

房地产估价报告

估价报告编号：津星房地字（2020）第1号

估价项目名称：山西省太原市一品嘉园捌座201号住宅房地产
市场价值评估

估价委托人：天津市河西区人民法院

房地产估价机构：天津星驰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：李铭(1220190010)

叶荣(1220070049)

复核人员：董素梅(1220020037)

估价报告出具日期：2020年01月02日

序列号：2020-76-000054



房地产估价报告

估价报告编号：津星房地字（2020）第 1 号

估价项目名称：山西省太原市一品嘉园捌座 201 号住宅房地产市场价
值评估

估价委托人：天津市河西区人民法院

房地产估价机构：天津星驰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：叶荣(1220070049) 李铭(1220190010)

复核人员：董素梅(1220020037)

报告出具日期：2020 年 01 月 02 日

致估价委托人函

天津市河西区人民法院：

受贵院的委托，我对坐落于山西省太原市一品嘉园捌座 201 号的住宅房地产进行了评估。我公司注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，同时调查和收集了大量的相关资料，严格遵循客观、独立、公正、科学的原则，依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和现行的价格标准，以价值时点价格为依据，对该宗房地产价值进行了分析与测算，现将评估结果报告如下：

（一）估价对象：

本次估价对象为坐落于山西省太原市一品嘉园捌座 201 号的住宅房地产，依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：00062852）记载，本次估价对象为建筑面积 363.27 平方米的房产及其分摊的国有出让城镇住宅建设用地使用权。包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（上下水、消防、强弱电等）、室内二次装修、室外权属范围内的景观费用等，不包含动产、债权债务等其他财产或权益。估价对象状况如下：

1、土地状况

土地状况一览表

权利人	贾太平
共有情况	单独所有
坐落	山西省太原市一品嘉园捌座 201 号
土地编号	10818007-05
土地使用权出让合同号	20030074-1
权利性质	出让
用途	住宅用地
面积	13777.76 平方米（未分摊）
土地使用期限	2003 年 07 月至 2053 年 07 月

2、建筑物状况

建筑物状况一览表

权利人	贾太平
共有情况	单独所有
坐落	山西省太原市一品嘉园捌座 201 号
幢(房)号	第捌座 201 号
房屋结构	短肢剪力墙结构
层数	地上 4 层, 地下 1 层
所在层	3-4 层
建筑面积	363.27 m ²
规划用途	住宅

(二) 估价目的:

我公司受天津市河西区人民法院的委托【委托书序号: 2019 年 661 号】, 对委托人受理的李沛科与贾太平等民间借贷纠纷一案中, 所涉及的坐落于山西省太原市一品嘉园捌座 201 号的住宅房地产市场价值进行评估, 为委托人办理司法案件提供价值参考。

(三) 价值时点:

二〇一九年十二月十二日(我公司于 2019 年 09 月 12 日接受估价业务委托, 并于 2019 年 10 月 30 日及 2019 年 12 月 12 日两次对估价对象进行了现场查勘工作, 经委托方及案件双方当事人共同确认, 此次估价, 以第二次现场查勘日 2019 年 12 月 12 日作为价值时点)。

(四) 价值类型:

根据估价目的, 本报告评估的价值类型为房地产市场价值。

(五) 估价方法:

根据估价对象的自身特点及估价目的, 本次评估采用比较法、收益法进行评估。

(六) 估价结果:

根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 选取科学的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过周密准确的测算, 并结合估价经验和对影响房地产价格的因素分析, 确定本次估价对象在价值时点评估价值总价为人民币: 伍佰零壹万元整(¥501 万元, 总价取整), 评估单价为 13791 元/平方米。

估价结果汇总表

坐落		山西省太原市一品嘉园捌座 201 号	
相关结果			
估价方法		比较法	收益法
测算结果	总价 (万元)	501	
	单价 (元/平方米)	13791	
估价结果	总价 (万元)	501	
	单价 (元/平方米)	13791	

(七) 特别提示

本估价结果是反映估价对象在本次估价目的、价值时点为 2019 年 12 月 12 日的房地产市场价格，不含司法处置过程中的诉讼费用、拍卖佣金、评估费用、过户税费等相关衍生费用。

