

房地产估价咨询报告

项目名称：吕梁市离石区交口街道卧龙山庄6号楼2单元7层

01、02、03号共3套住宅房地产处置咨询意见

估价咨询委托人：吕梁农村商业银行股份有限公司

估价机构：山西瑞友房地产评估测绘有限公司

估价人员：张忠、刘斌

估价咨询报告出具日期：2022年06月06日

估价咨询报告编号：晋瑞友JZ(2022)住0365号



以上为防伪标志
请微信扫描查证



目 录

一、估价咨询结果	1
二、估价师声明	3
三、估价咨询假设和限制条件	4
四、估价咨询对象基本状况	6
五、项目区位状况	9
六、项目市场背景	11
七、估价咨询依据、原则	16
八、估价方法选用	18
九、估价咨询对象变现能力分析	20
十、其他说明事项	22
十一、项目资料附件	23

一、估价咨询结果

吕梁农村商业银行股份有限公司：

受贵行委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则进行估价咨询，估价咨询对象为吕梁市离石区交口街道卧龙山庄6号楼2单元7层01、02、03号共3套住宅房地产。根据《房地产估价咨询委托书》及《房屋买卖合同》，估价咨询对象建筑面积合计为294平方米。

估价咨询时点：2022年05月27日。

价值类型：市场价值，即指估价咨询对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在估价咨询时点自愿进行交易的金额。

估价咨询目的：为估价咨询委托人处置资产提供房地产处置咨询意见。

根据估价咨询目的，估价人员在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行测算，并结合估价经验及影响房地产市场价值的因素进行分析，确定估价咨询对象在设定条件下于估价咨询时点的评估市场价值合计为RMB：1032200元，大写：人民币壹佰零叁万贰仟贰佰元整。处置底价建议为929000元，大写：人民币玖拾贰万玖仟元整。估价咨询结果明细详见《估价咨询结果明细表》（表1-1）、处置底价详见《处置底价建议分析表》（表1-2）。



山西瑞友房地产评估测绘有限公司

法定代表人：赵海龙

二〇二



表1-1: 估价咨询结果明细表

序号	座落	建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/m ²)
1	交口街道卧龙山庄 6号楼2单元7层01号	98	34.18	3488
2	交口街道卧龙山庄 6号楼2单元7层02号	98	34.52	3522
3	交口街道卧龙山庄 6号楼2单元7层03号	98	34.52	3522
合计	共3套	294	103.22	—

表1-2: 处置底价建议分析表

序号	项目内容	评估价格 (万元)	变现 折扣率	处置底价 (万元)
1	交口街道卧龙山庄 6号楼2单元7层01号	34.18	10%	30.76
2	交口街道卧龙山庄 6号楼2单元7层02号	34.52	10%	31.07
3	交口街道卧龙山庄 6号楼2单元7层03号	34.52	10%	31.07
合计	共3套	103.22	—	92.90
备注	1、变现折扣率见后述《估价咨询对象变现能力分析》，变现折扣率取10%； 2、处置底价=评估总价×(1-折扣率)。			

欲了解本估价咨询项目的全面情况，应认真阅读房地产估价咨询报告正文。

二、估价师声明

1、我们在本估价咨询报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价咨询报告中的分析、意见和结论是我们基于独立、客观、公正原则下的专业分析、意见和结论，但受本估价咨询报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价咨询报告中的估价咨询对象没有现实或潜在的利益，与估价咨询委托人及估价咨询利害关系人没有利害关系，对估价咨询对象、估价咨询委托人及估价咨询利害关系人没有偏见。

4、我们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】及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价咨询报告。

5、注册房地产估价师张忠、刘斌已于2022年05月27日对估价咨询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，但我们对估价咨询对象的实地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，依据估价咨询委托人提供的资料进行评估。

6、参加本次估价的注册房地产估价师

表2-1:

