

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：晋正信房估[2022]字第 044 号

估价项目名称：原平市前进西街 1809 号西 1 排 6 号一套住宅房  
地产市场价值评估

估价委托人：原平市人民法院

房地产估价机构：山西正信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：常丰艳（注册号：1420180029）

郭 敏（注册号：1420170040）

估价报告出具日期：2022 年 1 月 14 日

## 致估价委托人函

### 原平市人民法院：

我公司接受贵方委托，秉着独立、客观、公正的原则，对位于原平市前进西街 1809 号西 1 排 6 号房地产在现状利用条件下的市场价值进行了估价。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 估价对象：

财产范围及名称：原平市前进西街 1809 号西 1 排 6 号房地产（包含房屋及分摊的土地使用权、室内装饰装修等，不包含室内动产、债权债务及特许经营权等）；

坐落：原平市前进西街 1809 号西 1 排 6 号；

规模：房屋建筑面积为 141.17 平方米；

用途：规划用途为住宅，实际用途为住宅；

权属：根据估价委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》[晋（2018）原平市不动产权第 0000463 号]、[晋（2018）原平市不动产权第 0000464 号]，房屋所有权人为何兴、赵润然。

价值时点：2022 年 1 月 5 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：

我们实施了评估所必须的各项程序,按照国家关于房地产评估的有关规定,在价值时点满足价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下:

**估价对象房地产市场价格单价: 3259 元/平方米**

**估价对象房地产市场价格总价: 46.01 万元**

**大写金额: 人民币肆拾陆万零壹佰元整**

**特别提示:**

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证;

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致,发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可使用;

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者评估结果未使用之前,如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可使用;

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》“第四十条:以划拨方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当按照国务院规定,报有批准权的

人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金”。估价对象土地使用权取得方式为划拨，本次估价结果中并未扣除土地出让金，土地出让金应在拍卖完成后的房款予以扣除，具体扣除金额需经相关管理部门核实，提请报告使用人注意。

6. 本估价报告使用期限于 2022 年 1 月 14 日至 2023 年 1 月 13 日止。

山西正信房地产资产评估有限公司

法定代表人签名： 

二〇二二年一月十四日

## 目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	9
一、估价委托方.....	9
二、估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	14
六、价值类型.....	14
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	16
九、估价方法.....	18
十、估价结果.....	19
十一、注册房地产估价师.....	20
十二、实地查勘期.....	20
十三、估价作业期.....	20
附 件.....	21
一、估价对象委托书（复印件）.....	21
二、估价对象权属证明资料（复印件）.....	21
三、估价对象位置图.....	21
四、估价对象实地勘查情况和相关照片.....	21
五、营业执照和备案证书（复印件）.....	21

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和执业道德，在此郑重声明：

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

2. 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，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见。

4. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2015】以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。

## 估价假设和限制条件

### 一、假设前提

#### (一) 一般假设

1. 委托人提供了估价对象《中华人民共和国不动产权证书》。我们对上述相关资料上记载的权属、面积、用途等相关信息进行了审慎的检查，但未向相关部门进行核实，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。

2. 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使用。

3. 假设估价对象产权清晰，可在公开市场上自由转让。

4. 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，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。

5. 本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的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，估价对象是以房地产为主的整体资产。

6. 假定有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、市场供应关系、市场结构等未发生变化。

7. 注册房地产估价师对估价对象是否存在欠缴税费给予了关注，人民法院未明确估价对象存在欠缴税费，我们也未掌握相关情况，假定估价对

象不存在欠缴税费。

## **(二) 未定事项假设**

无未定事项假设。

## **(三) 背离事实假设**

估价对象现状为已查封，依据本次估价目的及委托人需要，本次估价不考虑查封以及其他法定优先受偿权对房地产市场价值的影响。

## **(四) 不相一致假设**

无不相一致假设。

## **(五) 依据不足假设**

无依据不足假设。

## **二、估价报告使用限制条件**

1. 本次估价结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得用于其他估价目的。

2. 本估价报告使用期限为自报告出具之日起一年，从 2022 年 1 月 14 日至 2023 年 1 月 13 日止。但是价值时点后，在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。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何形式公开发表。

4. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致



可能的损失，本估价机构不承担责任。

5. 本报告必须经加盖公章及估价师签字后方可使用，我公司仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

