

房地产司法鉴定估价报告

[2019]晋 JH 估字第 165 号

估价项目名称：离石区五四街十四号房地产市场价格价值评估

估价委托人：吕梁市离石区人民法院

估价机构：山西家豪房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：茹松平（注册号：1420140012）

李海玲（注册号：1420050017）

估价报告出具日期：二〇一九年九月九日

致估价委托人函

吕梁市离石区人民法院：

我公司接受贵方委托，秉承独立、客观、公正的原则，对位于离石区五四街十四号房地产的市场价值进行评估。估价对象建筑面积为 237.96 m²，土地面积为 556.1 m²，房屋所有权人和土地使用权人为张新春，价值时点为二〇一九年八月二十三日，估价目的是确定估价对象房地产市场价值为司法处置提供参考依据。

依据委托人提供的有关资料和现场勘察情况以及国家对房地产估价的有关规定，结合估价目的，在本报告中已说明的假设与限制条件下，遵循必要的估价程序与原则，选用科学的估价方法，并参照现场状况确定估价对象在价值时点二〇一九年八月二十三日的市场总价值为 121.86 万元（大写：人民币壹佰贰拾壹万捌仟陆佰元整）。

山西家豪房地产资产评估有限公司

法定代表人：郭耀庭

二〇一九年九月九日

目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件	5
三、估价结果报告	9
(一) 估价委托人	9
(二) 估价机构	9
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象	9
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师 (签字)	14
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业期	14
(十四) 报告使用提示	14
四、估价技术报告	16
(一) 估价对象描述与分析	16
(二) 市场背景描述与分析	17
(三) 估价对象最高最佳利用分析	19
(四) 估价方法适用性分析	19
(五) 估价测算过程	20
(六) 估价结果确定	26
五、附 件	27

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和执业道德，在此郑重声明：

1. 我们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、意见和结论是我们独立、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. 我们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。

4. 我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、委托人提供的有关资料及我公司掌握的有关评估资料进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 注册房地产估价师于二〇一九年八月二十三日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。

7. 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

二、估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见、结论受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

（一）假设条件

1. 一般假设

- （1）价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- （2）估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- （3）任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- （4）本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。
- （5）本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- （6）估价对象的权益没有争议，不考虑委托估价房地产的连带责任及估价范围以外的法律问题。
- （7）本报告未考虑国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素发生的重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响。
- （8）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。
- （9）估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有

无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(10) 本估价报告的结果是估价对象在价值时点的房地产市场价格，未考虑特殊交易方式对估价结论的影响，未考虑优先受偿款及交易可能产生的税费等，也未考虑设定的他项权利价值及估价对象本身的租约对估价结果的影响。

2. 不相一致假设

(1) 根据委托人提供的《吕梁市离石区人民法院司法技术鉴定中心鉴定委托书》[(2019)离法鉴字第 54 号]，要求对离石区五四街十四号房屋评估，现场与委托人沟通确定，本次是对离石区五四街十四号房地产市场价格进行评估。

(2) 委托人提供的《房屋所有权证》所载房屋共 3 幢，现场勘察时，第 2、3 幢房屋已经拆除，仅第 1 幢存在，本次是对第 1 幢房屋和全部土地的市场价值进行评估。

(3) 根据委托人提供的《山西省吕梁市离石区人民法院执行裁定书》和《房屋拆迁补偿协议书》所载，估价对象是山西荣康房地产开发有限公司购买的张新春座落在离石区五四街十四号的房地产，但产权证还没有变更登记，仍在张新春名下，本报告按产权证记载内容进行描述。

(4) 根据委托人提供的《吕梁市离石区人民法院司法技术鉴定中心鉴定委托书》[(2019)离法鉴字第 54 号]，要求对离石区五四街十四号房屋评

估,《房屋所有权证》和《国有土地使用证》所载座落为离石市五四街十四号,本报告按委托书内容进行描述。

3. 依据不足假设

委托人提供的《国有土地使用证》所载使用权类型为批拨,但对地类用途的相关规定中没有批拨这一类,根据终止日期为永久等信息,本次按划拨用途进行评估。

4. 背离事实假设

本报告估价结果未考虑估价对象被查封、扣压、抵押等因素的影响。

(二) 限制条件

1. 本估价报告的估价结果仅作为委托人在本估价目的——为司法处置提供价值参考依据下使用,不对其他用途负责。

2. 本公司不承担任何第三者对本估价报告的任何部分内容进行修改的责任。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。

3. 本报告结果自估价报告出具之日起壹年内有效,即自二〇一九年九月九日至二〇二〇年九月八日止。在价值时点后,估价报告有效期内,估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化,均会对估价结果产生一定影响。如果上述因素的变动对估价结果产生明显影响时,不能直接使用本估价结论,须委托本公司重新估价。

