

# 房地产司法鉴定估价报告

【估价报告编号】晋光明房评字[2020]第 030 号

【估价项目名称】阳泉市城区东城水岸小区 9 幢 1 单元 2303  
号房地产市场价格价值评估

【估价委托人】阳泉市中级人民法院证据技术中心

【房地产估价机构】山西光明盛世房地产估价有限公司

【注册房地产估价师】张帅 (1420140021)

雷晓云 (1120070119)

【估价报告出具日期】二〇二〇年一月十五日

## § GMPG 致委托估价方的函

阳泉市中级人民法院证据技术中心：

受贵中心的委托，我们秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于阳泉市城区东城水岸小区 9 幢 1 单元 2303 号房地产进行价值评估，估价对象建筑面积为 97.85 平方米；价值时点为 2019 年 12 月 27 日；估价方法：比较法；估价目的：为司法诉讼提供价值参考依据。

估价人员根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》的操作程序，遵循客观、公正、公平的估价原则，选用科学合理的估价方法，并在综合分析现有资料、影响房地产价格因素认真分析的基础之上，结合估价经验经过测算，确定：

**估价对象在价值时点的市场价值为 RMB 51.23 万元（大写人民币伍拾壹万贰仟叁佰元整）**

具体估价结果如下：

序号	房屋所有权证号	位置	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
1	未取得	阳泉市城区东城水岸小区 9 幢 1 单元 2303 号	住宅	97.85	5236	51.23

特别提示：估价的详细结果、过程和有关说明，见后附的《估价结果报告》。

山西光明盛世房地产估价有限公司

法定代表人:张帅

二〇二〇年一月十五日

# 目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师（签字）.....	12
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
(十四) 报告使用提示.....	13
四、附 件.....	14

## § GMPG 估价师声明

我们郑重声明：

【一】我们在本估价报告中所陈述的事实是真实的和准确的。

【二】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。

【三】我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

【四】我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

【五】我公司估价师张帅、雷晓云已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对现场勘察的客观、真实、公正性承担责任。但我们对估价对象的勘察仅限于其外观和使用情况，除非另有协议，我们不承担对估价对象的建筑结构质量进行调查的责任及其它被遮盖、未暴露以及难以接触到部分进行检视的责任。

【六】没有其他人员对本估价报告提供重要专业帮助。

【七】本报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对提供资料的真实性、完整性及产生的后果负责，估价人员仅对操作过程及采用的公允性负责。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

## § GMPG 估价的假设和限制条件

### （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，手续齐全，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、本次估价依据了委托人提供的《鉴定委托函》、《商品房买卖合同》及相关资料；

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，须委托我们重新估价；

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权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整；

9、估价人员于 2019 年 12 月 27 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房地产的瑕疵，但不应包括房地产被查封及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诉讼提供房地产市场价格参考依据。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，包括分摊的整体房地产的国有出让土地使用权价值及各项权益、各项配套服务设施价值，但不包括可移动的家具、电器及其它物品价值。

# § GMPG 估价结果报告

晋光明房评字[2020]第 030 号

## 【一】委托估价人

姓名：阳泉市中级人民法院证据技术中心

## 【二】房地产估价机构

单位名称：山西光明盛世房地产估价有限公司

资格证书号：【晋】房估 01214014 号

法定代表人：张帅

资质等级：贰级

单位地址：太原市杏花岭区府东街 18 号 1 幢 C 座 12 号

联系电话：0351-7425868 7425863

## 【三】估价目的

确定估价对象的市场价值，为司法诉讼提供价格参考依据。

## 【四】估价对象

估价对象的财产范围为位于阳泉市城区东城水岸小区 9 幢 1 单元 2303 号住宅，包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地使用权及房屋内部不可移动装修及设施价值，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. 实物状况

估价对象所在楼幢为框架结构，共 27 层（地上 25 层，地下 2 层），估价对象位于 9 幢 1 单元 23 层 2303 号，建筑面积为 97.85 m<sup>2</sup>，朝向为南北。

装修情况：估价对象每层为二梯四户，估价对象户型为二室一厅一厨一卫，装修情况为：入户门为防盗门，客厅：瓷砖地面，石膏板吊顶，水晶吊灯，电视背景墙，客厅墙面带软包；厨房：瓷砖地面，墙面贴墙



砖至顶，铝扣板吊顶，装整体橱柜；主卧：木地板地面，墙面贴壁纸，石膏吊角线饰顶，次卧：木地板地面，墙面贴壁纸，石膏吊角线饰顶；卫生间：地砖地面，墙面贴墙砖至顶，铝扣板吊顶，洗卫用具齐全。