6. 本报告由山西正信房地产资产评估有限公司负责解释。

本次估价是基于上述假设和限制条件成立，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果须作相应调整。

## 估价结果报告

### 一、估价委托方

名称：原平市人民法院

### 二、估价机构

房地产机构名称：山西正信房地产资产评估有限公司

住 所：山西综改示范区太原学府园区晋阳街 176 号纳达科研大

厦西 B1-402

统一社会信用代码：91140107762474982C

备案证书编号：【晋】房估 01149164

备案等级：壹级

法定代表人：郭敏

有效期限：2019 年 10 月 9 日至 2022 年 10 月 9 日

### 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

#### （一）估价对象财产范围

本次估价对象为何兴、赵润然所有的位于原平市前进西街 1809 号西 1 排 6 号房地产，权利人为何兴、赵润然，房屋建筑面积为 141.17 平方米，共有宗地面积为 123.71 平方米，规划用途为住宅，实际用途为住宅，混合结构，房屋总层数 2 层，估价对象位于第 1-2 层，建成于 1988 年。

估价对象财产范围为房屋及其分摊的土地使用权面积、室内装饰装修，不包含室内家具家电等动产。

## (二) 估价对象实物状况

### 1. 土地实物状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘查情况，估价对象土地实物状况表如下：

**土地实物状况情况表**

项目	描述
宗地地址	原平市前进西街 1809 号西 1 排 6 号
土地使用权证号	[晋 (2018) 原平市不动产权第 0000463 号]、 [晋 (2018) 原平市不动产权第 0000464 号]
面积	共有宗地面积 123.71 平方米，均为自用面积
土地使用权取得方式	划拨
用途	住宅
使用期限	-
形状	较规则
地形地势	地势较平坦
土壤地基及地址条件	地基承载力较好，地质条件良好
土地开发程度	土地实际开发程度达到宗地（红线）外“七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）”能够满足估价对象的使用需求。

### 2. 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘查情况，估价对象建筑物实物状况表如下：

**建筑物实物状况表**

项目	描述
房地产名称	原平市前进西街 1809 号西 1 排 6 号
建筑规模	列入本次评估范围的建筑面积为 141.17 平方米
用途	住宅
层数	房屋总层数 2 层，估价对象位于第 1-2 层

建筑结构	混合结构
层 高	---
建成时间	1988 年
装饰装修	外立面：瓷砖 入户门：小院入户门为铁皮门，房屋入户门为玻璃钢化门 客厅：地面铺设瓷砖，墙面贴墙纸，屋顶为石膏板造型吊顶； 卧室：地面铺设瓷砖，墙面贴墙纸，屋顶刷涂料； 厨房：地面铺设瓷砖，墙面贴瓷砖，屋顶为 PVC 吊顶； 卫生间：地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖，屋顶为 PVC 吊顶； 户型为四室两厅一厨一卫，南北通透，房屋屋内部装饰装修状况为中等装修。
设施设备	水、电、暖等设施设备较齐全，没有电梯
使用现状	自住
建筑功能	住宅
工程质量	良好
外 观	良好
新旧程度	一般
物业管理	无
空间布局	较好

### (三) 估价对象权益状况

#### 1. 土地权益状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘查情况，估价对象土地

权益状况表如下：

土地权益状况表

项目	描述	
坐落	原平市前进西街 1809 号西 1 排 6 号	
《不动产权证》证号	[晋(2018)原平市不动产权第 0000463 号]、 [晋(2018)原平市不动产权第 0000464 号]	
土地使 用权状 况	土地所有权状况	国有
	土地使用权人	何兴、赵润然
	土地使用权取得方式	划拨
	土地用途	住宅
	土地面积	共有宗地面积 123.71 平方米，均为自用面积
	土地使用年限	-
土地使用管制	无	
其他特殊情况	无	

## 2. 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘查情况，估价对象建筑物权益状况表如下：

### 建筑物权益状况表


项目	描述	
坐落	原平市前进西街 1809 号西 1 排 6 号	
权属证明	《中华人民共和国不动产权证书》[晋（2018）原平市不动产权第 0000463 号]、[晋（2018）原平市不动产权第 0000464 号]	
房屋所有权状况	房屋所有权人	何兴、赵润然
	房屋性质	自建房
	用途	其它、住宅
	共有情况	共同共有
	占有房屋份额	--
	建筑面积	列入本次评估范围的建筑面积为 141.17 平方米
他项权利设立情况	--	
规划条件	无	
租赁或占用情况	无	
用益物权设立情况	无	
拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况	已查封	
权属清晰情况	清晰	
其他特殊情况	无	

