
房地产估价报告

- ◆ **估价报告编号：**晋腾房估字第（2020）-2050 号
- ◆ **估价项目名称：**迎泽大街 27 号 5 幢 15 层 1501 号、1534 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
- ◆ **房地产估价机构：**山西腾凯房地产评估有限责任公司
- ◆ **注册房地产估价师：**史卫军（注册号：1420060068）
李爱兰（注册号：1420200011）
- ◆ **估价报告出具日期：**2020 年 06 月 29 日

致估价委托人函

太原市万柏林区人民法院：

承蒙委托，我对贵方委托的迎泽大街 27 号 5 幢 15 层 1501 号、1534 号房地产于价值时点的市场价值进行了评估。

估价目的：为太原市万柏林区人民法院执行案件提供价值参考而评估房地产市场价值。

估价对象：迎泽大街 27 号 5 幢 15 层 1501 号、1534 号房地产，其范围包括房屋所有权及分摊国有建设用地使用权和公共配套设施，不包含其上的动产、抵押、担保、租赁或占用情况、查封等对房地产价值有影响的财产和权利状况；估价对象 1501 号建筑面积为 63.89 平方米，规划用途为公寓（商业用房），现状用途为办公，不动产权利人为安权、刘晓丹；估价对象 1534 号建筑面积为 73.69 平方米，用途为商务金融用地，不动产登记申请人为安权。

价值时点：2020 年 06 月 18 日（估价人员现场查勘之日）。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，遵照国家法律法规和技术标准，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法和收益法进行测算，结合估价经验及对房地产市场的价值影响因素进行了分析，并对测算结果进行校核，确定估价对象房地产于价值时点 2020 年 06 月 18 日在价值定义及估价全部假设限制条件下的估价结果如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

项 目		1501 号房地产	1534 号房地产
测算结果	总价（万元）	71.17	82.09
	单价（元/m ² ）	11140	11140
评估价值	总价（万元）	71.17 大写：柒拾壹万壹仟柒佰元整	82.09 大写：捌拾贰万零玖佰元整
	单价（元/m ² ）	11140	11140
汇总评估价值	总值（万元）	153.26 大写：壹佰伍拾叁万贰仟陆佰元整	

特别提示：报告使用人在使用本报告之前，特别是应对“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失。评估过程、结果及有关说明详见报告全文。

山西腾凯房地产评估有限责任公司

法定代表人：张薇

二〇二〇年六月二十九日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
附 件.....	10
一、《万柏林区法院委托书》复印件	
二、《不动产权证》[晋（2017）太原市不动产权第 0081268 号]复印件	
三、《不动产登记申请书》（收件编号：201711140216）复印件	
四、估价对象位置图	
五、估价对象实景照片	
六、房地产估价机构营业执照复印件	
七、房地产估价机构备案证书复印件	
八、房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

在我们的职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责的范围内，我们郑重声明：

一、本估价报告中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，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。有关估价假设和限制条件见“估价假设和限制条件”。

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，也对估价对象、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/T50291-2015）、《房地产估价基本术语》（GB/T 50899-2013）及有关房地产估价标准的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证》[晋(2017)太原市不动产权第0081268号]和《不动产登记申请书》(收件编号:201711140216),我们未向政府有关部门进行核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二) 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。

(三) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量,经现场查勘观察,估价对象房屋建筑面积以《不动产权证》[晋(2017)太原市不动产权第0081268号]及《不动产登记申请书》(收件编号:201711140216)记载建筑面积为准。

(四) 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、交易双方自愿地进行交易;
- 2、交易双方处于利己动机进行交易;
- 3、交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情;
- 4、交易双方有较充裕的时间进行交易;
- 5、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(五) 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。

二、未定事项假设

(无)。

三、背离事实假设

在价值时点,估价对象已被查封,本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

四、不相一致假设

(无)。

五、依据不足假设

估价对象1534号于价值时点房屋使用人及产权人不能配合本次现场查勘工作,估价

人员未进入室内进行查勘，根据估价人员现场调查情况，假设本次估价对象 1534 号现状用途为办公，装修与 1501 号相同。

六、估价报告使用的限制条件

1、本报告的估价目的为为太原市万柏林区人民法院执行案件提供价值参考而评估房地产市场价值，不作为其他目的之用。如估价目的和估价条件发生变化，该价格需做相应调整或重新评估。

2、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及使用状况如发生变化，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。

3、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，本估价机构不承担责任。

4、本估价结果自估价报告出具之日起壹年内有效，即 2020 年 06 月 29 日起至 2021 年 06 月 28 日止，若在此期间内由于国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素发生重大变化，且这些变化会对估价结果产生重大影响时，须委托本估价机构重新评估。

