

# 房地产司法鉴定报告

估价报告编号：晋正信房估[2019]字第 361 号

估价项目名称：介休市中鑫东苑小区 3 号楼 2 号商铺及五个车库

房地产公开市场价值评估

估价委托人：介休市人民法院

房地产估价机构：山西正信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：

常丰艳 中国注册房地产估价师（注册号：1420180029）

梁秋云 中国注册房地产估价师（注册号：1420170041）

估价报告出具日期：2019 年 10 月 28 日

## 致估价委托人函

### 介休市人民法院：

我公司接受贵方委托，秉承独立、客观、公正的原则，对位于介休市中鑫东苑小区3号楼2号商铺及五个车库在现状条件下的市场价值进行估价。设计用途为商业/车库，房屋所有权人为介休市中鑫房地产开发有限公司，价值时点为2019年10月19日，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司依据委托方提供的有关资料，结合估价目的及国家有关房地产估价的规范、规定，遵循必要的估价程序与原则，在满足本报告全部假设和限制条件下，选取商业房地产采用收益法、五个车库采用比较法进行了测算，确定估价对象于价值时点2019年10月19日的市场价值为：（币种：人民币）

房地产价值一览表

项目名称	用途	规格	单价	总价(元)
1号楼7号车库	车库	11.85m×3m	98000（元/个）	98000
1号楼8号车库	车库	12.3m×5.3m	116861（元/个）	116861
2号楼6号车库	车库	11.85m×3m	98000（元/个）	98000
2号楼11号车库	车库	10.45m×3.6m	104958（元/个）	104958
2号楼12号车库	车库	11m×2.7m	98000（元/个）	98000
3号楼2号门面房	商铺	91.45 m <sup>2</sup>	4448（元/m <sup>2</sup> ）	406770
合计	——	——	——	922589
大写金额	玖拾贰万贰仟伍佰捌拾玖元整			

与评估价值和使用估价报告、估价结果有关的特别提示：

本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

本估价报告使用期限于2019年10月28日至2020年10月27日止。

望估价报告使用人关注本估价报告中的价值内涵、估价假设和限制条件。估价的有关情况，详见《估价结果报告》。

此致

山西正信房地产资产评估有限公司

法定代表人：霍刚

二〇一九年十月二十八日

# 目 录

一、 估价师声明.....	5
二、 估价假设和限制条件.....	7
(一) 估价委托人.....	10
(二) 资产占有方.....	10
(三) 房地产估价机构.....	10
(四) 估价目的.....	10
(五) 估价对象.....	10
(六) 价值时点.....	10
(七) 价值类型.....	12
(八) 估价原则.....	12
(九) 估价依据.....	14
(十) 估价方法.....	16
(十一) 估价结果.....	17
(十二) 注册房地产估价师.....	17
(十三) 实地查勘期.....	18
(十四) 估价作业期.....	18
五、 附 件.....	19

## 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》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】和《司法鉴定实用手册》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6.我公司注册房地产估价师于2019年10月19日仅对估价报告中估价对象的室内外状况进行了实地查勘。未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测。其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。
- 7.本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8.没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

9. 未经我公司允许本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

10. 参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓 名	注册号	签 名	盖 章
梁秋云	1420170041		
常丰艳	1420180029		

## 二、估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见、结论受以下已说明的假设和限制条件的限制：

### （一）一般假设

- 1.本估价报告假设前提为资产占有人合法取得拥有所有权或使用权，房屋产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2.本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- 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.本次评估是以房地产为主的整体资产。
- 5.估价人员于2019年10月19日对估价对象进行了实地查勘，本报告假设估价对象无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。
- 6.本次估价依据的相关数据以委托人提供的相关资料复印件及与估价对象有关的法律文件、相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如上述证明文件发生变化，估价结果需做相应调整，或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。

### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

根据委托人提供的《查封（扣押、冻结）财产清单》，估价对象在价值时点已被查封且 3 号楼 2 号门面房在价值时点已经出租，租赁期一年。结合本次估价对象的估价目的及价值类型，本次估价不考虑其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等因素的影响。

### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

1、委托人提供的相关资料中未载明估价对象的建成年代，根据估价人员的实地查勘以及向相关人员的调查，估价对象建筑物的建成年代为 2014 年，本次估价以房屋的建成年代为 2014 年为假设前提。

2、估价对象在价值时点未办理《不动产权证》，本次估价假设估价对象后期可以依法取得《不动产权证》为依据。

### （六）限制条件

1.本报告结果自估价报告出具之日起壹年内有效，即自 2019 年 10 月 28 日至 2020 年 10 月 27 日止。

2.未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3.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。

4.本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调



整。

5.本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产市场价格，包括土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、室外附属工程价值及室内装饰装修。

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，本报告结果需作相应调整。

### 三、估价结果报告

#### （一）估价委托人

介休市人民法院

#### （二）资产占有方

姓名：介休市中鑫房地产开发有限公司

#### （三）房地产估价机构

机构名称：山西正信房地产资产评估有限公司

法定代表人：霍刚

地址：山西综改示范区太原学府园区晋阳街 176 号纳达科研大厦西

B1-402

资质等级：壹级

资质证书编号：【晋】房估 01149164

资质有效期：2022 年 10 月 9 日

联系电话：0351-8066543

#### （四）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

#### （五）估价对象

##### （一）估价对象描述与分析

##### 1. 估价对象权属登记状况

根据委托人提供的《国有土地使用证》（介国用（2012）第 009004106 号）、《建设用地规划许可证》（证号：介规城地字第 140781201200003

号)、《建设工程规划许可证》(证号:介规城建字第 140781201300026 号)、《建设工程规划许可证》(证号:介规城建字第 140781201200021 号)、《建设工程施工许可证》(编号:142402201406030101)、《山西省商品房预售许可证》((晋中)晋商房预售字第 14-50 号)可知:

土地使用权人:介休市中鑫房地产开发有限公司;

座落:朝阳路北;

地号:009004106;

地类(用途):商服、住宅;

使用权类型:出让;

终止日期:商服 2052 年 2 月 24 日、住宅 2082 年 2 月 24 日;

使用权面积:商服 2500.00 m<sup>2</sup>、住宅 21111.00 m<sup>2</sup>。

## 2. 建筑物基本状况

估价对象:介休市中鑫东苑小区 3 号楼 2 号商铺及 1 号楼 7 号车库、1 号楼 8 号车库、2 号楼 6 号车库、2 号楼 11 号车库、2 号楼 12 号车库。

3 号楼 2 号商铺室内装修情况:该商铺为负一层地下室与一层商铺相连,两层共计建筑面积 91.45 m<sup>2</sup>,门面外立面为干挂石材,一层商铺地面为瓷砖、内墙面为白色涂料、屋顶为白色涂料;卫生间:地面为瓷砖、内墙面为部分瓷砖(高度约 1 米)其余为涂料、屋顶为白色涂料;地下室地面为瓷砖、内墙面为白色涂料、屋顶为白色涂料。装修等级为普通装修。

车库门为卷闸门,内部为毛坯。

该楼内配有水、电、有线、电话、暖气等基础设施及公共配套设施,维修、保养、使用状况较好。

### 3. 估价对象区位状况

该房屋位于九洲南街，北临实验小学、东临绵山水泥厂、南临朝阳街、西临三贤大道；附近有东顺超市、云仙超市、顺璐超市等购物场所；实验小学(东大街)、介休二中、介休七中、介休三中等教育机构；介休市人民医院、介休市中医院、第三人民医院、绵山医院眼视光中心(三中店)等医疗机构；中国农业银行、山西介休农村商业银行(朝阳路信用社店)、中国邮政储蓄银行(水门北街支行)等金融机构；外部配套设施较完善。

估价对象周围有介休 216 路、介休 20 路、介休 220 路、介休 208 支路、介休 210 路等多路公交车经过，区域交通条件一般。

#### (六) 价值时点

委托人对本次估价价值时点无特殊要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，结合估价目的，以现场查勘日 2019 年 10 月 19 日作为本次估价对象的价值时点。

#### (七) 价值类型

根据房地产估价的技术规程和项目的具体要求，本估价报告中确定的价值类型为估价对象的公开市场价值。

公开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。

#### (八) 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。

#### ◆ 基本原则

## 独立、客观、公正原则

独立、客观、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。

独立 就是要求估价师和估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。

客观 就是要求估价师和估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

公正 就是要求估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

## ◆技术性原则

### 1.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，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）、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策、估价对象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）

