

房地 产 估 价 报 告

估 价 项 目：山西省太原市经营东二道街 63 号 1 幢二单元
3 层 9 号房地产价值评估

估价委托人：山东省日照市东港区人民法院

估 价 机 构： 山东正诚土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 石唤平（注册号： 3720050242）

官岳胜（注册号： 3720110134）

估价报告出具日期： 2019 年 9 月 2 日

估价报告编号： 鲁正房估（2019）RZ2-002 号

致估价委托人函

山东省日照市东港区人民法院：

受贵单位委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的房地产于 2019 年 8 月 21 日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：根据估价委托人提供材料及现场查勘确定：

- (1) 房屋受让人：田海堂
- (2) 房屋坐落：太原市经营东二道街 63 号 1 幢二单元 3 层 9 号
- (3) 规划用途：住宅
- (4) 结构：混合
- (5) 所在层数/总层数：3/6
- (6) 建筑面积：47.98 平方米
- (7) 建成年份：1991
- (8) 产权证号：晋房权并字第 1000058518 号

估价目的：为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

价值时点：2019 年 8 月 21 日（现场查勘日期）。

价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次评估采用比较法和收益法进行评估。

估价结果：房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

评估单价：14290 元/平方米

评估总价：68.56 万元

总价大写：陆拾捌万伍仟陆佰元整

特别提示：

以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》，如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内通过山东省日照市东港区人民法院向我公司书面提出。

山东正诚土地房地产评估有限公司

法定代表人：赵军

二〇一九年九月二日



目 录

一、估价师声明.....	(05)
二、估价假设和限制条件.....	(06)
三、估价结果报告.....	(07)
(一) 估价委托人.....	(07)
(二) 估价机构.....	(07)
(三) 估价目的.....	(07)
(四) 估价对象.....	(07)
(五) 价值时点.....	(08)
(六) 价值类型.....	(08)
(七) 估价原则.....	(08)
(八) 估价依据.....	(09)
(九) 估价方法.....	(10)
(十) 估价结果.....	(10)
(十一) 注册房地产估价师.....	(11)
(十二) 实地查勘期.....	(11)
(十三) 估价作业期.....	(11)
四、附件.....	(12)

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

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，但受到估价报告中已说明的估价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有关房地产估价标准的规定进行估价工作、撰写估价报告。

5、我们于2019年8月21日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、估价委托人对其所提供资料的真实性、准确性负责。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东正诚土地房地产评估有限公司负责解释。

8、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

注册房地产估价师：

石唤平（注册号：3720050242）

官岳胜（注册号：3720110134）



估价假设和限制条件

1、本次估价的一般假设

(1) 本次估价依据估价委托人提供的估价对象产权资料为依据，委托人应对其合法、真实、准确和完整性负责。

(2) 估价人员未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

2、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

4、不相一致假设

估价对象的实际用途、登记用途一致，本次估价对象无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要的修正，重新出具报告。

(2) 本估价报告仅供估价委托人使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(3) 本估价报告应用的有效期为自出具报告之日起一年。

房 地 产 估 价 结 果 报 告

一、估价委托人:山东省日照市东港区人民法院

二、房地产估价机构:

单位名称:山东正诚土地房地产评估有限公司

法定代表人:赵军

住 所:济南市小纬四路 46 号

电 话:0531-87943175

估价资格等级:一级

估价资格证书号:建房估证字[2012]119 号

三、估价目的:为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

四、估价对象:

(一)、权益状况分析:

根据估价委托人提供材料及现场查勘确定:

(1) 房屋受让人:田海堂

(2) 房屋坐落:太原市经营东二道街 63 号 1 幢二单元 3 层 9 号

(3) 规划用途:住宅

(4) 结构:混合

(5) 所在层数/总层数:3/6

(6) 建筑面积:47.98 平方米

(7) 建成年份:1991

(8) 产权证号:晋房权并字第 1000058518 号

(二)、实物状况分析:

估价对象入户门为防盗门,室内地面铺木地板,涂料内墙面,成套木门,厨房、卫生间地面铺瓷砖,墙面贴瓷砖,通水电等配套,目前实际用

途为住宅。

（三）、区位状况：

估价对象位于太原市经营东二道街 63 号 1 幢二单元 3 层 9 号，位于府东街以北，经营东二道街以东，附近由太原市育红幼儿园、农业银行、五一路小学、汉庭酒店、唐久便利等单位，3 路、4 路等多路公交车在附近经过并设有停靠站点，周边配套较为齐全，交通购物较为便利，适合于生活居住。