姓名	注册号	签字	日期
张忠	1420080040		2022年06月06日
刘斌	1420190002		2022年06月06日

三、估价咨询假设和限制条件

1、本估价咨询报告的依据包括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】及国家、地方颁布的有关法律、法规、条例等。

2、本估价咨询报告的资料包括《房屋买卖合同》、《抵债协议书》、《房地产估价咨询委托书》等由估价咨询委托人吕梁农村商业银行股份有限公司提供，估价咨询委托人应对上述资料的真实性负责。

3、根据《抵债协议书》、《房产估价咨询委托书》及估价咨询委托人介绍：在估价咨询时点，估价咨询对象以物抵债给吕梁农村商业银行股份有限公司，但尚未办理相关权属转移手续；不考虑估价咨询对象进行产权交易时应补办相关手续及应缴纳的税费，以及可能存在经济纠纷、债权、查封等限制权利状况的因素对房地产市场价值的影响。

4、本次估价咨询时点的确定依据了《房地产估价咨询委托书》，与注册房地产估价师实地查勘日一致。

5、估价人员对房地产安全、环境污染等影响估价咨询对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价咨询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，以估价咨询对象能正常安全使用为前提进行价值测算。

6、估价咨询对象在估价咨询时点的房地产市场为公开、平等、自愿的均衡交易市场，估价咨询对象作为住宅房地产，能得到有效利用。估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关房地产评估技术标准，并结合估价咨询对象的具体状况，确定估价咨询原则、方法及参数的选取。任何有关估价咨询对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

7、本估价咨询报告是为估价咨询委托人处置资产提供房地产处置咨询意见，估价咨询委托人应重点关注本咨询报告结果成立的假设前提条件，由于误用估价咨询结果所

引发的后果，本估价机构和估价人员不承担任何责任。

8、本估价咨询报告自出具之日起一年内有效（自2022年06月06日起至2023年06月05日）。

9、本估价咨询报告专为估价咨询委托人使用，未经本估价机构书面同意，不得向估价咨询委托人之外的单位或个人提供；本估价咨询报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表，报告解释权为本估价机构所有。

四、估价咨询对象基本状况

(一) 估价咨询对象范围

本次估价咨询对象为吕梁市离石区交口街道卧龙山庄6号楼2单元7层01、02、03号共3套住宅房地产。根据《房地产估价咨询委托书》及《房屋买卖合同》，估价咨询对象建筑面积合计为294平方米，包括房屋建筑物及分摊土地使用权，以及不可分割的装饰装修、房屋附属设施设备（如水、电、暖等），但不包含可移动物品等动产。

(二) 估价咨询对象基本情况

1、土地基本情况

据估价咨询委托人提供的《房地产估价咨询委托书》、《房屋买卖合同》及估价人员实地查勘，估价咨询对象整宗土地基本状况具体如下：

(1) 土地性质：国有出让；

(2) 土地用途：住宅；

(3) 宗地四至：东至吕梁市文联艺术园、南至民房、西至三新苑、北至兴南路。

(4) 土地形状、地势及地质条件：形状较规则，地势平坦，地质条件良好，地基承载力高。

(5) 开发程度：宗地红线外围市政基础设施为“七通”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖及通气，市政基础设施完善。

2、建筑物实物状况

(1) 利用状况

估价咨询对象位于吕梁市离石区交口街道卧龙山庄6号楼2单元7层01、02、03号共3套住宅房地产，钢混结构，建筑层高均为3.0m，建成于2011年，根据《房地产估价咨询委托书》及《房屋买卖合同》，估价咨询对象建筑面积合计为294平方米（各套建筑面积、朝向、平面布局、所在层次、装修等见下表4-1），在估价咨询时点，估价咨询

