

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：晋同房评报字[2021]第 HF051 号

估价项目名称：宁贵根、刘荷兰所有的位于原马路

农房建材公司宿舍房地产价值评估

估价委托人：原平市人民法院

房地产估价机构：山西同业房地产咨询估价有限责任公司

注册房地产估价师：张晋军（注册号：1420040005）

李 靖（注册号：1420210056）

估价报告出具日期：二〇二一年十一月二十九日



致估价委托人函

原平市人民法院：

接受贵方的委托，我对贵方委托的宁贵根、刘荷兰所属位于原马路农房建材公司宿舍的一套房产市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院办理司法执行提供价值参考。

估价对象（详见下表）：

房屋所有权证存根编号	房屋所有权人	共有情况	坐落	设计用途	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	建成年份
原房权证字第3004405号	宁贵根、刘荷兰	共同共有	原马路农房建材公司宿舍	住宅	4	2	103.43	1991

价值时点：2021年11月21日。

价值类型：估价对象在价值时点的房地产市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：经评定，估价对象在价值时点时的正常市场价值为人民币叁拾肆万柒仟贰佰元整(RMB:347200元)，单价为每平方米叁仟叁佰伍拾柒元整(RMB:3357元/平方米)。

特别提示：估价有关情况和说明，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2022年11月28日止。报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

此致

法定代表人：



山西同业房地产咨询估价有限责任公司

二〇二一年十一月二十九日



房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：原平市人民法院

二、估价机构

估价机构：山西同业房地产咨询估价有限责任公司

备案证书号：【晋】房估02101034

法人代表：王建民

联系电话：(0351)8390255 8390259

三、估价目的

为人民法院办理司法执行提供价值参考。

四、估价对象

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及各项不可分割的配套设施（含装饰装修），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或收益。

1、估价对象基本状况

1.1 名称、坐落

估价对象为坐落于原马路农房建材公司宿舍的一套房地产。

1.2 估价范围

纳入本次评估范围的为房屋所有权及其占用范围内的土地使用权。

1.3 规模

依据估价委托人提供的《房屋所有权证存根》显示，估价对象建筑面积为103.43平方米。

1.4 用途

依据估价委托人提供的《房屋所有权证存根》显示，设计用途为住宅。

1.5 权属

依据估价委托人提供的《房屋所有权证存根》显示，权利人为宁贵根、刘宁贵根、刘荷兰所有的位于原马路农房建材公司宿舍房地产价值评估



荷兰。

2、估价对象实物状况

2.1 土地实物状况

2.1.1 地类（用途）

依据估价委托人提供的《国有土地使用证》显示，土地用途为住宅用地。

2.1.2 面积

依据估价委托人提供的《国有土地使用证》显示，使用权面积为42.70平方米。

2.1.3 土地形状：较规则。

2.1.4 地形、地势

估价对象房地产属黄土高原海河流域区，地形为山地型高原，东西两面高，中间低，“两山夹一盆”为其显著特点。

2.1.5 开发程度

宗地内实际开发程度为“通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气、通热”；宗地外实际开发程度为“通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、通气和场地平整”。

2.1.6 土地使用期限

依据估价委托人提供的《国有土地使用证》显示，土地使用权终止日期为2067年03月01日。

2.2 建筑物实物状况

2.2.1 建筑规模

依据估价委托人提供的《房屋所有权证存根》显示，估价对象房屋建筑面积为103.43平方米。

2.2.2 建筑结构：混合

2.2.3 所处楼幢、楼层、层高

估价对象房地产所居建筑为1幢，总层数为4层，所在层为2层，层高约2.8米。



2.2.4 设施设备、智能化程度、物业服务水平

估价对象所居建筑供水、排水、供电、通信、供热、供气等设施、设备齐全，自行负责管理维护，智能化程度及物业服务水平一般。

2.2.5 装饰装修

估价人员通过现场勘察，情况如下：

外立面：清水外墙，铝合金窗。

室内：木门、木包门窗套、暖气罩；大理石地面；墙、顶面贴壁纸，石膏线走边；客厅与主卧之间做木质玻璃隔断；卧室、客厅各做一组壁柜；卫生间地砖地面，墙面贴瓷砖至顶，洁具齐全。单元门及入户门装有防盗门。

