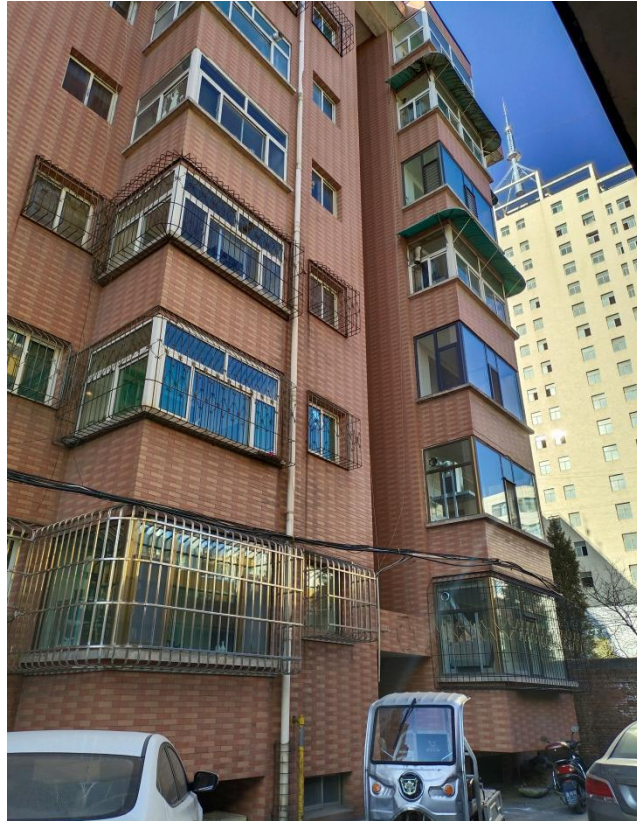


估价报告摘要表

房屋所有权人	方群、李萍
房屋所有权证号	吕房权证 2015 字第 B000127 号
坐落	离石区龙凤南大街莲花新区 4 幢 3 层东室
用途	住宅
建筑面积 (m ²)	149.41
价值时点	2021 年 12 月 6 日
估价方法	比较法
房地产价值 单价 (元/m ²)	4813
房地产价值 总价 (万元)	71.91
车库总价 (万元)	8
总价合计 (万元)	79.91

房地产市场价值报告



估价报告编号： 晋摩房（2022）估字第 200 号
估价项目名称： 方群、李萍所有的位于离石区龙凤南大街莲花新区 4 幢 3 层东室房地产市场价值评估
估价委托人： 招商银行股份有限公司吕梁分行
房地产估价机构： 山西摩方房地产资产评估有限公司
注册房地产估价师： 赵俊英（注册号：1420100018）
郑丽卫（注册号：1420160010）
估价报告出具日期： 二〇二二年三月二十三日

致估价委托人函

招商银行股份有限公司吕梁分行：

我公司受贵单位的委托，对提供资料方群、李萍所有的位于离石区龙凤南大街莲花新区 4 幢 3 层东室房地产，进行了实地踏勘、市场调查和评估，现致函如下：

估价目的：为估价委托人了解房地产市场价值提供参考依据。

估价对象：房屋所有权证号：吕房权证 2015 字第 B000127 号；房屋所有权人为方群、李萍；坐落为离石区龙凤南大街莲花新区 4 幢 3 层东室；房屋建筑面积 149.41 平方米；结构为砖混；用途为住宅。

价值时点：2021 年 12 月 6 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

遵照有关法律法规、政策文件、估价标准，根据估价委托人所提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价作业程序，对估价对象进行了分析、测算和判断，在满足本次估价假设和限制条件下，估价对象房地产在价值时点的估价结果详见下表。

估价结果明细表

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	离石区龙凤南大街莲花 新区 4 幢 3 层东室	149.41	4813	71.91
2	8 号车库壹间	-	-	8
合计	-	149.41	-	79.91

