

房地产估价报告

- 估价报告编号：晋涌评（鉴）字（2020）第 039 号
- 估价项目名称：霍州市美景一号小区在售房屋 20 套（房号：2-1-D5、2-2-D5、2-3-D5、2-5-D5、2-6-D5、2-7-D5、2-8-D5、2-9-D5、2-10-D5、2-11-D5、2-1-C2、2-2-C2、2-3-C2、2-4-C2、2-5-C2、2-6-C2、2-7-C2、2-8-C2、2-9-C2、2-10-C2）住宅用房达到建设单位设定交房标准状况下的市场价值评估
- 估价委托人：太原市尖草坪区人民法院
- 房地产估价机构：山西涌鑫房地产资产评估测绘有限公司
- 注册房地产估价师：李振林（注册号：1420040047）
屈雯霞（注册号：1420020009）
- 估价报告出具日期：二〇二〇年七月五日

致估价委托人函

太原市尖草坪区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对贵院委托的位于霍州市美景一号小区在售房屋 20 套（房号：2-1-D5、2-2-D5、2-3-D5、2-5-D5、2-6-D5、2-7-D5、2-8-D5、2-9-D5、2-10-D5、2-11-D5、2-1-C2、2-2-C2、2-3-C2、2-4-C2、2-5-C2、2-6-C2、2-7-C2、2-8-C2、2-9-C2、2-10-C2）住宅房地产达到建设单位设定交房标准状况下的市场价值进行估价。估价对象所在楼幢的幢号为 2，总建筑面积 722.30，规划用途为住宅，估价对象土地使用权人及建设单位均为霍州市中远房地产开发有限公司。价值时点：2020 年 6 月 17 日。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

经过实地查勘和房地产市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，我们根据估价目的在本报告中已说明的估价假设与限制条件下，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，选用比较法等估价方法进行了分析、测算和判断，估价对象于价值时点在竣工并达到建设单位设定交房标准状况下的市场价值为 RMB560.62 万元，人民币大写：伍佰陆拾万陆仟贰佰元整。（具体详见附表）

特别提示：估价委托人应在估价报告使用期限内使用本报告，如超出使用期限应重新委托评估。本估价报告中估价对象建筑面积依据《房产测绘成果报告书》确定，如有面积差异按照相关规定处理。估价对象至价值时点为在建住宅楼内部分住宅，为避免财产处置后工程建设及交房等纠纷发生，按照估价委托人要求并结合估价目的本次估价设定估价对象价值内涵为至价值时点实物状况为竣工并达到建设单位提供交房标准的市场价值。

山西涌鑫房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：刘丽仙

2020 年 7 月 5 日

附表： 霍州市美景一号小区在售房屋 20 套住宅评估明细表

序号	幢号	房号 (查封明细)	房号 (测绘报告)	所在 层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	2	2-1-D5	0111	1	28.88	7829	22.61
2	2	2-2-D5	0211	2	28.88	7845	22.66
3	2	2-3-D5	0311	3	28.88	7860	22.70
4	2	2-5-D5	0511	5	28.88	7892	22.79
5	2	2-6-D5	0611	6	28.88	7907	22.84
6	2	2-7-D5	0711	7	28.88	7923	22.88
7	2	2-8-D5	0811	8	28.88	7939	22.93
8	2	2-9-D5	0911	9	28.88	7954	22.97
9	2	2-10-D5	1011	10	28.88	7970	23.02
10	2	2-11-D5	1111	11	28.88	7986	23.06
11	2	2-1-C2	0117	1	43.35	7594	32.92
12	2	2-2-C2	0217	2	43.35	7609	32.99
13	2	2-3-C2	0317	3	43.35	7625	33.05
14	2	2-4-C2	0417	4	43.35	7640	33.12
15	2	2-5-C2	0517	5	43.35	7655	33.18
16	2	2-6-C2	0617	6	43.35	7670	33.25
17	2	2-7-C2	0717	7	43.35	7685	33.31
18	2	2-8-C2	0817	8	43.35	7700	33.38
19	2	2-9-C2	0917	9	43.35	7716	33.45
20	2	2-10-C2	1017	10	43.35	7731	33.51
合计	---	---	---	---	722.30		560.62

