

房地产估价报告

估价报告编号	晋智房估字第 18-2559 号
估价项目名称	锦纶东街 301 号（晋中市体育局宿舍）2 幢 1 单元 1 层 102 室住宅房地产市场价格评估
估价委托人	晋中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	王建旺（注册号：1420070023） 袁瑞英（注册号：1420030040）
估价报告出具日期	2018 年 11 月 30 日

致估价委托人函

1. 致函对象：晋中市中级人民法院证据技术中心
2. 估价目的：为贵中心提供房地产的现行市场价值，为执行司法裁决提供价值依据。
3. 估价对象：锦纶东街 301 号（晋中市体育局宿舍）2 幢 1 单元 1 层 102 室，建筑面积 129.83 m²，（物业名称：晋中市体育局宿舍）。
4. 价值时点：2018 年 11 月 14 日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：比较法。
7. 估价结果：

房地产市场价格评估结果汇总表

币种：人民币

	估价方法	
相关结果		比较法
测算结果	总价（万元）	85
	单价（元/m ² ）	6547
评估结果	总价（万元）	85 大写：捌拾伍万元整
	单价（元/m ² ）	6547

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：二〇一八年十一月三十日

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	8
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、司法技术鉴定委托函	11
二、估价对象位置图	12
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	13
四、估价对象权属证明复印件	14
五、专业帮助情况和相关专业意见	18
六、估价所依据的其他文件资料	19
七、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	23
八、注册房地产估价师估价资格证书复印件	25

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，本次实地查勘时估价人员进入室内，因当事人不配合无法进行进一步查勘，本次评估估价对象建筑面积以《房屋所有权证》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. 根据估价目的，本次估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

二、未定事项假设

1. 《房屋所有权证》未载明估价对象建成年代，经向估价委托人询证及注册房地产估价

师向晋中市体育局宿舍物业人员询问得知建成年代为 2005 年，本次评估以建成年代为 2005 年为准，如上述情况发生变化，需向我们咨询后作必要修正，估价结果需做相应调整。

三、背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的《房屋他项权证》（晋房他项晋中市字第 00031058 号）可知：估价对象于价值时点已办理抵押，本次评估未考虑估价对象他项权利状况对估价结果的影响。如上述情况发生变化，本报告需做相应调整。

2. 根据估价委托人提供的《晋中市榆次区人民法院协助执行通知书稿》【(2017)晋 0702 执字第 1845 号】及《法院协助执行回执》可知：估价对象于价值时点已被法院查封，本次评估不考虑估价对象已被查封因素的影响。如上述情况发生变化，本报告需做相应调整。

四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

注册房地产估价师于 2018 年 11 月 14 日与估价委托人对估价对象进行实地查勘，进入估价对象室内，因当事人不配合无法进行进一步查勘，估价对象室内装修状况不能完全知悉。经与估价委托人沟通，本次评估设定估价对象室内装修为中档装修，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告估价目的是为贵中心提供房地产的现行市场价值，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(2018 年 11 月 30 日至 2019 年 11 月 29 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. 根据本报告估价目的，估价委托人应在考虑产权性质，市场价格波动风险，物业变现的不确定性和变现费用、物业转让时应缴纳的有关税费等因素。

6. 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。

7. 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。

8. 本报告一式肆份（估价委托人叁份，存档壹份）。

9. 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

晋中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：0117523

三、估价目的

为贵中心提供房地产的现行市场价值，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

估价对象为位于锦纶东街 301 号(晋中市体育局宿舍)2 幢 1 单元 1 层 102 室,总建筑面积 129.83 m²的住宅房地产。

2. 估价对象基本状况

(1)房屋状况

①房屋权属登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》(晋房权证晋中市字第 00130551 号)可知：房屋所有权人为郭玉敏，房屋坐落为锦纶东街 301 号 2 幢 1 单元 1 层 102 室，共有情况为单独所有，登记时间为 2013-11-12，房屋性质为市场化商品房，规划用途为住宅，结构为混合，房屋总层数为 6 层，所在层数为 1 层，建筑面积为 129.83 m²，建成年份为 2005 年。

