

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称： 坐落于吕梁市离石区王家坡村牛奶应所属的  
房地产市场价值评估

估价委托人： 山西省吕梁市中级人民法院

房地产估价机构： 山西泰昌房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师： 孙志明（注册号：1420090031）  
王沛芳（注册号：1420150026）

估价报告出具日期： 2019年11月13日

估价报告编号： 晋泰房地评字（2019）第193号

## 估价委托人函

山西省吕梁市中级人民法院：

承蒙委托，我对吕梁市离石区王家坡村牛奶应所属的房地产进行市场价值评估，为贵方确定委估对象于价值时点的市场价值提供参考依据。

**估价对象：**本次估价对象位于吕梁市离石区王家坡村，东面为龙凤南大街，南面为马茂庄路，西面为呈祥路，北面为丽景街，是一处自建独立院落房地产。土地使用权类型为批拨，土地用途为住宅，土地使用权面积 362.36 m<sup>2</sup>。房屋实物及产权状况见下表：

房屋所有权人	牛奶应		身份证号	142331195304120535		
所有权证号	2008-B000188					
房屋坐落	离石区王家坡					
登记时间	2016-05-27					
房屋状况	幢号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	设计用途
	1	砖混	2		398.05	普通住宅

**估价目的：**为委托方确定财产处置参考价而评估委估对象于价值时点的房地产市场价值。

**价值时点：**2019年11月6日

**价值类型与定义：**

1、价值类型

本次估价结果采用公开市场价值标准。

2、价值内涵

公开市场价值指在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对较易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

**估价方法：**市场法、收益法

**估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，通过现场勘察，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，在维持该房地产现状用途继续使用的原则下，确定吕梁市离石区王家坡村牛奶应所属总建筑面积为 398.05 m<sup>2</sup>的房地产在 2019 年 11 月 6 日的市场价值为（币种：人民币）：**119.82 万元**，大写金额：**壹佰壹拾玖万捌仟贰佰元整**，综合单价：**3010 元/m<sup>2</sup>**。

**特别提示：**

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明详见《估价结果报告》和《估价技术报告》。

山西泰昌房地产评估有限责任公司

法定代表人：王俊伟

二〇一九年十一月十三日

---

# 目 录

估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	7
一、估价报告结论成立的假设前提.....	7
二、估价报告使用的限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价对象.....	9
四、估价目的.....	10
五、价值时点.....	11
六、价值定义.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、估价人员.....	13
十二、估价作业日期.....	13
十三、估价报告使用期限.....	13
房地产估价技术报告.....	14
一、估价对象权益状况描述与分析.....	14
二、估价对象实物状况描述与分析.....	14
三、估价对象区位状况描述与分析.....	15
四、市场背景分析与描述.....	15
五、最高最佳使用分析.....	16
六、估价方法适用性分析.....	16
七、估价测算过程.....	17
八、估价结果.....	22
附    件.....	24

## 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/T502120—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。不考虑租赁、抵押、查封等因素的影响。
- 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：

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
王沛芳	1420150026		2019-11-13
孙志明	1420090031		2019-11-13

# 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、估价对象没有被司法机关、行政机关查封等禁止转让、出租、抵押的情形；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市场价格，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。

## 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。

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、估价委托人

名称：山西省吕梁市中级人民法院

## 二、房地产估价机构

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：120140200757260349Y

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)概况

房屋实物及产权状况见下表：

房屋所有权人	牛奶应		身份证号	142331195304120535		
所有权证号	2008-B000188					
房屋坐落	离石区王家坡					
登记时间	2016-05-27					
房屋状况	幢号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计用途
	1	砖混	2		398.05	普通住宅

土地使用权类型为批拨，土地用途为住宅，土地使用权面积362.36m<sup>2</sup>。

### (二)区位因素及周边环境状况

估价对象位于吕梁市离石区王家坡村，东面为龙凤南大街，南面为马茂庄路，西面为呈祥路，北面为丽景街，是一

处自建独立院落房地产。附近交通便捷，地段繁华，人员流动性较大，周围居民区较密集，生活配套设施齐全。所在的区域无空气、水等污染，完全能满足人们生产、经营、生活所需。

### (三) 建筑物状况

估价对象位于吕梁市离石区王家坡村，牛奶应所属的房地产，房屋总建筑面积398.05m<sup>2</sup>，建筑物实物状况见下表。

房屋状况	幢号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计用途
	1	砖混	2		398.05	普通住宅

经现场实地查勘，估价对象是一处自建独立院落房地产，情况如下：

北房为砖混二层，外墙贴瓷砖。一层装修状况：室内为水泥地面，内刷白墙，塑钢窗，防盗门；二层装修状况：两间木地板铺地，两间80地砖铺地，内墙刷白，塑钢窗。

南房为砖混一层，室内为水泥地面，内墙刷白。

西房为砖混一层，外墙包砖，水泥地面，内墙刷白。现状为储物间。

院内部分水泥硬化，部分方砖硬化，部分未硬化。

标的物水电暖设施齐备，经实地查看较为完好，未发现基础沉降、结构变形等现象。

### 四、估价目的

为委托方确定财产处置参考价而评估委估对象于价值时

点的房地产市场价格。

## 五、价值时点

二〇一九年十一月六日

## 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6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，不同时间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）《商品房屋租赁管理办法》