欲了解本次评估的全部情况，请认真阅读估价结果报告。

天津星驰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年一月二日

目 录

致估价委托人函.....	2
估 价 师 声 明.....	6
估价的假设和限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	16
六、价值类型.....	16
七、估价原则.....	17
八、估价依据.....	19
十、估价结果.....	24
十一、注册房地产估价师.....	24
十二、实地查勘期.....	25
十三、估价作业期.....	25
附 件	26
房地产估价技术报告.....	错误!未定义书签。
一、估价对象描述与分析.....	错误!未定义书签。
二、市场背景分析与描述.....	错误!未定义书签。
三、最高最佳利用分析.....	错误!未定义书签。
四、估价方法适用性分析.....	错误!未定义书签。
五、估价测算过程.....	错误!未定义书签。
六、估价结果的确定.....	错误!未定义书签。
附 件	错误!未定义书签。

估 价 师 声 明

对本报告我们特作如下郑重声明：

1. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
2. 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。
3. 本估价报告中的分析、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估价假设和限制条件的限制。
4. 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。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提：

1、一般假设

(1) 估价对象所采用的有关面积、权属等数据、资料等均以估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：00062852）为依据，我们未得到授权也没有专业上能力进行验证，假设估价委托人提供的全部资料都是真实、完整、合法和有效的。

(2) 本公司注册房地产估价师叶荣、李铭对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并将估价对象《商品房买卖合同》显示的相关信息与实物进行核实和验证，并进行文字与影像记录，但受专业及从业资格限制，仅限于估价对象《商品房买卖合同》显示的相关信息与实物一致性的核实以及估价对象目前使用现状及维护管理情况等，不承担被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任，但在查勘过程中，我们对房屋外部的安全、环境等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，未发现估价对象存在安全隐患，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象的建筑结构及所处环境状况是安全的并符合国家有关技术、质量、验收及安全使用标准。

(3) 估价对象所在省市区域有关房地产的政策、法规在报告有效期内无实质性变化，房地产市场行情在报告期内理性发展，不发生重大波动。

(4) 估价对象为整体房地产的局部，估价对象能合法享用整体房地产的各项权益及各项服务配套设施。

(5) 估价对象在法定使用年限内不改变用途，得到正常维护、维修。

(6) 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。

(7) 在本估价报告使用期内估价对象在价值时点时的状况无重大变化。

(8) 在估价对象法定使用年期内，房屋所有权人对该房地产享有完全的使用、转让、收益、处分等合法权益。

(9) 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。

(10) 比较法中的假设：估价对象外部市场供求均等；假设可比实例选取中

次要结构差异、局部装修质地差异、局部平面与空间使用效果差异、局部档次的差异等忽略不计；交易状况是用当地市场变化的一般性替代估价对象未来受供求市场影响的特殊性。

(11) 收益法中的假设：假设估价对象持有加转售模式，持有期内房地产未来每年的净收益不变；报酬率大于零；估价对象持有期为 5 年；持有期内房地产价格逐年增长。

2、未定事项假设

本次估价无未定事项，因此未做未定事项假设。

3、背离事实假设

根据委托人提供的《天津市河西区人民法院执行裁定书》（（2012）西执字第 110-7 号）复印件，估价对象在价值时点存在查封情况。根据此次估价目的，故不考虑查封情况对估价对象市场价值的影响，以此作背离事实假设。

根据委托人提供的《个人一手楼抵押借款合同（抵押加保证）》（编号：2005 年（）个房贷字第 01-25-021 号）复印件，估价对象在价值时点存在抵押情况。根据此次估价目的，故不考虑抵押存在对估价对象市场价值的影响，以此作背离事实假设。

4、不相一致假设

根据委托人提供的资料并经注册房地产估价师现场查勘，本次估价无依据不足假设。

5、依据不足假设

委托人提供了反映估价对象面积、权属状况的《商品房买卖合同》（合同编号：00062852）复印件，并估价师在委托方及案件当事人带领下进行了现场查勘，本次估价无依据不足假设。

二、估价报告的使用限制：

1、估价对象应满足全部假设条件。

2、评估结果是反映评估对象在本次估价目的下的市场价值，没有考虑估价目的以外的其它用途事宜以及快速变现等特殊的交易情况对评估价值的影响，也

未曾考虑国家宏观社会经济政策发生变化以及其它不可抗力因素对房地产市场价值的影响。

3、本估价报告中估价对象的界定、价值的确定、估价过程中有关参数的选取以及估价对象外部环境等因素均以价值时点估价对象的状况、房地产市场状况及估价委托人提供的相关资料为依据。

4、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的、价值时点为 2019 年 12 月 12 日的房地产市场价格。房地产市场状况随着时间的变化，可能导致估价结果有所变动，报告的使用者应在房地产市场价格变化较快时，重新委托有资质的房地产估价机构对估价对象的市场价值进行再评估。