②房屋利用及装修状况

估价对象于价值时点房屋用途为住宅。

估价对象装修情况：估价对象整幢楼外立面刷涂料，安装智能楼宇门，入户安装防盗门，塑钢窗。本次实地查勘时注册房地产估价师进入室内，因当事人不配合无法进行进一步查勘，估价对象室内装修状况不能完全知悉。经与估价委托人沟通，本次评估设定估价对象室内装修为中档装修。

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。

(2) 区位状况

位置：估价对象坐落于锦纶东街 301 号（晋中市体育局宿舍）2 幢 1 单元 1 层 102 室。

交通：估价对象附近有 9 路、10 路、13 路等公交车线通过，临近锦纶东街，道路通达能力较好，交通较便利。

人文环境条件：估价对象位于锦纶东街 301 号（晋中市体育局宿舍）2 幢 1 单元 1 层 102 室，临近锦纶东街，凭借其便捷的交通、繁华的市场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，人文环境较好。

外部配套设施：估价对象周围有荣和家园、东隼苑、岭上小区等住宅小区；有榆次区第二幼儿园、春晖幼儿园、锦纶路小学等教育机构；有上海浦东发展银行、邮政储蓄银行、工商银行等金融机构；有桥东社区卫生服务站、晋中德源医院、晋中市山锦医院等医疗机构；有晋中天海宾馆、榆次天逸大酒店、他她主题酒店等酒店配套设施；有天天便利、掌合便利、田森便利等便民超市。区域基础设施达到“七通一平”，其他市政设施齐全。

五、价值时点

2018 年 11 月 14 日（实地查勘之日）。

六、价值类型

1. 本次估价报告所提供的价值标准为房地产市场价格。
2. 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)
- (3) 《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)
- (4) 《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》(2011 年 9 月 7 日，法释[2011]21 号)
- (5) 《司法鉴定程序通则》(2016 年 3 月 2 日，司法部令第 132 号)
- (6) 《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 72 号公布)
- (7) 《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 28 号公布)
- (8) 《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 46 号公布)
- (9) 国家及晋中市的有关法规

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) 《司法技术鉴定委托函》((2018)晋中法对外委鉴字第 769 号)
- (2) 《房屋所有权证》(晋房权证晋中市字第 00130551 号)
- (3) 《房屋他项权证》(晋房他项晋中市字第 00031058 号)
- (4) 《晋中市榆次区人民法院协助执行通知书稿》((2017)晋 0702 执字第 1845 号)
- (5) 《法院协助执行回执》

(6)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

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。

1. 采用方法的理由：

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，根据替代原则采用比较法切实可行。

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。

2. 未采用方法的理由

(1)估价对象周边住宅租赁市场较活跃，但租售比严重偏离，其租金难以体现估价对象真实价值，故不宜采用收益法。

(2)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，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。

(3)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，估价对象为已建成房地产，应以目前使用状况为前提，故理论上不适用。

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）
	单价（元/m ² ）	6547	
评估结果	总价（万元）	85 大写：捌拾伍万元整	
	单价（元/m ² ）	6547	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王建旺	1420070023		
袁瑞英	1420030040		