#### 2、技术标准、规程、规范

《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准  
GB/T502120—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

根据估价人员掌握的资料，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。

估价对象属于有收益或潜在收益的房地产，选取收益还原法为第二种估价方法。收益还原法是预计估价对象未来的净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点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，最后确定委估房地产在现时状况下于价值时点的市场价值为人民币：**119.82 万元**，大写金额：**壹佰壹拾玖万捌仟贰佰元整**）。

## 十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
王沛芳	1420150026		2019-11-13
孙志明	1420090031		2019-11-13

## 十二、估价作业日期

2019 年 11 月 6 日至 2019 年 11 月 13 日

## 十三、估价报告使用期限

本报告的使用期限为自报告完成之日 2019 年 11 月 13 日起一年内有效。超过此期限该价格应做相应调整，直至重新估价。

# 房地产估价技术报告

## 一、估价对象权益状况描述与分析

房屋产权状况见下表：

房屋所有权人	牛奶应		身份证号	142331195304120535		
所有权证号	2008-B000188					
房屋坐落	离石区王家坡					
登记时间	2016-05-27					
房屋状况	幢号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	设计用途
	1	砖混	2		398.05	普通住宅

土地使用权类型为批拨，土地用途为住宅，土地使用权面积362.36m<sup>2</sup>。

## 二、估价对象实物状况描述与分析

估价对象位于吕梁市离石区王家坡村，牛奶应所属的房地产，房屋总建筑面积398.05m<sup>2</sup>，建筑物实物状况见下表。

房屋状况	幢号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	设计用途
	1	砖混	2		398.05	普通住宅

经现场实地查勘，估价对象是一处自建独立院落房地产，情况如下：

北房为砖混二层，外墙贴瓷砖。一层装修状况：室内为水泥地面，内刷白墙，塑钢窗，防盗门；二层装修状况：两间木地板铺地，两间80地砖铺地，内墙刷白，塑钢窗。

南房为砖混一层，室内为水泥地面，内墙刷白。

西房为砖混一层，外墙包砖，水泥地面，内墙刷白。现状为储物间。

院内部分水泥硬化，部分方砖硬化，部分未硬化。

水电暖设施齐备，经实地查看较为完好，未发现基础沉降、结构变形等现象。

### 三、估价对象区位状况描述与分析

（一）位置状况：东面为龙凤南大街，南面为马茂庄路，西面为呈祥路，北面为丽景街，是一处自建独立院落房地产。

（二）交通状况：临近主干道，交通便捷。

（三）环境状况：自然环境状况良好，人文环境状况也良好。

（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、通暖、通讯、道路平整。周边基础设施完备、公共配套设施完善。

### 四、市场背景分析与描述

根据吕梁市房地产估价相关资料显示，吕梁市房价总体处于稳中有升状态。在国家积极维护房地产市场稳定发展的背景下，未来几年吕梁楼市将大致呈平稳的态势。随着城市人口的增长和人民生活水平的提高，随着市场经济的快速发展，人们对吕梁市离石区的房地产需求量将会有所增加。因此该地区地价和房价将会稳步上升。委估对象位于吕梁市离石区王家坡村，是一处自建独立院落房地产。良好的区域位置以及良好建筑形式，可以预见估价对象的市场前景良好。

## 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。

估价对象为普通住宅，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、估价方法适用性分析

估价对象	吕梁市离石区王家坡村牛奶应所属房地产				
估价目的	为委托方确定财产处置参考价而评估委估对象于价值时点的房地产市场价格				
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	预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其	预计估价对象开发完成后的价值扣除预计的正常开发成	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	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



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

	修正或调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。	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。	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。	估价对象的客观合理价格或价值。	估价对象宗地价格。
是否选取	选取	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有一定的交易量，具有一定可比性	估价对象属于有潜在收益的房地产	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，不需要通过各项成本费用积算取得。	估价对象法定用途及现状用途均为商业用房，非宗地评估，不适用基准地价修正法估算起客观合理的价格。

## 七、估价测算过程

### I、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：根据山西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：本因素包括城市基础设施、临路状况、环境状况、交通状况、商业繁华度、区域规划等区域因素优

劣造成的减值或增值修正。

个别因素修正：主要考虑了房地产的建筑物结构和质量、周边人员流动性、新旧程度、户型布局、内部装修、用途等因素进行修正。

### 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：和平街独院住宅交易案例；

B：马茂庄独院住宅交易案例；

C：马茂庄独院住宅交易案例；

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/㎡·天）	待估	3200	3300
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	较完善	较完善	较完善	较完善
	临路状况	主干道	主干道	非主干道	主干道
	交通便捷度	较好	较好	较好	较好
	环境状况	较好	较好	较好	较好
	区域规划	较好	较好	较好	较好

