

房地产司法鉴定估价报告

【估价报告编号】晋光明盛世房估报字〔2022〕第 1378 号

【估价项目名称】长治市城北西街锦绣花苑小区 1 号楼 1 单元

10 层 1003 室的房地产市场价格价值评估

【估价委托人】太原市尖草坪区人民法院

【房地产估价机构】山西光明盛世房地产估价有限公司

【注册房地产估价师】张 帅（1420140021）

李 楨（1420040016）

【估价报告出具日期】二〇二二年七月二十八日

§ GMPG 致委托估价方的函

太原市尖草坪区人民法院：

受贵法院的委托，我们秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于长治市城北西街锦绣花苑小区 1 号楼 1 单元 10 层 1003 室的房地产进行价值评估。

估价目的：确定估价对象房地产的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

估价对象：根据长治市不动产登记中心查询可知，估价对象房地产已取得《不动产权证书》，不动产权证号为 0081745 号，不动产单元号为 140411 004026 GB00003 F00010067，所有权人为邓奇，共有情况为单独所有，坐落于长治市城北西街锦绣花苑小区 1 号楼 1 单元 10 层 1003 室，建筑面积为 135.21 平方米（套内建筑面积 111.19 平方米），建筑结构为钢筋混凝土结构，所在层/总层数为 10 层/12 层，证载及实际用途为住宅，房屋性质为商品房，土地使用期限为 2004 年 11 月 17 日起 2074 年 11 月 16 日止，房屋竣工时间 2009 年 04 月 13 日。详见下表：

所有权人	不动产权证号	位置	用途	层数	结构	面积 (m ²)	备注
邓奇	0081745 号	长治市城北西街锦绣花苑小区 1 号楼 1 单元 10 层 1003 室	住宅	10/12 层	钢筋混凝土	135.21	

价值时点：2022 年 07 月 12 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：市场法。

估价结果：估价人员根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》的操作程序，遵循客观、公正、公平的估价原则，选用科学合理的估价方法，并在综合分析现有资料、

影响房地产价格因素认真分析的基础之上，结合估价经验经过测算，确定：

估价对象在价值时点的市场价值为 **RMB128.45** 万元（大写人民币壹佰贰拾捌万肆仟伍佰元整）

估价结果汇总表

估价结果		估价方法
		市场法
评估价值	总价（万元）	128.45（大写人民币壹佰贰拾捌万肆仟伍佰元整）
	单价（元/m ² ）	9500

特别提示：估价的详细结果、过程和有关说明，见后附的《估价结果报告》。

山西光明盛世房地产估价有限公司

法定代表人:张帅

二〇二二年七月二十八日

目 录

一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	7
三、估价结果报告	10
(一) 估价委托人	10
(二) 房地产估价机构	10
(三) 估价目的	10
(四) 估价对象	10
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师 (签字)	15
(十二) 实地查勘期	15
(十三) 估价作业期	15
(十四) 报告使用提示	15
四、附 件	17

§ GMPG 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

【一】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。

【二】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，但受到本估价报告中已经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本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。

【四】注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

【五】注册房地产估价师张帅、李祯已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对现场勘察的客观、真实、公正性承担责任。但注册房地产估价师对估价对象的勘察仅限于其外观和使用情况，除非另有协议，注册房地产估价师不承担对估价对象的建筑结构质量进行调查的责任及其它被遮盖、未暴露以及难以接触到部分进行检视的责任。

【六】没有其他人员对本估价报告提供重要专业帮助。

【七】本报告依据了委托人提供的相关资料，委托人对提供资料的真实性、完整性及产生的后果负责，注册房地产估价师仅对操作过程及采用的公允性负责。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
张帅	1420140021		年 月 日
李楨	1420040016		年 月 日

§ *GMPG* 估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、本次估价以估价对象的合法使用为前提，估价对象按目前状态，保持目前的房地产用途，并保持房屋的正常维修。根据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘察，委估房地产至今仍保持正常使用。

2、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

3、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

4、本次估价依据了委托人提供的《太原市尖草坪区人民法院委托辅助机构函》（2022）晋 0108 执恢 100 号，法院评估移送表，房地产权登记信息、查封登记信息及相关资料。

