

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：为坐落于大同市城区新建北路明珠苑 2 楼 1 单元 3 号的房地产市场价格评估

委 托 方：大同市平城区人民法院

估 价 方：山西泰昌房地产评估有限责任公司



估 价 人 员： 孙志明 王沛芳

估价作业日期：二〇一九年十一月五日至十一月二十日

房地产估价报告编号：晋泰房地评字（2019）第 197 号

致委托人函

大同市平城区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于大同市城区新建北路明珠苑2楼1单元3号住宅、陈平单独所有的房地产进行价格评估。估价目的为委托方于估价时点二〇一九年十一月五日对委估对象司法鉴定提供房地产市场价格参考依据。

在认真分析估价委托人提供及估价师收集有关资料的基础上，依据我国有关法律法规、制度，遵循必要的评估程序与原则，结合注册房地产估价师经验和对影响房地产价值因素的分析，选取市场比较法对估价对象房地产市场价格价值做出综合评定估算。现将估价结果报告如下：

估价对象的住宅建筑面积 106.08 m²，经认真测算，最后综合确定委估房地产在现时状况下于价值时点的市场价格为人民币：54.89 万元（大写金额：伍拾肆万捌仟玖佰元整）。综合平均单价为 5174 元/m²。

山西泰昌房地产评估有限责任公司

法定代表人：王俊伟

二〇一九年十一月二十日

目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价的假设和限制条件.....	6
三、估价结果报告	
1、估价委托人.....	8
2、估价机构.....	8
3、估价对象.....	8
4、估价目的.....	10
5、价值时点.....	10
6、价值定义.....	10
7、估价原则.....	10
8、估价依据.....	12
9、估价方法.....	12
10、估价结果.....	12
11、估价人员.....	13
12、估价作业日期.....	13
13、估价报告应用有效期.....	13
14、估价报告使用情况说明.....	13
四、估价技术报告	
1、估价对象权益状况描述与分析.....	14
2、估价对象实物状况描述与分析.....	14
3、估价对象区位状况描述与分析.....	14
4、市场背景分析与描述.....	15
5、最高最佳使用分析.....	15
6、估价方法选用及分析.....	16
7、估价测算过程.....	17
8、估价结果确定.....	20
五、附件.....	21

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析，意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》撰写本估价报告。
- 5、我们对本估价报告中的估价对象进行的实地查勘，仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员对评估标的物建筑结构、质量及其被遮盖、未暴露和难于接触到的部分不承担进行查勘的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途，未经本估价机构书面同意，本报告的全部或一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发布。
- 8、估价人员只对估价过程和结论合乎估价技术规范及职业规范负责，对委托方的最终定价决策不负直接责任，估价师签名：

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话: 0352---5393995

地址: 大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦 6 层

姓名 注册房地产估价师注册号 盖章

孙志明 1420090031



王沛芳 1420150026



估价的假设和限制条件

一、估价报告结论成立的假设前提

1、房屋所有权人合法有偿取得估价对象，并支付有关税费。

2、本估价报告所依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担责任。

3、因估价对象的特殊性，本报告不考虑被司法机关、行政机关查封等禁止转让、出租、抵押的情形；仍假设房地产权属状况无纠纷；土地使用权转让、抵押等正常合法的行为能够获得有批准权的人民政府或政府有关部门的批准；未考虑估价对象连带负债及评估以外的法律责任。

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。

5、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产价格，未考虑短期快速变现等处分方式带来的影响。

6、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

7、因被执行人（房屋所有权人）拒绝入户查勘，我们对估价对象实地查勘仅限于对估价对象所处位置、外观、周边环境及临路状况的勘查。估价对象内部状况，我们以估价对

象周围相同户型的结构、空间布局为参考，装修状况以一般装修进行估价。请委托方及报告使用人仔细阅读本报告。

二、估价报告使用的限制条件：

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价格。

2、本估价报告按照既定目的提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、本估价报告的有效期限为一年。如超过有效期，或价值时点之后，有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果相应调整或重新估价。

4、本估价报告为未考虑法定优先受偿权对其影响的客观公正的市场价格，未考虑未来房地产市场变化风险、短期强制处分及相关税费等因素的影响。

5、未经估价机构书面同意，本估价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。

6、本报告除正式估价报告外，其他复印、影印件均无法律效力。

7、估价报告使用者应认真阅读本报告，整体使用本报告，根据估价报告目的合理使用本评估报告。

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话: 0352---5393995

地址: 大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦 6 层

8、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请及时通知本公司进行更正。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