目录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	12
(六) 价值类型	12
(七) 估价依据	13
(八) 估价原则	14
(九) 估价方法	15
(十) 估价结果	15
(十一) 注册房地产估价师	16
(十二) 实地查勘期	16
(十三) 估价作业日期	16
(十四) 估价报告使用期限	16
(十五) 有关说明	16
附件	17
(一) 估价对象内外部状况及周围环境和景观照片	
(二) 估价对象位置图	
(三) 太原市尖草坪区人民法院委托辅助机构函	
(四) 估价委托人提供的相关资料	
(五) 估价机构营业执照、资质证书复印件	
(六) 房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

(一) 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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的潜在的利益，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) 注册房地产估价师按照有关房地产估价标准（《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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

(五) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(六) 注册房地产估价师李振林、屈雯霞于2020年6月17日对估价对象进行了实地查勘。

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项假设

（一）一般假设

1、本次估价的假设前提条件为估价对象可在公开市场上转让。

2、估价对象的权属资料为估价委托人提供的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《山西省商品房预售许可证》等复印件，我们对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，估价对象建筑面积依据《房产测绘成果报告书》确定（面积差异按照相关规定处理），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，假定其合法、真实、准确和完整。

3、我们对房屋安全、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，假定其安全。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

估价对象至价值时点为在建住宅楼内部分住宅，为避免财产处置后工程建设及交房等纠纷发生，按照估价委托人要求并结合估价目的本次估价设定估价对象实物状况为在价值时点竣工并达到建设单位提供交房标准。

估价对象至价值时点已被人民法院（估价委托人）查封，依据本报告估价目的，本次估价中不考虑估价对象抵押、租赁、查封等因素对价值的影响。

（四）不相一致假设

无

(五) 依据不足假设

无

二、估价报告使用限制

- 1、我们没有接受进行结构测试和设施检验的要求，因此不能确定物业不存在缺损。
- 2、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。
- 3、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。
- 4、本估价报告是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场条件确定的价值时点公允价格，不得用于其他目的。
- 5、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本评估结构不承担责任。
- 6、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人盖章及注册房地产估价师签名后方可有效。
- 7、本估价报告使用期限自估价报告出具日期起一年，若在此期间内由于国家政策、经济环境、估价对象本身的物理状况等因素发生重大变化，估价对象的价值类型、范围等发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，须委托本估价机构重新评估。

估价结果报告

(一) 估价委托人

太原市尖草坪区人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：山西涌鑫房地产资产评估测绘有限公司

住所：太原市杏花岭区府西街 169 号华宇国际大厦 A 座 7 层；

法定代表人：刘丽仙；

统一社会信用代码：9114010071593742X4；

估价机构资质等级：壹级；

证书编号：[晋]房估 01173223；

联系电话：（0351）4942624、4942625

(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而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内装修、固定机器设备）、土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不含家电家具等动产、债权债务、特许经营权等其他财产权利。

2、估价对象基本状况

2-1、建筑物状况

霍州市美景一号小区由霍州市中远房地产开发有限公司开发建设，占地

面积约 1.38 公顷，建设规划由 3 栋住宅楼、1 栋商业楼、地下车库组成。

本次评估涉及估价对象范围为霍州市美景一号住宅小区 2 号楼在售房屋 20 套（房号：2-1-D5、2-2-D5、2-3-D5、2-5-D5、2-6-D5、2-7-D5、2-8-D5、2-9-D5、2-10-D5、2-11-D5、2-1-C2、2-2-C2、2-3-C2、2-4-C2、2-5-C2、2-6-C2、2-7-C2、2-8-C2、2-9-C2、2-10-C2）住宅，总建筑面积 722.30 ，建筑结构：钢筋混凝土结构；规划用途：住宅；房屋总层数：地上 18 层，地下 2 层，住宅建筑层高约 5.4 米（最终由测绘、竣工验收确定）。

其他基本信息见下表：

序号	楼号	房号 (查封明细)	房号 (测绘报告)	规划 用途	所在层数 (地上)	建筑面积 (m ²)	建筑 朝向
1	2	2-1-D5	0111	住宅	1	28.88	南
2	2	2-2-D5	0211	住宅	2	28.88	南
3	2	2-3-D5	0311	住宅	3	28.88	南
4	2	2-5-D5	0511	住宅	5	28.88	南
5	2	2-6-D5	0611	住宅	6	28.88	南
6	2	2-7-D5	0711	住宅	7	28.88	南
7	2	2-8-D5	0811	住宅	8	28.88	南
8	2	2-9-D5	0911	住宅	9	28.88	南
9	2	2-10-D5	1011	住宅	10	28.88	南
10	2	2-11-D5	1111	住宅	11	28.88	南
11	2	2-1-C2	0117	住宅	1	43.35	西
12	2	2-2-C2	0217	住宅	2	43.35	西
13	2	2-3-C2	0317	住宅	3	43.35	西
14	2	2-4-C2	0417	住宅	4	43.35	西

