

房地产估价报告

估价报告编号：晋正信房估[2021]字第 082 号

估价项目名称：保德县河滨大街南侧房地产市场价格价值评估

估价委托人：保德县人民法院

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：郭 敏（注册号：1420170040）

梁秋云（注册号：1420170041）

估价报告出具日期：2021 年 6 月 4 日

致估价委托人函

保德县人民法院：

我公司接受贵方委托，秉着独立、客观、公正的原则，对位于保德县河滨大街南侧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：保德县河滨大街南侧房地产；

坐落：保德县河滨大街南侧；

规模：建筑面积为 486.50 平方米；

用途：规划用途为商住，实际用途为商住（1 层为临街商铺，2 层以上为商业公寓）；

权属：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，房屋所有权人为高

三三

价值时点：2021 年 5 月 10 日

价值类型：市场价值。

估价方法：收益法。

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综合单价为 4453 元/m²

估价对象房地产市场价格总价为 216.64 万元

大写金额：人民币贰佰壹拾陆万陆仟肆佰元整

特别提示：

1. 估价对象所占用的土地为国有划拨商业用地，本次估价结果是在假设估价对象已经缴纳国有土地使用权出让金下的市场价值，估价结果中未扣除估价对象应补缴的土地出让金，最终拍卖价款中应优先扣除需补缴的国有土地使用权出让金，扣除数额由当地国土管理部门核实确定，提请报告使用人关注！

2. 报告使用人在使用报告之前须对报告正文，特别是“价值内涵、估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

本估价报告使用期限于 2021 年 6 月 4 日至 2022 年 6 月 3 日止。

山西正信房地产资产评估有限公司

法定代表人签名：

二〇二一年六月四日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	8
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	13
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	15
九、估价方法	17
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师	19
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业期	19
附 件	20
一、估价对象委托书（复印件）	20
二、估价对象位置图	20
三、估价对象实地勘查情况和相关照片	20
五、估价对象权属证明（复印件）	20
六、估价机构营业执照和估价机构备案证书（复印件）	20
七、注册房地产估价师资格证书（复印件）	20

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 50899-2013】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. 根据委托方提供的相关资料可知：估价对象已经办理《房屋所有权证》（房屋所有权证号：保德县房权证保字第 00006112 号）及《国有土地使用证》（土地使用证号：保国用（2000）字第 0022 号），估价对象尚未办理土地使用权分割手续。我们对查询结果上记载的权属、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. 估价对象产权清晰，手续齐全，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. 估价对象为国有划拨商业用地，处置过程中存在应由买受人承担的

补缴土地使用权出让金，最终补缴数额由当地国土管理部门核实确定。

7. 假定现场勘察日期至评估价值时点以及评估报告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。

（二）未定事项假设

估价对象无未定事项假设。

（三）背离事实假设

估价对象现已经查封、抵押，本次评估不考虑查封及抵押对估价对象价值的影响。

估价对象现租赁中，由于均为一年一签合同制，结合本次估价目的，不考虑租赁对估价对象价值的影响。

估价对象所占用的土地为国有划拨商业用地，本次估价结果是在假设估价对象已经缴纳国有土地使用权出让金下的市场价值。

（四）不相一致假设

根据委托方提供的《房屋所有权证》（保德县房权证保字第 00006112 号）载明房屋所有权人为高三三，《国有土地使用证》（保国用（2000）字第 0022 号）载明土地使用权人为保德县东关镇马家洼村，根据委托方提供的资料可知：估价对象所占用的土地是由原保德县土地登记证办公室为保德县东关镇马家洼村于 2000 年颁发的，系划拨用地，用途为商业，使用面积为 1250 平方米，于 2000 年村委会转让给高三三，高三三占用了一部分，其余转让给别人，截止价值时点未办理国有土地分割手续，本次评估假设房屋所有权人与土地使用权人为同一人。

（五）依据不足假设

因产权证未载明房屋建成年代，根据估价人员周边市场调查及现场勘察，设定估价对象建成年代为 2005 年。

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 2021 年 6 月 4 日至 2022 年 6 月 3 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：保德县人民法院

住所：山西省保德县人民法院执行局 513 室（保德县林涛大道 195 号）

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：霍刚

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

本次估价对象为高三三所有的位于保德县河滨大街南侧的一幢 5 层商住房地产，房屋所有权人为高三三，建筑面积为 486.50 平方米，规划用途为商住，其中一层为临街商铺，二层及以上为商业公寓，砖混结构，

总层数为 5 层，建成于 2005 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	保德县东关河滩
土地使用权证号	保国用（2000）字第 0022 号
面积	宗地面积为 1250 平方米，未办理分割土地使用权证
土地使用权取得方式	划拨
用途	商业
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“六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、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	保德县河滨大街南侧
建筑规模	列入本次评估范围的建筑面积为 486.50 平方米
用途	商住（一层为临街商铺，二层及以上为商业公寓）
层数	总层数 5 层，位于 1-5 层

