

房地产估价报告

- 估价报告编号：晋涌评第 D190727 号
- 估价项目名称：大同市阳高县御泉华府 5 号楼、6 号楼
15 套住宅价值评估
- 估价委托人：大同市平城区人民法院
- 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：吴琼芳（注册号：1420050012）
王 鑫（注册号：1420180044）
- 估价报告出具日期：二〇一九年十二月三日



致估价委托人函

大同市平城区人民法院：

受贵方委托，本估价公司秉着独立、客观、公正原则，对委估房地产进行估价。估价对象为位于大同市阳高县御泉华府5号楼、6号楼15套住宅，建筑面积共计1000.35 m²，价值时点为2019年11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而评估房地产市场价格。

根据估价目的，依照估价程序，遵循估价原则，采用比较法，经过测算并结合估价经验，确定估价对象房屋所有权及相应的国有土地使用权在符合报告中已说明的有关假设及限制条件的基础上，于价值时点的市场价值为RMB361.35万元，人民币大写：叁佰陆拾壹万叁仟伍佰元整。

特别提示：估价的详细结果见估价结果明细表（表1）。

本次评估，估价对象建筑面积以估价委托人提供的《御泉华府房屋买卖合同》上所载面积为准，合同约定面积与产权登记面积有差异的，按照《御泉华府房屋买卖合同》中面积差异的相关约定进行处理。

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12月3日



刘丽仙



表 1: 估价结果明细表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	5-1-702	66.69	3612	24.09
2	5-2-701	66.69	3612	24.09
3	5-2-702	66.69	3612	24.09
4	5-3-701	66.69	3612	24.09
5	5-3-702	66.69	3612	24.09
6	5-4-701	66.69	3612	24.09
7	5-4-702	66.69	3612	24.09
8	5-5-701	66.69	3612	24.09
9	5-5-702	66.69	3612	24.09
10	6-1-702	66.69	3612	24.09
11	6-2-701	66.69	3612	24.09
12	6-2-702	66.69	3612	24.09
13	6-3-701	66.69	3612	24.09
14	6-3-702	66.69	3612	24.09
15	6-4-701	66.69	3612	24.09
合计		1000.35	—	361.35



目 录

➤ 估价师声明	5
➤ 估价假设和限制条件	6
➤ 估价结果报告	9
(一) 估价委托人	9
(二) 房地产估价机构	9
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象	9
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	13
(十二) 实地查勘期	13
(十三) 估价作业期	13
(十四) 几点说明	14
➤ 附件	15
(一) 《对外委托鉴定、评估书》	
(二) 估价对象位置图	
(三) 估价对象照片	
(四) 《御泉华府房屋买卖合同》复印件	
(五) 估价机构资质证书、营业执照复印件	
(六) 估价师注册证书复印件	



估价师声明

- (一) 我们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) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- (三) 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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- (四) 我们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》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
- (五) 我们（注册房地产估价师王鑫）已于2019年11月19日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。
- (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) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《御泉华府房屋买卖合同》复印件等资料,注册房地产估价师对估价对象的面积、用途等资料进行了审慎检查,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。

估价报告中估价对象的建筑面积以估价委托人提供的《御泉华府房屋买卖合同》上所载面积为准,合同约定面积与产权登记面积有差异的,按照《御泉华府房屋买卖合同》中面积差异的相关约定进行处理。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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。

3. 估价对象为整幢房屋的一部分,假设估价对象能正常享有公共部位的通行权及水电等共用设施的权利。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

➤ (二) 未定事项假设

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》,本次评估以估价对象所占土地为国有出让城镇住宅用地作为估价前提。

➤ (三) 背离事实假设

根据估价目的,本次评估不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权和被查封因素的影响。

➤ (四) 不相一致假设

无。

➤ (五) 依据不足假设

1. 我公司于 2019 年 10 月 30 日发函《关于补充大同市阳高县御泉华府 5-1-702、5-2-701 等十五套房屋价值评估资料事宜》(晋涌平函〔2019〕第 19 号),要求提供估价对象权属证明、建设规划相关资料等,截止到报告出



