

# 房 地 产 估 价 报 告

- 估价报告编号：晋涌评（鉴）字（2020）第 047 号
- 估价项目名称：李润生、姚润兰所有的位于山西省忻州市繁峙县繁城镇北城街金龙路的房屋市场价值评估
- 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）  
王 涛（注册号：1420170037）
- 估价报告出具日期：二 0 二 0 年七月二十日

## 致估价委托人函

忻州市中级人民法院证据技术中心:

受贵单位委托, 我公司秉着独立、客观、公正、合法的原则, 对贵单位委托的李润生、姚润兰所有的位于山西省忻州市繁峙县繁城镇北城街金龙路的房屋进行估价。估价对象房屋所有权人为李润生、姚润兰, 房屋建筑面积为 155.84 (其中证载建筑面积 131.58 m<sup>2</sup>); 集体土地建设用地使用者为李润生, 用地面积为 200 (其中证载用地面积 217, 其中临时使用面积 17)。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。价值时点: 2020 年 7 月 1 日。

在本报告中已说明的假设与限制条件下, 本公司根据估价目的, 遵循估价原则, 采用科学合理的成本法、收益法估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过测算, 结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析, 确定估价对象在公开市场上, 于价值时点的市场价值为 **RMB663691 元**, 大写: 人民币**陆拾陆万叁仟陆佰玖拾壹元整**, 评估均价为 **4258.8 元/m<sup>2</sup>**。

特别提示: 1、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; 2、估价对象证载房屋建筑面积为 131.58 m<sup>2</sup>, 其余部分为估价人员实测面积, 如相关人员对房屋实测面积有异议应及时委托测绘单位重新测绘, 并将测绘报告提交估价委托人及估价机构, 对估价结果进行相应调整。

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 20 日

## 房地产估价报告目录

一、 估价师声明	3
二、 估价假设和限制条件	4
三、 估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价依据	9
(八) 估价原则	11
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	12
(十二) 实地查勘日期	12
(十三) 估价作业期	12
(十四) 有关说明	12
四、 附件	14
(一) 估价对象现状照片	
(二) 估价对象位置图	
(三) 估价委托人提供的相关权属资料	
(四) 估价机构资质证书复印件	
(五) 估价师资格证书复印件	

## 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) 注册房地产估价师王涛、李振林于2020年7月1日对估价对象进行了实地查勘、记录，并对查勘的客观性、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：

姓名	注册号	签名	签名日期
李振林	1420040047		2020年7月20日
王涛	1420170037		2020年7月20日

# 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、估价对象的土地性质为集体土地，根据国家相关规定，竞买人仅限于本集体范围内，以当地户籍登记为准。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、估价委托人提供的估价对象权属证书《房屋所有权证》、《集体土地建设用地使用证》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，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已被法院查封，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

估价对象证载房屋建筑面积为 131.58 m<sup>2</sup>，其余部分为估价人员实测面

积，如相关人员对房屋实测面积有异议应及时委托测绘单位重新测绘，并将测绘报告提交估价委托人及估价机构，对估价结果进行相应调整。为了案件执行本次估价中假设估价人员实测房屋面积与将来产权登记测绘面积一致。

## 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

晋涌评（鉴）字（2020）第 047 号

## ◆（一）估价委托人

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；

行政许可决定书号：晋建房许决字[2016]11 号；

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格。

## ◆（四）估价对象

### 1、估价对象财产范围

本次估价对象为李润生、姚润兰所有的位于山西省忻州市繁峙县繁城镇北城街金龙路的房屋，包括房屋建筑物所有权、相应土地使用权及公共配套设施，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。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《集体土地使用证》及估价人员现场查勘：估价对象房屋建筑面积为 155.84 ，集体土地使用用

地面积为 200 。

## 2、估价对象基本状况

### ①建筑物状况

李润生、姚润兰所有的位于山西省忻州市繁峙县繁城镇北城街金龙路的房屋，总建筑面积 155.84 ，其中正房（2 幢）建筑面积 87.69 ，南房（1 幢）有证建筑面积为 43.89 ，无证建筑面积 11.59 ；西房建筑面积 7.42 ；东房建筑面积 5.25 。设计用途和现状用途均为住宅，建成年代为 1991 年。配套设施：水、电、暖（自供）、气、卫、有线等。

建筑物具体情况见下表：

序号	建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑结构	装修情况	备注
1	正房（2 幢）	87.69	砖木	外墙刷漆，贴瓷砖；室内水磨石地面，墙面、顶棚刷白，部分木墙裙，木门套；厨房墙面贴瓷砖，PVC 吊顶	层高 3 米，有证
2	南房（1 幢）	55.48	混合	外墙贴瓷砖；室内水泥地面，墙面刷涂料，顶棚刷白、PVC 吊顶	层高 2.8 米，有证 43.89 m <sup>2</sup> ，无证 11.59 m <sup>2</sup>
3	西房	7.42	混合	外墙贴瓷砖、水泥抹面；室内地面、墙面贴瓷砖，顶棚刷白	层高 2.5 米，无证
4	东房	5.25	混合	外墙贴瓷砖、水泥抹面；室内水泥地面、墙面	层高 2.6 米，无证
合计	---	155.84	---	---	---