### （四）估价对象区位状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘查情况，估价对象区位状况表如下：

### 估价对象区位状况表

位置状况	坐落	原平市前进西街 1809 号西 1 排 6 号
	方位	--
	与重要场所（设施）距离	距离原平站约 4.1 公里，距离原平西站约 2.8 公里
	临街（路）状况	东临文化北路、南临前进西街 西临范亭中学、北临知源巷
	朝向	南北朝向
	楼层	位于 1-2 层/2 层

交通状况	道路状况	临主干道前进西街
	出入可利用交通工具	公交站点：范亭中学、市政公司、实验中学 公交线路：原平1路；原平4路；原平8路
	交通管制情况	全日无交通管制
	停车方便程度	/
环境状况	自然环境	自然环境较好
	人文环境	人文环境较好
	景观	景观较好
外部配套设施状况	基础设施	七通（红线外通上水、通下水、通路、通电、通信、通燃气、通热力）一平
	公共服务设施	<p><b>金融机构：</b>中国建设银行（原平支行）、山西原平农村商业银行（平西分社）、中国银行（原平前进西街支行）、晋商银行（原平支行）等金融机构</p> <p><b>医疗配套设施：</b>原平市北城阳光社区卫生服务站、原平市第一人民医院、原平同仁中医医院等医疗配套设施</p> <p><b>生活配套设施：</b>红旗商场、青年街市场、家乐福超市（小康街店）等购物场所</p> <p><b>教育配套设施：</b>范亭中学、原平市第一中学、原平市实验中学、原平市第一小学等教育配套设施</p> <p><b>周边居住区：</b>瑞祥苑小区、原平市学府苑小区、大修厂小区、军兴家苑、城西社区范中居民小区等居住区</p>
位置		

## 五、价值时点

2022年1月5日

本次估价以注册房地产估价师实地查勘日2022年1月5日作为价值时点。

## 六、价值类型

本报告价值类型为市场价值，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。

## 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

### 1. 独立、客观、公正原则

**独立** 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。

**客观** 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

**公正** 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

### 2. 合法原则

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

格原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释,还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例)、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策、估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策,以及估价对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等。(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)

### 3. 价值时点原则

价值时点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。

房地产估价之所以要遵循价值时点原则,是因为影响房地产价格的因素是不断变化的,房地产市场是不断变化的,从而房地产价格或价值是不断变化的。本次估价对房地产的市场情况及其自身情况的界定,均以价值时点的状况为准。

### 4. 替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象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。

房地产之所以要遵循替代原则,是因为根据经济学原理,在同一个市场上相同的商品有相同的价格。估价结果不得明显偏离类似房地产在同等



条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有互相影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

#### 5. 最高最佳利用原则：

估价结果应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

所谓最高最佳利用是指在法律上允许、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

### 1. 有关法律、行政法规、规章和政策：

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起施行）

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 第72号、2019年8月26日第三次修正，2020年1月1日实施）

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 28号，2019年8月26日第三次修正，2020年1月1日实施）

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016年12月1日起实施）

(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令 第743号，2021年9月1日起施行）

(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，2005年1月1日起施行）

(7)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发【2007】5号，2007年9月1日施行）

(8)《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，2018年9月1日起施行）

2. 有关行业标准、技术标准文件：

(1)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月1日起实施）

(2)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2015，2014年2月1日起实施）

3. 委托人提供的资料：

(1)《原平市人民法院委托书》

(2)《中华人民共和国不动产权证书》[晋（2018）原平市不动产权第0000463号]、[晋（2018）原平市不动产权第0000464号]

(4) 其他相关资料

4. 我公司及注册房地产估价师掌握和实地查勘搜集的估价所需资料：

(1) 估价对象权利状况调查资料

(2) 估价对象所在区域交通状况、配套设施等调查资料

(3) 估价对象所在区域房地产市场状况调查资料

(4) 估价对象现状及周边环境照片

(5) 估价对象自身条件实地查勘笔录

(6) 房地产估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料

## 九、估价方法

### (一) 估价对象房地产估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) (以下简称《规范》), 估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》的要求, 根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

#### 估价方法适用性分析

##### 1. 比较法

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。

该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。根据估价人员实地调研, 估价对象所在区域成交案例较多, 故适宜采用比较法。

##### 2. 成本法

成本法是测算估价对象在价值时点建筑物的重置成本或重建成本和折旧, 将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少, 且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时, 应选用成本法, 因估价对象为成熟小区, 有较多的可比实例, 综合考虑分析后, 不宜采用成本法。