4. 未经本公司和估价人员同意,估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供,凡因委托人使用报告不当引起的后果,本公司和估价人员不承担相应的责任。

5. 未经我公司允许本估价报告全部或部分内容不得公开发表，报告解释权为本公司所有。

本次估价是基于上述假设和限制条件成立，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

委托人：吕梁市离石区人民法院

(二) 估价机构

机构名称：山西家豪房地产资产评估有限公司

法定代表人：郭耀庭

地址：太原市新建路 95 号乡海大厦 11 层

备案等级：壹级

备案证书编号：建房估证字[2013]119 号

(三) 估价目的

确定估价对象房地产市场价值为司法处置提供参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象实物状况

估价对象为离石区五四街十四号的房屋和土地。

估价对象为 1 幢混合结构一层房地产，建筑面积为 237.96 m²，外墙水刷石抹面，塑钢窗，木门，室内水泥（局部瓷砖）地面，刮白墙顶。

估价对象上下水、电、暖等设施设备齐全。

2. 估价对象权益状况

(1) 根据委托人提供的资料显示，估价对象取得[房权证 2003XB 字第 00045 号]《房屋所有权证》，房屋所有权人为张新春，房屋坐落为离石市五四街十四号，产别为私产，总建筑面积为 284.82 m²，本次评估建筑面积为

237.96 m²。

(2) 估价对象取得[离国用(2003)第 037 号]《国有土地使用证》，土地使用人为张新春，座落为离石市五四街 14 号，地类用途为住宅，使用权类型为批拨，终止日期为永久(此内容为根据证载情况进行描述，不代表估价机构意见)，使用权面积为 556.1 m²。

根据委托人提供的《山西省吕梁市离石区人民法院执行裁定书》和《房屋拆迁补偿协议书》所载，估价对象是山西荣康房地产开发有限公司购买的张新春座落在离石区五四街十四号的房地产，但产权证还没有变更登记，仍在张新春名下。

3. 估价对象区位状况

估价对象区域范围内有春苗幼儿园、宇航幼儿园、南关小学、城内小学、贺昌中学等教育机构；有吕梁黄河医院、离石区人民医院等医疗机构；有中国邮政储蓄银行、中国农业银行、晋商银行、中国银行、民生银行等金融机构，各项服务配套设施齐全。

估价对象附近有贺昌路、永宁西路、龙凤南大街等交通主次干道，经过该区域的有 7 路内环、7 路外环、305 路、306 路内环、306 路外环、308 路、102 路、301 路等多条公交线路，且距公交站较近，公共交通较便捷。

(五) 价值时点

委托人对价值时点无特殊要求，根据《房地产估价规范》及本次估价目的，以现场查勘日二〇一九年八月二十三日作为本次估价的价值时点。

(六) 价值类型

根据《房地产估价规范》及本次估价目的，本估价报告中确定的价值类

型为估价对象的市场价值。

市场价值是指估价对象在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点所具有的客观合理价值。

（七）估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，不应带着自己的情感、好恶和偏见，不应偏袒相关当事人中的任何一方，要求站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，实事求是、公平公正地做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。

2. 合法原则

合法原则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原则。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，依据国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例）及所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

3. 价值时点原则

价值时点要求估价结果是在结合估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格或价值也是不断变化的。本次估价对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以价值时点的状况为准。

4. 替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象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。之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。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互相影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

5. 最高最佳利用原则

估价结果应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是指在法律上允许、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。

（八）估价依据

本次估价的估价依据包括中华人民共和国全国人大及其常委会、国务院、住房和城乡建设部、自然资源部及吕梁市人民政府有关部门颁布的有关法规和政策文件、委托人提供的有关资料、我公司掌握的房地产市场行情和估价人员实地查勘所获取的资料。具体资料如下：

1. 有关法律、法规和规范性文件

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (4) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)；
- (5) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- (6) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

2. 委托人提供的资料

- (1) 《吕梁市离石区人民法院司法技术鉴定中心鉴定委托书》[(2019)离法鉴字第 54 号]；
- (2) 《山西省吕梁市离石区人民法院执行裁定书》复印件；
- (3) 估价对象《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件；
- (4) 《房屋拆迁补偿协议书》复印件；
- (5) 委托人提供的其他相关资料。

3. 我公司实地查勘、搜集和掌握的有关资料

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据委托人提供资料，估价人员进行了市场调查，本次估价对象为自建院落式住宅用房，成本累加能客观反映房地产市场价格，故采用成本法进行估价。