5、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。

6、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，请通知本机构进行更正。否则，报告误差部分无效。

7、本估价报告需经本机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。未经本机构书面同意，本报告的全部或部分及任何资料均不允许在任何媒体、报刊、杂志中公开发表，也不得在其他通告、声明中引用。

8、本估价报告测算过程中分步结果均采用四舍五入取整至元，估价结果总价以“万元”为单位，最后结果保留两位小数，单价以“元/平方米”为单位，用总价除以建筑面积求得，最后结果取整。

9、本报告一式柒份（估价委托人陆份，房地产估价机构留存壹份），柒份具有同等法律效力。

10、如果使用本报告的时间超过了报告应用的有效期，我们对此结果造成的损失不承担责任。

11、本报告由山西腾凯房地产评估有限责任公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

单位：太原市万柏林区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：山西腾凯房地产评估有限责任公司

住所：太原市杏花岭区新建路 187 号 1 幢东塔楼 17 层 3 号

法定代表人：张薇

备案等级：二级

证书编号：【晋】房估 01247158

三、估价目的

为太原市万柏林区人民法院执行案件提供价值参考而评估房地产市场价格。

四、估价对象

(一)财产范围及基本状况

1、财产范围

本次估价的估价对象为迎泽大街 27 号 5 幢 15 层 1501 号、1534 号房地产，其范围包含房屋所有权及分摊国有建设用地使用权和公共配套设施，不包含其上的动产、抵押、担保、租赁或占用情况、查封等对房地产价值有影响的财产和权利状况。

2、基本状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》[晋（2017）太原市不动产权第 0081268 号]，估价对象坐落为迎泽大街 27 号 5 幢 15 层 1501 号，建筑面积为 63.89 平方米，不动产权利人为安权、刘晓丹，估价对象规划用途为公寓（商业用房），现状用途为办公。

根据估价委托人提供的《不动产登记申请书》（收件编号：201711140216），估价对象坐落为迎泽大街 27 号 5 幢 15 层 1534 号，建筑面积为 73.69 平方米，不动产登记申请人为安权，估价对象不动产单元号为 140106003004GB00073F00010131，原不动产证书（证明）号为 D201306462，用途为商务金融用地。

(二)土地基本状况

估价对象位于迎泽大街 27 号，宗地四至为东至五一街南一巷，南至迎泽大街，西至山西金海港房地产开发有限公司，北至五一东街。

估价对象用地形状较规则，地形地势较平坦，水文、地质状况良好，无不良地质现象。

估价对象现状市政基础设施完备，达“七通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通气、供热、通路），保证程度高。

（三）建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》[晋（2017）太原市不动产权第 0081268 号]，估价对象 1501 号房屋建筑面积为 63.89 平方米，建筑结构为钢筋混凝土结构，建筑总层数 31 层，建成于 2013 年，规划用途为公寓（商业用房），现状用途为办公。

根据估价委托人提供的《不动产登记申请书》（收件编号：201711140216），估价对象 1534 号房屋建筑面积为 73.69 平方米，建筑结构为钢筋混凝土结构，建筑总层数 31 层，建成于 2013 年，用途为商务金融用地，假设现状用途为办公。

估价对象目前已被查封。估价对象所在 5 幢配套 8 部电梯、2 道安全楼梯，15 层整层布局共计 35 户，安装有自动消防系统，空间布局为合理。装修状况简述如下：

估价对象所在楼幢外立面干挂石材，墙裙部分贴瓷砖、玻璃幕墙；大厅等公共区域地面铺地砖，墙面贴瓷砖通顶，石膏板造型吊顶。

估价对象 1501 号入户安装防盗门，入口处安装简约式整体橱柜，室内地面铺设地砖，墙面乳胶漆、落地塑钢玻璃窗、饰瓷砖踢脚线，顶面刷乳胶漆、石膏板造型吊顶，卫生间地面铺地砖，墙面贴釉面瓷砖通顶，PVC 吊顶。