对象均已建成交付，处于空置状态。

表4-1：估价咨询对象分套状况明细表

序号	座落	房号	建筑面积 (m ²)	平面布局	朝向	所在层次/ 地上总层数	装修状况	其他
1	交口街道卧 龙山庄6号楼 2单元7层	01号	98	二室一厅 一厨一卫 一阳台	北	7/32	无装修	轻微挡光
2		02号	98.00		北	7/32	无装修	无
3		03号	98		北	7/32	无装修	无

(2) 装饰装修状况

公共部分装修状况：外墙抹灰刷涂料；电梯间：水泥地面，墙面及顶棚抹灰刷白；
楼梯间：水泥踏步及平台。

室内装修状况：室内无装修，为毛坯房，装断桥铝窗，入户安装普通防盗门。

(3) 室内配套状况

室内有水、电、暖等配套设施。

(4) 维护保养及使用状况

经注册房地产估价师实地查勘：在估价咨询时点2022年05月27日，估价咨询对象
设施设备使用正常，维护保养状况较好。

(三) 估价咨询对象权属状况

根据《抵债协议书》及估价咨询委托人介绍：在估价咨询时点，估价咨询对象以物
抵债给吕梁农村商业银行股份有限公司，但尚未办理相关权属转移手续，根据《房屋
买卖合同》，具体登记状况如下：

买受方：吕梁农村商业银行股份有限公司股份有限公司；营业执照：
911411021126418496；地址：离石区滨河南路274号。

出卖人建设的房屋位于莲花街道办警察培训中心西侧，该地块土地为建设用地，规划用途为住宅。

买受方购买的房屋为卧龙山庄6号楼2单元7层01、02、03号，框剪结构，地上32层，地下1层，建筑面积均为98平方米，三套建筑面积合计294平方米。

（四）估价咨询对象其他权益状况

1、抵押他项权利

据《房地产估价咨询委托书》、《抵债协议书》及估价咨询委托人介绍：在估价咨询时点，估价咨询对象以物抵债给吕梁农村商业银行股份有限公司，但尚未办理相关权属转移手续，评估时不考虑抵押他项权利的影响。

2、其他权益状况

据《房地产估价咨询委托书》：不考虑估价咨询对象进行产权交易时应补办相关手续及应缴纳的税费，以及可能存在经济纠纷、债权、查封等限制权利状况的因素对房地产市场价值的影响。

五、项目区位状况

（一）吕梁市离石区概况

离石地处山西西部、吕梁山腹地。介于北纬 $37^{\circ} 21'$ — $37^{\circ} 42'$ ，东经 $110^{\circ} 55'$ — $111^{\circ} 35'$ 之间，东西长44公里，南北宽30公里，国土面积1324平方公里。1996年撤县设市，2004年撤市设区，辖2镇3乡7个街道，2021年5月撤并为2镇2乡7个街道办，105个行政村、85个社区居委会，截止2020年12月底，总人口45.6万。

1952年撤销兴县专区后，划归榆次专区（后改晋中专区）。1954年离石、方山合并，县名改离山县。1958年离山、中阳合并，县名复改离石。1971年5月吕梁地区成立后，原离石县迁驻柳林，新置离石郊区。10月，离石县改为柳林县，离石郊区恢复为离石县。离石县城成为吕梁地区驻地1996年5月离石撤县改市，离石县改为离石市。2004年6月吕梁地区撤地改市，离石市更名为离石区，属吕梁市管辖

（二）现状区域概况

1、地理位置

估价咨询对象位于吕梁市离石区交口街道卧龙山庄，地处城区南部边缘地带，周边多为民房，区域环境较差，人口居住聚集度较低，居住成熟度较差，所处地理位置较差。

2、配套设施

（1）公共配套设施

估价咨询对象所处区域范围内分布着离石民间艺术团、小清华幼儿园、老板姓超市等少量公共配套设施，现状公共配套设施完善度低。

（2）基础配套设施

估价咨询对象所处区域市政基础设施配套已达“七通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通路及通气，市政基础设施配套完备，且保证率高，有利于宗地的开发利用，具体如下：

