

# 报告书

R E P O R T

SHAN XI • CHINA

---



涌鑫评估咨询

YONG XIN EVALUATE CONSULT

# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：晋涌评（鉴）字（2021）第 057 号

估价项目名称：山阴县同太南路东金洋小区北楼 1 单元 2 层  
西门住宅房地产市场价值评估

估价委托人：灵寿县人民法院

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）

陈 玮（注册号：1420180013）

估价报告出具日期：二〇二一年九月三十日

## 致估价委托人函

灵寿县人民法院：

受贵方委托，本估价公司对贵方委估的房地产市场价值进行了估价。估价对象为位于山阴县同太南路东金洋小区北楼1单元2层（自然层为3层）西门，建筑面积118m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，估价对象房屋所有权人为李宝喜。价值时点为2021年9月8日，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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，确定估价对象于价值时点的市场价值为RMB 35.5万元（人民币叁拾伍万伍仟元整），评估单价为3006元/m<sup>2</sup>。

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。

山西涌鑫房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：

2021年9月30日





## 目 录

估价师声明 .....	2
估价假设和限制条件 .....	3
估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	6
六、价值类型 .....	6
七、估价原则 .....	6
八、估价依据 .....	7
九、估价方法 .....	8
十、估价结果 .....	8
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
十三、有关事项说明 .....	9
附 件 .....	10
一、鉴定委托书复印件	
二、估价对象内外部状况及周围环境和景观照片	
三、估价对象位置图	
四、估价对象权属证明复印件	
五、鉴定人承诺书、房地产估价师注册证书复印件	
六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	



## 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) 注册房地产估价师李振林、陈玮于 2021 年 9 月 8 日对估价对象进行了实地查勘。
- (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		2021 年 9 月 30 日
陈 玮	1420180013		2021 年 9 月 30 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、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《房屋所有权证》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，估价对象建筑面积依据《房屋所有权证》确定，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

经法院通知，被执行人及代理人未参加估价对象实地查勘，估价人员未能进行估价对象内部查勘，估价人员已对估价对象外部状况和区位状况进行了实地查勘。经估价人员向小区内其他居民询问了解，估价对象为正常居住使用房屋，本次估价以房屋内部装饰装修状况为普通装饰装修的假设前提对估价对象进行估价。

#### (三) 背离事实假设

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

估价对象金洋小区北楼一层为车库，估价对象房屋所有权证登记所在层

数为 2 层，自然层实际为 3 层。

(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

灵寿县人民法院

## 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。

## 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、配套设施设备）、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。

### 2、估价对象基本状况

### ①建筑物状况

估价对象为山阴县同太南路东金洋小区北楼 1 单元 2 层西门，建筑面积 118 m<sup>2</sup>，房屋结构为砖混，规划及现状用途为住宅，朝向为南北。估价对象所在楼幢的房屋总层数为 4 层，一层为车库，估价对象所在层为 2 层（自然层为 3 层）。配套设施：供水、排水、供电、供热、通讯、楼宇对讲机等。

估价对象外部装饰装修：外墙刷涂料。

估价对象内部状况：估价对象所在单元楼层为一梯两户，被执行人未到现场参加实地查勘，故无法进入估价对象内部。参照同户型其他层次室内户型布局为三室一厅一卫两阳台。室内净高 2.8 米，铝合金窗，入户装防盗门。

公共配套设施：供水、排水、供电、供热、通讯等公共配套设施。

### ②权属状况

依据估价委托人提供的《房屋所有权证》，房屋所有权人为李宝喜，产别为私，设计用途为住宅。《房屋所有权证》编号为房权证山房字第 0080245 号。

## 五、价值时点

价值时点依据估价目的确定为实地查勘日期 2021 年 9 月 8 日。

## 六、价值类型

本次估价的房地产价值类型是指估价对象在估价假设和限制条件下，于价值时点的公开、合理的市场价值。

## 七、估价原则

依据《房地产估价规范》，我们在估价时遵循以下原则：

①独立、客观、公正原则：房地产估价机构和房地产估价师在估价中不受包括估价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；房地产估价机构和房地产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；房地产估价机构和房地产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。

④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。

## 八、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、《中华人民共和国民法典》【2020年5月28日第十三届全国人大三次会议】；
- 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四十六号，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）



## 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、《灵寿县人民法院司法鉴定技术室勘验现场通知》((2021)冀 0126 委评 007 号)
- 2、《房屋所有权证》复印件
- 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、山阴县总体规划;
- 2、山阴县近年来统计资料;
- 3、估价对象所在区域的区位条件资料;
- 4、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。