5、本估价报告书仅供估价委托人用于本估价目的及报送评估行业管理机构备查。未经评估机构允许，报告的全部或部分内容不得提供给其他单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

6、根据估价目的，本评估结果不含司法处置过程中的诉讼费用、拍卖佣金、评估费用、过户税费等相关衍生费用，如发生拍卖等转让行为应另行缴纳。

7、本估价报告的房地产市场价格是在价值时点正常的经济环境、市场条件下的市场价值，为《商品房买卖合同》所记载房屋所有权价值和其分摊的出让国有城镇住宅建设用地使用权价值，并包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（上下水、消防、强弱电等）、室内二次装修、室外权属范围内的景观费用等，不包含动产、债权债务等其他财产或权益。

8、本报告是我公司注册房地产估价师在现有的估价知识和技术条件下完成的，本估价机构对本估价报告有解释权。

9、本报告有效期自报告出具之日起壹年（2020 年 01 月 02 日至 2021 年 01 月 01 日），超过有效期应重新进行评估。

三、特殊事项说明

1、现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不一致。

2、估价中无法考虑实地查勘之后至处置完毕之前由于不可抗力或人为因素对估价对象造成的意外影响。

3、依据委托方提供的资料【《国有土地使用证》编号：并政地国用（2003）字第 00197 号；《建设工程规划许可证》编号：并规建证新字【2004】第 0121 号；《建设工程施工许可证》编号：并建施字第 A2004075、A2004073 号；《商品房预售许可证》编号：【2004】晋商房预售并字第 146 号】等居住小区规划文件及估价对象房地产商品房买卖合同和相关交易票据，同时经估价人员现场查勘及调研，估价对象所在居住小区符合规划要求，但因开发商单方面原因导致估价对象房地产至今无法进行初始登记，产权交易及转移登记受限。估价对象房地产所在居住小区建成于 2004 年，至今为成熟居住小区，具有符合规划标准及用途的现实使用价值，但因其转移登记受限，权属存在瑕疵，在此提请报告使用者予以关注。

4、经估价人员现场实地查勘，估价对象房地产为精装修叠拼别墅，产权人对估价对象顶层露台及屋顶花架进行了局部封闭装修，扩大了使用空间，同时根据商品房买卖合同记载，首层私家花园合同面积约为 110 平方米，产权人维护较优，附加价值较高。在此次估价过程中，无论在案例的选取还是价值的测算上均已充分考虑上述附加值对估价对象房地产评估价值的影响。但其是否符合当地规划及城市管理部门的相关要求，我公司不在此对其进行确认和保证。在此提醒报告使用者加以关注。

5、经估价人员实地调研，目前山西省太原市与估价对象房地产所在小区类似的不动产初始登记遗留问题的项目较多。依据山西省太原市不动产登记中心相关部门提供的相关文件记载，市政府在加大力度进行整治，制定了具体的处置方案（详见附件）。但因每个项目不能进行初始登记的原因各有不同，解决的难度及方式和时间也不能明确界定。故根据价值时点原则，此次评估的是估价对象在价值时点，符合市场状况，符合估价对象房地产实际产权瑕疵状况，并充分考虑了估价对象房地产的实际使用价值下的评估价值。不对未来不确定的市场政策做预测，在此提醒报告使用者加以关注。

6、因估价对象未进行初始登记，故此次估价，以委托人提供的估价对象房地产《商品房买卖合同》（编号：00062852）中所记载的建筑面积为测算依据。如此面积与未来产权登记面积存在合理误差，应以最终产权登记面积为准。在此提醒报告使用者加以关注。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：天津市河西区人民法院

地 址：天津市河西区永安道 19 号

二、房地产估价机构

名 称：天津星驰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：马 乐

住 所：天津市南开区城厢中路与鼓楼西街交口西南侧盛津园 14-9（1 楼）

统一社会信用代码：91120104718264494H

注册资本：贰佰万元人民币

备案证书等级：壹级

证书编号：（2017）津房评估证字第 12 号

有效期限：2017 年 9 月 28 日至 2020 年 9 月 27 日

三、估价目的

我公司受天津市河西区人民法院的委托【委托书序号：2019 年 661 号】，对委托人受理的李沛科与贾太平等民间借贷纠纷一案中，所涉及的坐落于山西省太原市一品嘉园捌座 201 号的住宅房地产市场价值进行评估，为委托人办理司法案件提供价值参考。