- ①通上水：该区域有市政供水管网，宗地可直接接入；
- ②通下水：该区域有市政排水管网，雨污分流；
- ③通电：该区域有市政供电电缆，宗地可直接接入；
- ④通讯：该区域有市政通讯电缆，宗地可直接接入；
- ⑤通暖：该区域有市政供暖管网，宗地可直接接入；
- ⑥通气：该区域有城市供气管网，宗地可直接接入；
- ⑦通路：如下交通条件叙述。

3、交通条件

(1) 对内交通条件

①公交便捷度：估价咨询对象区域内通行有308路公交车，公共交通便捷度一般。

②道路通达度：估价咨询对象区域内有北兴南路、芙蓉路等城市道路，区域路网密度一般，道路通达度一般。

(2) 对外交通条件

估价咨询对象北临兴南路，距离石汽车客运总站约1.5km，对外交通条件一般。

4、环境条件

估价咨询对象位于吕梁市离石区交口街道卧龙山庄，区域内道路宽阔平整，建筑规划较整齐，绿化率一般，环境条件一般。

5、居住成熟度

估价咨询对象所处区域范围内分布有舒心苑、三新苑、怡馨园等住宅小区，区域人口居住聚集度一般，居住成熟度一般。

六、项目市场背景

(一) 城市资源状况

1、城市资源状况

离石位独特，交通便捷。东界汾河谷地，西界黄河天险，为华北通往西部的重要中枢。307、209国道交汇市区，青银高速、太中银铁路穿境而过，环城高速全线贯通，吕梁机场通达八方，立体式交通网络已经形成。离石区是吕梁市委、市政府驻地，地处吕梁市行政区划中心地带。

(1) 地理位置

离石地处山西西部、吕梁山腹地。介于北纬 $37^{\circ} 21'$ — $37^{\circ} 42'$ ，东经 $110^{\circ} 55'$ — $111^{\circ} 35'$ 之间，东西长44公里，南北宽30公里，国土面积1324平方公里。

离石城区位于区境腹地偏西南的东川河，北川河交汇外，海拔920~940米。距省会太原189公里，距首都北京720公里。距最近的飞机场—吕梁大武机场约25公里，距最近的海港——天津港800公里。

(2) 行政区划

截止2021年5月底，离石区辖莲花池街道、凤山街道、滨河街道、城北街道、交口街道、田家会街道、西属巴街道、吴城镇、信义镇和坪头乡、枣林乡等7个街道、2个镇和2个乡，共85个社区、105个行政村。

根据第七次全国人口普查数据，离石区常住人口456355人，其中居住在城镇的人口为335285人；居住在乡村的人口为121070人，占26.53%。

(3) 自然条件

离石区地处吕梁山腹地，地势东部高而宽，西部低而窄，境内山多川少。北川河由北而南，东川河由东而西流经全区。最高点为区东北骨脊山，海拔2535米，最低点为交口镇，三川河河谷，海拔889米，境内东部是高寒山地，面积266.6平方公里，占全区总面积的20%，是境内主要林区，宜于发展林牧业；城东北为连绵不断的梁峁土石山区，面积398.4平方公里，占总面积的30%；城西马头山、王老婆山俯伏南北，为黄土丘陵沟壑区，面积660平方公里，占总面积的50%。土石山区和黄土丘陵区相加占全区总面积

的80%，其特征是气候温和干旱少雨，但发展生产潜能很大，是境内杂粮生产区；中部是以北川和东川为主的河谷地带，土地肥沃，水源充足，人口集中，是境内重要的粮食和蔬菜基地。

离石地处中纬度偏南的晋西黄土高原。气候属温带大陆性季风气候，无霜期110—170天。年平均气温8.9℃。年日照时数为2633.8小时，年内季节雨量分配：春季少雨干旱，夏季多雨湿润，1—6月份占全年雨量的23.4%，7—9月份占全年雨量的62.3%。

