

## 房地产估价报告

估价项目名称：阳泉市小阳泉4号楼A段底商1号  
及南大西街2号楼地下室房地产  
市场价值评估

估价委托人：阳泉市商业银行股份有限公司  
高承兵、康玮、高虎林、陈丽婷

房地产估价机构：山西瑞友房地产评估测绘有限公司

资质等级：一级

注册房地产估价师：赵海龙（1420020013）  
张晓媛（1420060058）

估价报告出具日期：2019年08月17日

估价报告编号：晋瑞友TY(2019)房0316号

## 致估价委托人函

阳泉市商业银行股份有限公司（原告）：

高承兵、康玮、高虎林、陈丽婷（四被告）：

受双方共同委托，我公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对阳泉市商业银行股份有限公司（原告）与高承兵、康玮、高虎林、陈丽婷（四被告）借款合同纠纷一案中涉及的拟执行房地产进行评估。

本次估价对象包括两部分：阳泉市小阳泉4号楼A段底商1号房地产，根据《房屋所有权证》（阳建房权证城字第20007316号）、《国有土地使用证》【阳国用（2009）第20090517号】，其建筑面积为394.95m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积为89.69m<sup>2</sup>。阳泉市南大西街2号楼地下室，根据《房屋所有权证》（阳房权证城字第FS00035292-1、-2号）、《国有土地使用证》【阳国用（2012）第20120620号】，其建筑面积为1241.85m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积为506.675m<sup>2</sup>。

估价目的：为估价委托人以议价方式确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

价值时点：2019年08月09日。

根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，采用收益法结合比较法、成本法进行估价，并结合估价人员经验及影响房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在公开市场上，于价值时点的评估市场总价值为RMB：12511100元，大写：人民币壹仟贰佰伍拾壹万壹仟壹佰元整。估价的详细结果见《估价结果明细表》（表1）。

表1：估价结果明细表

序号	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	阳泉市小阳泉4号楼 A段底商1号	394.95	89.69	774.71	19615
2	阳泉市南大西街 2号楼地下室	1241.85	506.675	476.40	3836
合计	共2套	1636.80	596.365	1251.11	--

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”、“报告使用提示”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价过程和有关说明见后附的《估价结果报告》、《估价技术报告》。



山西瑞友房地产评估测绘有限公司

法定代表人：牛亚峰

二〇一九年八月十七日

## 目 录

<b>一、估价师声明</b>	<b>1</b>
<b>二、估价假设和限制条件</b>	<b>2</b>
<b>三、估价结果报告</b>	<b>5</b>
(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	6
(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	12
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	13
(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
<b>四、附件</b>	<b>15</b>
(一) 房地产评估委托书复印件	15
(二) 估价对象位置示意图	15
(三) 估价对象外观和内部状况照片	15
(四) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件	15
(五) 估价对象《不动产登记证明》复印件	15
(六) 估价委托人提供的相关资料复印件	15
(七) 房地产估价机构营业执照复印件	15
(八) 房地产估价机构资质证书复印件	15
(九) 注册房地产估价师注册证书复印件	15



## 估价师声明

### 我们郑重声明：

- （一）我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- （二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们基于独立、客观、公正原则下的专业分析、意见和结论，但受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现实或潜在的利益关系，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- （四）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】及其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。
- （五）注册房地产估价师赵海龙、张晓媛已于2019年08月09日对本估价报告中估价对象进行了实地查勘并进行记录，对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。
- （六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- （七）参加本次估价的注册房地产估价师：

表2:

姓名	注册号	签字	日期
张晓媛	1420060058		
赵海龙	1420020013		



## 估价假设和限制条件

### 本次估价的假设前提：

#### ■ （一）一般假设

1、房屋所有权人高虎林、陈丽婷合法有偿取得房屋所有权及分摊土地使用权，并支付有关税费，估价对象产权明晰，能够在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》【阳建房权证城字第20007316号、阳房权证城字第FS00035292-1、-2号】、《国有土地使用证》【阳国用（2009）第20090517号、阳国用（2012）第20120620号】、《不动产登记证明》【晋（2017）阳泉市不动产证明第0006348号】、《租赁合同》、《房屋租赁协议》、《营业执照》、《居民身份证》，以及《山西省阳泉市城区人民法院民事调解书》【（2019）晋0302民初954号】等资料复印件，注册房地产估价师对登记的权属、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。