5、本报告估价结果未考虑国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素在价值时点后发生的重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响。

本估价报告结果自估价报告出具之日起壹年内有效，若在此期间上述因素发生重大变动，本报告自动失效，须委托我们重新估价。

6、本报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对所提供资料的真实性负责，估价人员仅对本报告的操作程序和采用方法的公允性负责。

7、本次估价未考虑已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权、债务情况对估价结果的影响。

8、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

9、评估人员协同执行法官、申请人于 2022 年 07 月 12 日对估价对象进行了实地查勘。

估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此不能确定估价对象是否缺损、是否存在结构性破坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

依据中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》5.4.2 第 2 条：评估价值的影响因素应包括房地产的瑕疵，但不应包括房地产被查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。故本次评估价值未考虑存在的法定优先受偿款。

（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。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考依据。不作其它估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

2、未经本公司允许，不得向估价委托人和估价报告审查部门及使用部门之外的任何单位和个人提供本报告的部分或全部内容，不得发表

于任何公开媒体上。

3、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，本公司不承担责任。

4、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年(即 2022 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日)。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值，包括分摊的整体房地产的国有出让土地使用权价值及各项权益、各项配套服务设施价值，但不包括可移动的家具、电器及其它物品价值。

§ GMPG 估价结果报告

晋光明盛世房估报字〔2022〕第 1378 号

【一】委托估价人

姓名：太原市尖草坪区人民法院

【二】房地产估价机构

单位名称：山西光明盛世房地产估价有限公司

资格证书号：〔晋〕房估 01214014 号

法定代表人：张帅

资质等级：贰级

注册地址：太原市杏花岭区府东街 18 号 1 幢 C 座 12 号

办公地址：太原市小店区科技街数码路普天大厦 B 座 22 层

联系电话：18535115771

【三】估价目的

确定估价对象房地产的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

【四】估价对象

估价对象位于长治市城北西街锦绣花苑小区 1 号楼 1 单元 10 层 1003 室，财产范围包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地使用权及房屋内部不可移动装修及设施价值，不包含动产、债权债务、拖欠物业服务费等其他财产或权益。

1. 实物状况

估价对象所在楼幢为钢筋混凝土结构，实际为位于长治市城北西街锦绣花苑小区 1 号楼 1 单元 10 层 1003 室的住宅，估价对象位于 10 层，建筑面积为 135.21 m²。

装修情况：估价对象入户防盗门，户型 3 室 2 厅 1 厨 2 卫，新装修

完成尚未入住。

客厅：吊顶，瓷砖地面；主卧（带卫生间）：木门，瓷砖地面带阳台，配套卫生间为塑钢门，尚未安装洗手池、坐便器，打有衣柜；卧室②：木门，地砖地面，打有衣柜；卧室③：木门，地砖地面，打有衣柜，榻榻米床；厨房：瓷砖地面，安装有橱柜；卫生间：铝扣板吊顶，塑钢门，瓷砖地面、墙面，尚未安装洗手池、坐便器；餐厅：吊顶，瓷砖地面。

配套设施：估价对象通水、电、暖、气，通电梯（1梯3户）。

2.权属状况

根据长治市不动产登记中心查询可知，估价对象房地产已取得《不动产权证书》，不动产权证号为 0081745 号，不动产单元号为 140411 004026 GB00003 F00010067，所有权人为邓奇，共有情况为单独所有，坐落于长治市城北西街锦绣花苑小区 1 号楼 1 单元 10 层 1003 室，建筑面积为 135.21 平方米（套内建筑面积 111.19 平方米），建筑结构为钢筋混凝土结构，所在层/总层数为 10 层/12 层，证载及实际用途为住宅，房屋性质为商品房，土地使用期限为 2004 年 11 月 17 日起 2074 年 11 月 16 日止，房屋竣工时间 2009 年 04 月 13 日。