名称：大同市平城区人民法院

二、估价机构

名称：山西泰昌房地产评估有限责任公司

法定代表人：王俊伟

营业执照统一社会信用代码：91140200757260349Y

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦6层

资格等级：贰级

证书编号：晋房估 02207040

三、估价对象

(一) 房地产状况：

估价对象房屋坐落：城区新建北路明珠苑2楼1单元3号；
房屋所有权人：陈平；房屋产权证号：同房权证城字第
03007728号；设计用途：住宅，幢号：2，房号：1-3，结构：
混合，总层数：5层，所在层数：3层，建筑面积：106.08m²。

(二) 区位因素及周边环境状况

估价对象坐落于大同市城区新建北路明珠苑2楼1单元
3号，东临魏都大道，南临清远西街，西临云中路，北临大
同公园。附近有2路、4路、15路、18路等多路公交车通行，
交通便利。周边有大同公园、大同市第二人民医院、华林新

天地、大同规划展览馆、华宇购物中心，栖悦酒店，城镇基础设施配套设施及生活服务配套设施较好，能够满足人们生产、生活的需要。

(三) 估价对象基本概况

估价对象是大同市城区新建北路明珠苑2楼1单元3号，房屋总层数为五层，所在层数为三层，约建成于2000年；混合结构；房屋现状：外墙涂料粉刷，普通楼宇门，一梯两户，由于产权人不配合，未进入房间内部，所以内部装修不做陈述。

四、估价目的

估价目的为委托方于估价时点对委估对象司法鉴定提供房地产市场价格参考依据。

五、价值时点：

二〇一九年十一月五日

六、价值定义：

本次评估房地产价格是指标的物在设定条件下，于价值时点2019年11月5日的市场价格。

七、估价原则

(一) 独立、客观、公正原则：

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

(二) 合法原则：

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

(三) 最高最佳使用原则：

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上许可、技术上可能、经济上可行、价值最大化，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

(四) 价值时点原则：

房地产价格是不断变化的，具有很强的时间性，估价结果是在某一时点的价格，不同时点同一房地产往往会有不同的价格。

(五) 替代原则：

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相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

八、估价依据

1、国家法律法规

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(2) 《中华人民共和国土地管理法》

(3) 《中华人民共和国担保法》

2、技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准

GB/T50291—2015

3、委估方提供的有关资料

4、估价人员实地勘察、调查所获得的资料

九、估价方法选用：

在估价对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，根据《房地产估价规范》中的规定，有条件选用市场法进行估价的，应以市场比较法为主要估价方法。市场比较法是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交实例并与之比较，对实例成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，取市场比较法计算结果为估价结果，最后确定估价对象在价值时点的房地产市场价格为人民币：54.89 万元（大写金额：伍拾肆万捌仟玖佰元整）。

十一、估价人员：

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话：0352---5393995

地址：大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦6层

姓名	估价资格或职称
王沛芳	注册房地产估价师
孙志明	注册房地产估价师



十二、估价作业日期：

2019年11月5日至2019年11月20日

十三、估价报告有效期：

本报告自完成之日2019年11月20日起壹年内有效。

十四、房地产估价报告使用提示：

估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产价值基本保持稳定。

房地产估价技术报告

一、估价对象权益状况描述与分析：

估价对象房屋坐落：城区新建北路明珠苑2楼1单元3号；
房屋所有权人：陈平；房屋产权证号：同房权证城字第
03007728号；设计用途：住宅，幢号：2，房号：1-3，结构：
混合，总层数：5层，所在层数：3层，建筑面积：106.08m²。

二、估价对象实物状况描述与分析：

估价对象是大同市城区新建北路明珠苑2楼1单元3号，
房屋总层数为五层，所在层数为三层，约建成于2000年；混
合结构；房屋现状：外墙涂料粉刷，普通楼宇门，一梯两户，
由于产权人不配合，未进入房间内部，所以内部装修不做陈
述。