3、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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。

4、假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日（价值时点2019年08月09日）的状况相同。

5、估价委托人未明确估价对象在价值时点（2019年08月09日）是否存在欠缴税费，估价人员尽职调查后也未掌握相关情况，故本次估价中假定估价对象不存在欠缴税费。

6、本次估价未考虑处置财产费用（包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）对估价结果的影响。

7、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) 存在一个自愿销售的卖者和一个自愿购买的买者；
- (2) 买卖双方的行为都是精明和谨慎的；
- (3) 在价值时点前，相对于物业的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期；
- (4) 此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；
- (5) 不存在特殊买家的附加出价。

■ (二) 未定事项假设

无。

■ (三) 背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《不动产登记证明》【晋（2017）阳泉市不动产证明第0006348号】：在价值时点2019年08月09日，估价对象设有抵押他项权利，权利人为阳泉市商业银行股份有限公司，担保债权数额为710万元，抵押期限为2017年12月12日至2018年11月11日。在房地产司法拍卖估价中，《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）明确规定“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”，故本次估价不考虑抵押权对估价结果的影响。

2、根据估价委托人提供的《租赁合同》、《房屋租赁协议》及估价人员现场查勘：在价值时点2019年08月09日，估价对象中小阳泉4号楼A段底商1号部分分割租用于利友烟酒商行及山西省农村信用社。本次估价未考虑租赁权对估价结果的影响，具体原因如下：a、租赁合同和租赁协议所载的租赁范围（面积）无法与产权面积相对应；b、租赁合同和租赁协议中对重要的事项（如租赁税费等）未作明确的约定；c、租赁合同和租赁协议存在明显的瑕疵（合同签订日期远晚于租赁合同起始日期）。

■ (四) 不相一致假设

无。

■ (五) 依据不足假设

根据《房地产估价规范》（GT/T 50291-2015），对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回

土地使用权及地上建筑物的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值（即建筑物余值）。

在本次估价中，估价委托人未能提供估价对象所分摊土地使用权的《国有建设用地使用权出让合同》，且估价人员进行了尽职调查仍然难以取得该资料，依据《中华人民共和国物权法》，本着保护资产物权的原则，本次评估计算了估价对象在收益期结束时的建筑物余值，特此说明。

#### **估价报告的使用限制条件：**

- （一）本估价报告仅为估价委托人双方以议价方式确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的。
- （二）本估价报告自出具之日（2019年08月17日）起一年内有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境、市场供应关系、遇有自然力和其他不可抗力及物业本身的状况等因素发生重大变动，且这些变动会对评估结果产生重大影响，须委托本估价公司重新评估。
- （三）本估价报告专为估价委托人使用，未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位或个人提供；本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，亦不得以其他方式公开发表，报告解释权为本估价机构所有。
- （四）本估价报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本估价报告的原件承担责任。





## 估价结果报告

### ■ （一）估价委托人

#### 甲方（原告）：

单位名称：阳泉市商业银行股份有限公司；  
单位地址：山西省阳泉市城区南大街600号；  
法定代表人：李首明  
联系人：樊云麟；  
联系电话：18635307000。

#### 乙方（被告）：

姓名：高承兵；公民身份号码：140322196505251538；  
姓名：康 玮；公民身份号码：140322196605301520；  
姓名：高虎林；公民身份号码：140103196604174216；  
姓名：陈丽婷；公民身份号码：140102196303066020；

### ■ （二）估价机构

单位名称：山西瑞友房地产评估测绘有限公司；  
法定代表人（执行事务合伙人）：牛亚峰；  
住所：山西综改示范区太原学府园区南中环街426号第3幢A座1007号；  
统一社会信用代码：911401006301952795；  
备案等级：一级；  
证书编号：【晋】房估01172222；  
联系人：赵海龙；  
联系电话：18636628388；  
公司网址：[www.ruiyou.cn](http://www.ruiyou.cn)；  
公司邮箱：[tyzh12005@126.com](mailto:tyzh12005@126.com)。

### ■ （三）估价目的

为估价委托人双方以议价方式确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考依据。

#### ■ （四）估价对象

##### 1、估价对象财产范围

本次估价对象为阳泉市小阳泉4号楼A段底商1号及阳泉市南大西街2号楼地下室共两套房地产，包括房屋建筑物及分摊土地使用权，建筑面积合计1636.80平方米，分摊土地使用权面积合计为596.365平方米。

