



# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：晋恒源房估字[2019]第 179 号

估价项目名称：太原市杏花岭区北肖墙 24 号城墙花园小区小北门

1 号楼 1 单元 19 层 1033 号房地产市场价值估价

估价委托人：太原市杏花岭区人民法院

房地产估价机构：山西恒源房地产估价有限公司

注册房地产估价师：郝彩霞（注册号：1420050006）

康路芬（注册号：1420070008）

估价报告出具日期：二〇一九年七月二十五日



## 致估价委托人函

### 太原市杏花岭区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对位于太原市杏花岭区北肖墙 24 号城墙花园小区小北门 1 号楼 1 单元 19 层 1033 号，钢混结构，建筑面积为 207.55 m<sup>2</sup>的住宅房地产进行估价。本次估价目的：为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

基本情况见下表：

估价对象基本情况一览表

房屋所有权证	权利人	房屋坐落	建筑结构	用途	总层次	所在层次	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	备注
尚未办理	张玉标	太原市杏花岭区北肖墙 24 号城墙花园小区小北门 1 号楼 1 单元 19 层 1033 号	钢混结构	住宅	28	19	207.55	

价值时点：2019 年 7 月 17 日

价值类型：市场价值

我们依据估价委托人提供的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，选取比较法，经过周密精确的测算，并结合估价经验对影响委估房地产价值因素的综合分析，最后确定估价对象在价值时点二〇一九年七月十七日的房地产市场价值为总价值 222.7 万元（大写：人民币贰佰贰拾贰万柒仟元整），评估单价 10732 元/m<sup>2</sup>（大写：人民币壹万零柒佰叁拾贰元每平方米）。

### 特别提示：

1、本评估结果为房地价值，即包含估价对象建筑物及其占用范围内的土地价值；

2、其他需要说明的事项：



①本报告仅供估价委托人司法拍卖时使用。

②本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起壹年，即：2019 年 7 月 25 日起至 2020 年 7 月 24 日止。

③依据估价委托人提供的资料和估价人员的调查了解可知：估价对象为山西省军区公房，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十条规定，上市交易前必须补缴土地出让金。

④根据《山西省人民政府关于加快住宅与房地产业发展若干问题的决定》（晋政发[2002]6 号）文件第十五规定：“已购公有住房和经济适用住房上市交易统一缴纳成交价 1% 出让金，土地使用期限调整为 70 年”。

⑤其它需要注意的事项。

具体估价的详细结果、过程和有关说明，见后附的《估价结果报告》《估价技术报告》。

山西恒源房地产估价有限公司

法定代表人：郝彩霞

二〇一九年七月二十五日



## 目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
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、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
附 件.....	18



## 估价师声明

### 我们郑重声明：

（一）注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）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、公正的的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）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。

（四）注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

（五）估价人员于 2019 年 7 月 17 日对估价报告中的估价对象进行实地查勘。

（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、本次估价以估价对象的合法使用为前提，估价对象按目前状态，保持目前的房地产用途，并保持房屋的正常维修。根据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘察，委估房地产至今仍保持正常使用；

2、估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让；

3、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规；

4、本次估价依据了估价委托人提供的《执行案件鉴定委托书》、《太原市房产测绘计算表》等相关资料；

5、本报告估价结果未考虑国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素在价值时点后发生的重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响。

本估价报告结果自估价报告出具之日起壹年内有效，若在此期间上述因素发生重大变动，本报告自动失效，须委托估价机构重新估价；

6、本报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对所提供资料的真实性负责，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；

7、本次估价未考虑已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权、债务情况对估价结果的影响；

8、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；



9、估价人员于 2019 年 7 月 17 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此不能确定估价对象内部是否缺损、是否存在结构性破坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

依据估价委托人提供的资料和估价人员的调查了解可知：估价对象为山西省军区公房，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十条规定，上市交易前必须补缴土地出让金。依据中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》5.4.2 第 2 条：评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。故本次评估价值未考虑存在的法定优先受偿款。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据，不作其它估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整；



