

房地产估价报告

估价项目名称：忻州市忻府区人民法院拟司法处置的忻州市忻府区长征
中街 10 号君华苑 25 幢 2 层 01 单元 002 西房屋及附属
地下室房地产市场价格价值评估

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：山西弘信房地产估价咨询有限公司

估价报告出具日期：二〇一九年十一月二十二日

估价报告编号：晋弘房估字第(2019)-5509 号

致估价委托人函

忻州市中级人民法院证据技术中心：

受贵中心委托，本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则对贵中心委托的王燕云与张珍峰借款合同纠纷一案中所涉及的房地产进行估价。估价对象为张珍峰、杨启珍名下位于忻州市忻府区长征中街10号君华苑25幢2层01单元002西房屋及附属地下室的房地产，用途为住宅，房屋建筑面积91.53平方米，《房屋所有权证》编号为：忻房权证字第20142419号、20142420号。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，运用了比较法、收益法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点二〇一九年十一月十五日市场价值为人民币57.8万元（单价6318元/平方米），大写：人民币伍拾柒万捌仟元整。

估价的详细结果、过程和有关说明，见后附的《估价结果报告》。

特别提示：

本报告各部分为一有机整体，估价结果受估价的假设和限制条件制约，请报告使用人谨慎阅读，参考使用。

此致！

山西弘信房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇一九年十一月二十二日

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本估价报告中所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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）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)及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。

（六）本公司注册房地产估价师已于 2019 年 11 月 15 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录。

（七）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，已被法院查封，查封期间不得办理买卖、赠与、抵押等转移过户手续。
2. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
3. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
4. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
5. 估价委托人提供了估价对象的《房屋登记簿》和《房屋所有权证》，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。
6. 本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况，且其法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续。
7. 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。
8. 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。

二、未定事项假设

1. 本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；注册房地产估价师现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和试验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。
2. 本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意！
3. 估价对象《房屋登记簿》和《房屋所有权证》中未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。
4. 本次评估委托方未能提供估价对象租赁情况的相关资料，本次估价不考虑估价对象的租赁情况。

三、背离事实假设

1. 估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有考虑已设立的他项权利、国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务，或是债务及运营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

根据忻州市不动产登记中心出具的《房屋登记簿》，估价对象附带一间地下室，由于被执行人不配合，估价师现场查勘时，未能对地下室进行查勘。由于《房屋登记簿》未对地下室面积进行登记，本次评估设定该地下室为一间标准地下室，对其进行评估。

六、估价报告使用限制

1. 本估价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格，不作它用。

2. 本估价报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

估价结果报告

（一）估价委托人

名称：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：山西弘信房地产估价咨询有限公司

住所：太原市小店区学府街 130 号（华宇绿洲）33 幢 1 单元 7-8 层 0702 号

统一社会信用代码：91140105757250079C

估价机构资质级别：壹级

资质证书编号：[晋]房估 01119019 号

法定代表人：段剑宇

联系电话：0351-7227000

公司邮箱：sxhxpg@126.com

（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。

（四）估价对象

1、估价对象基本状况

（1）估价对象财产范围、用途等基本状况

估价对象为位于忻州市忻府区长征中街 10 号君华苑 25 幢 2 层 01 单元 002 西的房屋及地下室房地产，包括房屋建筑物及分摊土地使用权，估价对象房屋建筑面积为 91.53 平方米，附带一间地下室。

根据估价委托人提供的忻房权证字第 20142419 号、20142420 号《房屋所有权证》及《房屋登记簿》，估价对象房屋证载用途为住宅；据估价人员现场查勘，其现状用途为住宅。

（2）估价对象权属状况

①产权登记状况

估价对象已办理《房屋所有权证》，产权清晰、合法。具体登记状况如下：

房屋所有权人：张珍峰、杨启珍；坐落：忻府区长征中街 10 号 25 幢 2 层 01 单元 002 西；共有情况：共同共有；房屋结构：混合结构；所在层数/房屋总层数：2/6；房屋建筑面积：91.53 平方米；规划用途：住宅；房产证号：忻房权证字第 20142419 号、

20142420 号；产权来源：买卖；附带地下室。

地号：03060022；土地性质：国有；国有土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2009-08-16 至 2076-10-16，土地证号：忻府区国用（2009）字第 0020 号。

②他项权利状况

根据委托方提供资料，估价师通过尽职调查，估价对象已办理抵押登记，根据本次估价目的，不考虑估价对象的抵押权、典权等他项权利；至估价时点，估价对象已被查封。

2、土地基本状况

估价对象位于长征中街 10 号，属忻府区管辖范围，所在宗地使用期限：2009-08-16 至 2076-10-16；估价对象所在宗地基础设施状况达到“七通一平”。即：通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力以及场地平整。

3、建筑物基本状况

估价对象位于忻州市忻府区长征中街 10 号君华苑 25 幢 2 层 01 单元 002 西，平面布局：3 室 1 厅 1 厨 1 卫，1 梯 2 户，房屋朝向：南北。估价对象附带一间地下室。

（1）装饰装修、设施设备等情况

外墙贴墙砖，入户门为防盗门，内门为装饰木门，塑钢窗户，估价对象层高为 2.78 米；客厅：地板砖铺地，墙面贴壁纸，屋顶为造型吊顶；卧室：地板砖铺地，墙面贴壁纸，屋顶为石膏吊角线；厨房：地板砖铺地，墙面瓷片到顶，PVC 吊顶；卫生间：防滑地板砖铺地，墙面瓷片到顶，PVC 吊顶，装有坐便、洗手台、淋浴、燃气热水器等。水、电、暖、气、通讯、有线等生活配套设施齐备。

（2）建筑物维护保养及使用状况

据了解，估价对象建成于 2009 年，混合结构，经估价人员现场查勘，于估价时点，建筑物维护状况较好，现出租，使用正常。

4、区位描述与分析：

（1）位置状况描述

估价对象位于忻州市忻府区长征中街 10 号君华苑 25 幢 2 层 01 单元 002 西，东临新建南路，西临七一南路，南临长征东街，北临利民东街，区域特征良好。所在层次：2/6，房屋朝向：南北。

（2）交通状况描述

估价对象区域内有 301 路区间线、103 路内环、101 路、105 路、303 路(区间)、103 路外环等多条公交线路，交通便利。

(3) 外部配套设施描述

估价对象区域内有君华·新天地购物广场、东大购物中心等商业设施；忻州市第六中学、忻州市第二实验小学等教育机构；山西中医学院附属医院、忻州中西医结合医院等医疗场所；上海浦东发展银行(君华苑社区支行)、晋商银行忻州君华苑社区支行等金融机构；军绿苑、安装队小区、粮食小区等住宅小区。区域配套设施较齐全。

(4) 周围环境状况描述

估价对象用途为住宅，周边环境较好，人文环境较好。

(五) 价值时点

我公司派注册房地产估价师于 2019 年 11 月 15 日对估价对象进行现场勘察，本次估价以现场勘察日期作为价值时点，即：2019 年 11 月 15 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，有熟悉情况、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 2019 年 11 月 15 日，估价对象用途为住宅的市场价值。