十二、实地查勘期

2018 年 11 月 14 日。

十三、估价作业期

2018 年 9 月 5 日起至 2018 年 11 月 30 日止。

附件

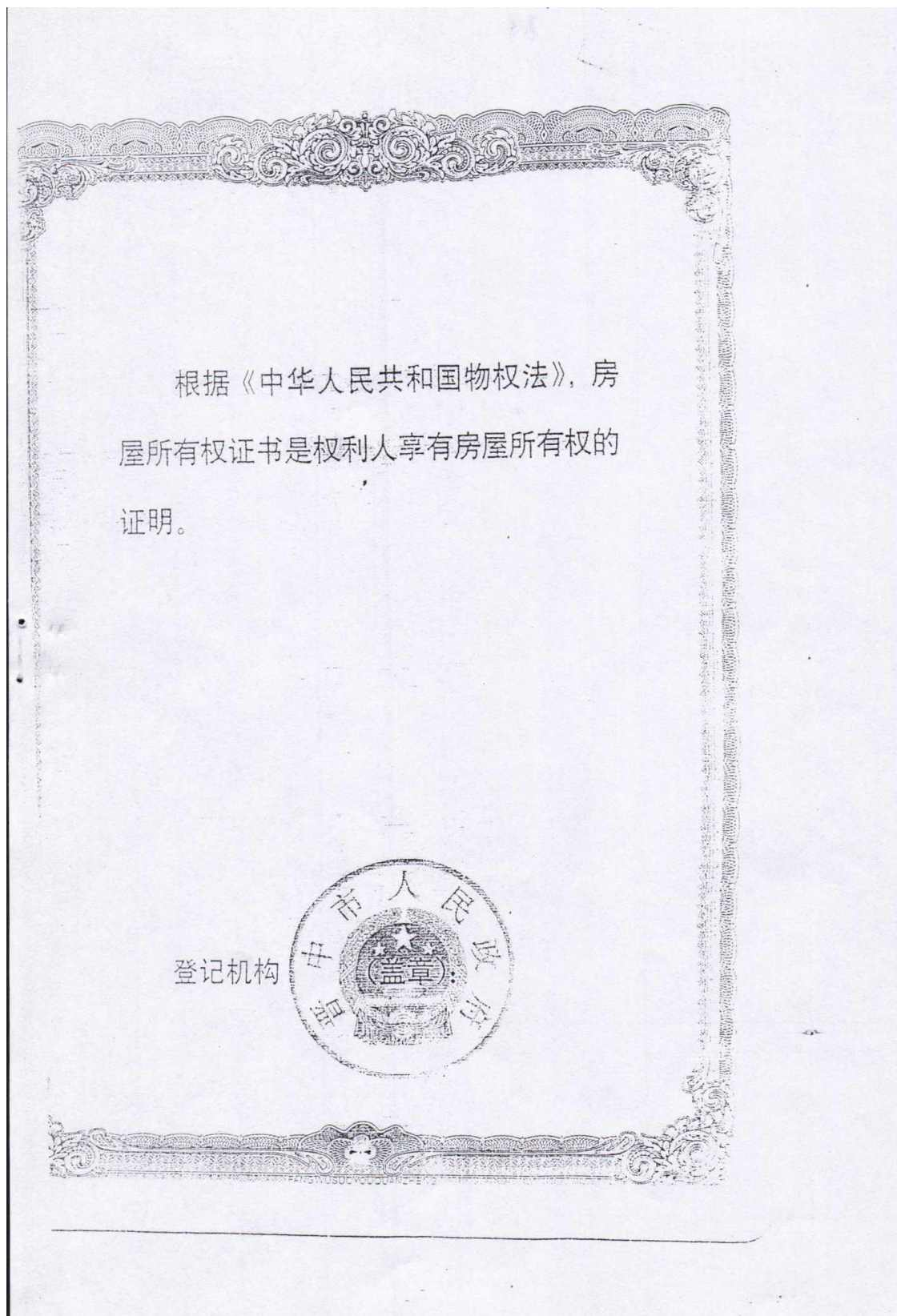
一、司法技术鉴定委托函



三、估价对象实地查勘情况和相关照片

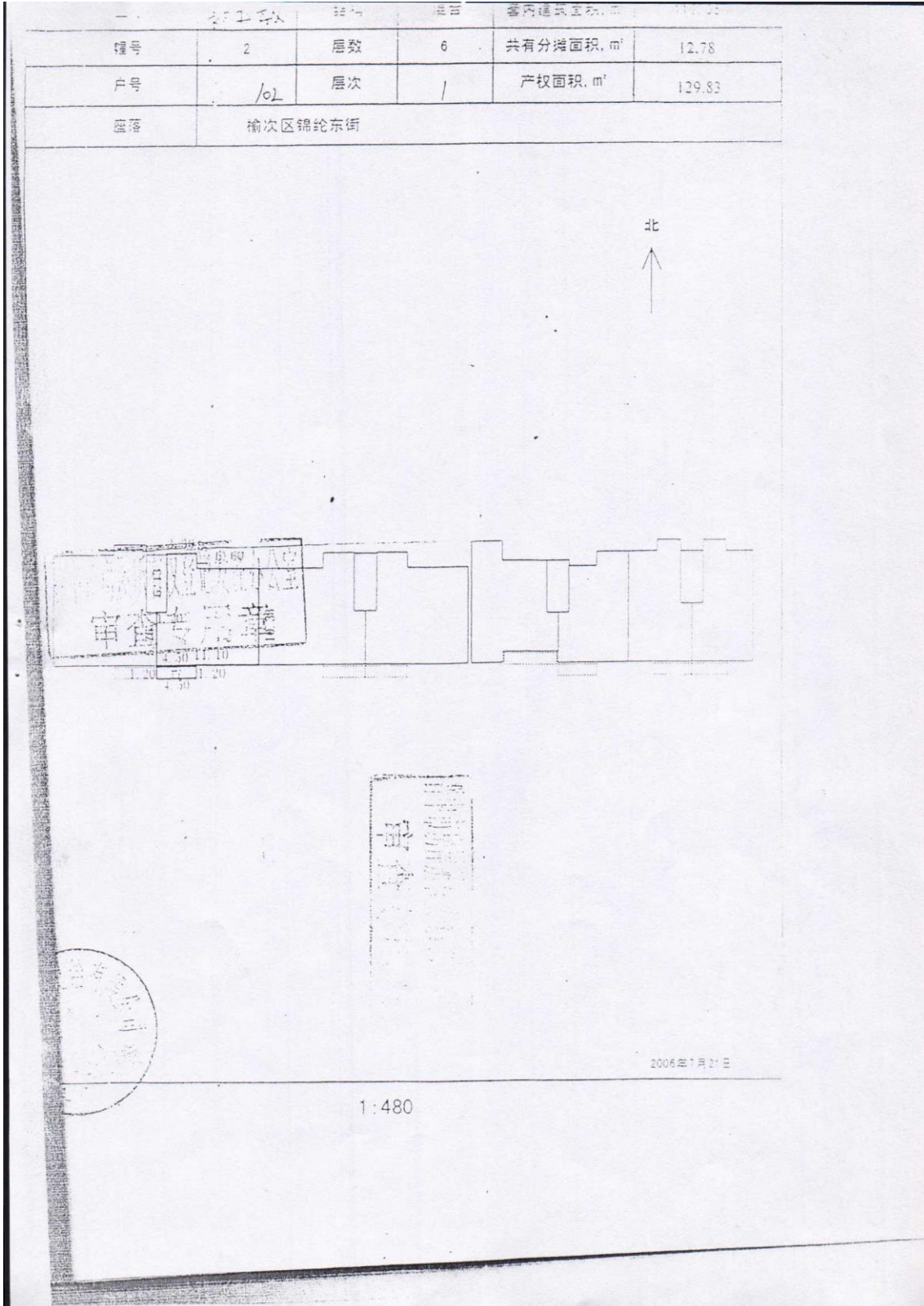