离石资源富集，全区耕地35.2万亩，天然林占地77.76万亩，森林覆盖率27%，省属4个林场，天然草场60块，总面积71.7万亩。境内已探明煤、铝土矿、铁矿、铅锌矿、铜矿、石棉、高铝粘土等十几种矿产资源。全区含煤面积175平方公里，总储量17.35亿吨，是全国50个重点产煤县区之一，其中4#煤是国内国际市场的紧缺品种，被中外专家誉为“国宝”。

2、社会经济发展状况

2021年，离石区地区生产总值达到205.2亿元，增长11.4%，首次迈上“两百亿”台阶。全区完成一般公共预算收入17.3亿元，总量位居全市第5位；增速为7.6%，新增规模以上工业企业34户，规模以上工业增加值102.1亿元、增长22.4%，增幅位居全市第二。新增限上商贸企业22家，社会消费品零售总额77.43亿元、增长13.8%。规模以上服务业企业净增10家，实现营业收入40.86亿元、增长10.58%。全年规模以上工业行业类别中，战略性新兴产业同比增长22.75%，高于规模以上工业增速。全区消费市场保持总体平稳，城镇居民人均可支配收入达到35085元、增长6.8%。农村居民人均可支配收入达到8628元，增长9.2%。

2021年，离石区政府围绕“三新五大”产业规划，重点推进“大文旅”产业，总投资20亿元的信义文旅综合体启动建设。固定资产投资44.3亿元，增长2.9%，5个省市重点项目完成投资2.27亿元，于家背50兆瓦风电等20个项目建成投产，垣上自然生态修复等44个项目开工建设。新签约项目11个，国投君澜等9个项目开工。争取专项债券等资金5.58亿元，供应建设用地465.73亩，减税降费2.06亿元。深化政银企合作，投放资金48.89亿元。全年财政资金用于民生领域支出15.24亿元，占总支出的54.6%。

投入1.12亿元实施乡村振兴衔接项目153个。

3、产业政策

2022年，离石区政府聚焦夯基固本，推动产业升级，培育高质量发展新引擎。

(1) 巩固提升传统优势产业。建立健全能源市场体系，有序推进煤炭资源接续配置，努力做好疫情防控形势下的煤炭稳产稳供工作，在实现原煤产量1380万吨目标的基础上，力争扩充产能180万吨。实施金晖荣泰增层配采、西山亚辰煤业连采连充、永聚煤业新增行人斜井等项目，推动永宁煤业矿井技改和交口煤业竣工验收，支持东江煤业空白井田、夹缝资源配置申请，推进扩充井田面积。全面推进智能化矿井建设，90万吨以上矿井固定硐室无人值守和主运输系统集中控制，实现智能化采煤工作面减人60%的工作目标。

(2) 培育壮大战略新兴产业。支持吕梁山水水泥有限公司年产100万吨智能绿色生态水泥粉磨生产线和小神头35千伏输变电站项目建设。加快推进离石电缆、新龙重工创新发展，推进晋西北建筑产业园建筑装配制造项目建设。推动中磁尚善新材料研发量产、山西朗凯尔智能洗肺机生产销售、山西对数科技和众烁微电子技术实现新产品量产。大力发展数字化经济，建设数字社区、数字小区。大力推动白马仙洞4A级、安国寺3A级等景区创建。

(3) 加快发展现代服务产业。加快推进吴城铁路专用线项目建设，提升天源物流、福多多食品仓储物流中心等项目运营效益。加快建设一批城市商业综合体，合理布局各类城市公共空间、商业区，增添城市“烟火气”。大力发展楼宇经济，集聚一批新经济市场主体。推进新城碧桂园商住综合体项目建设进度，推动生产性服务业与制造业相互促进、融合发展。大力发展会展经济，办好药茶、名特优功能食品等展会，培育现代服务业新的增长点。