四、估价对象

1、估价对象范围：

本次估价对象为坐落于山西省太原市一品嘉园捌座 201 号的住宅房地产，依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：00062852）记载，本次估价对象为建筑面积 363.27 平方米的房产及其分摊的国有城镇住宅建设用地使用权。包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（上下水、消防、强弱电等）、室内二次装修、室外权属范围内的景观费用等，不包含动产、债权债务等其他财产或权益。

2、土地基本状况

（1）土地登记状况

依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：00062852）复印件记载，土地状况如下表：

土地登记状况一览表

权利人	贾太平
共有情况	单独所有
坐落	山西省太原市一品嘉园捌座 201 号
土地编号	10818007-05
土地使用权出让合同号	20030074-1
权利性质	出让
用途	住宅用地
面积	13777.76 平方米（未分摊）
使用使用期限	2003 年 07 月至 2053 年 07 月

(2) 土地实物状况

经估价人员现场查勘，土地的实物状况如下表：

土地实物状况一览表

坐落	山西省太原市一品嘉园捌座 201 号；
四至	北至八一街，东至石林苑小区，南至金色摇篮幼儿园，西至平阳路；
实际用途	住宅用地；
面积	13777.76 平方米（未分摊）
形状	估价对象所在整宗地形状较规则；
地形	平原地区；
地势	平坦；
地质	地质条件较简单，承载力较好；
土壤	褐土，无明显污染；
开发程度	宗地外达“七通”（即供水、排水、通电、通讯、通暖气、通天燃气、通路），宗地内建筑物已建成投入使用。
设施设备	雨污分流、防汛及排水设施完备。

3、建筑物基本状况

(1) 建筑物状况

依据委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：00062852）记载，建筑物状况如下表：

建筑物状况一览表

权利人	贾太平
共有情况	单独所有
坐落	山西省太原市一品嘉园捌座 201 号
幢(房)号	第捌座 201 号
房屋结构	短肢剪力墙结构
层数	地上 4 层, 地下 1 层
所在层	3-4 层
建筑面积	363.27 m ²
规划用途	住宅

(2) 建筑物实物状况

经估价人员现场查勘, 及领勘人对建筑物情况的基本介绍, 建筑物的实物状况如下表:

建筑物实物状况一览表

坐落	山西省太原市一品嘉园捌座 201 号
实际用途	住宅
面积	363.27 平方米
建筑结构	短肢剪力墙结构
设施设备	上、下水, 一户一表, 燃气, 中央空调, 通讯, 消防设施, 楼宇对讲机系统等设施设备齐全;
外檐	整栋建筑物坡屋顶, 外檐为瓷砖; 断桥铝合金外包实木型材, 防盗门;
室内装饰装修	楼梯: 实木梯面, 实木扶手; 客厅: 地面铺大理石, 墙面贴壁纸, 石膏板灯池吊顶; 卧室: 地面铺实木地板, 墙面贴壁纸, 顶部吊顶; 厨房: 地面铺大理石, 墙面铺大理石, 顶部 PVC 吊顶, 局部玻璃吊顶; 餐厅: 地面铺大理石, 墙面铺大理石, 顶部 PVC 吊顶, 石膏板灯池吊顶; 卫生间: 地面铺瓷砖, 墙面铺瓷砖, 顶部 PVC 吊顶。 阳台: 全封闭, 地面铺瓷砖, 墙面铺瓷砖, 顶部吊顶。 阁楼: 地面铺实木地板, 墙面刷乳胶漆, 顶部石膏板灯池吊顶; 露台加盖部分: 地面铺瓷砖, 墙面贴壁纸, 顶部木棋格吊顶。 露台未封闭部分: 花岗岩地面 顶层封闭花架房: 瓷砖外檐, 断桥铝合金窗。
空间布局	叠拼别墅, 三层: 一客厅一居室一开放式厨房一卫生间; 四层: 居住-两卫生间-厅; 阁楼、露台封闭、屋顶花架房后期封闭; 南北通透, 功能性优、舒适性优。
建筑功能	所在小区为住宅小区, 估价对象为叠拼别墅, 位于 3-4 层, 独立入户, 出入便捷度较高, 不存在明显的功能缺陷, 满足住宅需要; 房屋整体布局合理, 一层自带 110 平方米左右的院落, 顶层露台部分全封闭, 屋顶花房进行了整体封闭装修, 整体建筑功能优。
使用保养状况	该住宅小区建成于 2004 年, 物业管理状况优, 建筑物整体成新度较高, 整体维护保养状况较好, 基础有足够的承载力, 外观无明显不均匀沉降现象。
房屋使用现状	经估价师现场查勘核实, 估价对象目前为空置状态。