新旧程度及维护状况：估价对象整体维护状况较好，综合成新率 80%。

### ②房屋权属状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，房屋所有权人为李润生、姚润兰，座落为繁城镇北城街金龙路，丘（地）号为 01，产别为私有，设计用途为住宅。房屋所有权证编号为繁房权证 2003 字第 04020324 号。

### ②土地权属状况



根据估价委托人提供的《集体建设用地使用证》，土地使用者为李润生，地址为繁峙县城关镇北城街，图号为 J-49-35-(20、21、28、29)，地号为 0104333，土地类别为住宅，用地面积为 217 ，用途为建筑用地。四至为东至东墙外线（邻路）、南至南墙外线（邻路）、北至北墙外线（邻路）、西至西墙中线（邻王毕）。《集体建设用地使用证》编号为繁集建（1993）字第 0104333 号。

本宗地合法使用面积为 200 ，临时使用面积为 17 ，当因国家或集体需要时，无偿无条件退出。

### 3、区位状况描述分析

#### 1) 位置

估价对象处于山西省忻州市繁峙县繁城镇北城街金龙路。

#### 2) 交通

##### ①道路状况

区域内石龙东街、平型关东街、真武路、金龙路为城市交通主次干道，路况良好。

##### ②出入可利用交通工具

估价对象位于山西省忻州市繁峙县繁城镇北城街金龙路，出入可利用交通工具具有出租车、乡村公交车等，便捷度一般。

##### 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

估价对象位于山西省忻州市繁峙县繁城镇北城街金龙路，停车较方便。

#### 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、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

估价对象处于山西省忻州市繁峙县繁城镇北城街金龙路，周围分布着繁峙县人民法院、繁峙县综合职业学校、繁城中学、繁峙体育馆、繁城镇文化站、万里装饰城等公共服务设施和生活配套服务设施，地理位置一般。

#### 4) 周围环境

周边环境一般。

### ◆ (五) 价值时点

价值时点为实地查勘日期 2020 年 7 月 1 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，于价值时点 2020 年 7 月 1 日，估价对象用途为住宅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】；

#### 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、《房屋所有权证》复印件；

2、《集体土地建设用地使用证》复印件；

3、《忻州市中级人民法院证据技术中心司法鉴定委托书》忻中法证(2020)委字第 151 号；

4、估价委托人提供的其他资料

#### 估价机构搜集和掌握的相关资料

1、繁峙县总体规划；

2、繁峙县近年来统计资料；

3、估价对象所在区域的区位条件资料；

4、估价人员实地查勘所获得的资料及询问记录；

#### ◆ (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，近期与估价对象所处区域同类型、同规模的物业交易案例较少，交易案例较不易收集，故不选用比较法；估价对象为集体土地建设用地上的住宅，可采用成本法分别测算土地价值和建筑物价值；估价对象规划用途为住宅，亦可出租使用，有租赁收益可供参考，故本次评估也可选用收益法进行估价测算。

成本法以求取估价对象在价值时点的重置价格，即以重新取得或者重新开发建造全新状态的估价对象所需的全部支出，再扣除各种原因造成的折旧，以此估算估价对象客观、合理的价格。

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。

◆ (十) 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的成本法、收益法估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在公开市场上，于价值时点的市场价值为 **RMB663691 元**，大写：人民币陆拾陆万叁仟陆佰玖拾壹元整，评估均价为 **4258.8 元/m<sup>2</sup>**。

◆ (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		2020年7月20日
王 涛	1420170037		2020年7月20日

◆ (十二) 实地查勘期

2020年7月1日

◆ (十三) 估价作业日期

2020年7月1日至2020年7月20日

◆ (十四) 有关说明

1、本报告仅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，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、估价对象证载房屋建筑面积为 131.58 m<sup>2</sup>，其余部分为估价人员实测面积，如相关人员对房屋实测面积有异议应及时委托测绘单位重新测绘，并将测绘报告提交估价委托人及估价机构，对估价结果进行相应调整。

