

# 房地产估价报告

估价报告编号：晋涌评（鉴）字（2019）第112号

估价项目名称：太原市迎泽区复地路2号恒大山水城20幢  
2单元1601号住宅用房市场价值评估

估价委托人：太原市迎泽区人民法院

房地产估价机构：山西涌鑫房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：李振林（注册号：1420040047）

屈雯霞（注册号：1420020009）

估价报告出具日期：2019年9月2日

## 致估价委托人函

太原市迎泽区人民法院：

受贵单位委托，我公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对贵单位委托的位于太原市迎泽区复地路2号恒大山水城20幢2单元1601号住宅房地产进行估价。房屋建筑面积 167.67 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，估价对象权利人（买受人）为马晓琳。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。价值时点：2019年8月7日。

经过实地查勘和房地产市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，我们根据估价目的在本报告中已说明的估价假设与限制条件下，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，选用比较法等估价方法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的市场价值为 RMB 149.4 万元，人民币大写：壹佰肆拾玖万肆仟元整，评估单价为 8910 元/m<sup>2</sup>。

特别提示：估价委托人应在估价报告使用期限内使用本报告，如超出使用期限应重新委托评估。本估价报告中估价对象建筑面积依据《商品房买卖合同》确定，如有面积差异应依据《商品房买卖合同》约定处理。

山西涌鑫房地产估价咨询有限公司

法定代表人：刘丽仙

2019年9月2日

## 目 录

估价师声明 .....	2
估价假设和限制条件 .....	3
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.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
十四、有关事项说明.....	11
附 件 .....	12
1、估价委托书复印件	
2、估价对象位置图	
3、估价对象照片	
4、估价对象权属证明复印件	
5、房地产估价师注册证书复印件	
6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	

## 估价师声明

(一) 注册房地产估价师在本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。

(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的潜在的利益，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) 注册房地产估价师按照有关房地产估价标准（《房地产估价规范》GB/T 50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

(五) 注册房地产估价师李振林、屈雯霞于 2019 年 8 月 7 日对估价对象进行了实地查勘。

(六) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### （一）本次估价的各项假设

#### （一）一般假设

- 1、本次估价的假设前提条件为估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价对象的权属资料为估价委托人提供的《商品房买卖合同》复印件，我们对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，估价对象建筑面积依据《商品房买卖合同》确定（面积差异依据合同约定处理），在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定其合法、真实、准确和完整。
- 3、我们对房屋安全、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，假定其安全。

#### （二）未定事项假设

无

#### （三）背离事实假设

估价对象至价值时点已被人民法院（估价委托人）查封，依据本报告估价目的，本次估价中不考虑估价对象抵押、租赁、查封等因素对价值的影响。

#### （四）不相一致假设

无

#### （五）依据不足假设

无

### （二）估价报告使用限制

- 1、我们没有接受进行结构测试和设施检验的要求，因此不能确定物业不存在缺损。
- 2、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估

价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

3、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

4、本估价报告是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场条件确定的价值时点公允价格，不得用于其他目的。

5、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本评估结构不承担责任。

6、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人盖章及注册房地产估价师签名后方可有效。

7、本估价报告使用期限自估价报告出具日期起一年，若在此期间内由于国家政策、经济环境、估价对象本身的物理状况等因素发生重大变化，估价对象的价值类型、范围等发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，须委托本估价机构重新评估。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

太原市迎泽区人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：山西涌鑫房地产估价咨询有限公司

住所：太原市杏花岭区府西街 169 号华宇国际大厦 A 座 7 层；

法定代表人：刘丽仙；

统一社会信用代码：9114010071593742X4；

估价机构资质等级：壹级；

证书编号：[晋]房估 01173223；

联系电话：（0351）4942624、4942625

## 三、估价目的

为司法处置事宜提供市场价值参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### 1、估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内装修、固定机器设备）、土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不含家电家具等动产、债权债务、特许经营权等其他财产权利。