4、他项权利设定情况

(1) 抵押权

依据委托人提供的《个人一手楼抵押借款合同（抵押加保证）》（编号：2005年()个房贷字第 01-25-021 号）复印件记载，估价对象抵押情况如下表：

法定优先受偿款	金额 (万元)	权利范围 (平方米)	约定期限	权利人
1、已抵押担保债权数额	153	363.27	2005年05月17日至 2020年05月17日	中国民生银行太原 分行
2、拖欠建设工程价款	0	无	无	无
3、其他法定优先受偿款	0	无	无	无
合 计	153			

根据此次估价目的，不考虑抵押情况对估价对象市场价值的影响。

(2) 租赁权

估价师在领勘人带领下，对估价对象现场进行了查勘、文字记录以及影像摄取工作。经我估价人员查勘及领勘人介绍，估价对象现状为空置，不存在租赁情况。

(3) 查封情况

根据委托人提供的《天津市河西区人民法院执行裁定书》（（2012）西执字第 110-7 号）复印件记载，估价对象于价值时点为查封状态，查封期限为一年，具体如下表：

查封状况一览表

查封机关	天津市河西区人民法院	查封类型	续行预查封
查封时间	2019年04月10日	查封期限	自2019年04月10日至2020年4月09日
查封文件及文号	(2012)西执字第 110-7 号		

根据此次估价目的，不考虑查封情况对估价对象市场价值的影响。

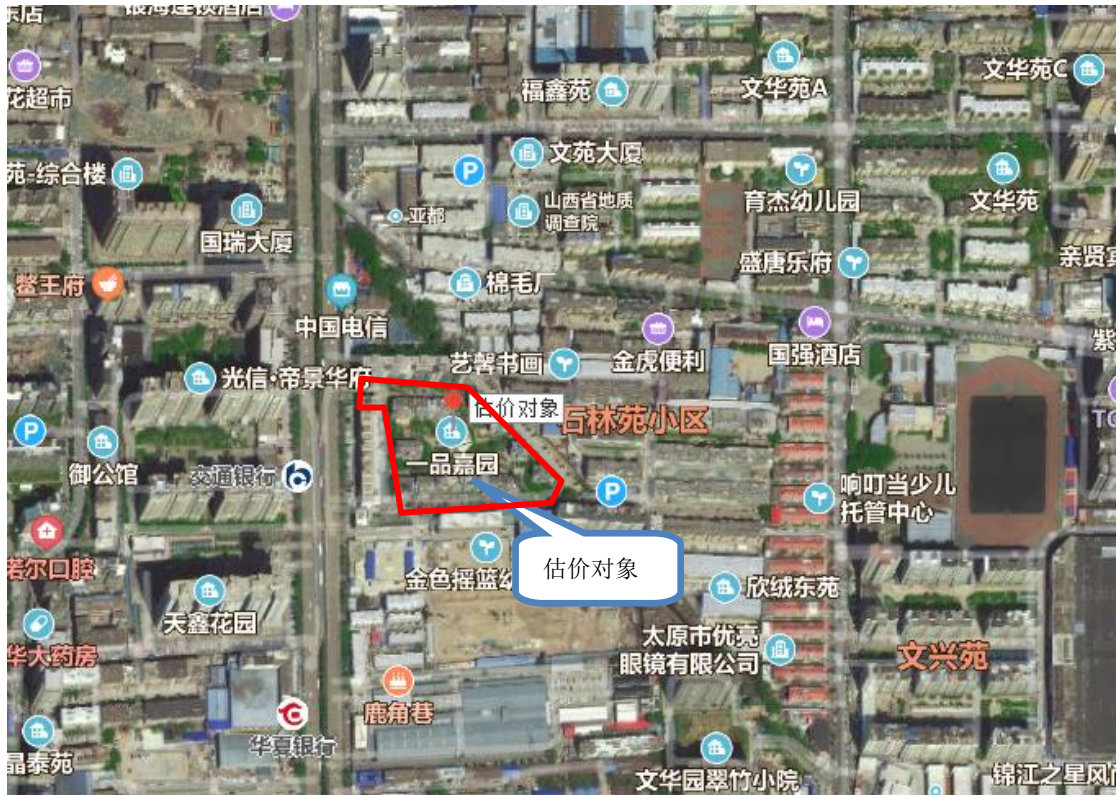
5、区位状况

(1) 位置状况

估价对象所在区域为小店区，小店区是山西省太原市的中心区之一，位于太原市东南部，东与晋中榆次区接壤，南与清徐县毗邻，西与晋源区隔汾河相望，北至南内环街与迎泽区相连。