15	2	2-5-C2	0517	住宅	5	43.35	西
16	2	2-6-C2	0617	住宅	6	43.35	西
17	2	2-7-C2	0717	住宅	7	43.35	西
18	2	2-8-C2	0817	住宅	8	43.35	西
19	2	2-9-C2	0917	住宅	9	43.35	西
20	2	2-10-C2	1017	住宅	10	43.35	西
合计	---	---		---	---	722.30	---

至价值时点该楼幢未施工完成，施工进度为主体封顶，二次结构完成，安装工程有预埋管，其余正在进行；电梯未安装（设计每层配有三部电梯）。建设单位提交说明的交房时间为 2021 年 12 月 31 日。

霍州市中远房地产开发有限公司提供交房时的装饰装修标准为：1) 外墙：涂料；2) 内墙：砂浆内墙；3) 顶棚：混凝土原顶棚；4) 地面：混凝土地面；5) 门窗：塑钢窗，入户门为防盗门；6) 厨房：砂浆内墙、混凝土原顶棚、混凝土地面；7) 卫生间：砂浆内墙、混凝土原顶棚、混凝土地面；8) 水电暖：入户，管道预留上下水接口；9) 阳台：封闭；10) 电梯：富士力或同等级。

估价对象至价值时点为在建住宅楼内部分住宅，为避免财产处置后工程建设及交房等纠纷发生，按照估价委托人要求并结合估价目的本次估价设定估价对象实物状况为至价值时点竣工并达到建设单位提供交房标准。

公共配套设施：上下水、供电、供气、供暖、有线、通讯等。

2-2、权属状况

估价对象已取得土地及建设手续有《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《山西

省商品房预售许可证》等，具体登记内容如下：

《国有土地使用证》

土地使用权人为霍州市中远房地产开发有限公司，座落为霍州市东城区东北部，使用权类型为出让，使用权面积为 13763.86 m²，地类（用途）为住宅用地、商服用地，其中住宅用地面积 12096.86 m²，终止日期为 2084 年 11 月 21 日，商服用地面积 1667 m²，终止日期为 2054 年 11 月 21 日，国有土地使用证编号为霍国用(2014)第 226 号。

《建设用地规划许可证》

用地单位为霍州市中远房地产开发有限公司，用地项目名称为美景一号住宅小区，用地位置为开元街北，市一中南，用地性质为商业、居住用地，用地面积为 14438.86 m²，许可证编号为地字第 141082201400035 号。

《建设工程规划许可证》

许可证编号：建字第 141082201500001 号，建设单位为霍州市中远房地产开发有限公司，建设项目名称为美景一号住宅小区，建设位置为鼓楼东街以北、法院以东，建设规模为 53182.29 平方米。

《建筑工程施工许可证》

许可证编号：141082201900010，建设单位为霍州市中远房地产开发有限公司，工程名称为霍州市美景一号住宅小区 2 号楼，建设地址为开元街北侧、法院西，建设规模为 15938.3 ，勘察单位为山西建勘岩土工程有限公司，设计单位为北京京业国际工程技术有限公司，施工单位为林州二建集团建设有限公司，监理单位为临汾方圆建设监理有限公司。

《山西省商品房预售许可证》

预售单位为霍州市中远房地产开发有限公司，法人代表为张锦程，项目名称为美景一号住宅小区 2 号楼，座落位置为鼓楼东街以北、法院以东，项目总建筑面积 53182.29 m²，预售房屋性质为住宅楼，预售证编号为（2016）晋商房预售霍字第 007 号。

2-3、土地状况

估价对象所在宗地形状较为规则。宗地实际开发程度为通上水、通下水、通电、通热、通气、通讯、通路、场地平整，宗地上现状为多幢住宅楼。

2-4、区位状况

1) 位置

估价对象处于霍州市美景一号住宅小区，南距开元街约 150 米，北距北环路约 350 米，东距东环路约 500 米。

2) 交通

①道路状况

区域内南北向的东环路和东西向的开元街、北环路均为城市交通主干道，路况良好。

②出入可利用交通工具

估价对象位于霍州市开元街美景一号住宅小区，出入可利用交通工具有出租车、公交车等。附近 500 米内有“法院”、“霍州一中”、“中镇广场”等公交站点，有霍州 1 路、霍州 1 路返程、霍州 2 路、霍州 2 路返程、霍州高铁 1 路、霍州高铁 1 路返程等途经这些站点，可通达城区内其他区域。