4、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。

5、本报告一式伍份（估价委托人肆份，估价机构留存壹份），伍份具有同等法律效力。

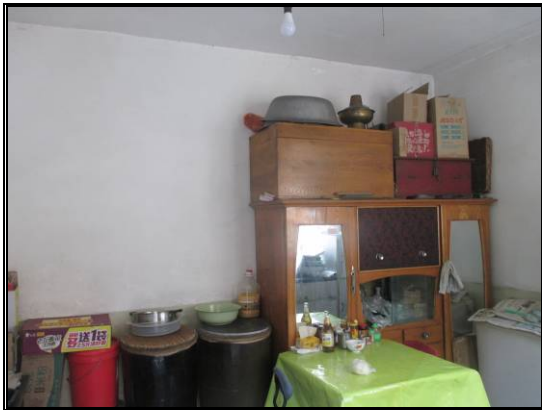
## 附 件

- 1、估价对象现状照片
- 2、估价对象位置图
- 3、估价委托人提供的相关权属资料
- 4、估价人员资格证书复印件
- 5、估价机构资质证书复印件

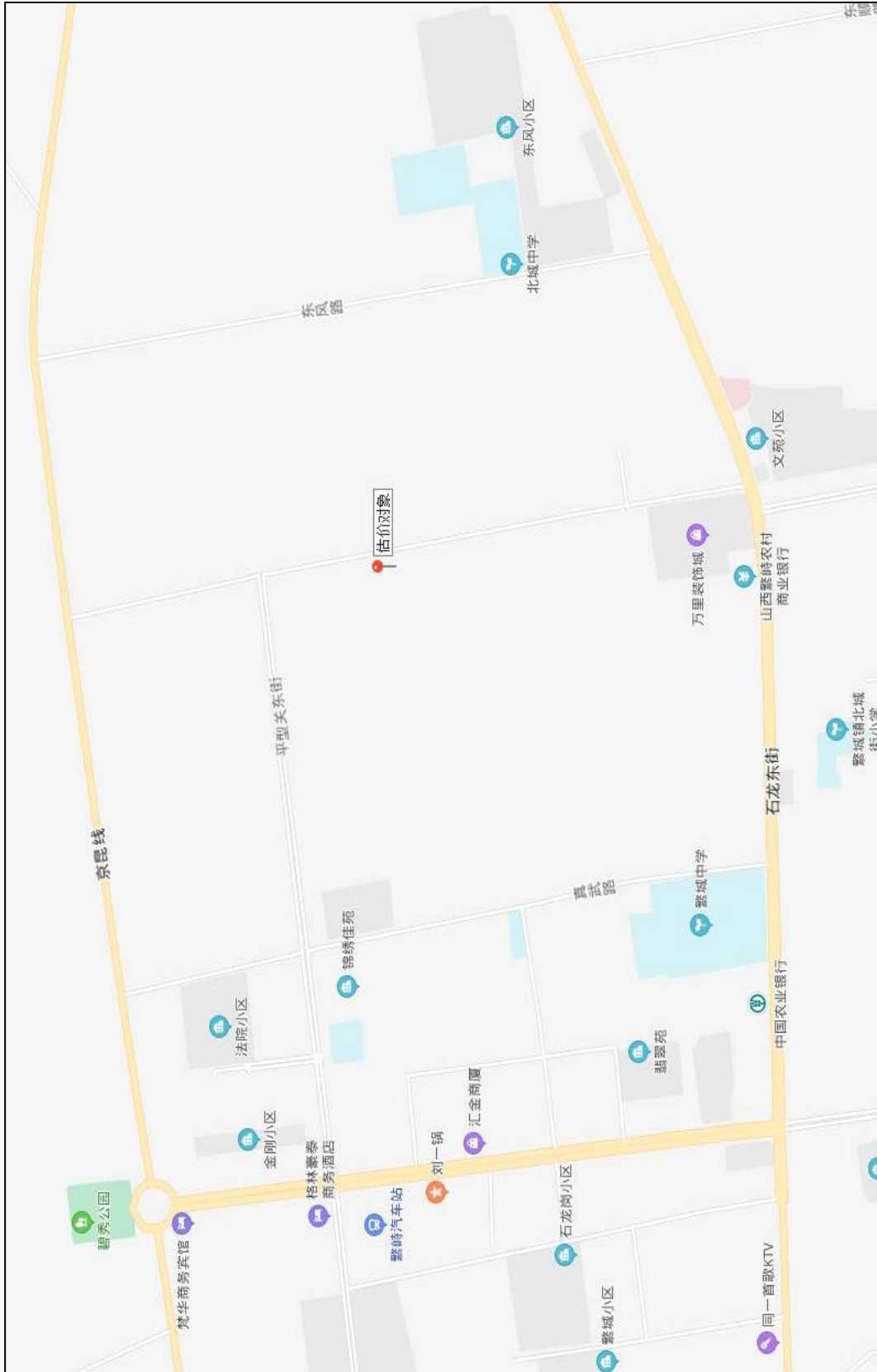








估价对象现状照片



估价对象位置图