3.区位状况

估价对象所在区域为长治市潞州区，周围分布有御景佳园、汉唐苑、锻压厂家属院、三五一小区、金色家园、花苑小区等住宅小区；佳园超市、福喜生活超市、金威超市等购物机构；中国建设银行、华夏银行、中国人民银行、长治漳泽农商银行、广发银行、中国邮政储蓄银行、中国工商银行、中国农业银行等金融机构；长治市教育学院、化家庄学校、火炬中学、长治市第七中学校、潞州区实验中学、康宝幼儿园、实验幼儿园等教育机构；长治税务大厦、太行公园、八一广场、长治市妇幼保健院、粮机医院等其他设施。生活及公共服务设施较齐全，区域环境较

好。

估价对象位于锦绣花苑小区，周边有保宁门西街、城北西街、威远门北路等交通干道，距离长治东站约 7.3 公里，长治汽车客运中心约 2.5 公里，经过该区域的有 7 路;18 路;20 路;23 路;38 路;102 路等多条公交线路，对内、对外交通较便利。

【五】价值时点

对于本次估价对象，委托人未对其价值时点做特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以现场查勘日 2022 年 07 月 12 日作为本次估价的时点。

【六】估价定义

根据房地产估价的技术规程和项目的具体要求，本估价报告中确定的价值类型为估价对象的市场价值。

市场价值是指估价对象在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点所具有的客观合理价值。

【七】估价原则

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、最高最佳使用原则

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

1. 有关法律、法规和规范性文件

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》
- (3) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- (4) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国 2016 年第 46 号主席令）

2. 委托人提供的资料

- (1) 《太原市尖草坪区人民法院委托辅助机构函》（2022）晋 0108 执恢 100 号
- (2) 法院评估移送表
- (3) 房地产权登记信息、查封登记信息

3. 估价方掌握的有关资料和估价人员实地查勘获取的资料

- (1) 长治市潞州区近期不动产交易资料
- (2) 估价人员实地查勘取得的有关资料
- (3) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料

【九】估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有市场法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选

用适当的估价方法。

估价对象位于长治市潞州区，所处区域存量住宅交易市场发育较成熟，同类物业交易案例较多，适宜采用市场法进行评估，从而能较为准确的反映估价对象的价值。

估价对象为住宅，不具有潜在租金收益，故不宜采用收益法进行评估。

估价对象为已建成物业，用途为住宅且处于正常使用状态，不符合假设开发法应用条件和适用范围。

估价对象为使用状况良好的住宅，用成本法测算的房地产价值无法体现其客观市场价值，故本次估价不采用成本法进行评估。

综上所述，根据估价经验、现场勘察和现有资料及估价目的的要求，并按照《房地产估价规范》的有关要求，结合委托人提供的资料和估价对象的实际情况，确定本报告中采用市场法进行评估。

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

估价人员根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》的操作程序，遵循客观、公正、公平的估价原则，选用科学合理的估价方法，并在综合分析现有资料、影响房地产价格因素认真分析的基础之上，结合估价经验经过测算，确定：

估价对象在价值时点的市场价值为 **RMB128.45** 万元（大写人民币壹佰贰拾捌万肆仟伍佰元整）

估价结果汇总表

估价结果		估价方法	市场法
		评估价值	总价（万元） 128.45（大写人民币壹佰贰拾捌万肆仟伍佰元整） 单价（元/m ² ） 9500

【十一】注册房地产估价师（签字）

姓名	注册号	签名	签名日期
张帅	1420140021		年 月 日
李祯	1420040016		年 月 日

【十二】实地查勘期

二〇二二年七月十二日

【十三】估价作业期

2022年07月12日至2022年07月28日

【十四】报告使用提示

1. 本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

2. 估价报告使用者应合理使用评估价值。

3. 本估价报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再次估价。

4. 本报告中最终的估价总价值精确到元。

5. 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，请及时通知本公司进行更正。

6. 本报告一式肆份具有同等法律效力。

§ GMPG 附件

- 【一】 太原市尖草坪区人民法院委托辅助机构函
- 【二】 法院评估移送表
- 【三】 房地产权登记信息、查封登记信息
- 【四】 估价对象照片
- 【五】 估价对象位置图
- 【六】 评估机构营业执照复印件
- 【七】 评估机构备案证书复印件
- 【八】 估价师资格证书复印件