具之日，我公司仅收到《御泉华府房屋买卖合同》复印件，本次估价的假设前提为估价对象能正常办理规划验收、竣工验收等手续及《不动产权证书》。

2. 估价委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，估价对象的房屋坐落、用途等权益状况信息依据估价委托人提供的《御泉华府房屋买卖合同》确定。

3. 在运用比较法对估价对象进行测算时，因估价对象及可比实例土地权属资料难以搜集，我们统一设定估价对象及选取的可比实例土地使用权类型为出让，且设定为该类用途的土地使用权出让最高年限。

➤ (六) 估价报告使用限制

1. 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而评估房地产市场价格，不得用于其他目的。

2. 我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

3. 本估价报告估价结果仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，随着时间推移，房地产市场状况、房地产政策和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值也将发生相应变化。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日（2019年12月3日）起一年，若在此期间内由于国家政策、经济环境、市场供应关系、遇有自然力和其他不可抗力及物业本身的状况等因素发生重大变动，且这些变动会对评估结果产生重大影响，须委托本估价公司重新评估。

5. 本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料的复印件，估价委托人应对资料的真实性负责，如其提供的相关资料失实，则本估价结果不成立。

6. 未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位或个人提供；凡因估价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，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表，报告解释权为本估价机构所有。



7. 本估价报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本估价报告的原件承担责任。

8. 当事人如对本报告有异议，请在收到估价报告五日内向法院申请复议。当事人在约定日期内未对本报告提出异议及申请复议，则视为认可本报告内容。



估价结果报告

晋涌评第 D190727 号

◆ (一) 估价委托人

大同市平城区人民法院

◆ (二) 房地产估价机构

山西涌鑫房地产估价咨询有限公司

法人代表：刘丽仙

资质等级：壹级

资质证书编号：[晋]房估 01173223 号

统一社会信用代码：9114010071593742X4

地址：太原市杏花岭区府西街 169 号华宇国际大厦 A 座 7 层

联系电话：(0354) 2410708

◆ (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而评估房地产市场价值。

◆ (四) 估价对象

估价对象的财产范围为位于大同市阳高县御泉华府 5 号楼、6 号楼 15 套住宅，包含上述估价对象房屋所有权、土地使用权，不包含动产、债权债务、拖欠物业服务费等其他财产或权益。

1. 基本状况

表 2：估价对象基本状况

土地 基本 状况 描述	使用面积	——		
	形状	较规则	地形地势	地形地势平坦
	土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好		
	开发程度	宗地外已达“七通”（即供水、排水、通电、通路、通讯、通暖、通气），宗地内“七通一平”（即供水、排水、通电、通路、通讯、通暖、通气及场地平整）		



建筑物基本状况描述	名称	大同市阳高县御泉华府5号楼、6号楼15套住宅			
	房屋坐落	大同市阳高县御泉华府5号楼、6号楼			
	规模	建筑面积共计1000.35平方米			
	结构	混合	设施设备	水、电、暖、气、通讯等。	
	装饰装修状况	外部	外墙水泥抹面刷涂料，底部贴墙砖。		
		内部	室内未装修，露台地面铺大理石，墙刷涂料，铁栏杆。楼宇对讲、入户安装防盗门。		
	所在层数/房屋总层数	7层/7层	空间布局	二室一厅一厨一卫一阳台 一露台	
建筑功能	居住建筑	建成年代	约2017年		

