

房地产估价报告

估价报告编号：同康信房估字[2019]第 294 号

估价项目名称：左云县张家场云西村西所属山西纠偏古膳要道食品开发有限公司房地产市场价格评估

估价委托人：大同市平城区人民法院

房地产估价机构：大同市康信房地产咨询评估有限责任公司

注册房地产估价师：刘彩虹（注册号：1420140014）

刘仲安（注册号：2119970027）

估价报告出具日期：二〇一九年六月十三日



致估价委托人函

大同市平城区人民法院：

受贵方的委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于左云县张家场云西村西，建筑面积为 1903.68 m²的房地产进行估价，本次估价目的是为司法拍卖提供价格参考依据而评估房地产市场价值。

我们依据估价委托人提供的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，采用成本法，经过周密精确的测算，并结合估价经验对影响委估房地产价值因素的综合分析，最后确定估价对象在价值时点二〇一九年六月十日的房地产市场价值如下：

房地产估价结果汇总表

项目及结果		估价对象	左房权证字第 00003242 号
市场价格	总价 (万元)		458.98
	单价 (元/m ²)		2411
	大写 (人民币)：肆佰伍拾捌万玖仟捌佰元整		

具体估价的详细结果、过程和有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

大同市康信房地产咨询评估有限责任公司
法定代表人：刘彩虹



二〇一九年六月十三日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构:	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、房地产变现能力分析	12
十二、注册房地产估价师	13
十三、实地查勘期	13
十四、估价作业日期	13
十五、估价报告应用的有效期	13
房地产估价技术报告	14
一、估价对象描述与分析	14
二、市场背景描述与分析	14
三、估价对象最高最佳利用分析	15
四、估价方法适用性分析	16
五、估价测算过程	16
六、房地产价值的确定	17
七、估价结果确定	19
附 件	20



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：

（一）注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）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。

（四）注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）我们已派出了中国注册房地产估价师刘彩虹和刘仲安对估价报告中的估价对象进行实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察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进行估价，除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

（六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。


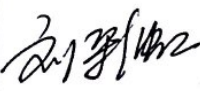

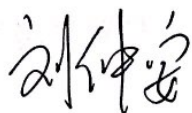
（七）估价报告依据估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性、完整性以及产生的后果负责，估价人员仅对本报告的操作程度和采用方法的公允性负责。





(八) 参加本次估价的注册房地产估价师:

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签字	签名日期
刘彩虹	1420140014			2019年6月13日
刘仲安	2119970027			2019年6月13日





估价假设和限制条件

1. 本次估价的一般假设

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2) 估价对象建筑面积来源于委托人提供的《房屋所有权证》复印件，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成影响，本公司不承担任何责任。

(3) 市场供应关系、市场结构优质稳定、未发生重大变化或实质改变。

(4) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(5) 交易双方者具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

2. 未定事项假设

(1) 估价时没有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。

(2) 假设估价对象于价值时点无抵押情况或原有的抵押情况已注销。

3. 背离实际情况假设

(1) 本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。如至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

(2) 估价结果未考虑未来处置风险。

(3) 估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。





4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

在实地查勘日委托估价人无法提供《房屋所有权证》原件供注册房地产估价师核查，本次估价假设委托估价人提供的《房屋所有权证》复印件与原件一致。

6. 本报告使用的限制条件

(1) 本报告仅为委托人提供估价对象于估价时点的司法拍卖价格参考，不作它用。

(2) 本报告使用期限为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

(3) 未经评估单位书面同意，本估价报告书的全部或任一部分均不得使用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。





房地产估价结果报告

一、估价委托人

大同市平城区人民法院

二、房地产估价机构：

机构名称：大同市康信房地产咨询评估有限责任公司

机构住所：大同市城区北都街北侧太阳城公寓楼 1 单元 501 号

法定代表人：刘彩虹

估价机构资质等级：贰级

估价机构资质证书编号：[晋] 房估字 02309042 号

联系电话：0352-7929787

三、估价目的

为房地产司法拍卖提供价格参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

区域状况：估价对象为位于左云县张家场云西村西房地产。

实物状况：估价对象位于左云县张家场云西村西房地产，估价对象为三层小别墅，外墙水泥抹面，户门装防盗门，室内毛墙毛地，装电泳铝窗。

配套设施：估价对象配有水、电、暖等基础设施及公共配套设施，维修、保养、使用状况较好。

权益状况：估价对象房屋所有权人为山西纠偏古膳要道食品开发有限公司，《房屋所有权证》证号：左房权证字第 00003242 号；登记时间：2012 年 9 月 7 日，房屋总层数为三层；建筑面积为 1903.68 平方米。