五、价值时点：2019 年 8 月 21 日（现场查勘日期）。

六、价值类型：

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准，所谓公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场，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他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。本次评估价值为房地合一价值。

七、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（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。

（三）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（四）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。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。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

八、估价依据：

（一）本次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、《中华人民共和国资产评估法》；

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》。

(三) 委托方及当事人提供的有关资料

- 1、鉴定委托函；
- 2、太原市房屋所有权转移登记申请书复印件；
- 3、房屋测绘基本信息复印件；
- 4、太原市房产分户平面图复印件。

(四) 估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

- 1、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施。
- 2、估价对象同一供求圈内的实际成交案例区位、权属、实物状况及成交价格。

九、估价方法：根据《房地产估价规范》房地产评估的方法主要有比较法、成本法、收益法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。有条件选用比较法进行评估的应以比较法作为主要的估价方法。估价对象为住宅房地产，周围住宅的交易和租赁市场活跃，容易获取相关信息，结合估价对象具体情况，本次评估采用比较法、收益法对估价对象房地产进行价值评估。比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的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。收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果：房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

评估单价：14290 元/平方米

评估总价：68.56 万元

总价大写：陆拾捌万伍仟陆佰元整

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
石唤平	3720050242		2019年9月2日
官岳胜	3720110134		2019年9月2日

十二、实地查勘期：2019年8月21日至2019年8月21日

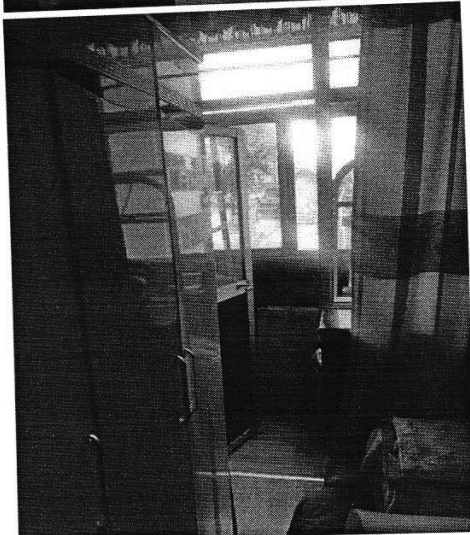
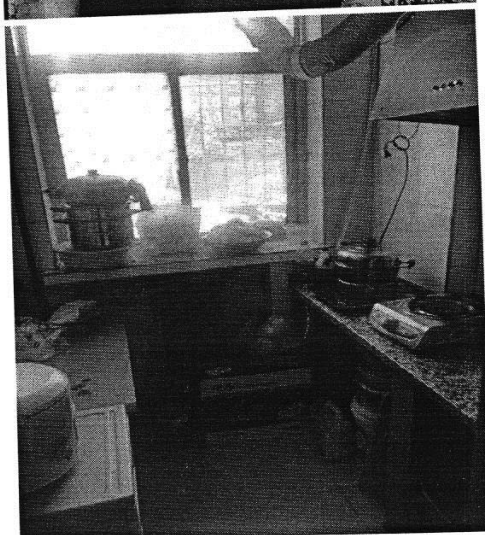
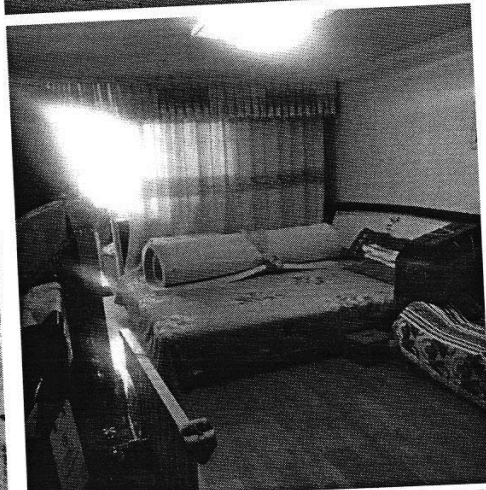
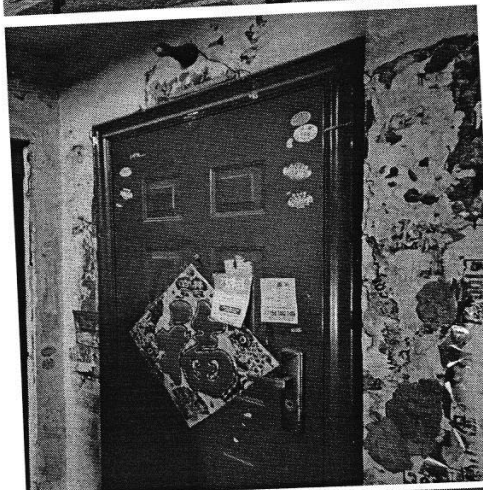
十三、估价作业期：2019年8月21日至2019年9月2日