##### 3. 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益,然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

估价对象是收益性房地产,不限于其本身目前是否有收益,只要其同类房地产有收益即可。根据估价人员实地调研,类似的住宅房地产出租情况较多,市场租金较易取得,但租金收益不能反映估价对象的市场价值,故不适宜采用收益法。

#### 4. 假设开发法

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润,然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。

估价对象为已建成房地产,故不采用假设开发法。

综上所述,根据估价目的并结合估价对象的实际状况及区域房地产市场状况,本次选用比较法进行评估。

## 十、估价结果

估价人员经过实地查勘和测算,采用比较法,经过认真分析估价对象在价值时点满足价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下:

**估价对象房地产市场价格单价: 3259 元/平方米**

**估价对象房地产市场价格总价: 46.01 万元**

**大写金额: 人民币肆拾陆万零壹佰元整**

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
常丰艳	1420180029	常丰艳	2022.1.12
郭敏	1420170040	郭敏	2022.1.14

### 十二、实地查勘期

二〇二二年一月五日

### 十三、估价作业期

二〇二二年一月五日至二〇二二年一月十四日

## 附 件

- 一、估价对象委托书（复印件）
- 二、估价对象权属证明资料（复印件）
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象实地勘查情况和相关照片
- 五、营业执照和备案证书（复印件）
- 六、注册房地产估价师证书（复印件）

# 原平市人民法院 委托书

(2021)晋 0981 执 1131 号

山西正信房地产资产评估有限公司：

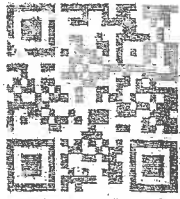
我院在执行何果平与何兴 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

原平市前进西街自来水公司宿舍。

2021年12月27日





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 No D 14000052451



编号: BDC1409811201800127716

( 2018 ) 原平市 不动产权第 0000463 号

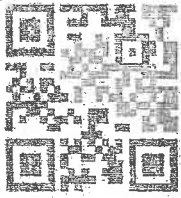
附 记

权利人	何兴
情况	共同共有
坐落	原平市前进西街1809号西1排6号
单元号	140981001004GB00802F00010001等等3个
类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
性质	划拨/自建房
用途	住宅用地/其它、住宅
面积	共有宗地面积123.71m <sup>2</sup> /房屋建筑面积141.17m <sup>2</sup>
期限	

共有人: 赵润然  
 分摊土地面积0m<sup>2</sup>  
 业务号: 20180911-0002963  
 房屋结构: 混合结构

属换证登记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	1	1	其它	1.62m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
2	1	1	住宅	24.43m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
3	1-2	2	住宅	115.12m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO.D 14000052452

权利人	赵润然
权利状况	共同共有
坐落	原平市前进西街1809号西1排6号
单元号	140981001004GB00802F00010001等等3个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	划拨/自建房
用途	住宅用地/其它、住宅
面积	共有宗地面积123.71m <sup>2</sup> /房屋建筑面积141.17m <sup>2</sup>
期限	

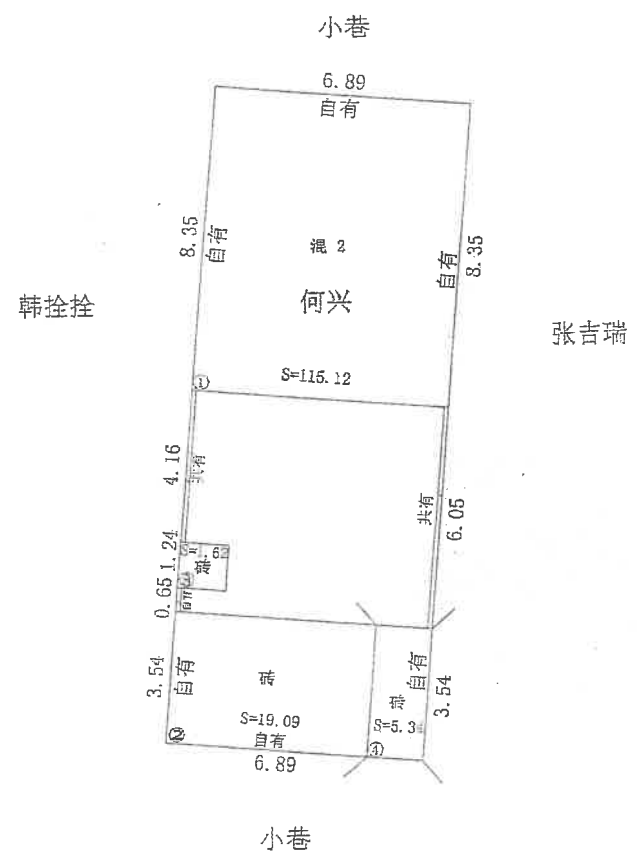
共有人: 何兴  
分摊土地面积0m<sup>2</sup>  
业务号: 20180911-0002963  
房屋结构: 混合结构