## 九、估价方法

① 采用估价方法：比较法。

② 估价方法定义：


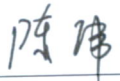
比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果

根据估价目的，依照估价程序，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，经过测算并结合估价经验确定估价对象于价值时点的市场价值为 RMB 35.5 万元（人民币叁拾伍万伍仟元整），评估单价为 3006 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		2021 年 9 月 30 日
陈 玮	1420180013		2021 年 9 月 30 日

## 十二、实地查勘期

2021 年 9 月 8 日至 2021 年 9 月 8 日。

## 十三、估价作业期

2021 年 9 月 8 日至 2021 年 9 月 30 日。

## 十三、有关事项说明

- 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，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、本报告一式六份（估价委托人五份，估价机构留存一份），六份具有同等法律效力。

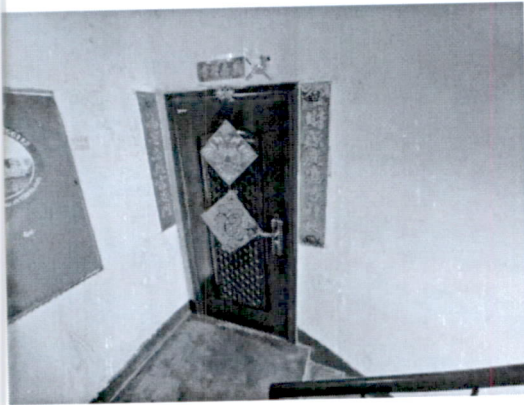
山西涌鑫房地产资产评估测绘有限公司

2021 年 9 月 30 日

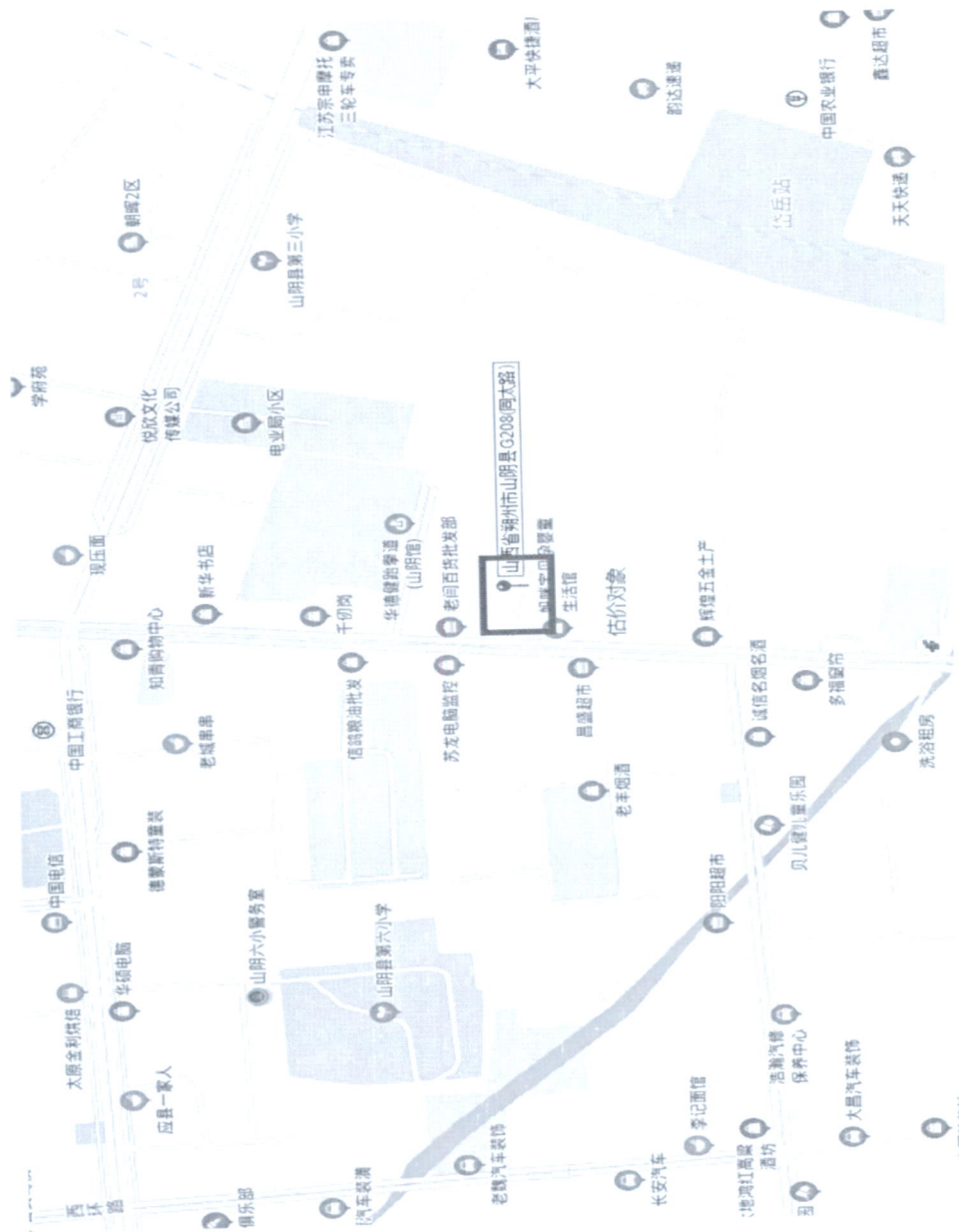
## 附 件

- 一、委托书复印件
  - 二、估价对象内外部状况及周围环境和景观照片
  - 三、估价对象位置图
  - 四、估价对象权属证明复印件
  - 五、房地产估价师注册证书复印件
  - 六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
-





估价对象外部状况及周围环境和景观照片



估价对象位置图

# 灵寿县人民法院

## 司法鉴定委托书

(2021)冀0126委评007号