2. 权属状况

《御泉华府房屋买卖合同》记载：出售方（甲方）：大同市御泉苑房地产开发有限公司。

表3：《御泉华府房屋买卖合同》记载状况

序号	房号	所在层数/ 房屋总层数	建筑面积 (m ²)
1	5-1-702	7层/7层	66.69
2	5-2-701	7层/7层	66.69
3	5-2-702	7层/7层	66.69
4	5-3-701	7层/7层	66.69
5	5-3-702	7层/7层	66.69
6	5-4-701	7层/7层	66.69
7	5-4-702	7层/7层	66.69
8	5-5-701	7层/7层	66.69
9	5-5-702	7层/7层	66.69
10	6-1-702	7层/7层	66.69
11	6-2-701	7层/7层	66.69
12	6-2-702	7层/7层	66.69
13	6-3-701	7层/7层	66.69
14	6-3-702	7层/7层	66.69
15	6-4-701	7层/7层	66.69
合计		--	1000.35



◆ (五) 价值时点

价值时点为实地查勘日 2019 年 11 月 19 日。

◆ (六) 价值类型

本次评估的房地产价值是指估价对象在设定条件下，在 2019 年 11 月 19 日的公开、合理的市场价值。

◆ (七) 估价原则

我们在估价时遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：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。

2. 合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则：估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

◆ (八) 估价依据

1. 法律法规及相关政策文件

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）

(3) 《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）

(4) 《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》（2007 年 8 月 23 日，法办发[2007]5 号）

(5) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2010 年 8 月 16 日，法释[2011]21 号）



(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)国家及本省、市房地产评估的有关规定

2. 房地产估价相关技术标准

(1)中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

(2)中华人民共和国《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

3. 估价委托人提供的相关资料

(1)《对外委托鉴定、评估书》

(2)《御泉华府房屋买卖合同》

(3)估价委托人提供的其他资料

4. 本估价公司掌握的相关资料和估价人员实地查勘获取的资料

(1)估价人员实地查勘及口头询问记录取得的相关资料

(2)本估价公司和估价人员掌握和收集的房地产市场相关资料

◆ (九) 估价方法

估价思路：根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

1. 估价对象作为住宅，市场上同一供需圈内类似房地产的交易案例较多，故可采用比较法进行评估。

2. 估价对象作为住宅对外出租可产生现实稳定的收益，但因住宅出租多包含有家具等，其房地产及家具等收益不易分离，故本次估价不宜采用收益法进行评估。

3. 成本法是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值，结合估价对象现状用途，房地产的开发成本不能准确反映房地产的客观市场价值，估价对象为整幢房屋的一部分，其成本价值占整幢房屋成本价值的比例难以确定，不宜采用成本法进行估价，故本次评估不宜采用成本法进行测算。

4. 估价对象为已建成住宅用房，未有改扩建规划，不产生后续开发成本，不符合假设开发法应用条件及适用范围，不宜采用假设开发法。

经过估价方法适用性分析后采用估价方法：比较法。



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，依照估价程序，遵循估价原则，采用比较法，经过测算并结合估价经验，确定估价对象 1000.35 m² 房屋所有权价格及相应国有土地使用权价格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 11 月 19 日的市场价值为 RMB361.35 万元，人民币大写：叁佰陆拾壹万叁仟伍佰元整。详细估价结果见表 4。



表 4.1 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
		测算结果	总价 (万元)
	单价 (元/m ²)	--	
评估价值	总价 (万元)	361.35	
	单价 (元/m ²)	--	

◆ (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴琼芳	1420050012	吴琼芳	2019 年 12 月 3 日
王鑫	1420180044	王鑫	2019 年 12 月 3 日

◆ (十二) 实地查勘期

2019 年 11 月 19 日

◆ (十三) 估价作业期

2019 年 11 月 19 日至 2019 年 12 月 3 日



◆ (十四) 几点说明

1. 本报告仅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，不得用于其他目的。
2. 估价委托人对本次估价所提供资料的真实性、完整性以及产生的后果负责。估价人员仅对本报告的操作程序和采用方法的公允性负责。
3. 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。
4. 本报告一式伍份（估价委托人肆份，估价机构留存一份），伍份具有同等法律效力。
5. 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。
6. 本报告中最终的评估总价精确到佰元。

山西涌鑫房地产估价咨询有限公司

2019年12月3日



(三) 估价对象照片