属变更登记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1.	1	1	其它	1.62m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
2	1	1	住宅	24.43m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
3	1-2	2	住宅	115.12m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>

# 房屋平面图

不动产单元号						建筑面积	141.17m <sup>2</sup>
结构	砖混	总层数	2	所在层	1-2	竣工时间	1988年
坐落	原平市前进西街北侧自来水公司后					比例尺	1:200



# 宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

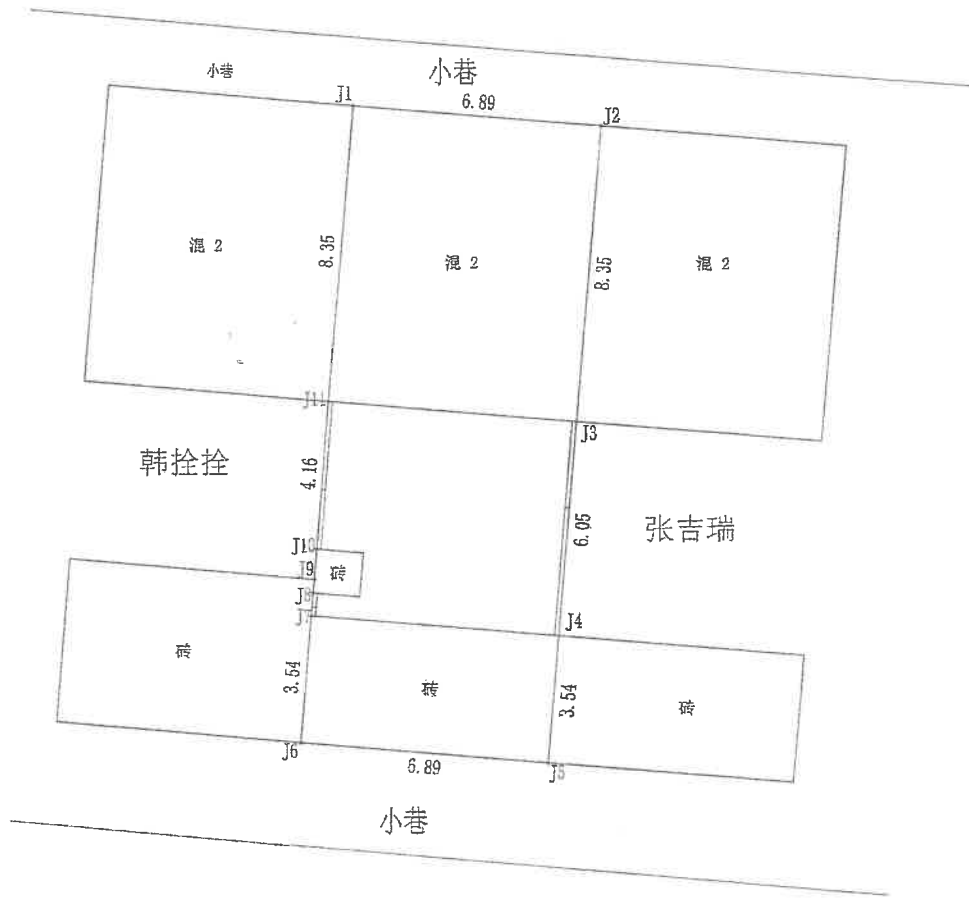
宗地代码: 140981001004GB00802

土地权利人: 何兴

所在图幅号: 4289.25-386.00

宗地面积: 123.71

北



J7-J8: 0.65  
J8-J9: 0.39  
J9-J10: 0.86

2018年8月解析法测绘界址点  
制图日期: 2018年8月7日  
审核日期: 2018年8月7日

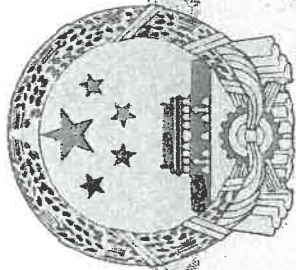
1:200

绘图员: 张世斌  
审核员: 杨宏祥

估价对象内、外部状况照片







# 营业执照

统一社会信用代码

911401077622474982C

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 山西正信房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 郭敏