估价对象在所在区域内缺乏类似交易案例，故不适宜采用比较法进行估价。

目前市场上的类似房地产出租租金收入，不足以反映房地产市场价格，

收益法测算结果远远偏离正常市场价值，故不宜采用收益法进行估价。

估价对象为开发完成正常使用的房地产，不符合假设开发法应用条件和适用范围，故不宜采用假设开发法进行估价。

综上所述，估价人员选取成本法对本报告中估价对象进行估价。

成本法是求取估价对象在估价日期的重置成本和成新率，然后将重置成本乘以成新率来求取估价对象价值的方法。

(十) 估价结果

依据委托人提供的有关资料和现场勘察情况以及国家对房地产估价的有关规定，结合估价目的，在本报告中已说明的假设与限制条件下，遵循必要的估价程序与原则，选用科学的估价方法，并参照现场状况确定估价对象在价值时点二〇一九年八月二十三日的市场总价值为 121.86 万元（大写：人民币壹佰贰拾壹万捌仟陆佰元整）。

(十一) 注册房地产估价师（签字）

姓 名	注册证号	签 名	签名日期
茹松平	1420140012	茹松平	2019.9.9
李海玲	1420050017	李海玲	2019.9.9

(十二) 实地查勘期

二〇一九年八月二十三日

(十三) 估价作业期

二〇一九年八月二十三日至二〇一九年九月九日

(十四) 报告使用提示

1. 本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用

途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

2. 估价报告使用者应合理使用评估价值。

3. 本估价报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再次估价。

4. 本报告中最终的估价总价值精确到佰元。

5. 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，请及时通知本公司进行更正。

6. 本报告一式陆份具有同等法律效力。

四、估价技术报告

(一) 估价对象描述与分析

1. 实物状况描述与分析

估价对象为离石区五四街十四号的房屋和土地。

估价对象为 1 幢混合结构一层房地产，建筑面积为 237.96 m²，外墙水刷石抹面，塑钢窗，木门，室内水泥（局部瓷砖）地面，刮白墙顶。

估价对象上下水、电、暖等设施设备齐全。

根据估价人员现场勘察，估价对象位于在建中的紫藤小区（高层住宅）的院内，外观及设施设备维护状况一般。

2. 权益状况描述与分析

(1) 根据委托人提供的资料显示，估价对象取得[房权证 2003XB 字第 00045 号]《房屋所有权证》，房屋所有权人为张新春，房屋坐落为离石市五四街十四号，产别为私产，总建筑面积为 284.82 m²，本次评估建筑面积为 237.96 m²。

(2) 估价对象取得[离国用(2003)第 037 号]《国有土地使用证》，土地使用人为张新春，座落为离石市五四街 14 号，地类用途为住宅，使用权类型为批拨，终止日期为永久，（此内容为根据证载情况进行描述，不代表估价机构意见），使用权面积为 556.1 m²。

根据委托人提供的《山西省吕梁市离石区人民法院执行裁定书》和《房屋拆迁补偿协议书》所载，估价对象是山西荣康房地产开发有限公司购买的张新春座落在离石区五四街十四号的房地产，但产权证还没有变更登记，仍

在张新春名下。

3. 区位状况描述与分析

估价对象区域范围内有春苗幼儿园、宇航幼儿园、南关小学、城内小学、贺昌中学等教育机构；有吕梁黄河医院、离石区人民医院等医疗机构；有中国邮政储蓄银行、中国农业银行、晋商银行、中国银行、民生银行等金融机构，各项服务配套设施齐全。

估价对象附近有贺昌路、永宁西路、龙凤南大街等交通主次干道，经过该区域的有 7 路内环、7 路外环、305 路、306 路内环、306 路外环、308 路、102 路、301 路等多条公交线路，且距公交站较近，公共交通较便捷。

估价对象位于离石区中心位置，各项基础配套设施完善，周边人文、自然环境较好。

（二）市场背景描述与分析

1. 自然概况

离石区地处山西省西部，吕梁山脉中段西侧，中纬度偏南的晋系黄土高原，地势东部高而宽，西部低而窄，境内山多川少，气温属温带大陆性气候季风气候，四季分明，光照充足，年内季节雨量分配不均，春季干旱少雨多风沙，夏季多雨湿润，秋季天高气爽，冬季严寒漫长。年平均气温 10.3℃，最冷月平均气温 -6.4℃，最热月平均气温 24.5℃。历年极端最高气温 39.8℃，历年极端最低气温 -21.8℃。平均降水量 525.8mm，年平均相对湿度 54%。年平均日照时数 2392.4 小时，年平均无霜期 215 天。年平均风速 2.3m/s，年最多风向为 NNE 风。年平均雷暴日数 24 天。主要气象灾害有：干旱、雷暴、大风、高温、冰雹、寒潮、雷暴和秋季连阴雨等。