4、城市规划与发展目标

2021年，离石区政府坚持城乡并进、建管并重，生态环境整体向好

环保整治纵深推进。坚持保护与治理并重，办结中央环保督察交办事项24件。扎实开展太中银铁路沿线环境卫生综合整治等专项行动，实施人工造林和封山育林2万亩，

改造大土河热电一、二分厂机组，处罚取缔“散乱污”企业6户。全年PM2.5平均浓度为27微克/立方米，同比下降18.2%，全省市级城市排名第一。水环境综合治理工程取得阶段性成效，3个国省考断面水质稳定达标。整治固废堆存场所23户、产废单位43户，固废考核全部达标。与山西碳中和战略研究院签订共建“零碳示范区”战略合作框架协议。全年煤炭消费总量减少31.19万吨，规模以上工业综合能耗及单位GDP能耗下降6.44%。

城市功能日趋完善。加强文明城市创建，开展“向牛皮癣宣战”等系列活动，倡导移风易俗，树立文明风尚，涌现出“全国道德模范”提名奖等一批先进典型。实施12个城乡建设项目，拆除违建3720平方米，新建安置房2385套、28.8万平方米。持续推进交口片区老旧小区提升改造项目，刘家湾沟、前赵家庄沟防洪治理、高家沟村口两侧闲置土地整治等项目。信义镇小型消防站建成投用，区委党校桥梁道路工程竣工通车。离石凤山区域循环路、大土河现代煤化工产业园区道路积极推进。吕梁离石北（坪头）高速收费站正式通车，成为全省唯一高速公路乡镇全覆盖的县区。

美丽乡村展现新颜。开展农村人居环境“六乱”整治百日攻坚专项行动，清理垃圾和农业生产废弃物79106吨，绿化美化37150平米，完成农村改厕993座，自然村通硬化路6个，打造重点示范村21个。实现社区、行政村生活垃圾收运和乡镇一级污水处理全覆盖。实施农村饮水安全巩固提升工程3处，惠及2125户5245人。

2022年，离石区政府以项目化举措推进更新改造。做好城建项目谋划创新，坚持把项目建设与资源整合统筹起来、经营性项目与公益性项目统筹起来、片区一二级开发统筹起来、基础设施建设与产业发展统筹起来，项目化管理，市场化运作，找准盈利点和平衡点，推动项目建设提质增效。全力配合吕梁市实施滨河路和新安大道快速化改造等项目，继续推进凤山片区和货源街片区改造以及文丰路拓宽等拆迁工作，有序启动建设街东片区更新、袁家庄等城中村改造项目，加快推动便民市场等项目，全面开展城市深基坑治理，进一步提升城市发展能级。

5、房地产市场状况

2021年，吕梁市全年房地产开发投资64.5亿元，增长20.9%。其中，住宅投资57.2

亿元，增长34.6%；商业营业用房投资3.2亿元，下降30.4%。2021年房屋施工面积1059.2万平方米，增长3.7%，其中住宅施工面积836.3万平方米，增长7.7%；房屋新开工面积248.6万平方米，增长0.5%，其中住宅新开工面积218.2万平方米，增长13.2%；房屋竣工面积50.7万平方米，减少46.5%，其中住宅竣工面积43万平方米，增长33.7%；商品房销售面积93.6万平方米，增长22.2%，其中住宅销售面积91.3万平方米，增长20.4%；商品房待售面积45.4万平方米，减少44.8%，其中住宅待售面积30.2万平方米，减少39.4%；商品房销售额44.2亿元，增长22.1%，其中住宅销售额42.4亿元，增长19.4亿元。

近几年，离石区政府按照省、市相关政策文件精神，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，房地产开发市场呈现出开发投资快速增长、新开工项目支撑明显，新开工规模不断扩大，房价总体稳定等良好发展的态势。