根据土地登记卡显示，估价对象坐落的土地权属性质为国有，权利人为山西纠偏古膳要道食品开发有限公司，宗地面积为 28080 平方米，土地用途为工业用地，使用权类型为出让，使用期限为 50 年，终止日期为 2062



年6月6日。

五、价值时点

二〇一九年六月十日

六、价值类型

依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、GB/T 50291-2015《房地产估价规范》及本省、市有关房地产估价的有关规定采用公开市场价值标准进行估价。

估价中采用的公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是公开市场上最可能形成或成立的价格。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则等技术性原则。

（一）客观、独立、公正原则

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。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值，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。

合法原则是要说明房地产估价必须以房地产的合法使用为前提。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

（三）价值时点原则





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。

房地产价格是不断变化的，具有很强的时间性，它是某一时点的价格，在不同时点，同一处房地产往往会有不同的价格。

（四）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。房地产也同样遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

（五）最高最佳利用原则

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，在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用：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。

（六）谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其做出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

（一）本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）（2007年10月1日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日修改）



- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修订）
- 4、《中华人民共和国担保法》
- 5、《拍卖法》
- 6、《不动产登记暂行条例》（第656号国务院令）（2015年3月1日实施）；
- 7、《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令168号）（2008年7月1日起施行）
- 8、《土地登记办法》（国土资源部令第40号）（2008年2月1日实施）
- 9、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号）（2016年1月1日施行）
- 10、国家和省、市有关房地产估价的法律、法规

（二）本此估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号）（2015年12月1日实施）。
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第84号）（2014年2月1日起实施）。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、对外委托鉴定、评估书。
- 2、《房屋所有权证》复印件。
- 3、现场勘察及询问记录。
- 4、估价委托人提供的其它有关资料。

（四）房地产估价机构和注册房地产估价师所掌握和搜集的估价所需



资料。

1、注册房地产估价师实地查勘所获得资料。

2、房地产估价机构掌握的有关估价资料。

九、估价方法

根据中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照房地产评估的技术规程，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。根据估价对象的具体情况，因估价对象土地使用权用途为工业用地，宜采用成本法进行测算，故本次估价采用成本法进行估价。

成本法，是首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用、应纳税金、和正常开发利润并求和，再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）估算出估价对象的市场价格。

十、估价结果

我们依据估价委托人提供的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，选取收益法，经过周密精确的测算，并结合估价经验对影响委估房地产价值因素的综合分析，最后确定估价对象在价值时点二〇一九年六月十日的委估房地产市场价值如下：

房地产估价结果汇总表

项目及结果		估价对象
		左房权证字第 00003242 号
市场价格	总价 (万元)	458.98
	单价 (元/m ²)	2411
	大写 (人民币)：肆佰伍拾捌万玖仟捌佰元整	









变现能力是指估价对象在最小操作成本和管理成本的情况下，具有较高确定性的可实现价值的能能力。

(一) 假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响，最可能实现的价值一般比公开市场价值要低。

(二) 处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，但变现价值一般较低，变现成本较高，要支付拍卖佣金、营业税及部分手续费。

十二、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签字	签名日期
刘彩虹	1420140014			2019年6月13日
刘仲安	2119970027			2019年6月3日

十三、实地查勘期

二〇一九年六月十日

十四、估价作业日期

二〇一九年六月十日至二〇一九年六月十三日

十五、估价报告应用的有效期

本报告结果自估价报告完成之日起壹年内有效。





房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

区位状况：估价对象房地产位于左云县张家场云西村西房地产。

1、区域概况

估价对象位于左云县张家场云西村西，附近有张家场税务局、左云县白羊酒厂、十里河湿地公园等，临 109 国道，交通便利，生活配套设施完备，地形地势平坦，区位条件一般。