2.2.6 日照、采光、通风、保温、隔热、隔声、防水

日照、采光、通风：估价对象所居建筑位于平安西大街，日照、采光、通风较好；

保温、隔热、隔声、防水：性能一般。

2.2.7 空间布局

估价对象房地产格局较好，利用程度较高，功能分区较合理，使用较方便。

2.2.8 朝向

估价对象房地产所在建筑为南北朝向。

2.2.9 建筑功能

估价对象房地产设计用途为住宅，现状为住宅。

2.2.10 外观

估价对象外观一般。

2.2.11 维护保养

估价对象建成于1991年，自行负责物业维护管理，经估价人员现场勘察，其墙面、地面、门窗等设施保养一般，成新度约为七成新。

3、估价对象权益状况

3.1 土地权益状况

依据估价委托人提供的《国有土地使用证》，显示如下：

3.1.1 土地权属性质：国有建设用地使用权。



3.1.2 土地使用权状况：

3.1.2.1 土地使用者：宁贵根；

3.1.2.2 土地坐落：原马路南；

3.1.2.3 地号：2000446；

3.1.2.4 土地用途：住宅

3.1.2.5 使用权类型：出让；

3.1.2.6 终止日期：2067年03月01日；

3.1.2.7 使用权面积：42.70平方米。

3.2 建筑物权益状况

依据估价委托人提供的《房屋所有权证存根》，显示如下：

房屋所有权证存根编号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	设计用途	产别
原房权证字第3004405号	宁贵根、刘荷兰	共同共有	原马路农房建材公司宿舍	住宅	私有房产

3.3 担保物权

估价委托人未提供估价对象房地产担保物权状况材料。

3.4 租赁或占用情况

现场勘察时，估价对象房地产空置中。

4、估价对象区位状况

4.1 位置

估价对象房地产坐落于原马路农房建材公司宿舍。

4.2 交通

4.2.1 临路条件

估价对象房地产临近平安西大街。

4.2.2 通达性

估价对象房地产所处区域内有平安西大街、京原北路等道路，有利于人员和车辆进出。

4.2.3 交通管制

估价对象临近的平安西大街有交通管制措施。

4.2.4 公共交通



估价对象房地产距最近公交站点（金美龙华府）约370米，通有原平8路等公交线路。

4.2.5 外部交通

估价对象房地产距原平汽车客运站约2.7公里，距原平火车站约3.8公里。

4.3 外部配套设施

4.3.1 外部基础设施

估价对象房地产所处区域，具备通上水、通下水、通电、通讯、通路、供热、通气等设施。

4.3.2 外部公共服务设施

估价对象房地产所处区域为建成区，区域内分布有星光幼儿园、原平市永康小学、原平实达中学、中国农业银行（京原分理处）、中国工商银行（原平安街支行）、原平市北大医院、开发便民超市等配套设施，配套设施一般。

4.4 周围环境

估价对象房地产所处区域内无大型公园，绿化环境一般；邻近城市主干道，有一定的噪音和汽车尾气污染；附近无高压输电线路（塔）、无线发射塔、大型垃圾转运站等。所处区域分布有恒泰城、平安小区、平安苑、阳光小区、金美龙华府等住宅小区。

五、价值时点

本次评估价值时点为现场勘察之日2021年11月21日。

六、价值类型

本报告价值类型为公开市场价值，即估价对象房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况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，但不考虑租赁、抵押、查封等因素的影响。

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及各项不可分割的配套设施（含装饰装修），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或收益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则



土地使用者	宁贵根		
座 落	原马路南		
地 号	2000446	图 号	
用 途	住宅用地	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2067年03月01日
使用权面积	42.70 平方米		
其中共用分摊面积	42.70 平方米		
填 证 机 关	(章) 2000年12月06日		



房屋所有权证存根 3004445
原房权证 字第 号

房屋所有权人		宁贯根				
房屋座落		原马路农房建村公司宿舍				
座(地)号		2000-446		产别	私有房产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)
	1		混合	2		103.43
设计用途		住宅				
共有权人		等 人		共有权证号自 至		
刘荷兰 土地使用情况摘要						
土地证号				使用面积(平方米)		
权属性质		446	使用年限	年 月 日至 年 月 7日		
设定他项权利摘要						
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期

编号: 00004609