配套设施：估价对象通上下水、通电、通暖、通天然气、通电梯。

## 2.权属状况

估价对象尚未取得房屋所有权证，根据商品房买卖合同（合同编号YC18001464），买受人为董亚丽，房屋坐落为阳泉市城区东城水岸小区9幢1单元2303号，建筑结构：框架，总层数：27层，所在层数：23层，规划用途为住宅，土地使用权以出让方式取得，土地使用权终止年限为2082年5月21日。

## 3.区位状况

估价对象位于阳泉市桃北东街的东城水岸小区，所在区域为阳泉市城区开发区，分布有各类商业店面。所在区域自然、人文环境较好，基础配套设施完善，区域范围内有东城水岸小区、日昱城小区、五渡湿地公园、开发区实验幼儿园、亚美小学、五渡小学、阳泉市农村信用社、工商银行等公共服务网点，公共配套设施完善，区域内各项生活配套设施齐全。

估价对象周围有桃北东街、大连街等交通主次干道，经过该区域的有周边有107路;108路;201路;201路支线等多条公交线路，交通便利。

## 【五】价值时点

对于本次估价对象，委托人未对其价值时点做特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以现场查勘日2019年12月27日作为本次估价的时点。

## 【六】估价定义

根据房地产估价的技术规程和项目的具体要求，本估价报告中确定的价值类型为估价对象的市场价值。

市场价值是指估价对象在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点所具有的客观合理价值。

### 【七】估价原则

#### 1、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。

#### 2、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。

#### 3、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。

#### 4、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。

#### 5、最高最佳使用原则

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，最高最佳利用是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。

### 【八】估价依据

#### 1. 有关法律、法规和规范性文件

- (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) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (4) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国 2016 年第

46 号主席令)

## 2. 委托人提供的资料

- (1) 《鉴定委托书》(2019)阳法委评第 360 号;
- (2) 《商品房买卖合同》(复印件);

## 3. 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) 阳泉市城区近期不动产交易资料
- (2) 估价人员实地查勘取得的有关资料
- (3) 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

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，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，选用适当的估价方法。

估价对象位于阳泉市城区开发区，所处区域存量住宅交易市场发育较成熟，同类物业交易案例较多，适宜采用比较法进行评估，从而能较为准确的反映估价对象的价值。

估价对象为自用住宅，具有潜在租金收益，但出租收益较低，难以反映房地产市场价格，故不宜采用收益法进行评估。

估价对象为已建成物业，用途为住宅且处于正常使用状态，不符合假设开发法应用条件和适用范围。

估价对象为使用状况良好的住宅，用成本法测算的房地产价值无法体现其客观市场价值，故本次估价不采用成本法进行评估。

综上所述，根据估价经验、现场勘察和现有资料及估价目的的要求，并按照《房地产估价规范》的有关要求，结合委托人提供的资料和估价对象的实际情况，确定本报告中采用比较法进行评估。

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。根据估价目的及估价对象的用途，拟采用市场比较法对估价对象进行估价。市场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

估价人员根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》的操作程序，遵循客观、公正、公平的估价原则，选用科学合理的估价方法，并在综合分析现有资料、影响房地产价格因素认真分析的基础之上，结合估价经验经过测算，确定：

估价对象在价值时点的市场价值为 **RMB 51.23 万元**（大写人民币伍拾壹万贰仟叁佰元整）

具体估价结果如下：

序号	房屋所有权证号	位置	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
1	未取得	阳泉市城区东城水岸小区 9 幢 1 单元 2303 号	住宅	97.85	5236	51.23

### 【十一】注册房地产估价师（签字）

张帅           (1420140021)

雷晓云       (1120070119)

**【十二】实地查勘期**

二〇一九年十二月二十七日

**【十三】估价作业期**

2019年12月27日至2020年1月7日

**【十四】报告使用提示**

1. 本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因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。

2. 估价报告使用者应合理使用评估价值。

3. 本估价报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再次估价。

4. 本报告中最终的估价总价值精确到元。

5. 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，请及时通知本公司进行更正。

6. 本报告一式伍份具有同等法律效力。

## § GMPG 附件

- 【一】 (2019) 阳法委评第 360 号鉴定委托书
- 【二】 商品房买卖合同复印件
- 【三】 估价对象照片
- 【四】 估价对象位置图
- 【五】 评估机构营业执照复印件
- 【六】 评估机构资质证书复印件
- 【七】 估价师资格证书复印件