

房地产估价报告

估价项目名称：静乐县人民法院拟司法处置的忻州市静乐县汾河东街
煤运公司宿舍西 F0001 幢 1-5 层（如意商务酒店）房
地产市场价值评估

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：山西弘信房地产估价咨询有限公司

估价报告出具日期：二〇一九年十二月二十日

估价报告编号：晋弘房估字第(2019)-5943 号

致估价委托人函

忻州市中级人民法院证据技术中心：

受贵法院委托，本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则对贵法院委托的中国邮政储蓄银行股份有限公司静乐县支行与尹保元借款合同纠纷一案中所涉及的房地产进行估价。估价对象为尹保元名下位于忻州市静乐县汾河东街煤运公司宿舍西 F0001 幢 1-5 层的房地产，用途为住宅，建筑面积 1302.97 平方米，《不动产权证书》编号为：晋（2017）静乐县不动产权第 0000060 号。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，运用了比较法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点二〇一九年十二月十日市场价值为人民币 486.9 万元（单价 3737 元/平方米），大写：人民币肆佰捌拾陆万玖仟元整。

估价的详细结果、过程和有关说明，见后附的《估价结果报告》。

特别提示：

本报告各部分为一有机整体，估价结果受估价的假设和限制条件制约，请报告使用人谨慎阅读，参考使用。

此致！

山西弘信房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇一九年十二月二十日

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本估价报告中所陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价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。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）我们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)及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）本公司注册房地产估价师已于 2019 年 12 月 10 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录。

（七）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，已被法院查封，查封期间不得办理买卖、赠与、抵押等转移过户手续。
2. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
3. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
4. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》，注册房地产估价师对权属证书上登记的权属、建筑面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并以之为依据进行估价。
5. 本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况，且其法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续。
6. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。
7. 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。
8. 假定有效期之内估价对象或国家经济形式、城市规划、房地产税费政策、市场供应关系、市场结构等未发生变化。
9. 依据委托方提供的《不动产权证书》，本次估价对象的规划用途为住宅，而现状用途为酒店，本次估价本着合法的原则，设定估价对象用途为住宅。

二、未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价不存在背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他估价目的。

2. 本估价报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，但在价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象的价值产生明显影响时，不能直接使用估价结果，超过一年，需重新进行估价。

3. 本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

4. 本估价报告专为委托人所使用，未经本公司书面同意，本报告的全部和任何一部分内容均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何公开形式发表。

5. 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。

6. 本报告必须经我公司加盖公章及注册房地产估价师签字后方可使用，我公司仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

估价结果报告

（一）估价委托人

名称：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：山西弘信房地产估价咨询有限公司

住所：太原市小店区学府街 130 号（华宇绿洲）33 幢 1 单元 7-8 层 0702 号

统一社会信用代码：91140105757250079C

估价机构资质级别：壹级

资质证书编号：[晋]房估 01119019 号

法定代表人：段剑宇

联系电话：0351-7227000

公司邮箱：sxhxpg@126.com

（三）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象基本状况

（1）估价对象财产范围、用途等基本状况

估价对象为位于忻州市静乐县汾河东街煤运公司宿舍西 F0001 幢 1-5 层的住宅房地产，包括房屋建筑物及分摊土地使用权，估价对象建筑面积为 1302.97 平方米。

根据估价委托人提供的《不动产权证书》晋（2017）静乐县不动产权第 0000060 号，估价对象分摊土地使用权证载用途为城镇住宅用地，房屋证载用途为住宅；据估价人员现场查勘，其现状用途为酒店，设定用途为住宅。

（2）估价对象权属状况

①产权登记状况

估价对象已办理《不动产权证书》，产权清晰、合法。具体登记状况如下：

权利人：尹保元；坐落：静乐县汾河东街煤运公司宿舍西；共有情况：单独所有；不动产单元号：140926 001005 GB00004 F00010001；权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；权利性质：国有土地；房屋结构：钢混结构；所在层数/房屋总层数：1-5/5；建成年代：2013 年；房屋建筑面积：1302.97 平方米；用途：住