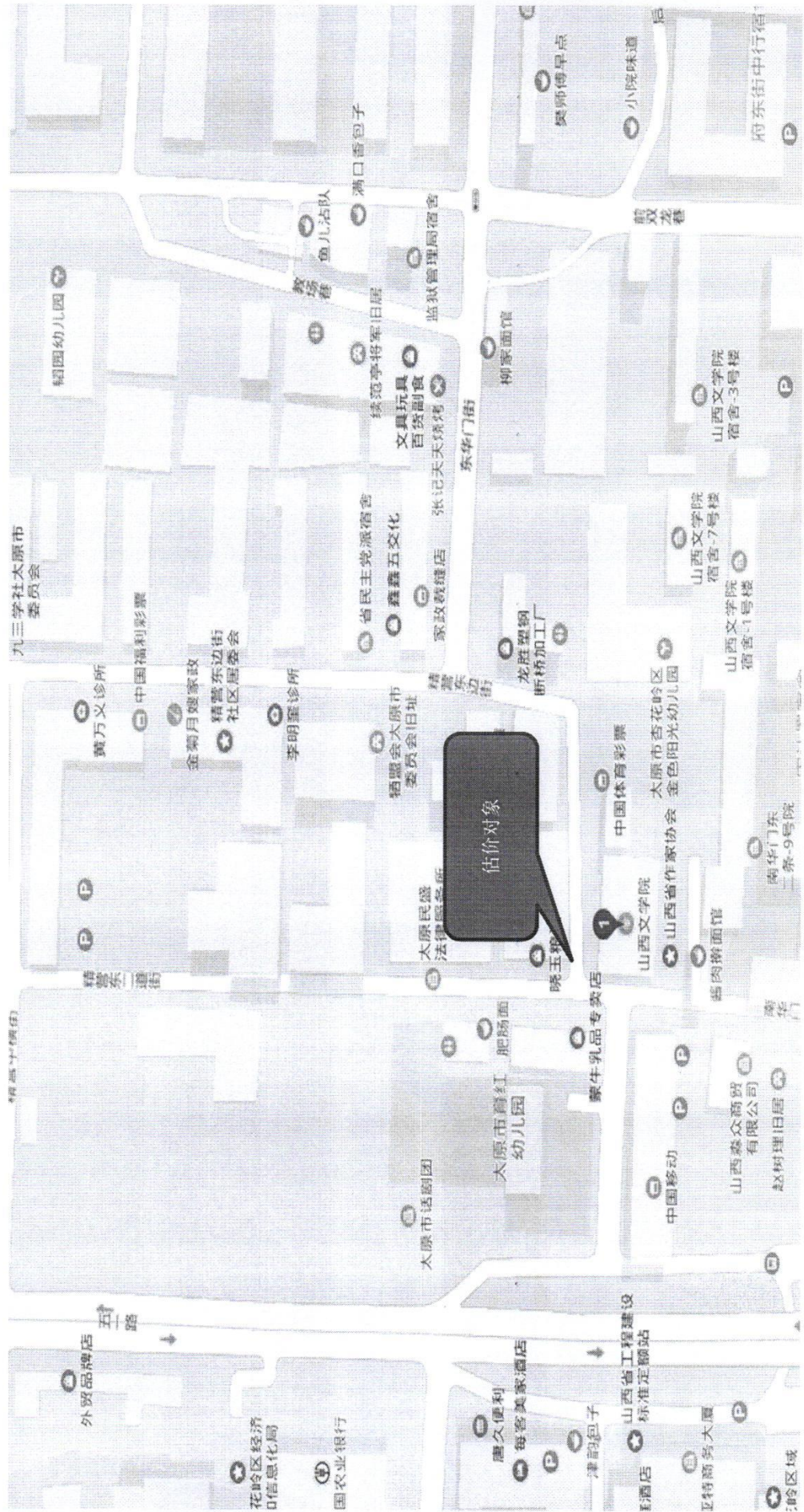
附 件

- (一) 估价对象位置图；
- (二) 评估照片；
- (三) 鉴定委托函；
- (四) 太原市房屋所有权转移登记申请书复印件；
- (五) 房屋测绘基本信息复印件；
- (六) 太原市房产分户平面图复印件。
- (七) 估价机构营业执照（复印件）；
- (八) 估价机构资质证书（复印件）；
- (九) 注册房地产估价师证书（复印件）。

房屋照片



区域位置图





太原市房屋所有权转移登记申请书 2015.8.20 02

信息收集声明：本申请表信息依照法定职权收集，用于房屋所有权转移登记资料利用

太原市房产交易中心：

申请人情况					
申请人		证件类型	证件号码	权属情况	份额
受让人姓名 (名称)	田海堂	身份证	140428196611157223	单独所有	
代理人				联系电话	
转让人姓名	崔亚琴	身份证	140428198609107226	单独所有	
代理人				联系电话 15035105386	
申请登记内容					
房屋所有权 证号	00083418	房屋坐落	精营东二道街63号1幢2单元3层9号		
转移类型	<input checked="" type="checkbox"/> 买卖、 <input type="checkbox"/> 互换、 <input type="checkbox"/> 赠与、 <input type="checkbox"/> 继承(受遗赠)、 <input type="checkbox"/> 房屋分割、合并、 <input type="checkbox"/> 以房屋出资入股、 <input type="checkbox"/> 法人、组织分立、合并、 <input type="checkbox"/> 其他法定情形。现申请以上房产转移登记。				