估价对象为坐落于山西省太原市一品嘉园捌座 201 号的住宅房地产。

位置图如下：



(2) 交通状况

估价对象所在区域地理位置优越，距武宿国际机场 12.3 公里，距太原南站 8.3 公里，距太原绕城高速公路口约 12.5 公里，形成了辐射国内的 3 小时经济圈和省内 1 小时经济圈，对外交通便捷度高。

估价对象区域内各小区由平阳路、长风街、学府街、亲贤北街、晋阳街、八一街、长治路、体育西路、体育路等居住区级道路连接贯通，估价对象所在小区西侧紧邻平阳路，周边有 13 路、21 路、39 路、56 路、57 路、501 路、807 路、825 路、877 路内环、877 路外环、903 路等多路公交在附近设有公交站点，出入便捷，道路通达性较优，对内交通条件较好。

估价对象所在地及周边道路均为双向行驶，除特殊时期机动车尾号限行外无特殊交通管制。

(3) 配套设施状况

基础配套：估价对象所在区域基础设施完备，道路密集，供电、供水、排水、

通讯、燃气、供热等基础设施完善。

公共配套设施：估价对象所在区域为成熟居住区，周边有育杰幼儿园、太航幼儿园、文华苑小学、八一小学、九一小学、太原 48、山大附中、远东外国语学校、山西大学、山西财经大学山西省电建四公司医院、平阳西邮政所银行：工商银行、农业银行、建设银行、民生银行等，公共配套设施较好。

（4）商业繁华度

估价对象位于一品嘉园小区，行政隶属小店区，周边有百盛购物中心、北美新天地时尚中心、长风大卖场、珠宝文玩茶文化城、和信时尚商城，购物、餐饮、娱乐等齐全，繁华度较高。

（5）景观环境状况

自然环境：估价对象位周边无明显污染源，自然环境一般。

人文环境：估价对象周边有石林苑、富众三鑫、杨家堡小区、滨东花园小区、帝景华府小区等新老居住区林立，居住氛围浓厚，同时育杰幼儿园、太航幼儿园、文华苑小学、八一小学、九一小学、太原 48、山大附中、远东外国语学校、山西大学、山西财经大学等，整体人文素质较高，人文环境较好。

景观：估价对象所在小区周围无明显污染源，绿化率、容积率、建筑密度适中，有轻微噪声及环境污染源，景观环境一般。

五、价值时点

二〇一九年十二月十二日（我公司于 2019 年 09 月 12 日接受估价业务委托，并于 2019 年 10 月 30 日及 2019 年 12 月 12 日两次对估价对象进行了现场查勘工作，经委托方及案件双方当事人共同确认，此次估价，以第二次现场查勘日 2019 年 12 月 12 日作为价值时点）。

六、价值类型

根据估价目的和《房地产估价规范》的要求，本报告评估的价值类型为房地产市场价值。

市场价值，是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上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

依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（2015年12月1日实施），房地产的市场价值评估应遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则；依据《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（2014年2月1日实施）估价原则的定义及说明如下：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是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人均是公平合理的价值或价格的原则。

“独立”要求估价师和估价机构与委托人及估价利害关系人没有利害关系，不受任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；

“客观”要求估价师和估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是进行估价。

“公正”要求估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价遵循独立、客观、公正原则，不受当事人及相关方的非法干预和影响，实事求是、公平正直的进行估价，同时估价机构具有行之有效的内部三级审核制度，评估过程规范有序。

（二）合法原则

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。

依法是指依据国家有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发面的有关司法解释、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策、估价对象所在地的地方性法规、地方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、权属证书、有关批文和合同等。

遵循合法原则是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托人提供的合法证明资料《商

品房买卖合同》（合同编号：00062852）复印件及相关规划参考资料《建设工程规划许可证（并规建证新字第【2004】第 0121 号）、建设工程施工许可证（并建施字第 A2004075、A2004073 号）、国有土地使用证（并政地国用（2003）字第 00197 号）》复印件等，可以依法进行评估。

（三）最高最佳利用原则

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。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。