##### 2、建筑物实物状况

###### 2-1、小阳泉4号楼A段底商1号

（1）物业规模：建筑面积为394.95平方米。

（2）建筑结构：钢混结构。

（3）临街条件：南临南大街。

（4）现状利用：在价值时点，估价对象部分出租（分割出租于利友烟酒商行及山西省农村信用社）、小部分自用。

（5）装修状况：楼栋外墙水泥抹面刷涂料，估价对象局部铝塑板贴面，大玻璃窗，玻璃平推门。利友烟酒商行使用部分室内瓷砖地面，墙面刷白，石膏板吊顶，卫生间瓷砖地面，墙面贴瓷砖，PVC吊顶。山西省农村信用社使用部分室内瓷砖地面，墙面贴瓷砖，局部墙面贴壁纸，石膏板吊顶，玻璃隔断。自用部分室内瓷砖地面，墙面及顶面刷白，塑钢窗，入户安装防盗门。

（6）配套设施：水、电、暖、监控等。

（7）维护保养状况：经估价师现场查勘，在价值时点，估价对象主体结构完好，设施设备能正常使用，维护保养状况较好。

###### 2-2、南大西街2号楼地下室

（1）物业规模：建筑面积为1241.85平方米。

（2）建筑结构：钢混结构。

（3）现状利用：在价值时点，估价对象现用作地下停车场及库房。

（4）装修状况：外墙水泥抹面刷涂料，局部铝塑板贴面。室内地面刷防火漆，墙面、柱面及顶面刷白；通道及库房水泥地面，墙面及顶面刷白。

（5）配套设施：水、电等。

（6）维护保养状况：经估价师现场查勘，在价值时点，估价对象主体结构完好，设施设备能正常使用，维护保养状况较好。

### 3、土地基本状况

#### 3-1、小阳泉4号楼A段底商1号

(1) 宗地面积、用途及权利性质：估价对象分摊土地使用权面积为89.69平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为营业。

(2) 土地使用期限：终止日期为2043年11月05日，自价值时点起，剩余使用年限为24.24年。

(3) 土地形状、地形及地质条件：据估价人员现场查勘，整宗地形状较规则，地形较平坦，地质条件较好，地基承载力较高，较便于利用。

(4) 开发程度：宗地红线外围市政基础设施为“七通”，即通上水、通下水、通电、通气、通暖、通讯及通路，市政基础设施完善。

(5) 宗地基准地价级别：根据《阳泉市土地定级与基准地价图（商业）》，估价对象所分摊土地处于阳泉市商业用地基准地价一级范围内。

#### 3-2、南大西街2号楼地下室

(1) 宗地面积、用途及权利性质：估价对象分摊土地使用权面积为506.675平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为商业（附属设施）。

(2) 土地使用期限：终止日期为2043年08月06日，自价值时点起，剩余使用年限为23.99年。

(3) 土地形状、地形及地质条件：据估价人员现场查勘，整宗地形状较规则，地形较平坦，地质条件较好，地基承载力较高，较便于利用。

(4) 开发程度：宗地红线外围市政基础设施为“七通”，即通上水、通下水、通电、通气、通暖、通讯及通路，市政基础设施完善。

(5) 宗地基准地价级别：根据《阳泉市土地定级与基准地价图（商业）》，估价对象所分摊土地处于阳泉市商业用地基准地价一级范围内。

### 4、估价对象权属状况

#### 4-1、产权登记状况

##### 小阳泉4号楼A段底商1号：

##### (1) 房屋登记状况

房屋所有权证号：阳建房权证城字第20007316号；房屋所有权人：高虎

林；房屋坐落：阳泉市小阳泉4号楼A段底商1号；产别：私有房产；结构：钢混；建筑面积：394.95平方米；设计用途：底商；填发单位：阳泉市房屋产权产籍登记中心。

#### (2) 土地登记状况

国有土地使用证号：阳国用（2009）第20090517号；土地使用权人：高虎林；座落：阳泉市小阳泉4号楼A段底商1号；地号：1403020309067；图号：505-A-(26)-2；地类（用途）：营业；使用权类型：出让；终止日期：2043年11月05日；使用权面积（分摊）：89.69平方米；登记机关：阳泉市国土资源局。