离石区总面积 1324 平方公里，其中城区 20 平方公里，下辖 2 镇 3 乡 7 个街道办。向东经东川翻越薛公岭达汾阳，距汾阳市 81 公里；东北经小东川翻吕梁山即为文水、交城两县，距文水县城 112 公里，交城县城 131 公里；向北经北川直通方山，距方山县城 47 公里；西北经北川向西达临县，距临县县城 65 公里；西南经西川直通柳林县，距柳林县城 30 公里；东南经南川直通中阳县，距中阳县城 26 公里。距省会太原 189 公里，距首都北京 720 公里。

2. 经济发展状况

2018 年全年地区生产总值完成 100.45 亿元，增长 12.9%；规模以上工业增加值完成 28.36 亿元，增长 13.8%；固定资产投资完成 59.98 亿元，增长 7.7%；公共财政预算收入完成 12.48 亿元，增长 29.48%；社会消费品零售总额完成 76.8 亿元，增长 7.7%。城镇居民人均可支配收入达到 29633 元，农村居民人均可支配收入达到 6480 元，分别增长 5.7%和 9.7%。特别是地区生产总值超任务、超预期，再破百亿大关，全市排名第二；规模以上工业增加值增速实现两位数增长，全市排名第三；出口创汇实现了“零突破”。

实施重点工程项目 60 个，完成投资 20.5 亿元，一批基础设施、产业转型、民生工程项目相继建成。坪头 互通路基主体工程基本完工，滴瓦线、西茂线、任永线、小吴线 等区乡公路相继开工建设，完成了总里程 508.7 公里的 73 条农村公路建设任务；投资 370 万元综合治理两个小流域；投资 630 万元除险加固骨干坝 7 座；总投资 6900 万元的 10.6 兆瓦光伏扶贫电站全部并网发电，实现了贫困村全覆盖；总投资 3.11 亿元的木问村、梁家焉等 9 个易地扶贫搬迁项目全部完成。吕梁新区安置房分配交付基本完

成，回迁入住 510 余户，新区中小学、幼儿园等校舍基础工程顺利完成；老城棚户区（城中村）改造、东城建设步伐不断加快，城市功能和城市品质进一步提升。307 线城区段（段家坪至交口）改造完成。投资 1.36 亿元、受益 120 个村，以“四化”（美化、绿化、亮化、净化）为目标的农村人居环境整治工程全面完成，村容村貌、户容户貌得到大幅改观。

估价对象位于离石区中心位置，周边住宅小区较多，人口集中，各项基础设施配套齐全，人文及自然环境较好，在该区域范围内未来发展前景较好。

（三）估价对象最高最佳利用分析

最高最佳使用是估价对象房地产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，能给估价对象带来最高价值的使用。

根据估价对象地理位置、周边自然与人文经济环境，结合估价对象的实际情况，确定维持原用途为最高最佳利用。

（四）估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据委托人提供资料，估价人员进行了市场调查，本次估价对象为自建院落式住宅用房，成本累加能客观反映房地产市场价格，故采用成本法进行估价。

估价方法适用性分析

估价对象特点	估价对象位于离石区五四街十四号，为自建院落式住宅用房。			
估价目的	为确定估价对象房地产市场价值为司法处置提供参考依据。			
可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法

估价方法定义	将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较和适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。	预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬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。	预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。	求取估价对象在价值时点的重置价值或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。
是否选取	不选取	不选取	不选取	选取
估价方法选择理由	估价对象房屋为自建用房，市场交易不活跃，交易案例缺乏，因此不适宜采用比较法进行估价	估价对象房屋为自建用房，在该区内出租获取收益的案例缺乏，租金难以获取，故不宜采用收益法进行估价。	估价对象为已建成物业，处于正常使用状态，不符合假设开发法应用条件和适用范围，故不宜采用假设开发法进行估价。	估价对象为开发完成正常使用的自建用房，成本累加能够客观反映其房地产市场价格，故适宜采用成本法进行估价。

(五) 估价测算过程

估价对象总价值=房屋现值+土地现值

1. 确定估价对象房屋现值

房屋现值 $V = \text{房屋重置单价} \times \text{成新率} \times \text{建筑面积}$

房屋重置单价=建筑安装工程费用+前期工程费+管理费用+投资利息+销售税费+开发利润

(1) 建筑安装工程费和前期工程费的确定

估价人员依据《山西省建筑工程预算定额》，参照相关县市的标准，并根据估价对象的实际情况确定估价对象混合结构建筑安装工程费和前期工程费为 900 元/m²。

(2) 管理费用确定

主要指开发过程中人员工资、福利费等，按第(1)项的 3%计取，本次为 $900 \times 3\% = 27$ (元)