三、估价对象区位状况描述与分析：

估价对象位于大同市城区新建北路明珠苑2楼1单元3号。

（一）位置状况：委估对象东临魏都大道，南临清远西
街，西临云中路，北临大同公园。

（二）交通状况：附近有2路、4路、15路、18路等多路
公交车通行，交通便利。

（三）环境状况：周边有大同公园、大同市第二人民医院、
华林新天地、大同规划展览馆、华宇购物中心，栖悦酒店，
城镇基础配套设施及生活服务配套设施较好，能够满足

人们生产、生活的需要。

(四) 外部配套设施：估价对象所在区域基础设施完备：通路、通电、通给水、通排水、通气、通讯、道路平整。周边基础设施较完备、公共配套设施较完善。

四、市场背景分析：

近几年，随着大同市古城保护与旅游开发工作的推进，大同市城市面貌发生了很大的变化，同时也带动了周边各区域房价的提升，但各地段的商业配套服务和繁华程度直接影响到住宅的供求关系，住宅房地产近几年交易活跃，价格波动较大。但对于具体环境、地段和用途的估价对象则有所不同。根据委估房地产所处地段判断，估价对象属于较早开发建设的多层住宅楼，居住人群较稳定，区域各类商业基本成熟，随着附近旧区改造区域的逐渐建成和大同市旅游事业的持续发展，将促使估价对象周边商业服务业的更新和新题材的挖掘，该地段房地产市场前景潜力看好。

五、最高最佳使用分析：

最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

(1) 法律上是否允许。对于每种潜在的利用，首先检查它是否为法律法规、城市规划和出让合同等所允许。如果是不允许的，则应被淘汰。

(2) 技术上是否可能。对于法律上允许的每种利用, 要检查它在技术上是否能够实现, 包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求。如果不能实现的, 则应被淘汰。

(3) 财务上是否可行。对于法律上允许且技术上可能的每种利用, 还要进行经济可行性检验。

(4) 价值是否最大化。在所有财务上可行的利用中, 能够使估价对象的价值达到最大的利用, 便是最高最佳利用。估价对象为住宅用房, 保持现状继续使用最为有利, 目前的使用现状为最高最佳使用状态。

六、估价方法的选用及基本思路

估价对象	大同市城区新建北路明珠苑 2 楼 1 单元 3 号住宅的房地产市场价格评估				
估价目的	为委托方于估价时点对委估对象司法鉴定提供房地产市场价格参考依据				
可选估价方法	市场法	收益法	假设开发法	成本法	基准地价修正法
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或调整, 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格或重建价格, 扣除折旧, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值	在政府确定公布了基准地价的地区, 由估价对象所处地段的基准地价调整得出估价对象宗地价格
是否选取	选取	不选取	不选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	市场上存在同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一	近几年, 住宅房价波动较大, 租金波动不大, 用收益法不能计算	估价对象已建成, 并已投入使用。	可通过选取市场上同类房地产交易案例, 通过调整得出, 不需要	估价对象法定用途及现状用途均为住宅, 非宗地评估, 不适用

	定可比性	得出真实的市场 价值		通过各项成本费 用积算取得	基准地价修正法 估算起客观合理 的价格
--	------	---------------	--	------------------	---------------------------

七、估价测算过程

(一)、市场比较法

选取同一供需圈内三个近期形成之类似商业房屋交易案例进行交易情况、时间因素、区域因素、个别因素修正以求取估价对象正常现时市场价格。

交易情况修正：由于房地产具有不可移动性，房地产市场一般为不完全市场，因此，其价格往往容易受到当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除。本次估价所选择的比较案例 A、B、C，均为自由市场上的平均价格，故不用进行交易情况的修正。

交易日期的修正：根据大同市房地产市场情况调查，三个案例均为近期交易案例。故对期日修正系数不作修正。

区域因素修正：本因素包括城市配套设施、距市中心距离、景观、环境质量、区域规划等因素优劣造成的减值或增值修正。

个别因素修正：主要考虑了建筑结构和质量、物业情况、周边人流量、内部装修、所在层次等因素进行比较修正。

1、选取可比实例

根据本公司掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象相关性的实例，并分别进行实地勘察，

做出交易情况、交易日期、区域因素与个别因素的修正。

根据估价对象的使用用途、建筑规模、档次及坐落位置，选取交易案例。

A: 明珠花园小区住宅交易案例；

B: 迎宾园住宅交易案例；

C: 公园小区住宅交易案例；

具体修正见表-1、表-2、表-3

比较因素条件说明表 表-1

估价对象 可比实例		估价对象	实例一	实例二	实例三
		交易价格 (元/m ²)	待估	5079	4921
交易时间		-	近期	近期	近期
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	配套设施	较好	较好	较好	较好
	小区绿化景观	较好	较好	较好	较好
	距市中心距离	好	好	好	好
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	环境质量	较好	较好	较好	较好
	区域规划	一般	一般	一般	一般
个别因素	建筑结构和质量	较好	较好	较好	较好
	物业情况	较好	较好	较好	较好
	维护状况	较好	较好	较好	较好
	所在层次	三层	三层	六层	六层
	内部装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	周边人流量	较多	较多	较多	较多