### 2、估价对象基本状况

#### ①建筑物状况

太原市复地路 2 号恒大山水城 20 幢 2 单元 1601 号住宅用房，建筑面积

167.67 m<sup>2</sup>，其中套内建筑面积 136.03 m<sup>2</sup>，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 31.64 m<sup>2</sup>；建筑结构：钢筋混凝土结构；规划用途：住宅；房屋总层数：地上 32 层、地下 0 层，所在层数为地上 16 层，层高为 3 米；建成年份：2016 年；朝向：南北；配套设施：供水、排水、供电、集中供热、天然气、通讯、有线、电梯、楼宇可视对讲等。

估价对象外部装饰装修：外墙刷涂料，底层干挂石材。

估价对象内部装饰装修：估价对象为装修房出售，所在楼层布局为两梯四户，室内户型为四室四卫一厅一厨南北阳台（北阳台为生活间）。卧室地面铺木地板，客厅、阳台、厨房、卫生间等地面铺瓷砖，卧室、客厅、阳台等墙面刷墙面漆；卫生间墙面贴瓷砖、铝扣板吊顶，有坐便器、洗面池、淋浴间等洁具；厨房墙面贴瓷砖、铝扣板吊顶，有橱柜、吊柜、抽油烟机、消毒柜等；室内木门及门套，合金中空窗，入户门为防盗门。

公共配套设施：供水、排水、供电、供热、供气、通讯等公共配套设施。

## ② 权属状况

依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》，估价对象买受人马晓琳，出卖人为太原得一房地产开发有限公司，付款方式为银行按揭。《商品房买卖合同》合同编号为 20141977564，签约时间为 2014 年 5 月 22 日。

## ③ 土地状况

依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》，估价对象所在用地为出让方式取得，国有土地使用证号为并政地国用（2012）第 00274 号，土地使用权面积为 155051.86 m<sup>2</sup>，土地用途为城镇住宅用地，土地使用年限自 2012 年 12 月 3 日至 2061 年 5 月 18 日。

## 3、区位状况描述分析



### 1) 位置

估价对象处于太原市迎泽区复地路 2 号恒大山水城小区内，西距东峰路约 1800 米，南距长风东街 900 米，距离太原东山五龙生态森林公园 1300 米。

### 2) 交通

#### ①道路状况

区域内南北向的东峰路、复地路和东西向的长风东街均为城市交通主干道，路况良好。

#### ②出入可利用交通工具

估价对象位于太原市迎泽区复地路 2 号恒大山水城，出入可利用交通工具具有出租车、公交车等。附近 1000 米内有“长风东街天成路口”、“长风东街东”等公交站点，有 77 路等途经这些站点，可通达城区内其他区域，公交便捷度一般。

#### ③交通管制

估价对象周边道路路况良好，无特殊交通管制。

#### ④停车方便程度

估价对象位于太原市迎泽区复地路 2 号恒大山水城，估价对象周边有地面停车位和地下停车场，停车需求基本满足。

### 3) 外部配套设施

#### ①基础设施

在估价对象所处区域范围内，供水、排水、供电、天然气、供热、通讯等基础设施配套齐全，市政管网可方便地由近距离接入。

#### ②公共服务设施

估价对象处于太原市迎泽区复地路 2 号恒大山水城，幼儿园：华翔体育

生态幼儿园；小学：双西小学（恒大山水城校区）、马庄小学；银行：民生银行（东山支行）；其他：太原东山五龙生态森林公园；小区内部配套：恒大山水城运动中心。

#### 4) 周围环境

周边道路较整洁，道路两侧有绿化树木。

## 五、价值时点

价值时点为实地查勘之日 2019 年 8 月 7 日。

## 六、价值类型

本次估价的房地产价值类型是指估价对象在估价假设和限制条件下，于价值点的公开、合理的市场价值。

## 七、估价原则

依据《房地产估价规范》，我们在估价时遵循以下原则：

- ① 独立、客观、公正原则：房地产估价机构和房地产估价师在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的干扰，凭借估价专业知识、经验和职业道德进行估价；房地产估价机构和房地产估价师在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目，实事求是地进行估价；房地产估价机构和房地产估价师在估价中不偏袒相关当事人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。
- ② 合法原则：房地产估价必须以房地产合法使用为前提。
- ③ 替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵致而趋于一致。
- ④ 价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，同一宗