2、交通条件

估价对象位于左云县张家场云西村西，临 109 国道，对内外交通较为便捷。

3、基础设施状况

该地区市政配套达“五通”，即供水、排水、通电、通讯、通路，具体如下：

- (1) 通上水：周边有市政供水管网。
- (2) 排水：周边有市政排水管网。
- (3) 通电：周边有市政供电设施。
- (4) 通讯：为市政通讯网络覆盖地区。
- (5) 通路：主要利用道路为民航街。

实物状况：估价对象位于左云县张家场云西村西房地产，估价对象为三层小别墅，外墙水泥抹面，户门装防盗门，室内毛墙毛地，装电泳铝窗。

配套设施：估价对象配有水、电、暖等基础设施及公共配套设施，维修、保养、使用状况较好。

权益状况：估价对象房屋所有权人为山西纠偏古膳要道食品开发有限公司，《房屋所有权证》证号：左房权证字第 00003242 号；登记时间：2012 年 9 月 7 日，房屋总层数为三层；建筑面积为 1903.68 平方米。



根据土地登记卡显示，估价对象坐落的土地权属性质为国有，权利人为山西纠偏古膳要道食品开发有限公司，宗地面积为 28080 平方米，土地用途为工业用地，使用权类型为出让，使用期限为 50 年，终止日期为 2062 年 6 月 6 日。

二、市场背景描述与分析

左云县位于山西省北端，大同市西北部，地理坐标介于东经 $112^{\circ} 34'$ — $112^{\circ} 59'$ ，北纬 $39^{\circ} 44'$ — $40^{\circ} 15'$ 之间。北以长城为界与内蒙古凉城县接壤，东与大同市新荣区和南郊区为邻，南与朔州市怀仁县、山阴县相接，西衔朔州市右玉县。县域极点直线距离东西 29.2 公里，南北 45 公里，左云县国土总面积约 1314.2 平方公里，占山西省面积的 0.84%。

县城位于县境中部，东距首都北京 435 公里、大同市区 54 公里，南至山西省会太原市 323 公里，西北距内蒙古自治区首府呼和浩特 173 公里。县城西南距朔州市区 110 公里，西至右玉县城 22 公里，南至山阴县城 65 公里，东南至怀仁县城 50 公里、南郊区驻地 45 公里，东北至新荣区驻地 60 公里，北至内蒙凉城县城 80 公里。

2016 年全年全县生产总值 369038 万元，比上年增长 7.4%。其中，第一产业增加值 27483 万元，增长 10.7%，占生产总值的比重为 7.45%；第二产业增加值 120835 万元，增长 5.6%，占生产总值的比重为 32.74%；第三产业增加值 220720 万元，增长 7.9%，占生产总值的比重为 59.81%。人均地区生产总值 22907 元。

三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用原则是要说明，房地产估价要以房地产最高最佳利用为前提，所谓最高最佳利用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的利用。





最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性，衡量、判断估价对象房地产是否处于最佳利用状态，主要从下列方面分析：

1、在法律上允许（规划及相关政策法规许可）的前提下，即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最佳用途估价。

2、在技术上可行，即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

3、在经济上可行，即估算的价值应是在各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大效益的使用方式的估价结果。

4、土地与建筑物的统一性，即以房地产内在构成要素的组合是否达到统一来判断其是否处于最佳使用状态，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

5、房地产与周围环境的协调性即房地产与外界环境是否均衡或协调，也就是说，估价时不按原有用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最佳使用的新用途进行分析。

6、可持续发展性即在估价时不仅要研究类似房地产过去和现在的价值状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势以及政治经济形势和政策变化对房地产价值形成的影响，以预测未来价值和收益变动的趋势。

7、根据估价对象地理位置、周边自然与人文经济环境及充分利用土地资源的情况，确定维持原用途为土地最高最佳利用途径。

现委估房地产目前的用途是最高最佳用途，因此，本估价报告视其目前的用途为最高最佳利用。

四、估价方法适用性分析

根据中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》，





通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照房地产评估的技术规程，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。根据估价对象的具体情况，因估价对象土地使用权用途为工业用地，宜采用成本法进行测算，故本次估价采用成本法进行估价。

成本法，是首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用、应纳税金、和正常开发利润并求和，再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）估算出估价对象的市场价格。

