筑面积：58.77 m²，规划用途：住宅，房屋结构：混合结构，所有权人：杜英华，共有情况：单独所有，所有权证号：忻房权证字第 20118144 号，登记时间：2011-12-06。经实地查勘时向物业管理人員询问，估价对象建成于 1982 年。

②建筑物利用及装修状况

估价对象作为住宅使用。

由于估价人员未能进入估价对象估价对象内部进行实地查勘，本次勘查情况参照估价委托人提供的《房屋登记簿》及整幢楼中其他同户型房屋，确定其室内格局为二室一厅（门厅）一厨一卫。实地查勘时经未进入估价对象室内，室内装修程度设定为满足基本生活需要的简单装修。

③配套设施

由于估价人员未能进入估价对象估价对象内部进行实地查勘，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。

(3)区位状况

位置：估价对象位于忻州市忻府区利民西街北一巷 8 号 1 幢 3 层 04 单元 007 西。

交通：估价对象附近有 201、301 等多公交车线；估价对象临近利民西街北一巷，出行较便利。

人文环境条件：估价对象位于忻州市忻府区利民西街北一巷 8 号 1 幢 3 层 04 单元 007 西，临近利民西街北一巷，临近市级商服中心，凭借其较便捷的交通为其房地产市场的进一步发展奠定了基础，该地段目前住宅集聚程度较高，人文环境较好。

外部配套设施：附近有泛华国际公馆、康乐小区、玫瑰苑、君华苑、七一路小学、忻州第六中学、忻州师范学院、东大购物广场、阳光城市购物广场、华美超级商场、家家利超市、宏宏超市、忻州市中医院、忻州烧创伤医院、忻州曙光医院等，区域配套设施较好。

五、价值时点

2019 年 1 月 25 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。

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》（2010 年 8 月 16 日，法释〔2009〕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七十二号公布）
- (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) 国家及忻州市的有关法规

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) 《司法鉴定委托书》〔忻中证（2018）字第 675-A 号〕
- (2) 《中华人民共和国房屋登记簿》
- (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、相邻地区类似房地产的正常市场交易水平
- (2)注册房地产估价师实地查勘取得的有关资料
- (3)房地产估价机构及注册房地产估价师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》，估价方法通常有比较法、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比较法、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。

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，估价对象类似地区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。

估价对象位于忻州市忻府区利民西街北一巷 8 号 1 幢 3 层 04 单元 007 西，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。

估价对象已建成并投入使用，成本法为开发房地产各项费用的积算价格，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。

本次估价目的是为忻州市忻府区人民法院审理的杨立伟与原福龙、杜英华借款合同纠纷一案所涉及的住宅房地产进行估价，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比较法。比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其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。

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循法定的估价原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在公开市场上、于价值时点满足本次估价全部假设和限制条件下的价值 20.17 万元（大写：人民币贰拾万零壹仟柒佰元整），详见下表：

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）
	单价（元/m ² ）	3432	
评估结果	总价（万元）	20.17 大写：贰拾万零壹仟柒佰元整	
	单价（元/m ² ）	3432	

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

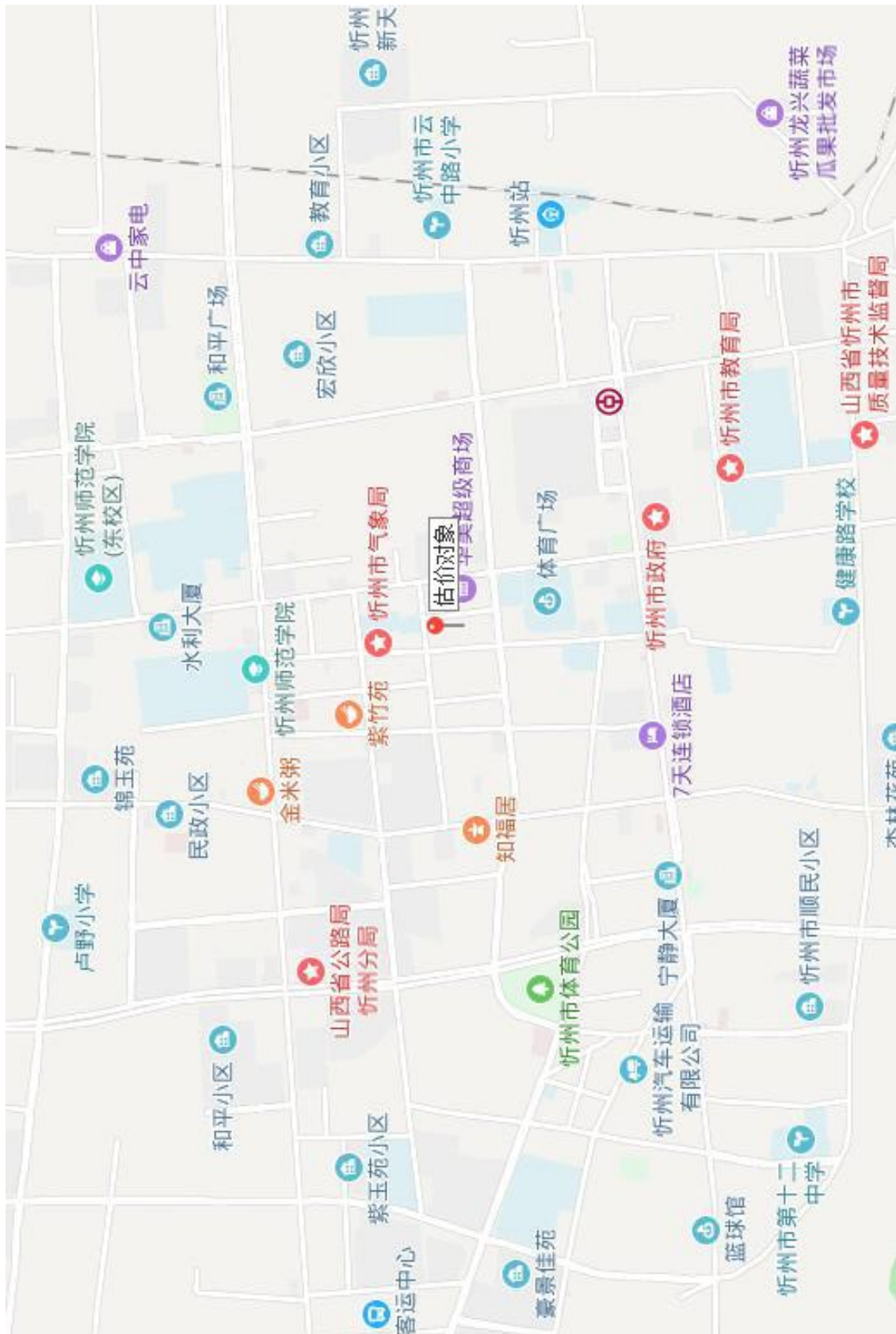
2019 年 1 月 25 日。

十三、估价作业期

2018 年 12 月 3 日起至 2019 年 1 月 28 日止。

附件

估价对象位置图



估价对象实地查勘情况和相关照片