(3) 投资利息确定

根据估价对象的建筑结构和特点，正常合理的额定建筑工期取为 0.5 年，

利率按现行银行一年贷款利率为 4.35%，费用设定在建设期内均匀投入，本次为 $(900+27) \times [(1+4.35\%)^{0.5/2}-1]$ 。

(4) 销售税费确定

销售税费通常按照开发完成后的房地产价值的一定比例来测算，本次按开发完成后房地产价值 5.6% 确定，本次为 5.6%V。

(5) 开发利润确定

估价对象为自建用房，开发利润按 10% 计取，本次为 $\{900+27+(900+27)\} \times [(1+4.35\%)^{0.5/2}-1] \times 10\%$ 。

(6) 确定重置单价

混合结构房屋重置单价 V

$$=900+27+(900+27) \times [(1+4.35\%)^{0.5/2}-1]+5.6\%V+\{900+27+(900+27)\} \times [(1+4.35\%)^{0.5/2}-1] \times 10\%$$

$$V=1092 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(7) 确定房屋成新率

根据有关规定，砖混结构楼房耐用年限为 50 年 (N)，根据委托人提供的资料显示结合现场勘察了解，估价对象房屋建成年代为 2000 年左右，已使用 19 年 (t)，运用直线法进行成新率测算。

$$\text{成新率直线法计算公式: } q=[1-(1-R)t/N] \times 100\%$$

式中: q—建筑物的成新率 (%) R—建筑物的残值率

t—建筑物已使用年期 N—建筑物的经济使用寿命

估价对象为砖混结构，残值率为 2%，则成新率为:

$$q=[1-(1-R)t/N] \times 100\%$$

$$= [1 - (1 - 2\%) \times 19/50] \times 100\%$$

$$\approx 63\%$$

(8) 确定房屋现值

估价对象房屋现值 = (重置单价 × 成新率) × 建筑面积

$$= (1092 \times 63\%) \times 237.96$$

$$\approx 163707 \text{ (元)}$$

2. 确定估价对象土地现值

估价对象地类用途为住宅用地，按照《城镇土地估价规程》，一般可采用的估价方法有市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法，对于在建工程还可采用假设开发法。由于当地基准地价体系长时间未进行更新，已经不适用于现行地价水平，故本次不宜采用基准地价系数修正法进行测算评估；估价对象所在区域近期类似交易案例缺乏，故不适宜采用市场比较法进行测算评估；估价对象周边大部分为建成区，采用成本逼近法会造成估价结果有较大的偏差，故不适宜采用成本逼近法进行测算评估；估价对象虽为自建的住宅用房，但已被山西荣康房地产开发有限公司购买，现场勘察时正在进行开发建设，整体项目属于在建工程，具有预期收益，适宜采用假设开发法评估，所以，本次选用假设开发法测算估价对象的土地现值。

假设开发法是在不动产开发完成后房地产价值的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和销售税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。公式为：

$$\text{地价} = \text{预期不动产总价} - \text{开发成本} - \text{投资利息} - \text{投资利润} - \text{销售税费}$$

第一、假设条件

(1) 尽管不动产总价或租金的取得以及各项成本的支付都发生在将来，但假设开发法估价中所采用的所有不动产总价、租金和成本数据都是根据当前水平来确定未来的数据，所以，假设开发法估价中涉及到的关键变量在开发期间不会发生大的变化。

(2) 假设不动产交易价格在开发期间不会下降，并且未考虑物价上涨的影响。

(3) 假设在开发期间各项成本是均匀投入的，且开发周期为 2 年。

(4) 委托人未能提供估价对象容积率的相关信息，因此，估价人员通过对周边同类地块进行调查了解，容积率范围在 3.8-4.0 之间，结合现场勘察情况，确定待估宗地的容积率为 4.0。待估宗地土地面积 556.1 m²，测算建筑面积 2224.40 m²。

第二、测算过程

(1) 预测不动产完成后总价值

估价对象地上建筑物为高层住宅楼，项目名称为紫藤花园，项目交付时为毛坯状态。估价对象周边有艺苑华庭、怡苑小区、军缘小区、世纪华庭等多个住宅小区，通过对周边住宅小区毛坯房售价进行调查了解，确定市场均价为 4100 元/m²。

预期不动产完成后总价值=2224.40×4100

≈ 9120040 (元)

