

房 地 产 估 价 报 告

- 估价报告编号：晋涌评（鉴）字（2021）第 062 号
- 估价项目名称：柳茂国所有的位于原平市红旗商场 1 幢、
2 幢的房地产市场价格评估
- 估价委托人：原平市人民法院
- 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）
柳 伟（注册号：1420200015）
- 估价报告出具日期：二 0 二一年九月二十七日

致估价委托人函

原平市人民法院：

受贵院委托，我公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对柳茂国所有的位于原平市红旗商场 1 幢、2 幢的房地产进行估价。估价对象房屋所有权人为柳茂国，房屋总建筑面积为 668.07 ，房屋规划用途为住宅；土地使用权类型为划拨。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。价值时点：2021 年 9 月 10 日。

在本报告中已说明的假设与限制条件下，本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的比较法等估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，估价对象在公开市场上于价值时点的市场价值为 RMB276.6 万元，大写：人民币贰佰柒拾陆万陆仟元整，评估单价为 4141 元/ 。

特别提示：

1、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。

2、《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。”，本估价报告的评估结果不含应缴纳土地使用权出让金，提醒估价委托人、当事人、相关人、可能的买受人等注意。

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

2021 年 9 月 27 日

房地产估价报告目录

一、 估价师声明	3
二、 估价假设和限制条件	4
三、 估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价依据	8
(八) 估价原则	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	10
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 实地查勘日期	11
(十三) 估价作业期	11
(十四) 估价报告使用期限	11
(十五) 有关说明	11
四、 附件	12
(一) 估价对象内外部状况及周围环境和景观照片	
(二) 估价对象位置图	
(三) 估价委托书	
(四) 估价委托人提供的相关权属资料	
(五) 估价机构营业执照及资质证书复印件	
(六) 房地产估价师注册证书复印件	

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) 注册房地产估价师柳伟、李振林于2021年9月10日对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。

(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		年 月 日
柳 伟	1420200015		年 月 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、估价委托人提供的估价对象权属证书《房屋所有权证》、《国有土地使用证》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，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

无。

（三）背离事实假设

估价对象至价值时点已被法院查封，依据本报告估价目的，本次估价中不考虑估价对象抵押、查封等因素对价值的影响。

（四）不相一致假设

无

（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、《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。”，本估价报告的评估结果不含应缴纳土地使用权出让金，提醒估价委托人、当事人、相关人、可能的买受人等注意。

3、价值时点后，估价报告使用期限内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

4、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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

原平市人民法院

◆（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；

行政许可决定书号：晋建房许决字[2016]11号；

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而评估房地产市场价值。

◆（四）估价对象

1、估价对象财产范围

本次估价对象为柳茂国所有的位于山西省忻州市原平市红旗商场1幢、2幢的房地产，包括房屋建筑物所有权及相应土地使用权及公共配套设施，不含土地出让金及家电家具等动产、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

柳茂国所有的位于原平市红旗商场 1 幢、2 幢的房屋，总建筑面积 668.07（其中：1 幢 601.10 、2 幢 66.97 ）。规划用途和现状用途为住宅，建成年份为 2002 年。配套设施：水、电、暖、气、卫、有线等。

建筑物具体情况见下表：

幢号	建筑面积 ()	总层数	建筑结构	装修情况	备注
1	131.48	3	混合	外墙贴瓷砖，屋顶铺琉璃瓦，室外台阶踏步贴地砖、石雕护栏；室内 2-3 层客厅铺瓷砖，墙面刷墙面漆，石膏板造型吊顶；卧室地面铺瓷砖，墙面贴壁纸、西侧刷墙面漆，石膏板造型吊顶；厨房墙地面贴瓷砖，PVC 板吊顶；卫生间墙地面贴瓷砖，PVC 板吊顶；室内木门、合金窗，包门套、窗套，有橱柜、墙柜，卫生间有洁具；1 层水泥沙浆抹平地面，墙及顶棚刷白；室内楼梯踏步贴花岗岩地砖，不锈钢护栏；入户门为铝合金门。	层高（净高）：1 层 2.6 米、2 层 3 米、3 层 2.9 米
2	35.59	1	混合	外墙贴瓷砖；室内东侧墙地面贴瓷砖、PVC 板吊顶，西侧墙地面贴瓷砖、天花刷白。	层高（净高）：2.7 米
合计	668.07	---	---	院落地面广场砖硬化，围墙贴瓷砖及风景瓷砖画，绿化，入院门为铁大门、临路面贴瓷砖。	---

新旧程度及维护状况：估价对象成新度较高，整体维护状况较好。

②权属状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，房屋所有权人为柳茂国，座落为原平市红旗商场 1 幢、2 幢，共有情况为单独所有，规划用途为住宅。房屋所有权证编号为原房权证 2011 字第 3013530 号，登记时间为 2011 年 12 月 21 日。

估价对象所占用的土地使用权取得方式为划拨，地号为 0020050303，

座落为原平市红旗商场，土地使用权人为柳茂国，地类（用途）为住宅用地，使用权面积 392.8 平方米，《国有土地使用证》的证号为原国用（2005）第 000303 号。

◆ **（五）价值时点**

价值时点为实地查勘日期 2021 年 9 月 10 日。

◆ **（六）价值类型**

本次估价报告中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成的价格。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。

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。

估价对象房地产市场价值是指在正常市场情况下，于价值时点 2021 年 9 月 10 日，估价对象用途为住宅的房地产公开市场价值。

◆ **（七）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 46 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》（2021 年 07 月 30 日，公布 2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

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、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；
- 2、《委托书》（2020）晋 0981 执恢 120 号；
- 3、估价委托人提供的其他资料

估价机构搜集和掌握的相关资料

- 1、原平市总体规划；
- 2、原平市近年来统计资料；
- 3、估价对象所在区域的区位条件资料；
- 4、估价人员实地查勘所获得的资料及询问记录；

◆（八）估价原则

我们在估价时遵循以下原则：

1、**独立、客观、公正原则**：估价机构和估价师在估价中不受包括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；估价机构和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；估价机构和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、**最高最佳使用原则**：能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是在法律上允许、技术上可能、财务上可行。

4、**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。

5、**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。

◆ (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，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在公开市场上，于价值时点的市场价值为 RMB276.6

万元，大写：人民币贰佰柒拾陆万陆仟元整，评估单价为 4141 元/ 。

◆ (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		年 月 日
柳 伟	1420200015		年 月 日

◆ (十二) 实地查勘期

2021 年 9 月 10 日

◆ (十三) 估价作业日期

2021 年 9 月 10 日至 2021 年 9 月 27 日

◆ (十四) 估价报告使用期限

自估价报告出具日期起一年内有效。

◆ (十五) 有关说明

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而评估房地产市场价值，不得用于其他目的。

2、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。

3、本报告一式四份（估价委托人三份，估价机构留存一份），四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 27 日

附 件

- 1、估价对象内外部状况及周围环境和景观照片
- 2、估价对象位置图
- 3、委托书
- 4、估价委托人提供的相关权属资料
- 5、房地产估价师注册证书复印件
- 6、估价机构营业执照、资质证书复印件



估价对象内外部状况及周围环境和景观照片



估价对象位置图