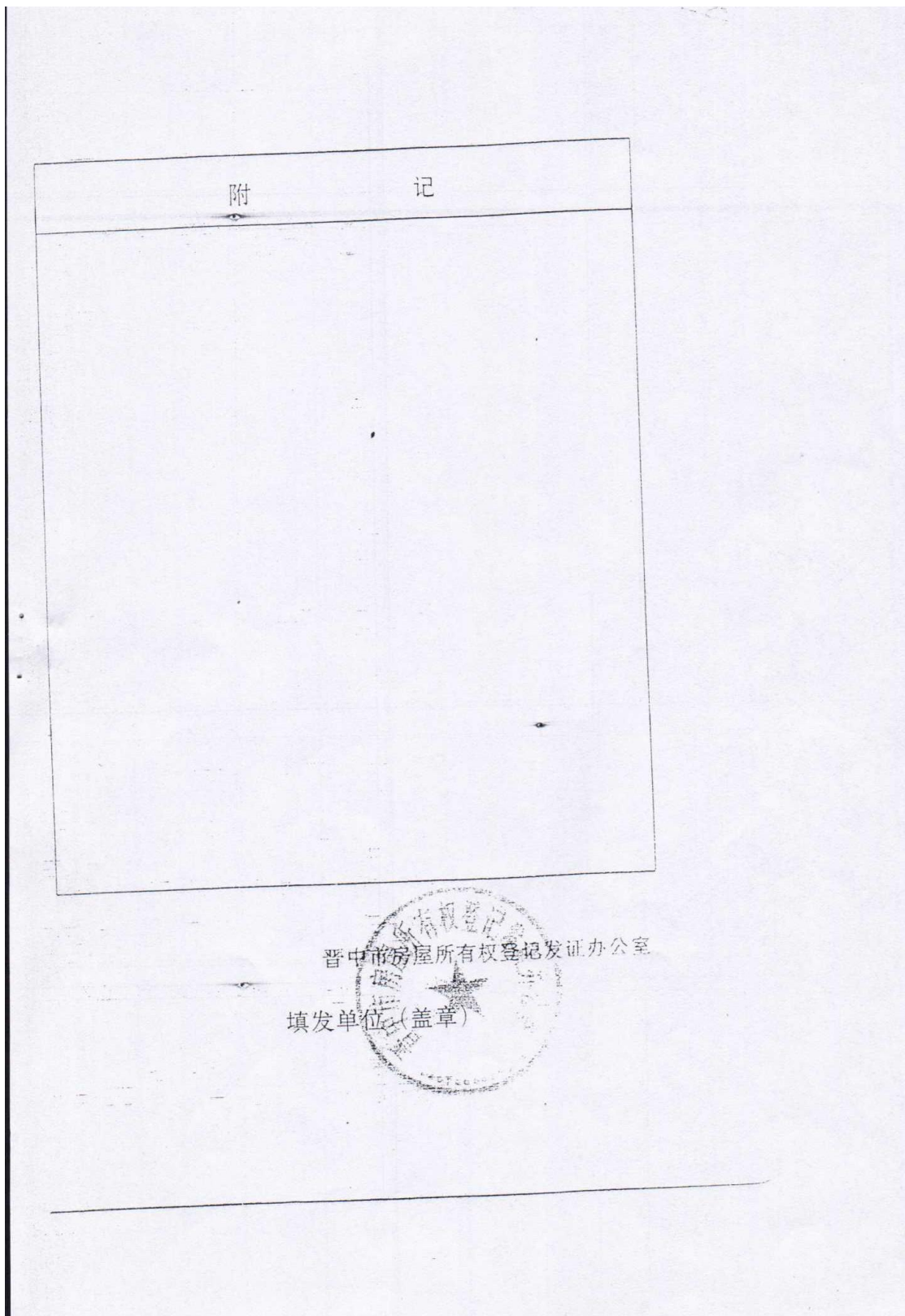
四、估价对象权属证明复印件



晋房权证 晋中市字第 00130551 号

房屋所有权人	郭玉敏			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	锦纶东街301号2幢1单元1层102室			
登记时间	2013-11-12 14:49:52			
房屋性质	市场化商品房			
规划用途	住宅			
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	6	129.83	117.05	
	晋中市房屋产权登记专用章			
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	