建筑结构	砖混结构
层 高	一层层高 3.5 米，二层至四层平均层高 3.5 米，五层层高 3.0 米
建成时间	2005 年
装饰装修	<p>估价对象为一幢 5 层商住楼，其中一层为临街商铺，二层及以上为公寓，一层商铺分割为临街商铺以及里商铺；二层及以上分割为三个独立的居住区，室内格局为大开间带阳台，无独立的卫生间，每层设有公共卫生间，整体装修等级为简装，室内水电暖等配套设施齐全，具体装修情况如下：</p> <p>外立面：刷涂料，部分贴墙砖；</p> <p>一层：地面铺地砖，内墙涂料刷白，顶面为矿质棉板顶，装玻璃门，层高为 3.5 米，现“运通达汽贸”及“宜康源桶装水”租赁中；</p> <p>二层至五层：每层分割为三个独立的居住区，室内布局为大开间外带阳台，设有公共卫生间，室内整体地面铺设地板砖，墙面及顶棚刷涂料，室内装修等级为简装。</p>
设施设备	水、电、暖等设施设备较齐全。
使用现状	出租
建筑功能	商住
工程质量	良好
外 观	良好
新旧程度	较新
物业管理	较好
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	保德县东关河滩	
权属证明	保国用（2000）字第 0022 号	
土地使 用权状 况	土地所有权状况	国有
	土地使用权人	保德县东关镇马家洼村
	土地使用权取得方式	划拨
	土地用途	商业
	土地面积	1250 平方米（长 50 米宽 25 米），尚未办理土地使用权分割手续
土地使用年限	——	
土地使用管制	处置过程中需补缴土地使用权出让金	
其他特殊情况	无	

估价对象所占用的土地是由保德县东关镇马家洼村委会以划拨方式取得，坐落于保德县东关河滩，宗地面积为 1250 平方米（长 50 米宽 25 米），用途为商业用地，登记日期为 2000 年 7 月 29 日，于 2000 年马家洼村委会将此宗地转让给高三三，高三三自己占用一部分，其余转让给别人，截止价值时点未办理分割的土地使用权证。

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		保德县河滨大街南侧
权属证明		《房屋所有权证》 (房屋所有权证号：保德县房权证保字第 00006112 号)
房屋所有 权状 况	房屋所有权人	高三三
	房屋性质	自建房
	用途	商住
	共有情况	单独所有
	占有房屋份额	——
建筑面积		建筑面积 486.50 平方米
他项权利设立情况		他项权证书号：00000012 号 他项权利人：保德县农村信用合作联社新市场分社
规划条件		无
租赁或占用情况		出租
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	保德县河滨大街南侧
	方位	临街，主要临河滨大街，宽深比为 7:13.9
	与重要场所(设施)距离	距离公交站点约 420 米，距离保德县汽车站 550 米
	临街(路)状况	北临林涛大道、南临保德县政府 东临顺驰汽贸、西临后坡北巷
	朝向	——
	楼层	1-5 层/5 层
交通状况	道路状况	临主干道林涛大道、河滨大街
	出入可利用交通工具	公交站点：国土局、住建局、保德县安澜楼、建设银行、河滨市场 公交线路：府保城际公交、保德 1 路、保德 2 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	临近黄河、山西省飞龙山森林公园
	人文环境	人文环境一般
	景观	——
外部配套设施状况	基础设施	六通（红线外通上水、通下水、通路、通电、通信、通热力）一平
	公共服务设施	<p>金融机构：中国工商银行（保德县支行）、中国健身银行（保德支行）、中国邮政储蓄银行（新街支行）、保德县农村商业银行、中国银行（保德支行）等；</p> <p>医疗配套设施：新康医院、保德县中医院、保德县德馨医院、保德县人民医院等；</p> <p>生活配套设施：好又多生活超市、客都超市、浪花超市、名人商场、恒森购物商厦、河滨市场等</p> <p>教育配套设施：保德县实验小学、保德县神华希望中学校、太原四方中等技校等；</p> <p>周边居住区：望景花园小区、工商联小区、国土住宅小区、幸福家园等。</p>



五、价值时点

2021年5月10日

根据估价委托人提供的《保德县人民法院委托书》及《补充鉴定委托函》并结合本次估价目的，确定补充鉴定委托日2021年5月10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日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）

(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01月01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08月26日第三次修正，2020年01月01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256号,1999年1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/T50899-2013,2014年2月1日起实施）

3. 委托人提供的资料：

(1) 《保德县人民法院委托书》及《补充鉴定委托函》

(2) 《房屋所有权证》（保德县房权证保字第00006112号）

(3) 《国用土地使用证》（保国用（2002）字第0022号）

(4) 《保德县不动产登记中心证明》及《东关镇马家洼村民委员会证明》

(5) 其他资料

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。估价对象房产为居民自建自用房产, 保德县城内同类型房地产交易案例较少, 故不选用比较法。

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。

成本累加不能反映估价对象的价值或价格，故本次评估不选用成本法。

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，估价对象现存在租金收益，且在预期年限内收益可持续，故适宜采用收益法。

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，本次选用收益法进行评估。

估价思路分析：

一层商铺采用收益法进行评估；二层及以上商业公寓以收益法求出二层公寓价格，以二层作为基准层，进行楼层修正得出三至五层公寓的评估价格；进而汇总得出评估总价，再除以建筑面积得出估价对象综合单价。

十、估价结果

估价人员经过实地查勘和测算，采用收益法，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综合单价为 4453 元/m²

估价对象房地产市场价格总价为 216.64 万元

大写金额：人民币贰佰壹拾陆万陆仟肆佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郭敏	1420170040		
梁秋云	1420170041		

十二、实地查勘期

二〇二〇年十一月二十五日至二〇二〇年十一月二十五日

十三、估价作业期

二〇二一年五月十日至二〇二一年六月四日

附 件

- 一、估价对象委托书（复印件）
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地勘察情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明（复印件）
- 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）