<p>申请人承诺所提交的申请登记材料、申请信息真实、合法、有效，如有不实，由申请人承担一切法律责任。特此承诺。</p>					
受让人(代理人)：田海堂 (签章)：		转让人(代理人)：崔亚琴 (签章)：			
申请日期：2015.12.15		申请日期：2015.12.18			

房屋测绘基本信息

原产权人	崔亚琴	日期	2015.8.10
现建筑 面积(m ²)	47.98	规划用途	住宅
原建筑 面积(m ²)		买受人 共有人数	
现房产 坐落	精营东二道街63号1幢二单元3 层9号	现地号	2173063
原房产 坐落		原地号	
联系方式			
备注			
购房人签字确认		测绘公司盖章	

房地产平面图

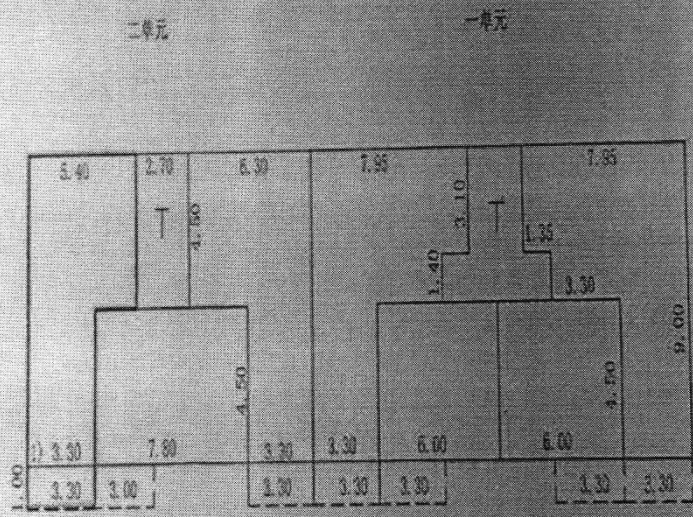
图幅号: _____

注意事项

太原市房产分户平面图

图幅号 64-15-25-1-2

批准号	64152510-008-0001-02-000-000	层数	混合结构	套内面积	m ²	60.80
单元号	64152510-008(517M01)	层数	06	分摊面积	m ²	7.18
房号	1	层数	03	建筑面积	m ²	67.98
房号	1	层数	03	建成年份		1991
备注	精装修二室两厅一卫二单元3号					



二至六层平面图



分幅系数: 4.15256

测绘单位: 王亮 复核: 王亮

王亮

审核: 王亮

王亮

比例尺: 1:200

图幅号: 64-15-25-1-2