(2) 建筑物开发成本

① 建安工程费

估价人员依据《山西省建筑工程预算定额》，参照相关县市的标准，并根据估价对象的实际情况确定钢混结构建安工程费为 1979 元/m²。

建安工程费=1979×2224.40≈4402088（元）

②勘察设计和前期工程费，按建安工程费 8%计算：

勘察设计和前期工程费=1979×8%×2224.40≈352167（元）

③基础设施建设费及其他工程费用，按建安工程费 12%计算：

基础设施建设费=1979×12%×2224.40≈528251（元）

④公共配套设施建设费，按建安工程费 10%计算：

公共配套设施建设费=1979×10%×2224.40≈440209（元）

⑤开发期间税费及其他，按建安工程费的 5%计算：

开发期间税费及其他=1979×5%×2224.40≈220104（元）

建筑物开发成本=①+②+③+④+⑤

=4402088+352167+528251+440209+220104

=5942819（元）

（3）投资利息

以上述建筑物开发成本及地价的合计为基数，结合项目的开发周期 2 年，利息率按评估基准日中国人民公布的一年期贷款（含一年以下）利息率 4.35% 计，开发成本费用在项目建设期内均匀投入，地价是一次性投入，投资利息为：

投资利息=地价×[(1+利息率)^{开发周期}-1]+建筑物开发成本×

[(1+利息率)^{开发周期/2}-1]

=地价×[(1+4.35%)²-1]+5942819×[(1+4.35%)^{2/2}-1]

=地价×0.0889+258513（元）

（4）投资利润

开发项目正常利润一般以不动产总价的一定比例计算。根据估价人员现场勘察，开发类似住宅房地产开发期一般为 2 年，待估宗地所在区域内开发住宅房地产的平均利润率为 20%，本次评估投资利润率为 20%。

$$\begin{aligned}\text{投资利润} &= (\text{地价} + \text{建筑物开发成本}) \times \text{投资利润率} \\ &= (\text{地价} + 5942819) \times 20\% \\ &= \text{地价} \times 0.2 + 1188564 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(5) 销售税费

本次评估从谨慎性原则和可操作性来说，按简易计税方法来测算销售税费。销售税费包括增值税（为 $5\% \div (1+5\%)$ ）、城市维护建设税（为增值税的 7%）、教育费附加（为增值税的 3%）、地方教育费附加（为增值税的 2%）、印花税（0.05%）、交易手续费（0.25%）等，销售税费合计取 5.65%；销售费用一般为不动产总价的 2%-5%，本次评估取 5%。本次销售税费合计取估价对象不动产价值的 10.65%。则：

$$\text{销售税费} = \text{不动产总价} \times 10.65\% = 9120040 \times 10.65\% \approx 971284 \text{ (元)}$$

(6) 计算待估宗地总地价

将上述各项代入公式：

$$\begin{aligned}\text{地价} &= \text{预期不动产总价} - \text{开发成本} - \text{投资利息} - \text{投资利润} - \text{销售税费} \\ &= 9120040 - 5942819 - (\text{地价} \times 0.0889 + 258513) \\ &\quad - (\text{地价} \times 0.2 + 1188564) - 994974 \\ &\approx 1067164 \text{ (元)}\end{aligned}$$

3. 确定估价对象总价值

根据委托人提供的《国有土地使用证》，使用权类型为批拨，根据山西

省关于划拨土地上住宅用途的房屋转让的相关规定，按市场价格的 1% 缴纳土地出让金，因此：

$$\begin{aligned} \text{估价对象总价值} &= (\text{房屋现值} + \text{土地现值}) \times (1 - 1\%) \\ &= (163707 + 1067164) \times (1 - 1\%) \\ &= 1218592 \text{ (元)} \\ &\approx 121.86 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(六) 估价结果确定

依据委托人提供的有关资料和现场勘察情况以及国家对房地产估价的有关规定，结合估价目的，在本报告中已说明的假设与限制条件下，遵循必要的估价程序与原则，选用科学的估价方法，并参照现场状况确定估价对象在价值时点二〇一九年八月二十三日的市场总价值为 121.86 万元（大写：人民币壹佰贰拾壹万捌仟陆佰元整）。

五、附件

- (一)《吕梁市离石区人民法院司法技术鉴定中心鉴定委托书》(复印件)
- (二)《山西省吕梁市离石区人民法院执行裁定书》(复印件)
- (三)估价对象《房屋所有权证》和《国有土地使用证》(复印件)
- (四)《房屋拆迁补偿协议书》(复印件)
- (五)现场勘察表(复印件)
- (六)现场查勘照片
- (七)估价对象区域位置图
- (八)估价机构营业执照(复印件)
- (九)估价机构备案证书(复印件)
- (十)房地产估价师注册证书(复印件)

