

# 房地产估价报告

估价项目名称：申请人裘宝灵与被申请人山西欣海鼎成贸易有限公司合同纠纷一案涉及的位于东米市小区69幢2单元3层301、303、305、306号房地产市场价值评估

估价委托人：太原市万柏林区人民法院

估价机构：山西正衡房地产估价有限公司

资质等级：二级

注册房地产估价师：梁继军（注册号：1420060063）

赵春红（注册号：1420060064）

估价报告出具日期：2019年12月31日

估价报告编号：晋正房估字第19-3080号

## 致估价委托人函

太原市万柏林区人民法院：

我公司接受贵法院的委托，秉着独立、客观、公正、合法的原则，对申请人裘宝灵与被申请人山西欣海鼎成贸易有限公司合同纠纷一案涉及的位于东米市小区4套住宅性房地产进行了价格评估。根据《房屋所有权证》，估价对象登记总建筑面积为288.41m<sup>2</sup>。估价目的：为司法纠纷提供客观、公正、合理的价值参考依据。价值时点：2019年12月27日。

我公司根据估价目的，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，采用市场比较法进行估价，结合影响房地产市场价格各因素进行分析，确定估价对象在公开市场上，于估价时点在价值定义和估价假设限制条件下的价值为275.71万元，人民币大写：贰佰柒拾伍万柒仟壹佰元整。平均单价为9559.65元/平方米。详情见《估价结果一览表》

特别提示：1、以上估价结论摘自估价结果报告，预了解估价对象详细结果、过程和有关测算说明，请仔细阅读估价结果报告和报告使用提示。2、报告使用人需认真阅读“估价假设和限制条件”、“相关风险提示”。

山西正衡房地产估价有限公司

法定代表人：贾守国

二〇一九年十二月三十一日

---

## 《估价结果一览表》

序号	房号	房屋所有权证号	层数	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/平方米)	总价(万元)
1	301号	晋房权证并字第 S201324279号	3/11	120.21	8855.10	106.45
2	303号	晋房权证并字第 S201324277号	3/11	57.28	10062.61	57.64
3	305号	晋房权证并字第 S201305823号	3/11	53.64	10062.61	53.98
4	306号	晋房权证并字第 S201324278号	3/11	57.28	10062.61	57.64
合计				288.41		275.71

# 目 录

一、注册房地产估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	6
1、估价委托人：.....	6
2、房地产估价机构：.....	6
3、估价目的.....	6
4、估价对象.....	6
5、价值时点.....	7
6、价值类型.....	7
7、估价原则.....	7
8、估价依据.....	8
9、估价方法.....	10
10、估价结果.....	11
11、报告使用提示.....	11
12、注册房地产估价师.....	11
13、实地查勘期.....	11
14、估价作业日期：.....	12
15、估价报告应用的有效期.....	12
四、附 件.....	13

---

## 注册房地产估价师声明

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客观准确的。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正和科学的专业分析、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》（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，撰写本估价报告。

五、我们已派我公司注册房地产估价师梁继军和赵春红于2019年12月27日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告依据了委托方提供的《房屋所有权证》，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，本公司和估价人员不承担相应的责任。评估人员对本报告的操作程序和采用方法的公允性负

责。

八、出于职业责任，我们与委托方进行了必要沟通，避免对本估价报告的使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理恰当的使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。

九、参加本次估价的注册房地产估价师：

梁继军（注册号：1420060063）

赵春红（注册号：1420060064）

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### ● 一般假设:

1、估价对象已取得《房屋所有权证》，注册房地产估价师对权属证书上登记的有关事项进行了审慎检查，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。

2、估价对象在估价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：交易双方是自愿的进行交易，不考虑特殊买家的额外出价；交易双方有一定的房地产交易知识，交易条件公开且不具有排它性；在买卖市场周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；买卖双方有一段合理的谈判周期。