山西涌鑫房地产资产评估测绘有限公司:

我院执行局移送的吕国凤与赵清珍,李宝喜追偿权纠纷一案,需要对被执行人李宝喜、赵清珍位于山西省山阴县同太南路金洋小区北楼二层西门不动产一套(证号:0080245),为拍卖提供价格依据,价格基准日为现场勘验日,进行鉴定,根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定,特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后,应当出具鉴定报告,并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料,请一并退还我院。

附1: 《委托鉴定要求》

附2: 《委托鉴定材料清单》

督办人: 王晓平

电话: 18531159217 传真: \_\_\_\_\_



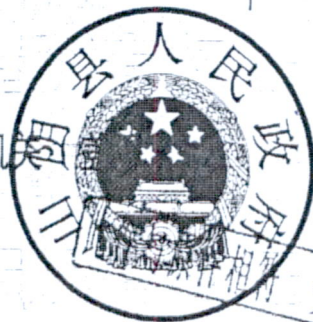


房权证 山字 字第 0080245 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

此件仅作邮储银行贷款之用 客户 赵清珍

发证机关



受理人 张

2015.6.18

000061



房屋所有权人		李. 学. 喜					
房屋坐落		同和南院东金源小里北楼1单元					
丘(地)号				产别		私	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	用途
	北楼	西101	砖混	4	2	118.00	住宅
共有 人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)		118.00	
权属性质		国有		使用年限		25年5月18日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	



地下室

此证以作抵押银行贷款之用 客户

此件与原件相符 受理人 李学喜

赵清珍

000066

附

记

购房产东瑞芬机楼1套 0060442号完税证。  
(原件和完税证到本处收存补办件)

此证仅作瑞信银行贷款之用 客户

赵清珍



填发单位 (盖章)