五、估价测算过程

(1) 求取建筑物的重新建造成本

建筑物的重新建造成本包括建筑安装工程费、前期工程费（可行性研究费、设计费等）、管理费、利息、销售税费、利润等。

a. 建筑安装工程费（含房屋装修装饰费用）

根据《山西省投资估算指标》及当地开发区同类房地产市场的调查，综合确定建筑安装工程费及装饰装修费取 1800 元/平方米。

b. 前期工程费

前期工程费包括可行性研究费、设计费等一般为建筑安装费的 3%—8%，本次计取 5%。

$$1800 \times 5\% = 90 \text{ (元/平方米)}$$

c. 管理费

管理费一般取建筑安装费与前期工程费之和的 2%—5%，本次计取 2%。

$$(1800 + 90) \times 2\% = 37.8 \text{ (元/平方米)}$$

d. 不可预见费

一般取前三项费用的 3—8%，根据实际勘察情况，本次取 8%。





$$(1800+90+37.8) \times 8\% = 154.22 \text{ (元/平方米)}$$

e. 利息

投资者投资，需要获取投资收益，投资者贷款，需要向银行偿还贷款利息。根据人民银行规定的贷款利率，取6个月至1年期贷款利率4.35%作为资金利息率。

$$(1800+90+37.8+154.22) \times [(1+4.35\%)^{1/2}-1] = 44.8 \text{ (元/平方米)}$$

f. 利润

据当地开发区房地产市场调查，取建筑安装费、前期工程费、管理费及不可预见费之和的10%。

$$(1800+90+37.8+154.22) \times 10\% = 208.2 \text{ (元/平方米)}$$

g. 销售税费

销售税费包括销售税金及附加和销售费用两大部分，销售税金及附加为销售额的5.575%，销售费用一般根据项目规模的大小和档次的高低取值在1%-3%之间，其计算基数为销售价。根据委估房地产的具体情况取8%。

$$(1800+90+37.8+154.22+44.8+208.2) \div (1-8\%) \times 8\% \\ = 203.05 \text{ (元/平方米)}$$

h. 建筑物的重新建造成本

$$1800+90+37.8+154.22+44.8+208.2+203.05 \\ = 2538 \text{ (元/平方米)} \quad \text{结果取整}$$

(2) 成新率的确定

参考国家地方政府相关技术标准并结合估价对象外观和实际状况，根据委估建筑物建成时间及使用状况和建筑物新近装修时间，综合确定该房屋成新率为95%。

成本法单价 = 重新建造成本 × 成新率

$$= 2538 \times 95\% = 2411 \text{ (元/平方米)} \quad \text{(结果取整)}$$



总价值=2411×1903.68÷10000=458.98（万元）

六、房地产价值的确定

根据 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》及估价对象的具体情况，采用了成本法测算房地产价值，测算的结果为 458.98 万元，平均单价为 2411 元/平方米。

七、估价结果确定

我们依据估价委托人提供的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，选取收益法，经过周密精确的测算，并结合估价经验对影响委估房地产价值因素的综合分析，最后确定估价对象在价值时点二〇一九年六月十日的房地产市场价格如下：