③交通管制

估价对象周边道路路况良好，无特殊交通管制。

④停车方便程度

估价对象位于霍州市开元街美景一号住宅小区，估价对象所在项目有地下停车场、周边有停车场，能基本满足停车需求。

3) 外部配套设施

①基础设施

在估价对象所处区域范围内，供水、排水、供电、供气、供热、通讯等基础设施配套齐全，市政管网可方便地由近距离接入。

②公共服务设施

估价对象处于霍州市开元街美景一号住宅小区，住宅小区：公园天下小区、华隆小区、开元盛世等；幼儿园：李詮庄幼儿园；中小学：赵家庄小学、开元办李詮庄小学、霍州市第一中学；医院：霍州市人民医院；其他：霍州市政府、霍州市人民法院、中镇文化广场。

4) 周围环境：周边道路整洁，道路两侧有绿化树木。

(五) 价值时点

价值时点为实地查勘日期 2020 年 6 月 17 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，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。

估价对象房地产市场价值是指在正常市场情况下，估价对象于价值时点

2020年6月17日用途为住宅及实物状况为竣工并达到建设单位提供交房标准状况下的房地产公开市场价值。

(七) 估价依据

本次估价依据以下相关资料，进行分析、测算：

国家及地方颁布的相关法律、法规和文件

- 1、《中华人民共和国物权法【2007年3月16日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》【2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正】；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》【2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正】；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》【2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行】；
- 5、《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】；
- 6、《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）

- 7、《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、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】；

估价委托人提供的相关资料

- 1、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许

可证》、《建筑工程施工许可证》、《山西省商品房预售许可证》、《房产测绘成果报告书》、《美景一号小区 2 号楼交房时间及交房标准》等复印件；

2、《太原市尖草坪区人民法院委托辅助机构函》第（2020）晋 0108 执 147 号；

3、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、霍州市总体规划；

2、霍州市近年来统计资料；

3、估价对象所在区域的区位条件资料；

4、本估价公司和估价人员掌握和搜集的房地产市场相关资料。

（八）估价原则

我们在估价时遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则：估价机构和估价师在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，凭借估价专业知识、经验和职业道德进行估价；估价机构和估价师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，实事求是地进行估价；估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则：房地产估价必须以房地产合法使用为前提。

3、最高最佳使用原则：能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是在法律上允许、技术上可能、财务上可行。

4、替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵致而趋于一致。

5、价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，同

一宗房地产往往具有不同的价格水平，对估价对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。

（九）估价方法

通过实地勘察和对周边区域的调查，估价对象规划用途为住宅，近期估价对象所处区域同类型房地产交易案例较多，交易案例易收集，故选用比较法；估价对象为住宅楼内部分房地产，依据房地产估价规范规定成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产，则不适用成本法；估价对象虽然有租赁收益可供参考，但租金受面积的影响因素敏感性低，不宜选用收益法进行估价测算。估价对象为住宅楼内部分房地产，估价对象不具有开发或再开发潜力，依据房地产估价规范不宜选用假设开发法进行估价测算。

①采用估价方法：比较法。

②估价方法定义：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

根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的估价原则及《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，在本报告中已说明的估价假设与限制条件下，估价对象于价值时点在竣工并达到建设单位设定交房标准状况下的市场价值为 RMB 560.62 万元，人民币大写：伍佰陆拾万陆仟贰佰元整，评估单价（见明细表）。

(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	签名日期
李振林	1420040047		年 月 日
屈雯霞	1420020009		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2020年6月17日

(十三) 估价作业日期

2020年6月17日至2020年7月5日

(十四) 估价报告使用期限

估价报告使用期限自估价报告出具日期起一年。

(十五) 有关说明

1、本报告仅为司法处置事宜提供市场价值参考依据而评估房地产市场价值，不得用于其他目的。

2、估价委托人对本次估价所提供资料的真实性、完整性以及产生的后果负责。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。