3、注册房地产估价师对房屋质量安全、周边环境等影响估价对象价值的重大因素给予关注，在无理由怀疑其存在安全隐患的条件下，假定估价对象能正常安全持续使用。

4、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产公开市场价值。

#### ● 特殊假设:

1、未定事项假设：本次估价对象不存在未定事项假设。

2、背离事实假设：本次估价对象不存在背离事实假设。

3、不相一致假设：本次评估不存不相一致假设。

4、依据不足假设：据万柏林区法院委托书记载，估价对象已办理不动产权证，但委托方未提供最新不动产权证。故本次评估根据委托方提供的《房屋所有权证》进行测算。

## 二、估价限制条件：

1. 我们没有接受进行结构测试和设施检验的要求，因此不能确定评估对象是否存在此方面缺损。

2. 评估的建筑面积以《房屋所有权证》所载面积为准，我们未加实地丈量，今后面积如若有调整，则评估报告应相应调整。

3. 本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

4. 本估价报告有效期为自报告出具日（2019年12月30日）起一年内有效。如超过有效期，或在估价时点之后、有效期之内，估价对象因国家政策、经济环境、城市规划、房地产税费政策及物业本身等发生重大变动，且这些变动会对评估结果产生重大影响，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5. 本报告评估结果是反映估价对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的基准日公允价格，仅为司法纠纷提供参考依据，对其他经济行为无效。

6. 本次估价对象预计以拍卖方式处置该房地产时，预计要支付处置估价对象时产生的财产案件受理费、财产保全费、律师费用、评估费用等以及应缴纳的增值税、城市维护建设税、教育费附加、所得税、土地增值税、印花税等，本次评估不考虑上述费用。



7. 本估价报告必须经估价机构盖章、注册房地产估价师签字后方可使用，报告文本的复印件无效。

### 三、特殊事项声明

1、根据估价人员现场勘察，估价对象空置多年，存在物业费欠缴情况，提醒相关当事人予以关注。

2、根据万柏林区法院委托书记载，估价对象已办理不动产权证，但委托方未提供最新不动产权证。故本次评估根据委托方提供的《房屋所有权证》进行测算。

3、本次估价人员未能进入室内勘察，估价人员从外向内进行勘察。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人：

太原市万柏林区人民法院

## 二、房地产估价机构：

名称：山西正衡房地产估价有限公司

住所：太原市杏花岭区北大街126号1幢1单元2401号

营业执照注册号：911401007781377457

资格证书编号：晋建房估字01260181号

资质等级：贰级

法人代表：贾守国

## 三、估价目的

因裘宝灵与山西欣海鼎成贸易有限公司合同纠纷一案，太原市万柏林区人民法院特委托我公司对位于太原市东米市小区69幢2单元3层301号、303号、305号、306号的4套住宅房地产进行价值评估，故本次评估目的表述为为司法纠纷提供客观、公正、合理的价值参考依据。

## 四、估价对象

### 1、登记状况

本次估价对象为位于东米市小区69幢的房地产，房屋所有权人为山西欣海鼎成贸易有限公司，建成于1997年，共有情况：单独所有。钢混结构，详细情况如下：

序号	房号	房屋所有权证号	层次	面积 (m <sup>2</sup> )
1	301号	晋房权证并字第S201324279号	3/11	120.21
2	303号	晋房权证并字第S201324277号	3/11	57.28
3	305号	晋房权证并字第S201305823号	3/11	53.64
4	306号	晋房权证并字第S201324278号	3/11	57.28
合计				288.41

## 2、建筑物实体状况

据估价人员现场勘察，该楼东西朝向，外观较新，外墙贴瓷砖。入户门为卷闸门，301号、303号、305号、306号4套房屋打通。室内地面铺地板砖，内墙刷乳胶漆，整体正在进行装修。有一部电梯，暂时不通往3层，维护性能一般，使用正常。该小区无绿化，无地下停车场，停车状况一般，物业服务质量一般。

