

# 房地产估价报告

估价报告编号	晋智房（2020）估字第 TY-027 号
估价项目名称	三亚凤凰水城 C 区住宅楼 D21 栋 1 单元 202 号住宅房地产市场价格价值评估
估价委托人	忻州市中级人民法院证据技术中心
房地产估价机构	山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司
注册房地产估价师	***（注册号：*****） ***（注册号：*****）
估价报告出具日期	2020 年 1 月 20 日

## 致估价委托人函

1. 致函对象：忻州市中级人民法院证据技术中心
2. 估价目的：对忻州市忻府区人民法院执行的史天真与忻州亚欣商贸有限公司、忻州市亚欣投资有限公司、忻州市本草堂大药房连锁有限公司、王鹏程、王惠民间借贷纠纷一案所涉及的房地产进行评估，为执行司法裁决提供价值参考。
3. 估价对象：三亚凤凰水城 C 区住宅楼 D21 栋 1 单元 202 号住宅房地产（建筑面积 76.25 m<sup>2</sup>）（物业名称：翠屏凤凰水城）。
4. 价值时点：2020 年 1 月 14 日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：比较法。
7. 估价结果：

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

	估价方法	比较法
相关结果		
测算结果	总价（万元）	229.04
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	30038
评估结果	总价（万元）	229.04 大写：贰佰贰拾玖万零肆佰元整
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	30038

8. 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、过程和有关说明见后附的《估价结果报告》。

山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇二〇年一月二十日

## 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附件.....	12
一、估价对象位置图.....	12
二、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	13

## 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：

1. 注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师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。
4. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价对象进行了实地查勘并拍摄了照片，实地查勘仅限于其外观和实际使用状况，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进行评估。

2. 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。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《土地房屋权证》记载建筑面积相当，故本次估价以《土地房屋权证》记载建筑面积为准。

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，即能满足以下条件：

(1)交易双方自愿地进行交易；

(2)交易双方处于利己动机进行交易；

(3)交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

(6)此外还有一些隐含条件，包括：①最高最佳使用；②继续使用；③市场参与者的集体观念和行为习惯。

5. 估价对象为整栋楼其中一户，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

### 二、未定事项假设

估价委托人未提供估价对象建成年份的相关资料，经注册房地产估价师向物业人员询问得知估价对象建成年份为 2009 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。如上述事项发生变化，估价结果需做相应调整。

### 三、背离事实假设

1. 于价值时点，估价对象已被法院查封且存在抵押权，本次估价不考虑估价对象被查封及存

在抵押权等因素的影响。

2. 于价值时点，估价对象已出租，估价委托人未提供《租赁合同》，经注册房地产估价师询问为短租，本次未考虑估价对象租约对估价结果的影响。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

#### 四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

本估价项目不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

#### 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告估价目的是对忻州市忻府区人民法院执行的史天真与忻州亚欣商贸有限公司、忻州市亚欣投资有限公司、忻州市本草堂大药房连锁有限公司、王鹏程、王惠民间借贷纠纷一案所涉及的房地产进行评估，为执行司法裁决提供价值参考，按照既定目的提供给估价委托人使用，对其他经济行为无效，如估价委托人或其他第三者应用不当造成的后果与估价机构及签字估价师无关。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后重新估价。

2. 本估价报告自报告出具之日起一年有效(2020年1月20日至2021年1月19日)，若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3. 本报告除正式估价报告外，其他复印、影印件均无法律效力，未经我公司允许，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，亦不得以任何其他方式公开发表。

4. 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。

5. 根据本报告估价目的，委托人应在考虑产权性质，市场价格波动风险，物业变现的不确定性和变现费用、物业转让时应缴纳的有关税费等因素。

6. 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价值，估价中未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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

7. 本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。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部分无效。

8. 本报告一式伍份（估价委托人肆份，存档壹份）。

9. 本报告和估价结果的使用权归估价委托人所有，本报告内容解释权属于山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