总价大写：柒拾玖万玖仟壹佰元整

（此页无正文）

特别提示：

- 1、本估价报告的使用期限为壹年，自本报告出具之日起计；
- 2、详情请阅读本报告书全文。

山西摩方房地产资产评估有限公司（公章）

法定代表人：雷鸣

2022年3月23日

目录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	4
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附件.....	13
附件一、《房屋所有权证》复印件.....	13
附件二、估价对象内景图.....	13
附件三、估价对象定位图.....	13
附件四、房地产估价机构营业执照复印件.....	13
附件五、房地产估价机构资质证书复印件.....	13
附件六、注册估价师资格证书复印件.....	13

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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。

3、注册房地产估价师与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。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 5081—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）以及相关估价专项标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师赵俊英、郑丽卫已于2021年12月6日对本估价报告中的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，但我们对估价对象的现场查勘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，依据估价委托人提供的资料进行评估。

6、本报告评估中所依据的有关资料复印件系由估价委托人提供，我们并未进行实地测量，估价委托人对资料的真实性和完整性负责。因估价委托人提供的资料失误造成评估结果有误，估价机构和估价人员不承担相应责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》，评估专业人员对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料均合法、真实、准确和完整。估价委托人及有关当事方对其所提供资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。

2、估价对象在经济耐用年限内或批准的土地使用年限内能够按照本报告设定的用途正常使用并产生效益。

3、本报告对房屋安全、环境污染、质量缺陷、建筑面积、财务状况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，本报告以工程无结构性损害等质量缺陷，设备设施符合相关标准，装修符合相关标准（无空气污染、放射性辐射等），可以安全使用为假设前提。

4、本次估价采用的房屋建筑面积是以估价委托人提供的《房屋所有权证》上记载的为准，房屋建筑面积经过实地目测，大体相当。

5、估价对象为整体房地产中的一部分，估价对象享有公共部位的通行权及水电等公用设施的使用权。

6、本次估价的前提为估价对象合法性以及最高最佳使用原则。

7、本报告假设估价对象不受可能影响其价值的债权限制和负责法律义务性质的开支所约束。

8、报告中咨询结果依据了如下假设：

(1) 存在一个自愿的买方和一个自愿的卖方；

(2) 买卖双方的行为都是精明和谨慎的；

(3) 估价对象可以在公开市场上自由转让；

(4) 在价值时点前，相对于物业的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期；

(5) 此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；

(6) 不考虑特殊买方的附加出价。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅供报告中列明的估价报告和估价结果的用途使用，若应用于其他估价报告和估价结果用途，本估价报告无效。

2、本估价报告的使用者为估价委托人、国家法律、法规规定的估价报告使用者；任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能由于得到估价报告而成为估价报告使用者。

本报告未经估价机构书面同意，不得向估价委托人及其他报告使用者之外的单位和个人提供报告的全部和部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上。

估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

3、本估价报告自估价报告出具之日起一年内使用有效，但价值时点后，在报告使用期限内估价对象的质量及价格标准发生变化，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果；超过一年，需重新进行估价。

4、估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反上述规定使用估价报告的，估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

5、本报告估价结果的估算是以估价对象在价值时点的状况和本报告对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。若国家有关政策、市场环境、估价对象的用途和使用方式以及估价中遵循的假设条件发生变化，估价对象的估价结果也会发生变化，必要时应作相应调整或重新估价

6、权属证书的真伪只有原颁发机关才能做出准确判断，颁证机关将在办理转让、抵押登记时予以确认。权属有瑕疵将不能依法办理相关手续，我们提请报告使用人关注。

7、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本估价机构不对仅使用报告中部分内容或使用不当所可能导致的任何损失承担责任。

8、对于其他可能影响估价的瑕疵事项，在估价委托人委托估价时未作特殊说明的，而房地产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，估价机构及评估专业人员不承担相关责任。

9、本估价报告的估价结果，须经山西摩方房地产资产评估有限公司盖章及在该公司执业的 2 名注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效。

估价结果报告

一、估价委托人

招商银行股份有限公司吕梁分行

二、房地产估价机构

估价机构：山西摩方房地产资产评估有限公司

资质证书编号及等级：晋房估 01108154 号（壹级）

机构地址：太原市杏花岭区新建路 187 号华宇国际 A 座 20 层 A 户

法定代表人：雷鸣

联系人：白建凯

联系电话：0351-3030651

三、估价目的

为估价委托人了解房地产市场价格提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象名称、财产范围

名称	离石区龙凤南大街莲花新区 4 幢 3 层东室房地产。
财产范围	包括建筑物及相应分摊的国有土地使用权（含国有土地使用权出让金），未设立法定优先受偿权，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象不动产基本状况