近年来离石区城市建设步伐不断加快，大批市政重点实施，城市承载能力明显提升。随着撤县设区的实施，城市基础设施的进一步完善，城镇化率的逐步提高，其房地产市场将基本保持稳定。

七、估价咨询依据、原则

(一) 本次估价咨询依据

1、国家颁布的相关法律、法规和政策文件

(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》(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) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令第七43号第三次修订);

(5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月中华人民共和国国务院令第五5号);

(6) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正);

(7) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四6号);

(8) 本次估价国家的其他相关法律、法规和政策文件。

2、地方颁布的相关法律、法规和政策文件

(1) 《山西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》(2020年11月27日山西省第十三届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过修改);

(2) 本次估价涉及的地方其他相关法律、法规。

3、测算相关技术标准

(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/T 50899-2013)。



4、估价咨询委托人提供的相关资料

- (1) 《房屋买卖合同》;
- (2) 《抵债协议书》;
- (3) 《房地产估价咨询委托书》;
- (4) 估价咨询委托人提供的其他相关资料。

(二) 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，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。

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。

3、最高最佳利用原则

要求估价结果是估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

4、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。

5、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。

八、估价方法选用

（一）测算方法的确定

根据《房地产估价规范》，结合估价咨询项目的具体情况及估价咨询目的等，确定本次估价采用比较法进行测算。

（二）不选用测算方法的理由

1、估价咨询对象作为住宅，持有期间多以自用为主，不以获取租金收益为目的，采用收益法不能够准确反映估价咨询对象的客观市场价值，故不宜采用收益法进行估价。

2、成本法是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价咨询对象的价值，本次估价咨询对象作为住宅房地产，用成本法测算的房地产价值无法体现其客观市场价值，不宜采用成本法进行评估。

3、估价咨询对象为已建成物业，无开发或再开发价值，不符合假设开发法的应用条件，故本次不适合采用假设开发法进行估价。

（三）选用测算方法理由

本次估价咨询对象为吕梁市离石区交口街道卧龙山庄6号楼2单元7层01、02、03号共计3套住宅房地产，作为住宅房地产，所处区域存量住宅交易市场发育成熟，同一供需圈内同类物业交易案例较多，适宜采用比较法进行评估。

（四）选用测算方法简介

比较法是将估价咨询对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价咨询对象的客观合理价格或价值的方法。

（五）选用方法估价思路

首先遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价咨询对象同一供求圈内选择三个与估价咨询对象用途、档次、建筑结构相同或

相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价咨询对象与可比实例的价格比较基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取估价咨询对象房地产的比较价值。

(六) 比较法的计算公式

估价咨询对象比较价值 = 可比实例交易价格 $\times A \times B \times C$

式中：A—正常交易指数/可比实例交易指数

B—估价咨询时点价格指数/可比实例交易日期价格指数

C—估价咨询对象房地产状况条件指数/可比实例房地产状况条件指数

九、估价咨询对象变现能力分析

变现能力是指在没有过多损失的条件下，将非现金财产转换为现金的速度。对估价咨询对象的变现能力分析仅供估价咨询委托人参考，最终以实际发生数据为准。

（一）估价咨询对象独立使用性、区位等分析

1、通用性分析

指相对于特殊类型房地产而言是否常见、是否普遍使用。估价咨询对象为吕梁市离石区交口街道卧龙山庄6号楼2单元7层01、02、03号共3套住宅房地产，规划用途为住宅，现状用途为住宅，专业化程度较低，使用者范围较广，通用性良好，较有利于变现。

2、独立使用性分析

指房地产能否单独使用而不受限制。估价咨询对象为吕梁市离石区交口街道卧龙山庄6号楼2单元7层01、02、03号共3套住宅房地产，可按套独立使用，较有利于变现。

3、区位分析

通常情况下，所处位置越偏僻、越不成熟区域的房地产，变现能力会越弱；反之，则越强。估价咨询对象位于吕梁市离石区交口街道卧龙山庄，区域公共配套设施较为完善，市政基础配套设施完善，交通条件较好，环境条件较好，所处地理位置较优，较有利于变现。

