

# 房地产估价报告

估价项目名称：太原市杏花岭区人民法院拟司法处置的朔州市朔城区北关小康村敬德苑小区 4 幢东 8 号房 1-2 层商铺房地产市场价值评估

估价委托人：太原市杏花岭区人民法院

房地产估价机构：山西弘信房地产估价咨询有限公司

估价报告出具日期：二〇一九年五月十七日

估价报告编号：晋弘房估字第(2019)-1730 号

## 致估价委托人函

太原市杏花岭区人民法院：

受贵法院委托，本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则对贵法院委托的中国光大银行股份有限公司太原分行与吴哲文借款合同纠纷一案中所涉及的房地产进行估价。估价对象为吴哲文名下位于朔州市朔城区北关小康村敬德苑小区 4 幢东 8 号房 1-2 层商铺的房地产，设计用途为商住，建筑面积 256.37 平方米，《房屋所有权证》编号为：朔州市房权证朔城区字第 0013681 号。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，运用了收益法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点二〇一九年四月十九日市场价值为人民币 135.06 万元（单价 5268 元/平方米），大写：人民币壹佰叁拾伍万零陆佰元整。

估价的详细结果、过程和有关说明，见后附的《估价结果报告》。

特别提示：

本报告各部分为一有机整体，估价结果受估价的假设和限制条件制约，请报告使用人谨慎阅读，参考使用。

此致！

山西弘信房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇一九年五月十七日

## 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本估价报告中所陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与本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。

（四）我们对本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。

（五）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）本公司注册房地产估价师已于 2019 年 4 月 19 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录。

（七）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，已被法院查封，查封期间不得办理买卖、赠与、抵押等转移过户手续。
2. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
3. 交易双方都具有完朔州市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
4. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
5. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》和朔州市不动产登记中心出具的《查询情况说明》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
6. 本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况，且其法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续。
7. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。
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。

### 二、未定事项假设

1. 委托方提供了朔州市不动产登记中心出具的关于估价对象所占土地的《查询情况说明》，经查询，朔州市不动产登记中心目前存量数据整合数据库中无估价对象所在小区的土地信息。本次评估假设估价对象所占土地为出让商业用地。特请报告使用人注意！
2. 本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；注册房地产估价师现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和试验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。
3. 本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意！

### 三、背离事实假设

1. 估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有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估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务，或是债务及运营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

#### **四、不相一致假设**

无。

#### **五、依据不足假设**

无。

#### **六、估价报告使用限制**

1. 本估价报告仅为贵院执行涉及估价对象的司法裁决提供价值参考意见而评估房地产市场价格，不作它用。

2. 本估价报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告专为委托人所使用，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。

## 估价结果报告

### （一）估价委托人

名称：太原市杏花岭区人民法院

### （二）房地产估价机构

名称：山西弘信房地产估价咨询有限公司

住所：太原市小店区学府街 130 号（华宇绿洲）33 幢 1 单元 7-8 层 0702 号

统一社会信用代码：91140105757250079C

估价机构资质级别：壹级

资质证书编号：[晋]房估 01119019 号

法定代表人：段剑宇

联系电话：0351-7227000

公司邮箱：sxhxpg@126.com

### （三）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象基本状况

##### （1）估价对象财产范围、用途等基本状况

估价对象为位于朔州市朔城区北关小康村敬德苑小区 4 幢东 8 号房 1-2 层商铺房地产，估价对象建筑面积为 256.37 平方米。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》朔州市房权证朔城区字第 0013681 号，估价对象房屋证载用途为商住；据估价人员现场查勘，其现状用途为商业。

##### （2）估价对象权属状况

#### ①产权登记状况

估价对象已办理《房屋所有权证》，产权清晰、合法。具体登记状况如下：

房屋所有权人：吴哲文；坐落：北关小康村敬德苑小区 4 幢东 8 号房 1-2 层商铺；产别：私产；房屋结构：框架结构；所在层数/房屋总层数：1-2/6；房屋建筑面积：256.37 平方米；设计用途：商住；房产证号：朔州市房权证朔城区字第 0013681 号。

#### ②他项权利状况

根据委托方提供资料，估价师通过尽职调查，获取了估价对象的《他项权利证》，

登记情况如下：

房屋他项权利人：中国光大银行股份有限公司太原分行；房屋所有权人：吴哲文；房屋所有权证号：朔州市房权证朔城区字第 0013681 号；房屋座落：北关小康村敬德苑小区开发南路 19#；权利范围：4 幢东 8 号房商铺，建筑面积：256.37 m<sup>2</sup>；设定日期：2013 年 11 月 14 日；约定期限：2014 年 11 月 8 日。

根据本次估价目的，不考虑估价对象的抵押权、典权等他项权利；至估价时点，估价对象已被查封。

## 2、土地基本状况

估价对象位于市府西街，属朔城区管辖范围，估价对象所在宗地基础设施状况达到“七通一平”。即：通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力以及场地平整。

## 3、建筑物基本状况

估价对象位于北关小康村敬德苑小区 4 幢东 8 号房 1-2 层商铺，房屋朝向：南。

### （1）装饰装修、设施设备等情况

外墙刷涂料，入户门为铝合金玻璃门，外带推拉折叠伸缩式封板门；一楼层高 3.68 米，水泥地面，墙面和屋顶简单刮白，有 2 间隔板间，一个卫生间；二楼层高：3.9 米，室内水泥地面，墙面刮白，屋顶刮白或铝扣板；卫生间：毛墙毛地，装有洗手池、马桶等卫生设施，水、电、暖（自供）等生活配套设施齐备。

### （2）建筑物维护保养及使用状况

据了解，估价对象建成于 2009 年，框架结构，经估价人员现场查勘，于估价时点，建筑物维护状况较好，使用正常，现出租。

## 4、区位描述与分析

### （1）位置状况描述

估价对象位于北关小康村敬德苑小区 4 幢东 8 号房 1-2 层商铺，东临巷道，西邻怡府佳园，南临市府西街，北临巷道，区域特征良好。所在层次：1-2/6，房屋朝向：南。

### （2）交通状况描述

估价对象区域内有 12 路、8 路、9 路等多条公交线路，交通较便利。

### （3）外部配套设施描述

估价对象区域内有百福超市(府西店)、百福时尚、美联购物等商业设施；朔州早期学校、朔州市第一中学(高中部)、城区八小等教育机构；朔州现代医院、现代医院新院区、马增旺诊所等医疗场所；中国银行(朔州西街支行)、大同银行(朔州分行营业部)等金融机构；怡府佳园、山水文苑等住宅小区。区域配套设施齐全。

#### (4) 周围环境状况描述

估价对象设计用途为商住，周边环境较好，人文环境较好。

#### (五) 价值时点

我公司派注册房地产估价师于 2019 年 4 月 19 日对估价对象进行现场勘察，本次估价以现场勘察日期作为价值时点，即：2019 年 4 月 19 日。

#### (六) 价值类型

本次估价报告中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成的价格。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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。

估价对象房地产市场价值是指在正常市场情况下，于价值时点 2019 年 4 月 19 日，估价对象用途为商业的市场价值。