经营范围 房地产价格评估、土地评估、资产评估及咨询业务；不动产信息咨询；工程造价咨询。（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）

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2004年06月09日

营业期限 2004年06月09日至2034年12月31日

住所 山西综改示范区太原学府园区晋阳街176号纳达科研大厦西B1-402



登记机关

2021

年9月7日





# 房地产估价机构备案证书

名称：山西正信房地产资产评估有限公司  
类型：有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所：山西综改示范区太原学府园区晋阳街176号纳达科研大厦西B1-402  
统一社会信用代码：91140107762474982C  
法定代表人：郭敏  
(分支机构负责人)  
备案等级：壹级  
证书编号：【晋】房估01149164  
有效期至：2022年10月09日



扫码验证

发证单位：山西省住房和城乡建设厅  
发证时间：2019年10月09日



中华人民共和国住房和城乡建设部  
注册房地产估价师资格证书

General Register of Registered Real Estate Appraisers  
People's Republic of China

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 holder 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.



4010007157

姓名 (Name)

常丰艳

性别 (Sex)

女

身份证号 (ID No.)

410181199501257543

注册编号 (Reg. No.)

1420180029

执业机构 (Employer)

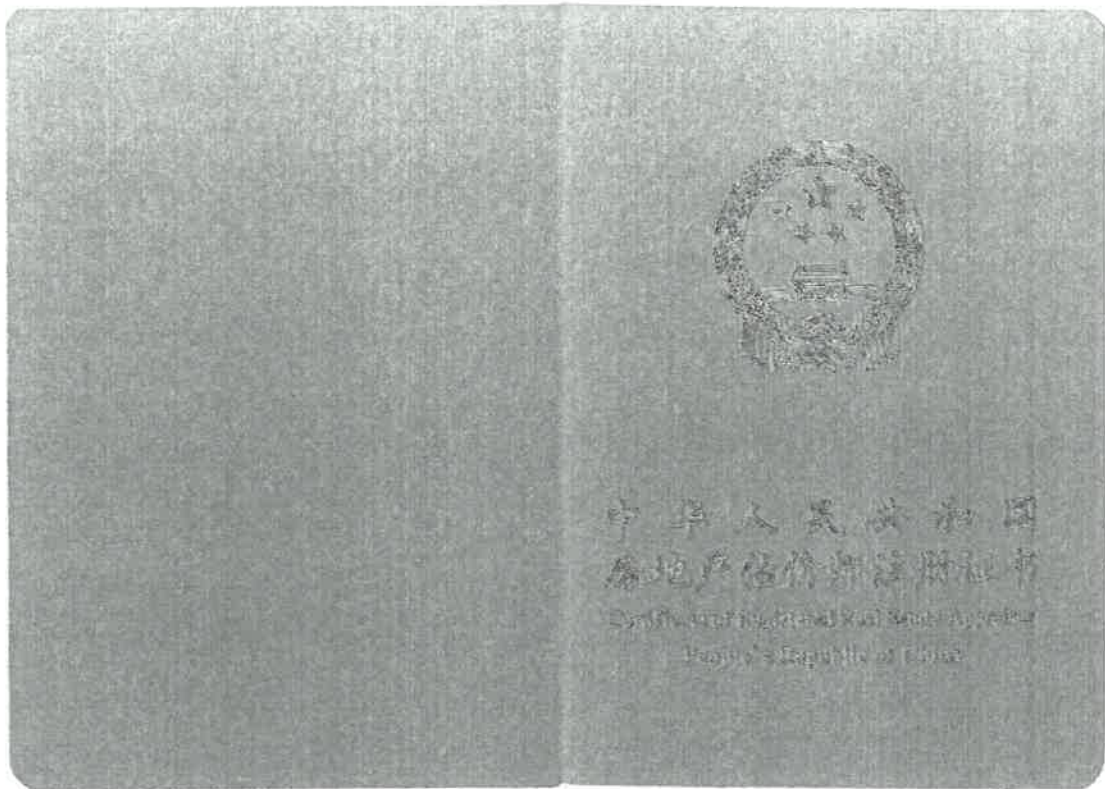
山西正信房地产资产评估有限公司

有效期限 (Valid Period)

2024.7.23

发证机关 (Issuing Authority)





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.



发证机关

No. 00236 88

姓名 / Full name

郭敏



性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

142433198604042120

注册号 / Registration No.

1426170040

执业机构 / Employer

山西正信房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-8-25

持证人签名 / Bearer's signature