估价对象 1534 号入户安装防盗门，室内装修假设与 1501 号相同。

估价对象配套设施完备，所需的给水、排水、采暖、电力、通讯等设施设备较齐全，且均与市政管网连接，在时间和用量上可以满足日常生活、办公所需。

于价值时点估价对象综合成新度为较好。

（四）区位状况分析

1、位置

（1）坐落：迎泽大街 27 号 5 幢 15 层 1501 号、1534 号；

（2）方位：估价对象位于太原市迎泽大街与五一街南一巷交叉口西北角；

（3）与相关场所的距离：估价对象距离太原火车站约 350 米，距长途汽车站约 350

米，距五一广场约 700 米，距迎泽公园约 2 公里；

(4) 临街状况：东临五一街南一巷，南临迎泽大街，北临五一东街；

(5) 朝向：估价对象 1501 号朝西北，1534 号朝西；

(6) 楼层：估价对象位于迎泽大街 27 号 5 幢 15 层 1501 号、1534 号，房屋总层数 31 层，所在层数 15 层。

2、交通

估价对象所在小区附近有迎泽大街、建设路等主干道；周边有 1 路、6 路、10 路、611 路、615 路支、618 路、804 支路、820 路、820 支路、838 外环、859 路、K10 路、K859 路等公交线路。

3、外部配套设施

(1) 外部基础设施：估价对象现状市政基础设施完备，达“七通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通气、供热、通路），保证程度高。

(2) 外部公共服务设施：估价对象周边有铁路宾馆、交通大厦、山西电力大厦、山西华苑宾馆、山西中诚宾馆；有晋商银行、中国邮政储蓄银行、尧都区农村商业银行、中国农业银行、；有小五台小学校、太原市第二实验小学、太原师范中学校、太原广播电视中等专业学校、山西社会主义学院；有太原火车站、长途汽车站等外部公共服务设施。

4、周边环境

估价对象所在位置紧临迎泽大街，卫生状况良好；物业内居民收入水平、文化程度较高，治安状况良好。附近有铁路宾馆、交通大厦、山西电力大厦、山西华苑宾馆、山西中诚宾馆、鼎元时代中心、北仓大厦等酒店及办公楼，成熟度较好。

五、价值时点

2020 年 06 月 18 日（估价人员现场查勘之日）。

六、价值类型

本次估价的价值类型为房地产市场价格。房地产市场价格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。

本次估价的“房地产市场价格”指估价对象 1501 号建筑面积为 63.89 平方米和 1534



号建筑面积为 73.69 平方米的房屋所有权及分摊国有建设用地使用权和公共配套设施，不包含其上的动产、抵押、担保、租赁或占用情况、查封等对房地产价值有影响的财产和权利状况，在价值时点 2020 年 06 月 18 日的市场价值。

七、估价原则

本估价报告结合估价目的遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国物权法》（主席令第六十二号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第三十二号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第三十二号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号）；
- 5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法[2012]30号）；
- 6、《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)；

7、《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）；

8、《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）》；

9、其他法律规定、政策文件等。

（二）本次估价采用的有关标准

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

2、《房地产估价基本术语》（GB/T 50899-2013）

（三）估价委托人提供的有关资料

1、《万柏林区法院委托函》〔（2019）晋0109执1853号〕；

2、《不动产权证》〔晋（2017）太原市不动产权第0081268号〕；

3、《不动产登记申请书》（收件编号：201711140216）；

4、其他相关资料。

（四）估价人员掌握的有关市场资料及估价人员实地查勘、调查所获得的资料

1、估价人员实地查勘获得的资料；

2、估价人员掌握的房地产交易数据；

3、太原市统计局发布的统计数据资料；

4、山西省各年度统计年鉴。

九、估价方法

估价人员根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规及估价技术规范，经过反复研究，决定选用比较法和收益法作为本次评估的方法。

1、比较法：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。

2、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。本次评估选择5年持有加持有期末转售的方法进行测算。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，遵照国家法律法规和技术标准，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法和收益法进行测算，结合估价经验及对房地产市场的价值影响因素进行了分析，并对测算结果进行校核，确定估价对象房地产于价值时点 2020 年 06 月 18 日在价值定义及估价全部假设限制条件下的估价结果如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

项 目		1501 号房地产	1534 号房地产
测算结果	总价（万元）	71.17	82.09
	单价（元/m ² ）	11140	11140
评估价值	总价（万元）	71.17 大写：柒拾壹万壹仟柒佰元整	82.09 大写：捌拾贰万零玖佰元整
	单价（元/m ² ）	11140	11140
汇总评估价值	总值（万元）	153.26 大写：壹佰伍拾叁万贰仟陆佰元整	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
史卫军	1420060068		年 月 日
李爱兰	1420200011		年 月 日

十二、实地查勘期

2020 年 06 月 18 日。

十三、估价作业期

2020 年 06 月 18 日起至 2020 年 06 月 29 日止。

附 件

- 一、《万柏林区法院委托书》复印件
- 二、《不动产权证》[晋（2017）太原市不动产权第 0081268 号]复印件
- 三、《不动产登记申请书》（收件编号：201711140216）复印件
- 四、估价对象位置图
- 五、估价对象实景照片
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价机构备案证书复印件
- 八、房地产估价师注册证书复印件