忻州市中级人民法院证据技术中心

### 二、房地产估价机构

名称：山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司

住所：山西综改示范区太原学府园区晋阳街 202 号英语周报大厦 3 层 11-15 号

法定代表人：牛宏英

备案等级：壹级

证书编号：【晋】房估 01175231

### 三、估价目的

对忻州市忻府区人民法院执行的史天真与忻州亚欣商贸有限公司、忻州市亚欣投资有限公司、忻州市本草堂大药房连锁有限公司、王鹏程、王惠民间借贷纠纷一案所涉及的房地产进行评估，为执行司法裁决提供价值参考。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象为位于三亚凤凰水城 C 区住宅楼 D21 栋 1 单元 202 号房，建筑面积为 76.25 m<sup>2</sup>的住宅房地产。

#### 2. 估价对象基本状况

##### (1) 房屋状况



## ①权属登记状况

土地房屋权证编号	三土房(2013)字第01985号		
权利人	王惠		
土地			
座落	三亚市河西区金鸡岭路		
地号	02-11-18-39	图号	K110429
用途	城镇单一住宅	使用权类型	出让
终止日期	2076-10-19	使用权面积	60.88平方米
房屋			
幢号、房号或部位	三亚凤凰水城C区住宅楼D21栋1单元202号房		
建筑面积	76.25平方米	结构	钢筋混凝土结构
所在层数/房屋总层数	2/6	类型	住宅
建成年份	经注册房地产估价师向物业人员询问得知估价对象建成年份为2009年,本次估价房屋建成年份以实际调查为准		

## ②装修情况

利用状况	估价对象于价值时点为住宅
装修情况	估价对象外立面刷涂料,入户安装防盗门,室内布局为两室一厅一厨一卫。客厅地面铺瓷砖,墙面刷涂料,顶面石膏板吊顶;卧室地面铺瓷砖,墙面、顶面均刷涂料;厨房地面铺瓷砖,墙面刷涂料,顶面刷涂料饰有石膏顶角线;卫生间地面铺瓷砖,墙面贴瓷砖通顶,PVC顶面
配套设备	水、电、气、通讯等配套设施齐全,能满足日常生活所需

## (2)区位状况

位置	三亚凤凰水城C区住宅楼D21栋1单元202号房
交通状况	区域内临近滨海大道,有28路、35a路、35b路、37路、40路、57路、80路、84路、86路、澄迈57路、澄迈游6路、旅游观光1号线、夜4路、游6路等公交车线通过,交通较便捷
外部配套设施	估价对象周围有三亚湾蓝色海岸、珠江俚豪、金盾小区、泽华上东海岸等住宅小区;有亿恒购物中心、综合商贸大厦、凤航大厦、冬都大厦、锦江都城酒店、三亚希尔顿花园酒店、维也纳酒店、三亚景云度假酒店、三亚中心医院、中国人民解放军第425医院、中国民生银行、中国建设银行、中国光大银行、中国银行、金鸡岭公园等生活服务设施;有三亚双品华侨学校、三亚求真实验学校、三亚市实验小学、三亚市第四中学等专业学校,区域达到“六通一平”,其他市政设施齐全

## 五、价值时点

2020年1月14日（实地查勘之日）。

## 六、价值类型

本次估价报告所提供的价值标准为房地产市场价格。

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。

## 七、估价原则

### 独立、客观、公正原则

本次估价我们是站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### 合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行估价，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，具体有以下几个方面：

1. 在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据。
2. 在合法使用方面，应以城市规划及规划用途等为依据。
3. 在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

国家的土地制度、房地产法规、城市规划等法律和法规是影响房地产价格的重要因素，房地产产权的权益只有在法律规定的范围内才具有经济上的价格。因此，房地产的价格评估必须以房地产的合法权益为前提。

### 最高最佳利用原则

由于房地产具有用途多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。本估价报告认为保持现状继续使用最为有利，应以保持现状继续使用为前提。