吕梁市离石区人民法院司法技术鉴定中心
鉴定委托书

2019 离法鉴字第54号

山西家家房地产资产评估有限公司

我中心受理 王文军诉贺庚平、山西荣康房地产
开发有限公司 一案，需对 离石区五四
街十四号房屋评估 予以鉴定，根

据最高人民法院《关于人民法院对外委托鉴定管理规定》，
请你单位严格按照相关规定进行鉴定，并及时向委托法院
及我中心提出书面鉴定结论（请在30个工作日内完成）。

负责人签字：_____

2019年8月12日

（备注：此件必须由离石区司法技术鉴定中心提交鉴定机构）

山西省吕梁市离石区人民法院

执行裁定书

(2017)晋1102执751号

申请人执行人:王文军,男,汉族,山西省吕梁市离石区人,现住离石区七里滩,身份证号码:14232719811010021X。

被执行人:贺赓平,男,汉族,山西省吕梁市离石区,1986年10月20日生,住离石区东关地税局巷内。身份证号:142331196810200073。

被执行人:山西荣康房地产开发有限公司,住所地山西省吕梁市离石区交通路58号。

法定代表人:贺赓平,该公司负责人。

本院依据生效的(2017)晋1102民初113号民事判决,在执行申请执行人王文军与被执行人贺赓平、山西荣康房地产开发有限公司借贷一案过程中,责令二被执行人履行该判决确定的义务,给付申请执行人王文军本金1000000元及利息,承担案件受理费6900元和执行费12400元。但二被执行人未履行法律文书的义务。

本院查明:山西荣康房地产开发有限公司于2012年7月30日向张新春购买房屋一处(但产权证还没变更登记,仍在张新春名下)。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条,第二百四十四条的规定,裁定如下:

一、查封、拍卖、变卖被执行人山西荣康房地产开发有限公司购买的张新春座落在离石区五四街十四号的房屋一处(房产证号为房权证2003XB字第00045号)。

二、查封期限为三年。

本裁定立即执行。

本件与原件核对无异

审 判 长 张蛇成
人民陪审员 李晋平
人民陪审员 李文华
二〇一八年三月二十一日
书 记 员 李 春

房屋所有权人										张新春										
房屋坐落										离石市五四街十四号										
丘(地)号					产别					私产										
房屋状况		幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途												
1		1		砖混	1		237.96	住宅												
2		2		砖混	1		24.24	住宅												
3		3		砖混	1		22.62	住宅												
共有人										等 人 共有权证号自 至										
土地使用情况摘要																				
土地证号					使用面积(平方米)															
权属性质					使用年限					年 月 日至 年 月 日										
设定他项权利摘要																				
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期														

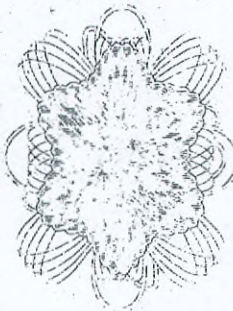
附 记

填发单位(盖章): 2003. 11. 22
填发日期: 年 月 日

国用(2003)第037号

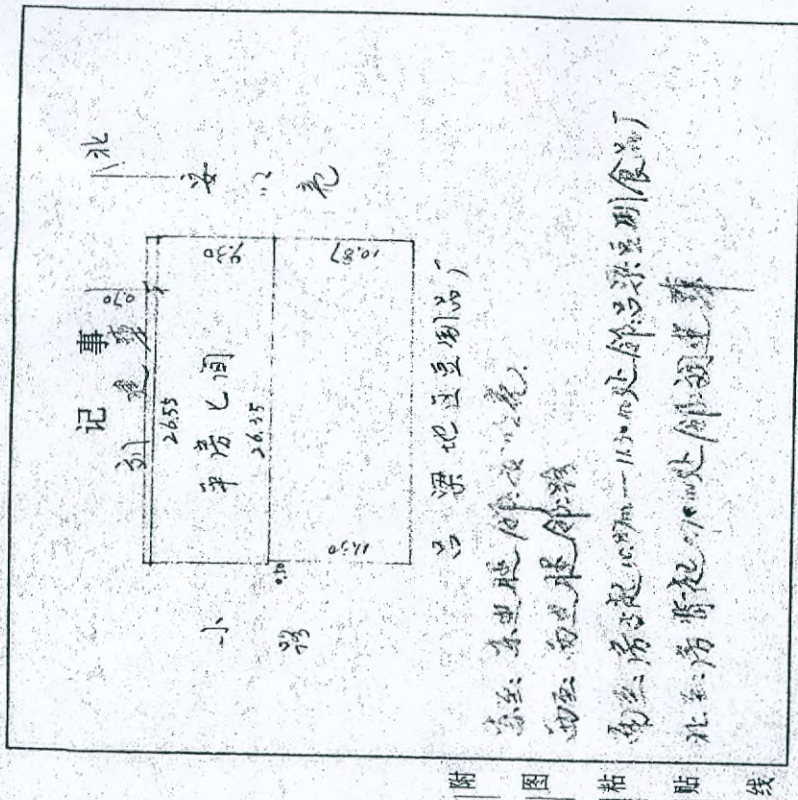
土地使用权人	张利春		
座落	新乡市五四路14号		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	住宅	终止日期	
使用权类型	划拨	独用面积	M ²
使用权面积	56.1 M ²	其中	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