房地产估价结果汇总表

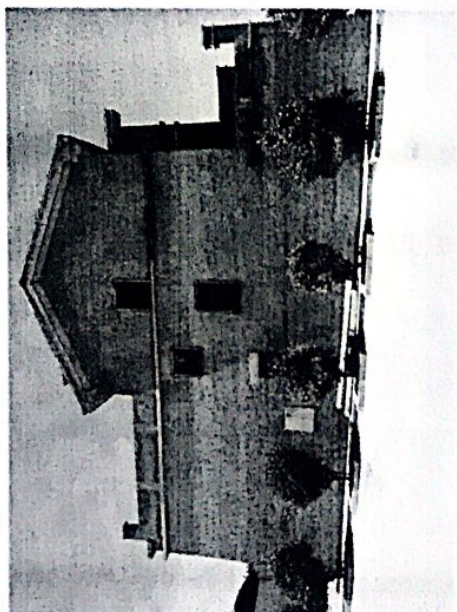
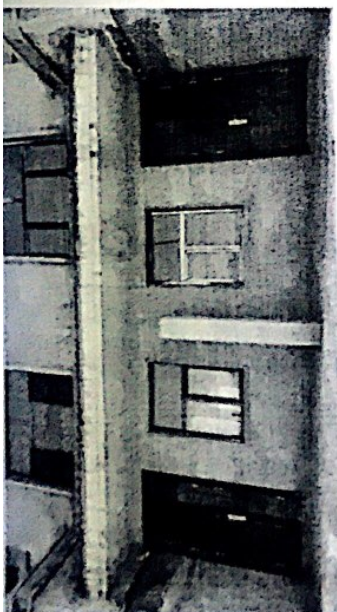
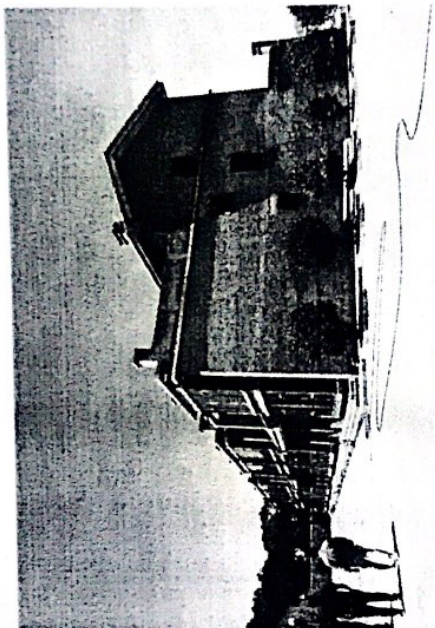
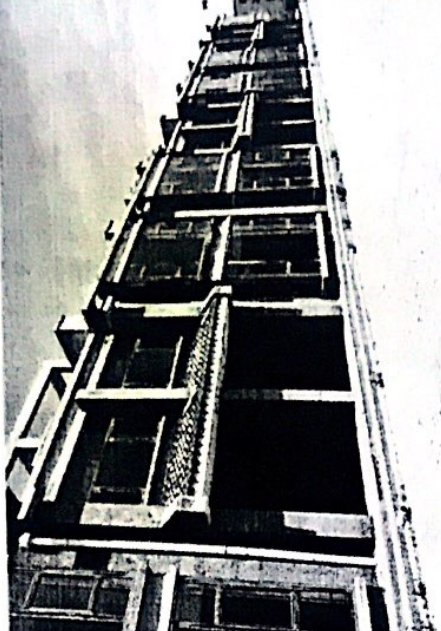
项目及结果		估价对象	左房权证字第 00003242 号
市场价格	总价（万元）		458.98
	单价（元/m ² ）		2411
	大写（人民币）：肆佰伍拾捌万玖仟捌佰元整		



附 件

- 一、 对外委托鉴定、评估书
- 二、 委托方提供的其他相关资料复印件
- 三、 《房屋所有权证》复印件
- 四、 现状勘察照片
- 五、 房屋坐落区域位置复印件
- 六、 房地产估价机构营业执照复印件
- 七、 房地产估价机构资质等级证书复印件
- 八、 估价人员资格证书复印件





土地登记卡

单位: 平方米/公顷、万元

共用宗卡号: _____

地号	图号	调查表号		
宗地面积	坐落	山西利信房地产开发有限公司 山西利信房地产开发有限公司		
用途	权利人	山西利信房地产开发有限公司 山西利信房地产开发有限公司		
证件种类	证件编号	57849362	审批表号	
单位性质	通讯地址	山西利信房地产开发有限公司 山西利信房地产开发有限公司		
权属性质	使用权类型	出让		
使用期限	终止日期	2022年6月6日		
取得价格	使用权面积	28080		
建筑容积率	建筑密度			
建筑物占地面积	建筑物类型			
土地权属来源证明文件名称、编号、日期	登记的其他内容及初始、变更、注销和其他登记事项 (可续表)			
序号	日期	登记类型	经办人	审核人
1	2012年12月10日	出让国有土地	刘浩	陈





湖南湘伦古腊香食品开发有限公司

房屋所有权人	湖南湘伦古腊香食品开发有限公司		
共有情况			
房屋坐落	长沙市岳麓区岳麓村西		
登记时间	2009年9月2号		
房屋性质			
规划用途			
总层数	建筑面积	套内建筑面积	其他
3/3	907.68		
房屋状况			
土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		至 止	