2、未经本公司允许，不得向估价委托人和估价报告审查部门及使用部门之外的任何单位和个人提供本报告的部分或全部内容，不得发表于任何公开媒体上；

3、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，本公司不承担责任；

4、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价；

5、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装饰价值，不包括可移动的家具、电器及其它物品价值。





## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

太原市杏花岭区人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：山西恒源房地产估价有限公司

机构住所：山西综改示范区太原学府园区平阳南路 98 号华鼎泰富 B 座  
1 单元 1504 号 A 室

营业执照：统一社会信用代码：911401077540965987

法定代表人：郝彩霞

估价机构资质等级：贰级

估价机构备案证书编号：[晋]房估 01222022 号

联系电话：0351-3160232

### 三、估价目的

根据估价委托人提供的《执行案件鉴定委托书》，我公司受托确定太原市杏花岭区北肖墙 24 号城墙花园小区小北门 1 号楼 1 单元 19 层 1033 号房地产市场价值，为司法拍卖提供参考依据。

### 四、估价对象

区位状况：估价对象房地产位于太原市杏花岭区北肖墙 24 号城墙花园小区小北门 1 号楼 1 单元 19 层 1033 号。

实物状况：估价对象外墙涂料粉刷；入单元门装楼宇对讲机；委估对象所在层次共两户；估价对象入户门为防盗门，室内为木包门，塑钢窗，格局为四室两厅一厨两卫。

客厅：地面铺设木地板，内墙刷乳胶漆，石膏板吊顶。



餐厅：地面铺设木地板，内墙刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆。

卧室：地面铺设木地板，内墙刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆，四周走石膏线，其中主卧室顶棚为石膏板吊顶。

厨房：地面铺设地板砖，内墙瓷砖通顶，集成吊顶，塑钢窗，铝合金推拉门，安装有整体橱柜。

卫生间：地面铺设地板砖，内墙瓷砖通顶，集成吊顶，安装有洗脸池、坐便、淋浴器。

配套设施：该楼内配套有水、电、讯、暖、气，楼宇对讲等设施，维修、保养、使用状况较好。估价对象所在小区地上停车较为方便。

权益状况：根据估价委托人提供的《执行案件鉴定委托书》和《太原市房产测绘计算表》及估价人员的现场查勘可知：房屋所有权人为张玉标，坐落于太原市杏花岭区北肖墙 24 号城墙花园小区小北门 1 号楼 1 单元 19 层 1033 号，钢混结构，房屋总层数为地上 28 层，所在层数为 19 层，用途为住宅，总建筑面积为 207.55 m<sup>2</sup>，其中套内建筑面积为 171.57 m<sup>2</sup>，分摊建筑面积为 35.98 m<sup>2</sup>。

## 五、价值时点

二〇一九年七月十七日

## 六、价值类型

根据估价目的，本次估价的房地产价值为估价对象于价值时点 2019 年 7 月 17 日的市场价值。

市场价值，是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

本次估价遵循独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、



价值时点原则、替代原则等技术性原则。

#### （一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

#### （二）合法原则

要求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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

#### （三）价值时点原则

要求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。

房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。随着时间的流逝，房地产本身也可能发生变化，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。

价值时点除了说明评估价值对应的时间，还是评估估价对象价值的时间界限。例如，有关房地产的法规、政策和估价标准等的发布、修订、废止和实施日期等，均有可能影响估价对象的价值，因此在估价时究竟是采用发布、修订、废止和实施日期之前还是之后的，就应根据价值时点来确定。再如，采用比较法估价时，如果选取的可比实例成交日期与价值时点不同，就需要把可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，如此调整之后的可比实例成交价格，才可以作为估价对象的参照值。

#### （四）替代原则

要求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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比高”或“物美价廉”的。卖者为了使产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会



将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，使他们的价格相互接近。

#### （五）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则，在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

## 八、估价依据

### （一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）（2007 年 10 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第一次修改，2009 年 8 月 27 日第二次修正）；



- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日修订）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号，1998 年 12 月 24 日，国务院第 12 次常务会议通过，1999 年 1 月 1 日开始实施，于 2011 年 1 月 8 日、2014 年 07 月 29 日进行二次修订）；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行）（根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令 第 55 号发布，自 1990 年 5 月 19 日发布之日起施行）；
- 7、国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知（国土资发〔2007〕112 号，2007 年 5 月 8 日）；
- 8、《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2008 年 5 月 16 日修改）；
- 9、《不动产登记暂行条例》（第 656 号国务院令）（2015 年 3 月 1 日实施）；
- 10、《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令 168 号）（2008 年 7 月 1 日起施行）；
- 11、《土地登记办法》（国土资源部令 第 40 号）（2008 年 2 月 1 日实施）；
- 12、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令 第 63 号）（2016 年 1 月 1 日施行）；
- 13、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第四十六号）（2016 年 7 月 2 日通过，于 2016 年 12 月 1 日起实施）；



14、《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 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

15、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 日最高人民法院审判委员会第 1492 次会议通过）；

16、山西省高级人民法院关于《对外委托司法鉴定工作管理暂行规定（试行）》（晋高法[2006]4 号）。

17、国家和省、市有关房地产评估的法律、法规。

#### （二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号）（2015 年 12 月 1 日实施）；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 84 号）（2014 年 2 月 1 日起实施）。

#### （三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《执行案件鉴定委托书》；
- 2、《太原市房产测绘计算表》；
- 3、估价委托人提供的其它有关资料。

（四）房地产估价机构和注册房地产估价师所掌握和搜集的估价所需资料。

- 1、太原市总体规划；
- 2、太原市近年来统计资料；
- 3、估价对象所在区域的区位条件资料；
- 4、注册房地产估价师实地查勘所获得资料；



5、本估价结构和估价人员掌握和搜集的房地产市场相关资料。

## 九、估价方法

根据中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》，房地产估价通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

### （一）方法选用分析

1、因该委估房地产用途为住宅，所处区域存量住宅交易市场发育成熟，同一供需范围内有成交案例，适宜采用比较法进行评估。

2、估价对象作为住宅，持有期间多以自用为主，不以获取租金收益为目的，故不宜采用收益法进行估价。

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，住宅房地产市场价值与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的客观市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

4、估价对象为已建成物业，且处于正常使用状态，不具备投资开发或再开发潜力，不宜选用假设开发法进行估价。

综上所述，本次估价采用比较法进行估价。

### （二）本次选用估价方法定义及基本公式

**比较法**，是指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

我们依据估价委托人提供的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，





选取比较法，经过周密精确的测算，并结合估价经验对影响委估房地产价值因素的综合分析，最后确定估价对象在价值时点二〇一九年七月十七日的房地产市场价值为总价值 222.7 万元（大写：人民币贰佰贰拾贰万柒仟元整），评估单价 10732 元/m<sup>2</sup>（大写：人民币壹万零柒佰叁拾贰元每平方米）。

### 估价结果内涵：

本次估价设定估价对象用途为住宅，房地产及土地均符合法律规定，本估价报告价值中包含了估价对象相应用途的国有建设用地使用权价值。

### 十一、注册房地产估价师

#### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名（盖章）	签名日期
郝彩霞	1420050006		年 月 日
康路芬	1420070008		年 月 日

### 十二、实地查勘期

二〇一九年七月十七日

### 十三、估价作业期

二〇一九年七月十七日至二〇一九年七月二十五日

### 十四、房地产估价报告使用提示

1、本报告包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件共八部分，须完整使用



方有效，对使用本报告部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

2、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，请通知本估价公司进行更正。

3、未经评估单位书面同意，本估价报告书的全部或任何一部分均不得使用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

4、估价报告和估价结果的使用权归估价委托人所有，估价机构对估价结果有解释权。

## 附 件

- 一、《执行案件鉴定委托书》（复印件）
- 二、《太原市房产测绘计算表》（复印件）
- 三、现场勘查及周边配套照片
- 四、房地产区域位置图
- 五、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 六、房地产估价机构资质等级证书（复印件）
- 七、估价人员资格证书（复印件）