房地产估价应遵循最高最佳利用原则，应以估价对象的最高最佳利用为前提估价。

当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：

1. 保持现状继续利用最为合理时，应选择保持现状继续使用为前提进行估价；
2. 改变用途再予以利用最为合理时，应以改变用途前提进行估价；
3. 更新改造再予以利用最为合理的，应选择更新改造前提进行估价；
4. 改变规模再予以利用最为合理的，应选择改变规模前提进行估价。
5. 重新开发再予以利用最为合理的，应选择重新开发前提进行估价。
6. 上述前提的某种组合或其他特殊利用最为合理的，应选择上述前提的某种组合或其他特殊利用前提进行估价。

本报告以估价对象保持现状继续利用为最高最佳利用方式。

（四）替代原则

遵循替代原则，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离在合理范围的原则。

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。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。

本次评估中，比较法选取具有替代性的成交案例、收益法中客观租金选取了

具有替代性的成交租金案例，收益法中维修费计算基数中建安工程造价的确定采用类似案例信息比较修正法，充分遵循了替代原则。

（五）价值时点原则

遵循价值时点原则，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。

价值时点原则强调的是资金的时间价值及房地产市场的波动性对价值的影响，即同一估价对象在不同的时点会有不同的市场价值。

比较法对可比案例的期日修正、收益法求取客观租金对可比实例的期日修正及测算过程中参数的选取均以价值时点的市场状况及相关政策确定，均遵循了价值时点原则。

八、估价依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日起实施）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第二十九号，1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1995年1月1日起实施；2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议第一次修正并施行；2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正；2019年8月26日，第十三届全国人大常委会第十二次会议修正并于2020年1月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，1987年1月1日实施；1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议修正；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订；2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正；2019年8月26日，第十三届全国人大常委会第十二次会议修正并于2020年1月1日起施行）；
- 4、《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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

5、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令[1999]第256号，1999年1月1日生效，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正；2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

7、《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》（法释[2009]16号）（2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过）；

8、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》（法释〔2018〕15号）；

9、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）。

（二）技术标准及地方相关文件

1、住房城乡建设部关于发布《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的公告（第797号）（2015年12月1日）；

2、住房城乡建设部关于发布《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（第84号）（2014年2月1日）；

（三）经济行为依据

《天津市河西区人民法院委托书》（序号：2019年661号）。

（四）估价委托人提供的有关资料

1、委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：00062852）复印件；

2、委托人提供的《建设工程规划许可证》（并规建证新字第【2004】第0121号）复印件；

3、委托人提供的《国有土地使用证》（并政地国用（2003）字第00197号）复印件；

4、委托人提供的《建设工程施工许可证》（并建施字第 A2004075、A2004073 号）复印件；

5、委托人提供的《山西省太原市处理不动产登记遗留问题的方案》复印件。

6、《个人一手楼抵押借款合同（抵押加保证）》（编号：2005 年（）个房贷字第 01-25-021 号）复印件

7、《天津市河西区人民法院执行裁定书》（（2012）西执字第 110-7 号）复印件

（五）估价机构搜集和掌握的有关资料

1、估价对象区域位置图；

2、估价对象及周边的现场照片；

3、估价对象实地查勘的区域及个别因素条件、基础设施情况等；

4、估价对象所在地区经济发展状况、房地产市场发展状况等资料；

5、人民银行公布的资金存贷款利率；

6、估价机构掌握的其他有关资料。

九、估价方法

（一）估价方法的选择

1、估价方法选择的依据

根据《房地产估价规范》（GB/T5029-2015），房地产估价方法主要有比较法、成本法、收益法和假设开发法。估价方法的选用应符合下列规定：

（1）估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；

（2）估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；

（3）估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入的，应选用成本法；

（4）估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

2、估价方法适用性分析

估价人员深入细致地分析了估价对象的自身特点和实际状况及估价目的，并研究了委托人提供的及估价机构所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上遵循估价规范，选取了比较法、收益法作为本次估价的基本方法。对估价方法的选用作如下分析：