3、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，请通知本估价所进行更正。否则，报告误差部分无效。

4、本报告一式陆份（估价委托人伍份，估价机构留存壹份），陆份具有同等法律效力。

山西涌鑫房地产资产评估测绘有限公司

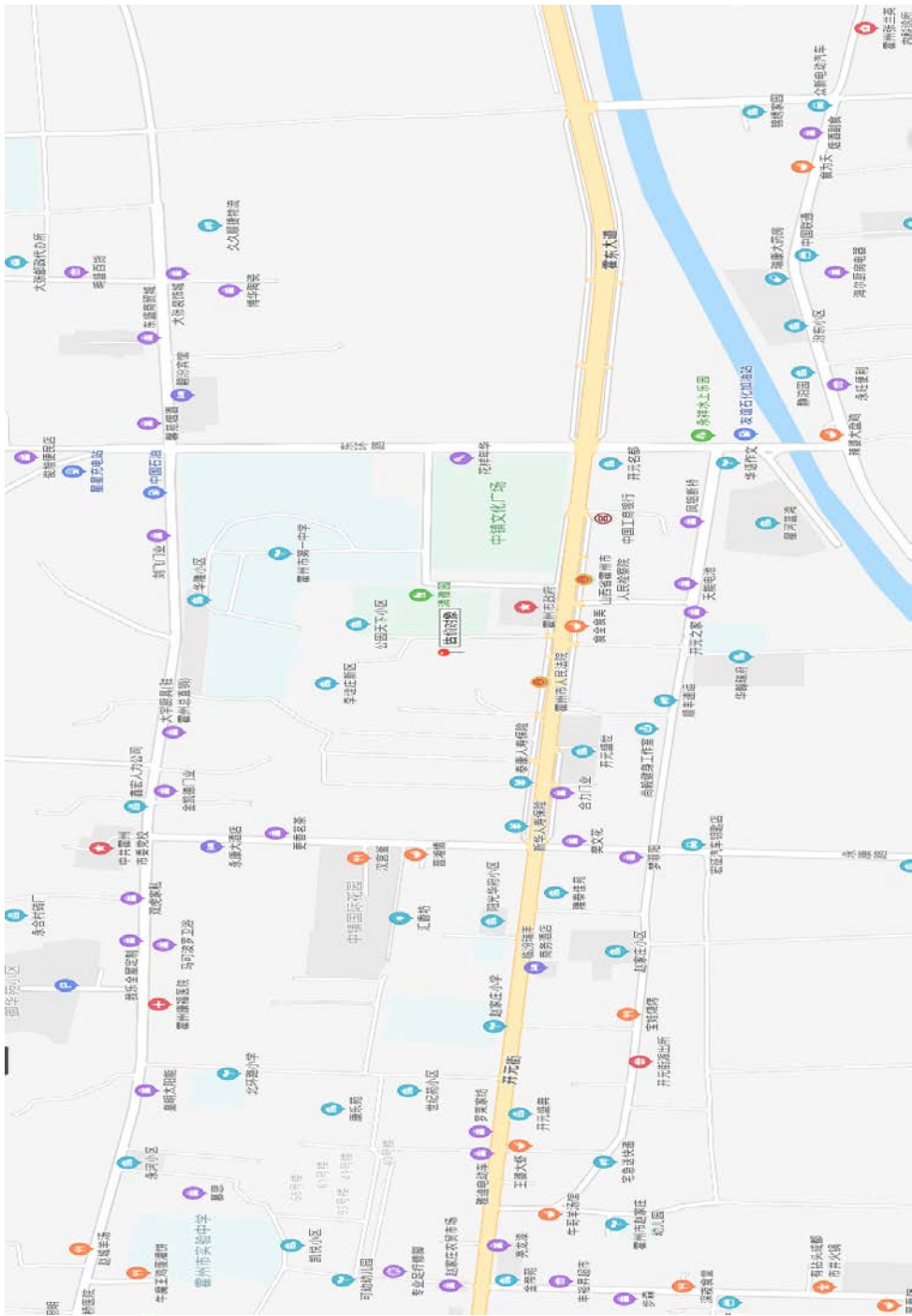
2020年7月5日

附 件

- (一) 估价对象内外部状况及周围环境和景观照片
- (二) 估价对象位置图
- (三) 太原市尖草坪区人民法院委托辅助机构函
- (四) 估价委托人提供的相关资料
- (五) 估价机构营业执照、资质证书复印件
- (六) 房地产估价师注册证书复印件



估价对象内外部状况及周围环境和景观照片



估价对象位置图