五、专业帮助情况和相关专业意见

晋中市中级人民法院证据技术中心：

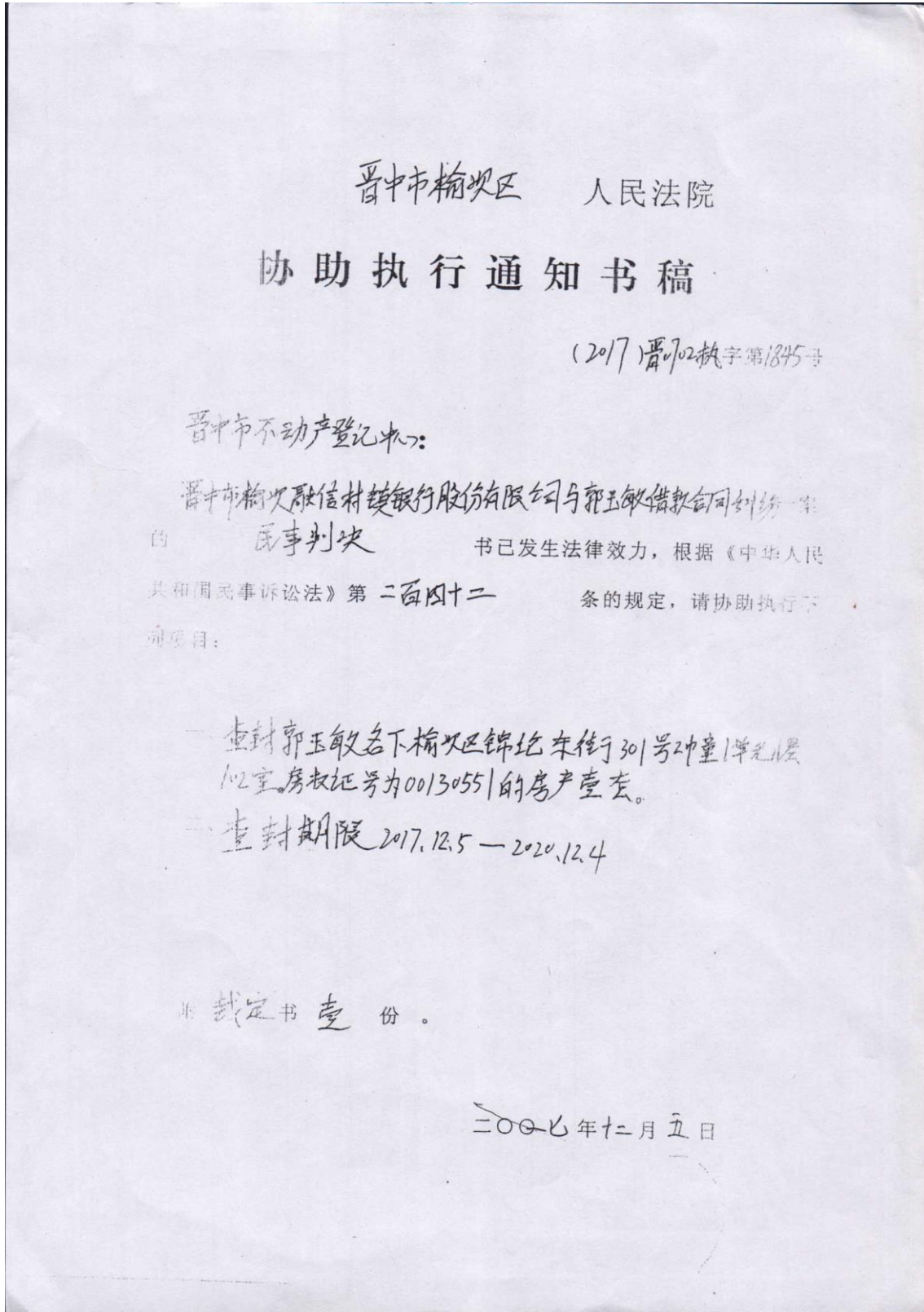
本机构出具的房地产估价报告（估价报告编号：晋智房估字第 18-2559 号），由本机构注册房地产估价师全程参与并独立完成，没有接受任何专业帮助、未依据相关专业意见。

特此说明！

山西智渊房地产估价有限公司

二〇一八年十一月三十日

六、估价所依据的其他文件资料



人民法院

协助执行回执

根据你院(2017)晋0702执字第1805号《协助执行通知书》要求，

已执行下列项目：

字
籍

一、证号 0130511 已查封 (存在A项)

二、

号

备注：

盖章(或签名)




二〇一七年十二月二日

晋 房他证晋中市 字第 00031058 号

房屋他项权利人	晋中市榆次融信村镇银行股份有限公司菜村支行
房屋所有权人	郭玉敏
房屋所有权证号	00130551
房屋坐落	锦纶东街301号2幢1单元1层102室
他项权利种类	抵押
债权数额	250,000.00
登记时间	2015 8 21

晋中市榆次融信村镇银行股份有限公司
房屋所有权登记发证办公室



附 记

证 明

兹有郭玉敏房屋所有权证（晋中市房屋所有权证书号 00130551），因设定银行抵押现存于晋中市房屋所有权登记发证办公室档案室。

特此证明

晋中市房屋所有权登记发证办公室

二〇一五年八月二十日



七、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件





八、注册房地产估价师估价资格证书复印件