房地产往往具有不同的价格水平，对估价对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。

## 八、估价依据

本次估价依据以下相关资料，进行分析、测算：

### 国家及地方颁布的相关法律、法规和文件

1、《中华人民共和国物权法》【2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号】；

2、《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】；

3、《中华人民共和国土地管理法》【2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正】；

4、《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，自2016年12月1日起施行】；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》【中华人民共和国国务院第256号令】；

6、《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》（法释〔2018〕15号）

7、《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号

### 房地产估价相关技术标准

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

估价委托人提供估价所需资料

- 1、《商品房买卖合同》【合同编号：20141977564】复印件；
- 2、《太原市迎泽区人民法院委托书》（2019）晋 0106 执 215 号；
- 3、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料；

#### 估价机构搜集和掌握的相关资料

- 1、太原市总体规划；
- 2、太原市近年来统计资料；
- 3、估价对象所在区域的区位条件资料；
- 4、估价人员实地查勘所获得的资料及询问记录；

### 九、估价方法

通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料，估价对象为住宅用房，近期内与估价对象处于同一供需圈、用途类似房地产交易市场比较活跃，市场交易案例较多且比较透明，故采用比较法进行测算。

① 采用估价方法：比较法。

② 估价方法定义：

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

根据估价目的，遵循估价原则，采用合理的比较法估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价值因素的分析，认为估价对象在符合报告中已说明的有关假设以及限制的基础上，于价值时点 2019 年 8 月 7 日的市场价值为 RMB 149.4 万元，人民币大写：壹佰肆拾玖万肆仟元整，评估单价为 8910 元/m<sup>2</sup>。

## 十一、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 名	签名日期
李振林	1420040047		年 月 日
屈雯霞	1420020009		年 月 日

## 十二、实地查勘期

2019年8月7日

## 十三、估价作业期

2019年8月7日至2019年9月2日

## 十四、有关事项说明

- 1、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时，请通知本估价所进行更正。否则，报告误差部分无效。
- 2、本报告一式六份（估价委托人五份，估价机构留存一份），六份具有同等法律效力。
- 3、如果使用本报告的时间超过了报告使用期限，我们对此结果造成的损失不承担责任。

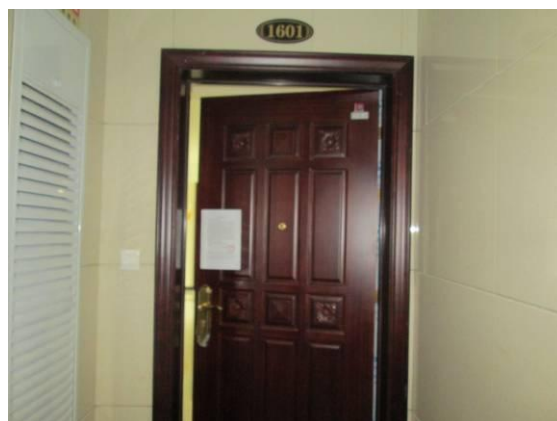
山西涌鑫房地产估价咨询有限公司

2019年9月2日

## 附 件

- (一) 估价对象内外部状况及周围环境和景观照片
- (二) 估价对象位置图
- (三) 太原市迎泽区人民法院委托书
- (四) 估价委托人提供的相关资料
- (五) 估价机构营业执照、资质证书复印件
- (六) 房地产估价师注册证书复印件





估价对象内外部及周围环境和景观照片