4、可分割转让性分析

房地产在物理上、经济上是否可以分离开来使用。估价咨询对象为吕梁市离石区交口街道卧龙山庄6号楼2单元7层01、02、03号共计3套住宅房地产，作为单套住宅房地产，根据国家相关法律法规规定，成套住宅不可分割转让，但对变现无不利影响。

5、价值量大小分析

通常情况下，价值量越大的房地产，购买所需资金越多，越不容易找到买者，变现能力会变弱；反之，则越强。通过对估价咨询对象的测算、分析，可知估价咨询对象单套价值量不大，对变现无不利影响。

6、市场状况分析

房地产市场越不景气，出售房地产会越困难，变现能力越弱；反之，则越强。近年来，吕梁市离石区住宅类“二手房”市场发展日趋成熟，新增楼盘较多，部分需求已得到释放，住宅市场交易量保持平稳，交易价格略有回调，预计短期内房价将会保持平稳，市场状况对变现无不利影响。

7、购买者心理预期

在变现交易中，除估价咨询对象自身因素外，购买者的心理预期也将会对变现价值产生影响。

(二) 变现价值与市场价值差异程度分析

经过上述对影响估价咨询对象变现能力的因素进行分析，根据估价咨询对象的具体情况，结合吕梁市离石区市场状况及相关政策，预计估价咨询对象可实现的可能的变现价值为现行市场价值，具体分析如表9-1：

表 9-1：

序号	项目内容	总结说明	影响程度
1	通用性	估价咨询对象通用性良好，较有利于变现	0%~5%
2	独立使用性	估价咨询对象可独立使用，较有利于变现	0%~5%
3	区位	估价咨询对象所处地理位置较差，较不利于变现	-15%~-10%
4	可分割转让性	估价咨询对象为单套住宅房地产，不可分割转让，但对变现无不利影响	0%
5	价值量	估价咨询对象单套价值量不大，对变现无不利影响	0%
6	市场状况	转让市场活跃度一般，市场状况对变现无不利影响	0%
7	购买者心理预期	预期购买价格较低	-5%~0%
整体变现能力		整体而言，估价咨询对象变现能力一般	-20%~0%

处置底价建议：

根据估价咨询对象所处区位条件、自身利用条件结合吕梁市离石区现时房地产市场状况及相关法律法规和政策规定，估价人员建议处置底价按本次评估结果的90%确定，即92.90万元。

十、其他说明事项

1、估价咨询委托人提供的资料未载明估价咨询对象建成年份，估价咨询对象建成年份系估价人员现场调查所得，仅为本次评估服务。

2、本估价咨询报告包括封面、目录、估价咨询结果、估价师声明、估价咨询假设和限制条件、估价咨询对象基本状况、项目区位状况、项目市场背景、估价咨询依据、原则及方法选用、估价测算过程、估价咨询对象变现能力分析、其他说明事项、项目资料附件共十三部分，须完整使用方有效，对使用本咨询报告部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

3、本估价咨询报告数据全部采用电算化连续计算得出，由于在咨询报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终咨询结论的准确性。

4、本估价咨询报告中最终的评估总价精确到百元。

5、如发现本估价咨询报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本估价公司进行更正。

6、本估价咨询报告一式叁份具有同等法律效力，其他复印件及影印件均无效。

十一、项目资料附件

- (一) 《房屋买卖合同》复印件；
- (二) 《抵债协议书》；
- (三) 《房地产估价咨询委托书》；
- (四) 估价咨询对象位置示意图
- (五) 估价咨询对象实地查勘情况及相关照片
- (六) 房地产估价机构营业执照复印件
- (七) 房地产估价机构备案证书复印件
- (八) 房地产估价师注册证书复印件



山西瑞友房地产评估测绘有限公司

二〇二二年六月六日