估价对象设施设备完备，通有上下水、电、有线、集中供热、电梯、天然气、宽带等配套设施。

## 五、价值时点

2019年12月27日

根据估价人员现场踏勘时间，确定价值时点为2019年12月27日。

## 六、价值类型

本次估价的房地产价格为估价对象在估价时点2019年12月27日的公开市场价值。

## 七、估价原则

### 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，公平合理地进行估价。

## 2. 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。国家的土地制度、房地产法规、城市规划等法律和法规是影响房地产价格的重要因素，房地产产权的权益只有在法律规定的范围内才具有经济上的价格。因此，房地产的价格评估必须以房地产的合法权益为前提。

## 3. 最高最佳使用原则

由于房地产具有用途多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，房地产权利人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。本估价报告认为保持现状继续使用最为有利，应以保持现状使用为前提。

## 4. 替代原则

同类功能和用途的商品具有可替代性，某一房地产的价格会受到与其同类的可替代的房地产价格的影响和制约，因此，估价对象房地产的价格可通过对同类型房地产价格的比较修正来代替。

## 5. 估价时点原则

房产价格是不断变化的，具有很强时间性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在估价时点的状况为准。

## 八、估价依据

本次估价依据以下相关资料、进行分析和测算：

### ● 相关法律法规和政策文件：

- 1、中华人民共和国城市房地产管理法(主席令第72号)

- 2、中华人民共和国土地管理法(主席令第28号)
  - 3、中华人民共和国物权法(主席令第62号)
  - 4、中华人民共和国资产评估法(主席令第46号)
  - 5、中华人民共和国土地管理法实施条例(国务院令第256号)
  - 6、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(国务院令第55号)
  - 7、国务院令公布《不动产登记暂行条例》2015年3月1日起实施
  - 8、《房屋完损评定标准》(城住字〔1984〕第678号)
  - 9、最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)(法释〔1998〕15号)
  - 10、最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定(法释〔2004〕16号)
  - 11、其他法律规定政策文件等
- **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/T 50899-2013)
    - 3、城镇土地估价规程(GB/T 18508-2014)
  - **估价委托人提供的资料**
    - 1、房屋所有权证复印件
    - 2、法院评估鉴定委托书复印件
  - **估价机构搜集和掌握的资料**
    - 1、太原市总体规划

- 2、太原市近年统计资料
- 3、估价对象所在区域区位条件资料
- 4、估价人员收集的与估价相关的其他资料。
5. 估价人员现场勘察及口头询问记录;

## 九、估价方法

### ● 估价方法的选择

房地产估价中常用的估价方法主要有：比较法、收益法、成本法、假设开发法等，不同的估价方法从不同的角度反映了估价对象房地产一定权利状态及一定时间点的价格水平。注册房地产根据实地查勘结合所搜集的资料确定估价方法如下：

1、估价对象为住宅房地产，同区域有较多交易案例，住宅成交市场较为活跃，因而适宜采用比较法进行估价。

2、估价对象作为住宅，现状为空置，虽存在有租金收益，但未来收益难以预测，故不宜采用收益法进行估价。

3、估价对象为已建成物业，用途为住宅且处于正常使用状态，也未有改、扩建规划，因而不适用假设开发法进行估价。

4、成本法是以在估价时点重建该房地产为导向求取估价对象的价值，为积算价格，不能反映估价对象的真实价格，因而也不适用成本法进行估价。

### ● 选用估价方法原理

市场法又称市场比较法、比较法，是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当

的处理来求取估价对象价值的方法。市场法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。

## 十、估价结果

根据估价测算，估价对象在估价时点2019年12月27日的房地产价值为275.71万元，人民币大写：贰佰柒拾伍万柒仟壹佰元整。平均单价为9559.65元/平方米。

## 十一、报告使用提示

1、本估价报告的全部和部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本公司所有。未经本公司和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用报告不当引起的后果，本公司和估价人员不承担相应的责任。

2、本报告包括封面、致委托人估价函、目录、注册房地产估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共七部分，须完整使用方为有效，对仅使用部分的，我公司不承担责任。

3、如发现本报告内的文字或数字因校印或者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。

## 十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
梁继军	1420060063		年 月 日
赵春红	1420060064		年 月 日

## 十三、实地查勘期

2019年12月27日