#### **南大西街2号楼地下室：**

##### (1) 房屋登记状况

房屋所有权证号：阳房权证城字第FS00035292-1、-2号；房屋所有权人：高虎林、陈丽婷；共有情况：共同共有；房屋坐落：阳泉市南大西街2号楼地下室；规划用途：地下室；建筑面积：1241.85平方米；填发单位：阳泉市房屋产权产籍登记中心。

##### (2) 土地登记状况

国有土地使用证号：阳国用（2012）第20120620号；土地使用权人：高虎林、陈丽婷；座落：阳泉市南大西街2号楼地下室；地号：14030209074；图号：505-A-(27)-1；地类（用途）：商业（附属设施）；使用权类型：出让；终止日期：2043年08月06日；使用权面积（分摊）：506.675平方米；登记机关：阳泉市国土资源局。

#### **4-2、他项权利状况**

##### (1) 抵押他项权利

在价值时点，估价对象已办理抵押他项权利登记，具体如下：

不动产登记证明号：晋（2017）阳泉市不动产证明第0006348号；证明权利或事项：抵押权；权利人：阳泉市商业银行股份有限公司；义务人：陈丽婷、高虎林；坐落：阳泉市小阳泉4号楼A段底商1号等；其他：不动产权证号：FS00035292-1、FS00035292-2、20007316；抵押方式：一般抵押；担保债权数额：710万元；债务履行期限：2017年12月12日起2018年11月11日止；抵押

房屋面积：1636.80平方米；附记：暂不编写不动产单元号；国有土地使用证号：阳国用（2009）第20090517号、阳国用（2012）第20120620号；抵押土地面积：596.365平方米共2个单元一起抵押；登记机构：阳泉市国土资源局；日期：2017年12月18日。

### （2）租赁权

根据估价委托人提供的《租赁合同》、《房屋租赁协议》及估价人员现场查勘：在价值时点2019年08月09日，估价对象中小阳泉4号楼A段底商1号部分分割租用于利友烟酒商行及山西省农村信用社，租赁权具体状况详见《估价对象（部分）租赁权状况明细表》（估价技术报告中表5）。

### （3）其他他项权利

据估价委托人介绍及估价人员调查：在价值时点，估价对象不存在抵押权、租赁权以外的其他他项权利。

### （4）关于抵押权、租赁权的评估处理

本次估价未考虑抵押权、租赁权对估价结果的影响，原因如下：

①抵押权：在房地产司法拍卖估价中，《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）明确规定“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”，故本次估价不考虑抵押权对估价结果的影响。

②租赁权：据估价委托人提供的《租赁合同》、《房屋租赁协议》，本次估价未考虑租赁权对估价结果的影响，具体原因如下：a、租赁合同和租赁协议所载的租赁范围（面积）无法与产权面积相对应；b、租赁合同和租赁协议中对重要的事项（如租赁税费等）未作明确的约定；c、租赁合同和租赁协议存在明显的瑕疵（合同签订日期远晚于租赁合同起始日期）。

■ （五）价值时点：本次估价以现场查勘日期作为价值时点，即：2019年08月09日。

■ （六）价值类型：本次评估采用公开市场价值标准，评估的是估价对象的市场价值。

采用公开市场价值标准，即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。

估价对象房地产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2019年08月09日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。

##### 1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性,估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系,不受外部干扰因素影响,从实际出发,评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价格或价值。

##### 2、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,具体有下列几个方面:

(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、土地用途管制等为依据。

(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。

##### 3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。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。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,能使估价对象产生最高价值的利用方式。

##### 4、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理的市场价格或市场价值。

##### 5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内,在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用,其价格会相互牵制而趋于一致。

#### ■ (八) 估价依据

本次估价依据以下相关资料,进行分析、测算:

**相关法律、法规和政策文件：**

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 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29号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 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第256号令）；
- 5、《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》（中华人民共和国国务院令第55号）；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释【2004】15号）；
- 8、《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）
- 9、《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）；
- 10、《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号）；

**房地产估价相关技术标准：**

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（内部讨论稿）；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