编制比较因素条件指数表

表-2

山西泰昌房地产评估有限责任公司

电话: 0352---5393995

地址: 大同市文昌街西口幸福家园诚益大厦 6 层

比较因素		估价对象	案例一	案例二	案例三
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	配套设施	20	20	20	20
	小区绿化景观	15	15	15	15
	距市中心距离	15	15	15	15
	交通便捷度	15	15	15	15
	环境质量	15	15	15	15
	区域规划	20	20	20	20
	合计	100	100	100	100
个别因素	建筑结构和质量	18	18	18	18
	物业情况	18	18	18	18
	维护状况	16	16	16	16
	所在层次	15	15	10	10
	内部装修	15	15	15	15
	周边人流量	18	18	18	18
	合计	100	100	95	95

评估结果如下表 表-3

比较案例交易价格 (元/m ²)	5079	4921	5000
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/100	100/95	100/95
比准价格 (元/m ²)	5079	5180	5263.16
权重	1/3	1/3	1/3
评估单价 (元/m ²)	5174 (结果取整)		

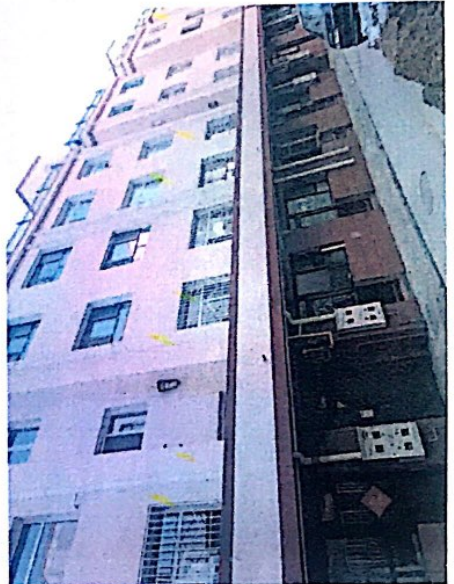
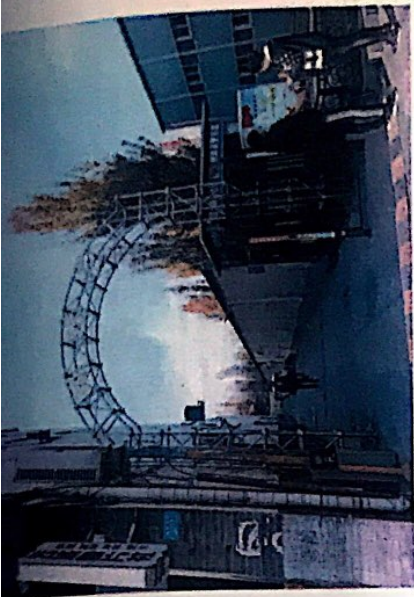
$$\text{房地产价格} = 5174 \text{ 元/m}^2 \times 106.08 \text{ m}^2$$

$$= 54.89 \text{ (万元)}$$

八、估价结果确定

遵循依法、客观、公正、科学的估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，结合该房地产产权情况及市场行情，综合分析影响房地产价格诸多因素，经科学计算，最后综合确定城区新建北路明珠苑 2 楼 1 单元 3 号的房地产在现时状况下于价值时点 2019 年 11 月 5 日的房地产市场价格为人民币：54.89 万元(大写金额：伍拾肆万捌仟玖佰元整)。

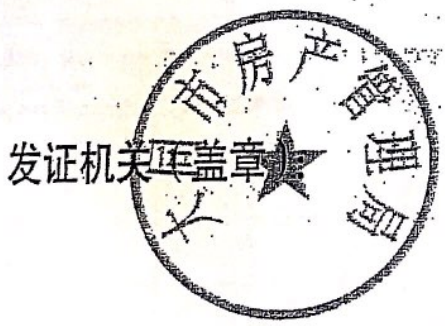




同 房权证 城 字第 03007728 号

附件

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有者的合法权益，对所有者申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