宅；不动产证号：晋（2017）静乐县不动产权第 0000060 号。

②他项权利状况

根据委托方提供的《不动产登记证明》，估价对象已设立抵押权，具体情况如下：
证明权利或事项：抵押权；权利人（申请人）：中国邮政储蓄银行股份有限公司静乐县支行；义务人：尹保元；坐落：静乐县汾河东街煤运公司宿舍西；不动产单元号：140926 001005 GB00004 F00010001；抵押权证明号：晋（2019）静乐县不动产证明第 0000245 号；其他：不动产权证书号：晋（2017）静乐县不动产权第 0000060 号；原抵押权证明号：晋（2017）静乐县不动产证明第 0000414 号；抵押方式：最高额抵押；最高债权数额：300 万；债权确定期间：2017 年 10 月 27 日至 2026 年 02 月 27 日。

根据本次估价目的，不考虑估价对象的抵押权、典权等他项权利；至估价时点，估价对象已被查封。

2、土地基本状况

估价对象位于汾河东街，属静乐县管辖范围，所在宗地北临汾河大街，宗地总面积为 305.46 平方米，宗地形状为不规则，估价对象所在宗地基础设施状况达到“六通一平”。即：通给水、通排水、通电、通讯、通路、通热力以及场地平整。

3、建筑物基本状况

估价对象位于静乐县汾河东街煤运公司宿舍西 F0001 幢 1-5 层，现作为如意商务酒店使用，钢混结构，酒店整体朝北，酒店 1 层是大堂和浴室，2-4 层酒店客房，5 层为尹保元自住。

（1）装饰装修、设施设备等情况

酒店外立面刷红色涂料，入户门为玻璃旋转门；大堂：吊顶后层高 3.6 米，地板砖地面，墙面部分贴壁纸，部分贴瓷砖，屋顶为造型吊顶，带有中央空调；客房：吊顶后层高 2.5 米，地板砖地面，墙面部分贴壁纸，部分为装饰板，屋顶为石膏板造型吊顶，装饰木门，塑钢窗户；客房卫生间：防滑地板砖铺地，墙面瓷片到顶，铝扣板吊顶，装有简易洗手台、淋浴、坐便等；走廊：地板砖地面，墙面贴壁纸，石膏板吊顶；水、电、暖、通讯、有线等生活配套设施齐备。

（2）建筑物维护保养及使用状况

估价对象建成于 2013 年，钢混结构，经估价人员现场查勘，于估价时点，建筑

物维护状况较好，现自用，使用正常。

4、区位描述与分析：

(1) 位置状况描述

估价对象位于静乐县汾河东街煤运公司宿舍西 F0001 幢 1-5 层，东临固贞路，西临忠信路，南临 S313 忻黑线，北临汾河大街，区域特征良好。所在层次：1-5/5，酒店整体朝北。

(2) 交通状况描述

估价对象区域内有无公交线路，交通不便利。

(3) 外部配套设施描述

估价对象区域内有家福佳购物中心、金宇兴购物广场、金德隆购物广场等商业设施；育才小学、山西省静乐县第二中学校等教育机构；静乐县人民医院、静乐县同济医院等医疗场所；中国邮政储蓄银行(大桥邮政储蓄所)、静乐县农村信用合作联社(东崖分社)等金融机构；朝阳小区、农机苑小区等住宅小区。区域配套设施较齐全。

(4) 周围环境状况描述

估价对象现状用途为酒店，设定用途为住宅，周边环境较好，人文环境较好。

(五) 价值时点

我公司派注册房地产估价师于 2019 年 12 月 10 日对估价对象进行现场勘察，本次估价以现场勘察日期作为价值时点，即：2019 年 12 月 10 日。

(六) 价值类型

本次估价报告中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成的价格。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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。

估价对象房地产市场价值是指在正常市场情况下，于价值时点 2019 年 12 月 10 日，估价对象设定用途为住宅的市场价值。