**估价委托人提供的相关资料：**

- 1、《房地产评估委托书》；
- 2、《房屋所有权证》【阳建房权证城字第20007316号、阳房权证城字第FS00035292-1、-2号】复印件；
- 3、《国有土地使用证》【阳国用（2009）第20090517号、阳国用（2012）第20120620号】复印件；
- 4、估价对象《不动产登记证明》【晋（2017）阳泉市不动产证明第0006348号】复印件；
- 5、估价对象《租赁合同》、《房屋租赁协议》复印件；
- 6、估价委托人《营业执照》及居民身份证复印件；

7、《山西省阳泉市城区人民法院民事调解书》【(2019)晋0302民初954号】复印件；

8、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料；

**估价机构搜集和掌握的相关资料：**

1、阳泉市总体规划及近年来统计资料；

2、估价对象所在区域的区位条件资料；

3、注册房地产估价师实地查勘所获得的资料及询问记录；

4、本估价机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

按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的要求，估价人员经过实地查勘，认真分析所收集的资料，根据估价原则及估价对象的实际情况，结合估价目的，估价人员确定本次评估采用收益法结合比较法、成本法进行估价测算。

1、选用收益法的理由

估价对象为阳泉市小阳泉4号楼A段底商1号及南大西街2号楼地下室，位于阳泉市城区中心地段，用途为商业及附属用房，其在未来使用年限内有稳定的租赁或经营收益，可采用比较法确定客观租金水平并对相关费用进行准确量化，从而采用收益法进行测算。收益法测算过程中涉及的建筑物重置价值及建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值可采用成本法进行计算。

2、选用的估价方法简介

收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象未来各期的正常净收益折算到价值时点上的价值，求其之和得出估价对象价格的一种估价方法。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期有过出租的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的租金水平做适当的修正，以此估算估价对象的客观租金水平的方法。

成本法是在求取估价对象的价格时，以开发或建造估价对象或类似房地产所需要耗费各项费用之和为基础，再加上正常利润和应纳税金，并考虑成新率来确定估价对象价格的一种估价方法。



■ (十) 估价结果

根据《房地产估价规范》，注册房地产估价师在现场查勘和市场资料收集分析的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，结合该房地产权情况 & 市场行情，综合分析影响房地产价格的诸多因素，经过科学计算，最终确定估价对象在价值时点2019年08月09日的评估市场价值为RMB: 12511100元，大写：人民币壹仟贰佰伍拾壹万壹仟壹佰元整。

■ (十一) 注册房地产估价师

表3:

姓名	注册号	签字	日期
张晓媛	1420060058		
赵海龙	1420020013		

■ (十二) 实地查勘期：2019年08月09日。

■ (十三) 估价作业期：2019年08月09日至2019年08月17日。

■ (十四) 报告使用提示

**1、关于估价对象结果的说明：**

本报告估价结果为估价对象在公开市场上的价值，不考虑房屋原有担保物权和其他优先受偿权的限制，不包含办理产权转移登记时应缴纳的相关税费及可能拖欠的物业管理费等相关费用，估价结果中考虑了不可分割的装饰、装修造价，但不包含可移动的物品（动产）的价值，特此说明。

**2、关于报告中建成年份的说明：**

估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》未载明房屋建成年份，本报告中估价对象建成年份系估价人员现场调查所得，特此说明。

### 3、估价结果使用特别提示

(1) 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

(2) 在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；

(3) 估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用房地产估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(4) 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

(5) 本次评估的估价目的是为估价委托人双方以议价方式确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考依据，不得用于其他目的，否则本报告评估结果无效。

### 4、其他事项说明

(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，对仅使用本报告部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

(2) 本报告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保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(3) 本报告中最终的评估总价精确到百元。

(4) 本次评估的估价目的是为估价委托人办理司法案件提供市场价值参考，不得用于其他目的，否则本报告评估结果无效。

(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，请通知本估价公司进行更正。

(6) 本报告一式伍份具有同等法律效力，其他复印件及影印件均无效。



## 附件

- （一）房地产评估委托书复印件
- （二）估价对象位置示意图
- （三）估价对象外观和内部状况照片
- （四）《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件
- （五）估价对象《不动产登记证明》复印件
- （六）估价委托人提供的相关资料复印件
- （七）房地产估价机构营业执照复印件
- （八）房地产估价机构资质证书复印件
- （九）注册房地产估价师注册证书复印件

山西瑞友房地产评估测绘有限公司

二〇一九年八月十七日