### 替代原则

同类功能和用途的商品具有可替代性，某一房地产的价格会受到与其同类的可替代的房地产

价格的影响和制约，因此，估价对象房地产的价格可通过对同类型房地产价格的比较修正来替代，其评估价值与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。

### 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，它是某一特定时间的价值或价格，在不同时点的房地产往往会有不同的价格。

## 八、估价依据

### 1. 法律法规及相关政策文件

- (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》（2005年2月28日）
- (2)《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》（2018年8月28日，法释〔2018〕15号）
- (3)《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（2016年8月2日，法释〔2016〕18号）
- (4)《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》（2011年9月7日，法释〔2011〕21号）
- (5)《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》（2009年8月24日，法释〔2009〕16号）
- (6)《司法鉴定程序通则》（2016年3月2日，司法部令第132号）
- (7)关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）
- (8)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布）
- (9)《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布）
- (10)《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）
- (11)国家及三亚市的有关法规

### 2. 估价技术标准

- (1)《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

### 3. 估价委托人提供的有关资料

(1)《忻州市中级人民法院证据技术中心司法鉴定委托书》((2019)字第655号)

(2)《土地房屋权证》(三土房(2013)字第01985号)

(3)估价委托人提供的其他资料

### 4. 估价方掌握的有关资料和估价人员实地查勘获取的资料

(1)同类地区、相邻地区住宅房地产的正常市场交易水平

(2)估价人员实地查勘取得的有关资料

(3)房地产估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料

## 九、估价方法

### 1. 方法适用性分析

房地产价值评估常用的方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。对于住宅房地产市场价值评估,比较法、收益法、假设开发法是理论上适用的估价方法,其中比较法是依据了较多的比较实例,考虑了比较房地产可持续实现的价值;收益法是以预期原理为理论基础,能够体现资产的长期持续性。假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法,适用于具有开发潜力或再开发潜力房地产且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产等。

备选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选择
比较法	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。	通过对估价对象的特点和周边的房地产市场进行调查分析,估价对象周边具有较为活跃和成熟的房地产市场,能够收集到较为完整的可比实例资料,可以从可比实例的成交价格修正得出估价对象的比较价值,根据替代原则比较法可行。	选择
收益法	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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适宜用于收益性物业评估,即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产,估价对象周边租赁市场较活跃,但租售比严重偏离,其租金难以体现估价对象真实价值,故不宜采用收益法进行评估。	不选择

假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅物业，故本次评估不选择假设开发法作为估价方法。	不选择
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选择成本法进行评估。	不选择

本次估价目的是对忻州市忻府区人民法院执行的史天真与忻州亚欣商贸有限公司、忻州市亚欣投资有限公司、忻州市本草堂大药房连锁有限公司、王鹏程、王惠民间借贷纠纷一案所涉及的房地产进行评估，为执行司法裁决提供价值参考。估价人员在认真分析所掌握的资料、进行实地查勘和对临近地区进行市场调查，结合估价对象本身的特性进行综合分析，并遵循房地产价格评估方法的确定原则，本次评估估价对象房地产市场价值采用比较法。

## 2. 估价方法介绍及步骤

(1)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

(2)其基本公式：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况调整系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$$

(3)其操作步骤为：搜集交易案例→选取 3 个交易案例→建立价格可比基础→交易情况调整→市场状况调整→房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整）→确定交易案例比较价值→求取估价对象的市场价格

## 十、估价结果

房地产市场价值评估结果汇总表

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 <sup>2</sup> ）	30038		
评估结果	总价（万元）	229.04 大写：贰佰贰拾玖万零肆佰元整	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	30038	

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
***	*****		
***	*****		

## 十二、实地查勘期

2020年1月14日。

## 十三、估价作业期

2019年11月22日起至2020年1月20日止。

## 附件

### 一、估价对象位置图



## 二、估价对象实地查勘情况和相关照片