## 2.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。

## 3.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。

## 4.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。本次估价对象用途为住宅，根据估价对象所在的位置，经分析、判断，以维持现状、继续利用最为合理，本次估价以维持现状为前提进行估价。

## （九）估价依据

### 1.有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件：

- (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》（2002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》（2012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》（2000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）；
- (7) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2009年8月27日第二次修正）；
- (8) 《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）
- (9) 《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）；
- (10) 《不动产登记暂行条例》（2015年3月1日实施）；
- (11) 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号）（2016年1月1日实施）；
- (12) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (13) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

## 2. 委托人提供的资料：

- (1)《介休市人民法院委托书》（（2019）晋 0781 执恢 152 号）；
  - (2)《国有土地使用证》（介国用（2012）第 009004106 号）；
  - (3)《建设用地规划许可证》（证号：介规城地字第 140781201200003 号）；
  - (4)《建设工程规划许可证》（证号：介规城建字第 140781201300026 号）；
  - (5)《建设工程规划许可证》（证号：介规城建字第 140781201200021 号）；
  - (6)《建设工程施工许可证》（编号：142402201406030101）；
  - (7)《山西省商品房预售许可证》（（晋中）晋商房预售字第 14-50 号）；
  - (8)《查封（扣押、冻结）财产清单》；
  - (9)其他资料；
- 3.我公司估价人员掌握及实地查勘搜集的估价所需资料等。

#### （十）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。我公司估价人员根据估价目的对估价对象进行了实地查勘。本次估价对象为商业房产，在介休市有较少的类似交易案例，故不适宜采用比较法进行估价。

目前市场上的商铺属于收益性房地产，故适宜采用收益法进行估价。

估价对象为开发完成正常使用的商业房地产，成本累加不能客观反映房地产市场价值，故不宜采用成本法进行估价。



估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为评估方法。

综上所述，估价人员选取收益法对本报告中估价对象进行估价。

收益法简要地说，是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法；较具体地说，是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### （十一）估价结果

我公司依据委托方提供的有关资料，结合估价目的及国家有关房地产估价的规范、规定，遵循必要的估价程序与原则，在满足本报告全部假设和限制条件下，选取商业房地产选取收益法、地下车库采用比较法进行了测算，确定估价对象于价值时点 2019 年 10 月 19 日的市场价值为：（币种：人民币）

房地产价值一览表

项目名称	用途	规格	单价	总价(元)
1 号楼 7 号车库	车库	11.85m×3m	98000 (元/个)	98000
1 号楼 8 号车库	车库	12.3m×5.3m	116861 (元/个)	116861
2 号楼 6 号车库	车库	11.85m×3m	98000 (元/个)	98000
2 号楼 11 号车库	车库	10.45m×3.6m	104958 (元/个)	104958
2 号楼 12 号车库	车库	11m×2.7m	98000 (元/个)	98000
3 号楼 2 号门面房	商铺	91.45 m <sup>2</sup>	4448 (元/m <sup>2</sup> )	406770
合计	——	——	——	922589
大写金额	玖拾贰万贰仟伍佰捌拾玖元整			

(十二) 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
梁秋云	1420170041		
常丰艳	1420180029		

(十三) 实地查勘期

2019 年 10 月 19 日

(十四) 估价作业期

2019 年 10 月 19 日至 2019 年 10 月 28 日

## 五、附 件

- (一) 《介休市人民法院委托书》（复印件）
- (二) 《国有土地使用证》（复印件）
- (三) 《建设用地规划许可证》（复印件）
- (四) 《建设工程规划许可证》（复印件）
- (五) 《建设工程施工许可证》（复印件）
- (六) 《山西省商品房预售许可证》（复印件）
- (七) 《查封（扣押、冻结）财产清单》（复印件）
- (八) 估价对象状况照片
- (九) 估价对象位置示意图
- (十) 房地产估价机构营业执照复印件
- (十一) 房地产估价机构资质证书复印件
- (十二) 注册房地产估价师注册证书复印件