## 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

	繁华程度	好	好	好	好
个别因素	建筑结构和质量	较好	较好	好	好
	周边人员流动性	较好	较好	较好	较好
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
	户型布局	好	好	一般	好
	装修程度	简装	简装	简装	精装
	用途	住宅	住宅	住宅	住宅

### 编制比较因素条件指数表

### 表-2

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
	临路状况	20	20	20	20
	交通便捷度	15	15	15	15
	环境状况	15	15	15	15
	区域规划	10	10	10	10
	繁华程度	20	20	20	20
	合计	100	100	100	100
个别因素	建筑结构和质量	10	10	10	10
	周边人员流动性	20	20	20	20
	新旧程度	20	20	20	20
	户型布局	10	10	8	10
	装修程度	20	20	20	22
	住宅	20	20	20	20
	合计	100	100	98	102

### 评估结果如下表

### 表-3

比较案例交易价格（元/m <sup>2</sup> ）	3200.00	3300.00	3700.00
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	100/98	100/102
比准价格（元/m <sup>2</sup> ）	3200.00	3367.35	3627.45
权重	0.3	0.35	0.35
评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	3408.18		

委估房地产价值=3408.18 元/m<sup>2</sup>×398.05 m<sup>2</sup>

=135.66 万元

## II、收益还原法

收益还原法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

公式： $P=a/r \times [1-1/(1+r)^n]$

P—房地产价格

a—房地产年纯收益

r—房地产还原利率

n—房地产的收益年限

### (1) 测算年有效毛收入

委估房地产及其周边房产均以间为单位对外出租。据现场勘察人员调查，结合市场状况，该区域内，北房的出租均价为 5750 元/年，南房的出租均价为 4750 元/年，且该区域内房产的出租率可达到 90%。与委估房地产类似房地产的可出租间数为分别为北房 8 间、南房 3 间。

因此，委估房地产的年毛收入

=5750 元/间×8 间×90%+4750 元/间×3 间×90%

=5.42 万元

## （2）测算年经营费用

据市场调查，该区域内房地产年经营费用包括取暖费用及维修费用。

### 1. 取暖费用的确定

根据吕梁市集中供热服务中心收费公示栏，居民用户取暖收费标准为 3.2 元/月·平方米，取暖时间为 5 个月，按使用面积计算。

根据对委估房地产实际建筑状况的勘查及对类似该结构房地产的调查与了解，估算该房产的使用面积比为 0.8。

因此，取暖费用

$$\begin{aligned} &= 3.2 \text{ 元/月} \cdot \text{m}^2 \times 398.05 \text{ m}^2 \times 5 \text{ 月} \times 0.8 \\ &= 0.51 \text{ 万元} \end{aligned}$$

### 2. 维修费用的确定

根据市场调查，维修费用一般按房屋重置价的 1% 计取。

根据《山西省建筑工程投资估算指标》及山西市场调查分析，结合委估房产实际情况，确定标的物重置价为 1200 元/平方米。

因此，维修费用

$$= 1200 \text{ 元/m}^2 \times 398.05 \text{ m}^2 \times 1\% = 0.48 \text{ 万元}$$

## （3）测算年净收益

年净收益 = 年有效毛收入 - 年经营费用

$$= 5.42 - 0.51 - 0.48$$

=4.43 万元

#### (4) 确定报酬率

目前，中国人民银行公布的一年定期存款年利率为1.50%。根据估价对象所在的地区和预测未来的经济状况良好，地理位置优越，经营期间风险一般，流动性一般等，综合判断风险调整值为4.50%，则确定估价对象报酬率为6%。

#### (5) 计算房地产价格

依据委托方提供的《房地产登记资料查询档案证明书》，以房地产的登记日期2016年5月27日为准，以普通住宅70年产权计算，至评估价值时点，本次评估的剩余有效收益年限为66.55年。

$$\begin{aligned} P &= a/r \times [1 - 1/(1+r)^n] \\ &= 4.43/6\% \times [1 - 1/(1+6\%)^{66.55}] \\ &= 72.31 \text{ 万元} \end{aligned}$$

III、综合分析，两种方法计算过程及计算结果均较为客观、可靠。根据两种方法结果的可信度，取适当的权重值，以加权平均数为最终结果，其中市场比较法权重0.75，收益法权重取0.25。故估价对象综合测算结果为：

$$\begin{aligned} \text{房地产总价} &= 135.66 \text{ 万元} \times 0.75 + 72.31 \text{ 万元} \times 0.25 \\ &= 119.82 \text{ 万元} \end{aligned}$$

## 八、估价结果

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，最后综合确定位于吕梁市离石区王家坡村牛奶应所属的房地产在现时状况下于价值时点的市场价值合计为人民币：**119.82 万元**（大写金额：**壹佰壹拾玖万捌仟贰佰元整**）。

## 附 件

- 1、估价对象区域位置图
- 2、房屋现场勘察照片
- 3、委托书复印件
- 4、《房地产登记资料查询档案证明书》复印件
- 5、《土地使用权证》复印件
- 6、产权人户籍证明复印件
- 7、估价机构营业执照复印件
- 8、估价机构备案证书复印件
- 9、估价师资质证书复印件
- 10、公司名称变更说明