估价方法	定义	分析	结果
比较法	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。	经调查，估价对象所在区域类似于估价对象建筑规模的住宅房地产市场交易较为活跃，可搜集到一定数量与之类似房地产的近期买卖成交案例，故可以选用比较法。	选用
假设开发法	假设开发法是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。	适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价，估价对象为已开发完成的投入使用的住宅房地产，故不适宜选用本方法。	未选用
收益法	收益法是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。	估价对象为住宅房地产，具有现实或潜在的收益性。根据市场调查，估价对象所处区域有类似房地产的租赁较为活跃，可搜集到一定数量与之类似房地产的近期租赁交易案例，有经济收入，因此可采用收益法进行评估。	选用
成本法	成本法是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。	根据上述估价方法选择的依据，当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入的，应选用成本法，相对于本估价对象显然不适合；另外一方面，成本法一般适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的房地产，本次估价对象为整体房地产的局部，从估价对象现状分析，其作为整体房地产开发项目的局部，若采用成本法测算，应模拟该小区整体房地产开发项目的开发过程计算整体项目的综合单价，再根据估价对象的位置、楼层朝向等区位因素及个别因素进行修正得到估价对象的价格，但委托人提供的资料对估价对象所在小区整体开发项目的规划利用条件的反映过于局限，采用成本法测算不能充分整体项目的特征，更无法对估价对象进行与成本法估价结果的综合单价差异的修正，因此本次估价不适宜采用成本法估价。	未选用

(二) 技术路线

(1) 收益法

根据《房地产估价基本术语标准》（GB/50899-2013），收益法是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。

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并应优先选用报酬资本化法。报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。

本次评估估价对象为成套城镇住宅，一般情况下成套住宅市场流动性较强，故选用持有加转售模式。公式为：

$$V = V_1 + V_2$$

$$V_1 = (A/r) \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

$$V_2 = [V \times (1+i)^{n-s}] / (1+r)^n$$

式中：

V—房地产收益价值

V₁—持有期收益价值

V₂—持有期末收益价值的现值

A—持有期年净收益（持有期内保持不变）

r—报酬率

n—房地产持有年期

i—持有期内房地产价格增长率

S—持有期末转售成本

(2) 比较法

根据《房地产估价基本术语标准》（（GB）T50899-2013），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。

比较法计算公式为：

估价对象价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数（区位状况、实物状况、权益状况）

(3) 估价结果的确定

比较法、收益法是通过不同的计算途径评估地价的方法，其评估结果具有价格的同一性，从而具备了可比性，可以采用算术平均、加权平均或以某一种价格为主等方法中的一种来确定估价结果。

经房地产估价师进行分析，比较法案例选取真实合理，估价过程取值及修正过程依据充分，最终计算的比准价值客观合理；收益法中各项取值客观，最终计算的收益价值客观合理。

经估价人员对以上两种价值的综合测算及分析，估价对象房地产存在非主观不可抗的产权瑕疵问题，致使产权转移登记受到限制，故该居住小区没有实际成交案例，比准价格的测算是估价人员收集参考的估价对象所在区域与其在用途、规模及建筑形式上类似的成交案例修正所得，故给予测算结果 40%的权重；但因一品嘉园属于建成已久的成熟度较高的居住小区，其具有完整的符合规划设计用途的使用价值，房屋租赁市场较活跃，租赁价格受产权瑕疵的影响度较小，故给予收益法测算价格 60%的权重，两种测算结果加权算术平均后的价值能代表估价对象目前的正常市场价格水平，因此采用加权算术平均法确定评估结果。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价格的因素分析，确定本次估价对象在价值时点评估价值总价为人民币：伍佰零壹万元整（¥501 万元，总价取整），评估单价为 13791 元/平方米。

估价结果汇总表

坐落		山西省太原市一品嘉园捌座 201 号	
相关结果			
估价方法		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	501	
	单价（元/平方米）	13791	
估价结果	总价（万元）	501	
	单价（元/平方米）	13791	

十一、注册房地产估价师

参加评估的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	盖章	签名日期
叶荣	1220070049			
李铭	1220190010			

复核人员：

董素梅

(1220020037)

十二、实地查勘期

实地查勘估价对象的日期为 2019 年 12 月 12 日，查勘工作当日完成。

十三、估价作业期

本报告作业日期从 2019 年 9 月 12 日至 2020 年 01 月 02 日。

附 件

1. 《天津市河西区人民法院委托书》（序号：2019 年 661 号）；
2. 《商品房买卖合同》（合同编号：00062852）复印件；
3. 《山西省太原市处理不动产登记遗留问题的方案》复印件
4. 《个人一手楼抵押借款合同（抵押加保证）》（编号：2005 年()个房贷字第 01-25-021 号）复印件
5. 《天津市河西区人民法院执行裁定书》（（2012）西执字第 110-7 号）复印件
6. 估价对象位置图；
7. 估价对象实地查勘情况和照片；
8. 可比实例位置图及外观照片；
9. 专业帮助和相关专业意见；
10. 房地产估价机构备案证书复印件；
11. 房地产估价机构营业执照复印件；
12. 注册房地产估师资质证书复印件。