房屋所有权证号	吕房权证 2015 字第 B000127 号			
房屋所有权人	方群、李萍			
房屋坐落	离石区龙凤南大街莲花新区 4 幢 3 层东室			
房屋状况	共有情况	共同共有	规划用途	住宅
	建筑面积（m ² ）	149.41	总层数	6
	权利性质	集资建房	附记	另有 8 号车库壹间

（三）建筑物状况

建筑物基本状况表

户型	三室两厅一厨两卫	梯户比	一梯两户
建筑结构	砖混	所在楼层/总楼层	3/6

设施设备	通路、通电、供水、排水、供暖、供气、通讯等。
装饰装修	据估价人员现场查勘,估价对象外立面刷涂料,一梯两户,入户安装防盗门,套内格局为:三室两厅一厨两卫;装修情况为:客厅地面铺有实木复合地板,顶面石膏线走边,内墙刷白;卧室地面铺有实木复合地板,石膏板吊顶,内墙刷白;卫生间地面地砖铺地,瓷砖通顶,PVC吊顶;厨房地面地砖铺地,内墙面贴砖,塑钢封闭阳台及窗户。
新旧程度	维护状况良好,成新度较高。

五、价值时点

与委托人商议,确定价值时点为实地查勘之日,即2021年12月6日。

六、价值类型

本次评估房地产价值是指估价对象在设定条件下,于价值时点可能实现的市场价值。

七、估价原则

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下,具体依据如下原则:

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上,实事求是,公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

要求估价结果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在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值

最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律法规和部门规章

1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)
(2016年12月1日起施行)

2、《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第656号，自2015年3月1日起施行)

3、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)

5、《中华人民共和国土地管理法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)

6、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第七十四号，自2008年1月1日起施行)

7、《中华人民共和国城市开发经营管理条例》(国务院令 第248号，1998年7月20日起施行)

8、《城市房地产转让管理规定》(建设部令 第96号，2006年3月1日起施行)

9、国家和省、市有关房地产估价的法律、法规

(二) 本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T5081-2015)

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)

3、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》

(GB/T50899-2013)

(三) 估价委托人提供的估价资料

- 1、《房屋所有权证号》[吕房权证 2015 字第 B000127 号]复印件；
- 2、估价委托人提供的其他有关资料。

(四) 估价机构调查搜集的资料

- 1、实地查勘估价对象获取的估价对象区位状况、实物状况和权益状况的查勘资料及拍摄的估价对象内部状况、外部状况、周围环境状况照片等；
- 2、实地查勘获取的可比交易实例的位置图等资料；
- 3、房地产估价机构掌握的估价所需有关其他资料和注册房地产估价师掌握、搜集和实地查勘、调查所获取的估价所需其他资料。

九、估价方法

本次估价选用比较法进行估价。

所谓比较法，也称市场比较法、市场法，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

遵照有关法律法规、政策文件、估价标准，根据估价委托人所提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价作业程序，对估价对象进行了分析、测算和判断，在满足本次估价假设和限制条件下，估价对象房地产在价值时点的估价结果详见下表：

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	离石区龙凤南大街莲花 新区 4 幢 3 层东室	149.41	4813	71.91
2	8 号车库壹间	-	-	8
合计	-	149.41	-	79.91
总价大写：柒拾玖万玖仟壹佰元整				

十一、注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
赵俊英	1420100018		2022 年 3 月 23 日
郑丽卫	1420160010		2022 年 3 月 23 日

十二、实地查勘期

2021 年 12 月 6 日。

十三、估价作业期

2021 年 12 月 6 日至 2022 年 3 月 23 日。

山西摩方房地产资产评估有限公司

2022 年 3 月 23 日

附件

附件一、《房屋所有权证》复印件

附件二、估价对象内景图

附件三、估价对象定位图

附件四、房地产估价机构营业执照复印件

附件五、房地产估价机构资质证书复印件

附件六、注册估价师资格证书复印件