新乡市 人民政府 (章)

2003年11月17日



附图 粘 贴 线

登记机关

证书监管机构



No. 000059353 S



(章)

2003年11月10日

房屋拆迁补偿协议书

甲方：山西荣康房地产开发有限公司

注册号：_____

法定代表人：张晋军；

乙方：离石区五四街住户张晋军；

居民身份证号：192331195408060012；

配偶：张翠英身份证号：141102195712240022；

离石区五四街在政府规划的旧城区改造范围内。根据国家有关政策，甲方自愿承担房屋拆迁后的开发建设任务。为确保双方合法权益，双方在合法、平等、自愿、公正的基础上，就房屋拆迁补偿一事达成如下协议：

一、房屋面积

乙方位于五四街14号的房屋建筑面积为0.94496㎡，房产证号为房地权证2003XB字第00045号；土地面积为516.1㎡，土地证号为：离石区国用(2003)第037号；

二、付款方式

甲乙双方协商，按乙方房屋建筑面积0.94496㎡及院内一切设施，共计补偿贰佰贰拾万元整，一次性付给乙方，搬迁及租房的一切费用由乙方自行解决。

三、违约责任：

本协议由甲乙双方签字盖章后生效，本协议一式三份，从付款即日起不得反悔。

甲方：山西荣康房地产开发有限公司

法人代表： 张康平

乙方： 张春

配偶： 张爱英

中介人： Jusun

2012年6月24日

现场勘察表

第 页, 共 页

现场勘察地点

离石市五四街十四号

1. 在场人员: 法院员、申请人、被申请人到场。
2. 情况说明: 产权证上共记载3幢房屋, 现场勘察时, 只有^第1幢房屋存在, 第2、3幢房屋已拆除, 经与委托沟通, 本次评估对象为第1幢房屋及产权证上记载土地使用权的价值。
3. 第1幢房屋: 混合结构, 塑钢窗, 木门, 外墙水刷石抹面, 室内水泥地面, 刮白墙皮, 局部磁砖地面。有暖气、水、电。
4. 现场勘察时, 评估对象位于在建中的紫藤小区院内。
5. 法院与原告为父子关系, 代法院到现场。

勘察人		当事人或	2019年8月23号
		委托人	

勘查日期: 2019年8月23日

说明: 勘察人收集信息确认无误后签字确认, 当事人或委托人无意见后签字确认。



估价对象区域位置图





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 911401002761855286

名称 山西家豪房地产资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 太原市迎泽区新建路95号
法定代表人 郭耀庭
注册资本 贰佰万圆整
成立日期 1996年12月10日
营业期限 1996年12月10日至2028年12月31日
经营范围 房地产评估; 房地产开发项目可行性研究; 房地产中介信息咨询; 房地产评估人员学术交流; 房地产信息咨询服务; 软件开发; 数据处理; 土地评估; 资产评估。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



企业应当于每年1月1日至6月30日, 通过国家企业信用信息公示系统
(山西)报送上一年度年度报告并公示, 逾期不报将被列

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山西家豪房地产资产评估有限公司
法定代表人：郭耀庭
(执行事务合伙人)

住所：太原市迎泽区新建路95号

统一社会信用代码：911401002761855286

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]119号

有效期限：2019年10月18日



发证机关(公章) 2018年10月23日

原发证日期：2016年10月18日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00169595

仅用于估价报告附件

姓名 / Full name

李海玲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

140581197409184844

注册号 / Registration No.

1420050017

执业机构 / Employer

山西家豪房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-17

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00169561

仅用于估价报告附件

姓名 / Full name

茹松平

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

140522198111205328

注册号 / Registration No.

1420140012

执业机构 / Employer

山西家豪房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-17

持证人签名 / Bearer's signature