与原状相符

房屋所有权人		陈平						
房屋坐落		城区新建北路明珠苑2楼1单元3号						
丘(地)号				产别	私有制房产			
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	
	2	1-3	混合	5	3	106.08	住	
	产权登记							
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	
中国农业银行大同市云泉支行		抵押	2-1-3 5万	2001年11月19日	2002年11月18日		2002.11.19	
中国农业银行大同市振华支行		抵押	2-1-3 9万	2003/06/27	2004/06/26			
				抵押贷款延期到2005年06月25日			2005年7月11日	

2002.11.19

2005年7月11日

房 他字第

20120387

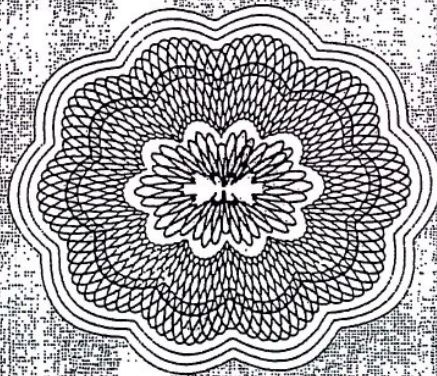
城

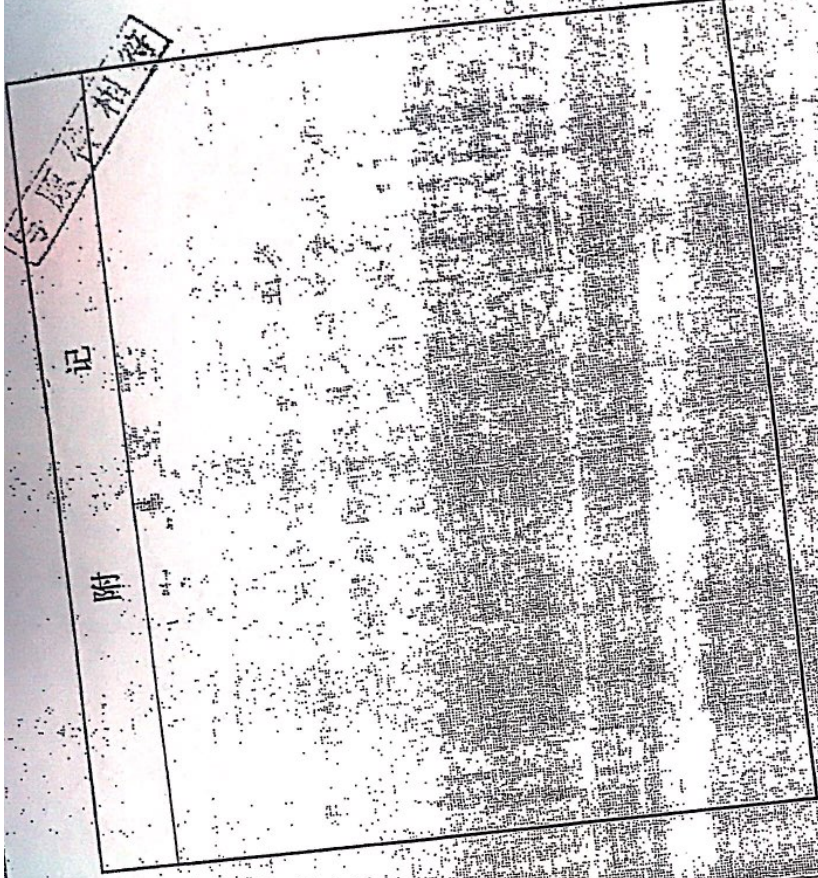
同

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋他项权人的合法权益，对他项权人申请登记的本证所列范围内的他项权利，经审查属实，特发此证。



发证机关





填发单位 (盖章)
填发日期: 2014年07月02日

房屋他项权人	中国邮政储蓄银行有限责任分公司 山西省大同市分行		
房屋所有权人	陈平		
房屋所有权证号	03007728		
房屋坐落	城区魏都大道(原新建北路) 三明 珠苑2号楼3层1单元3号		
权利种类	最高额抵押	权利价值 (元)	360000
	幢号	房号	建筑面积 (平方米)
权	2号楼	1单元3号	106.08
利	产权证明		
范			
印			