填发日期



山阳县房产管理所

受理人

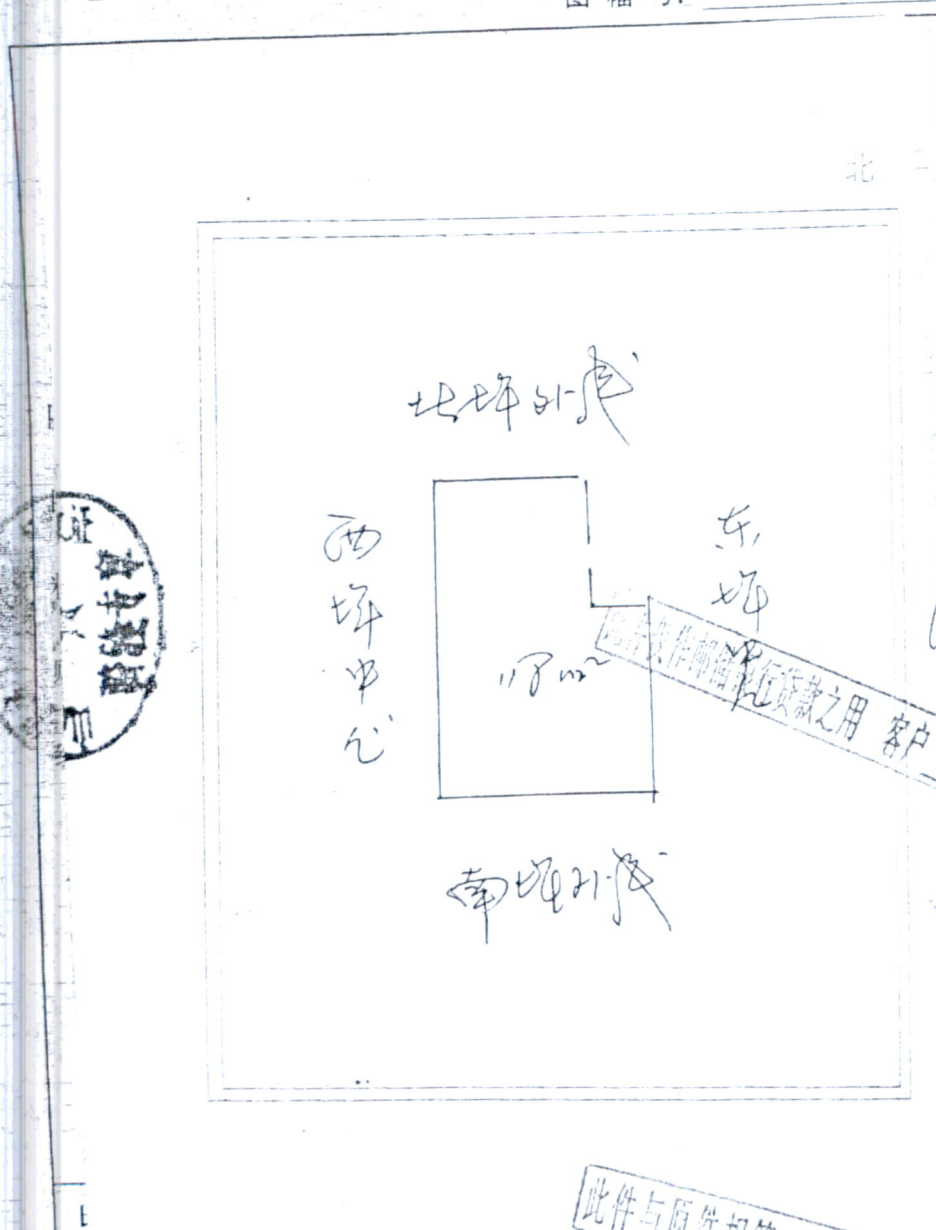
2015.6.18

000065



# 房地产平面图

图幅号: \_\_\_\_\_



此件与原件相符 受理人 赵清珍

2015.6.18

0000064

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00238905

姓名 / Full name

李振林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

642102197712310017

注册号 / Registration No.

1420040047

执业机构 / Employer

山西涌鑫房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-11-29

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00249481

姓名 / Full name

陈玮

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

142401198403262417

注册号 / Registration No.

1420180013

执业机构 / Employer

山西涌鑫房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-8

持证人签名 / Bearer's signature







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
9114010071593742X4 (1-1)

扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。



名称	山西涌鑫房地产资产评估测绘有限公司	注册资本	伍佰万圆整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	1999年11月25日
法定代表人	刘丽仙	营业期限	/ 长期
经营范围	房地产价格评估; 房地产经纪; 房地产信息咨询; 土地评估及 咨询服务; 土地规划服务; 土地整理及技术服务; 资产评估 (单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估 以及相关的咨询业务); 绩效评价; 物业服务价格评估服务; 编制; 可行性项目研究报告编制; 工程造价咨询; 测绘服务; 工程测量; 招投标文件代理; 社会稳定风险评估报告编制; 职业健 康风险评估报告编制; 节能评估报告编制; 环境影响评价报告 编制; 工程项目咨询*** (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可 开展经营活动)	住所	太原市杏花岭区府西街169号华宇国际大厦 A座7层

仅用于评估报告附件



登记机关

2020年04月27日

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国  
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

# 准予变更登记通知书

(杏)登记企变字[2020]第83号

山西涌鑫房地产估价咨询有限公司:

经审查,提交的名称变更(原名称山西涌鑫房地产估价咨询有限公司,变更后名称山西涌鑫房地产资产评估测绘有限公司)登记申请,申请材料齐全,符合法定形式,我局决定准予变更登记。我局将于5个工作日内通知你单位换领营业执照。

仅用于评估报告附件



(本通知适用于公司、非公司企业、分公司、非公司企业分支机构、其他营业单位的名  
称变更登记,企业凭此通知书办理有关手续,登记机关不再出具企业名称变更登记证明)



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：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  
(执行事务合伙人)

住所：太原市杏花岭区府西街169号华宇国际大厦A座7层

统一社会信用代码：9114010071593742X4

备案等级：壹级

证书编号：【晋】房估01173223

有效期限：2022年4月29日

仅用于评估报告附件



发证机关(公章) 2020年5月7日

原发证日期：2019年4月29日