

# 房地产估价报告

- 估价报告编号：晋涌房(鉴)字[2022]第 0030 号
- 估价项目名称：文水县新华北路凯奇御景园小区 B3 号楼  
04072 号住宅及附属阁楼、地下室等房地  
产市场价值评估
- 估价委托人：山西省吕梁市中级人民法院
- 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）  
王 涛（注册号：1420170037）
- 估价报告出具日期：二〇二二年八月五日

## 致估价委托人函

山西省吕梁市中级人民法院:

受贵方委托,我公司秉着独立、客观、公正、合法的原则,对贵方委托的文水县新华北路凯奇御景园小区 B3 号楼 04072 号住宅及附属阁楼、地下室等房地产进行估价。估价对象权利人为陈德华,04072 号住宅建筑面积 231.66、阁楼建筑面积 95.83、地下室建筑面积 34.03,规划用途为住宅。估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点:2022 年 5 月 20 日。

经过实地查勘和房地产市场调查,遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法的原则,我们根据估价目的在本报告中已说明的估价假设与限制条件下,全面分析了影响估价对象市场价值的因素,选用比较法等估价方法进行了分析、测算和判断,确定估价对象于价值时点的市场价值为 RMB118.2 万元,人民币大写:壹佰壹拾捌万贰仟元整,按 7 层住宅建筑面积计评估单价为 5100 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、估价对象建筑面积依据《首次登记房屋所有权证》、《文水县房屋交易过户审核表》、《商品房买卖合同补充协议》等确定;3、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是估价对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证;4、评估结果未扣除估价对象可能存在的欠缴税金及相关费用。

山西涌鑫房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人:

2022 年 8 月 5 日

## 目录

估价师声明 .....	3
估价假设和限制条件 .....	4
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.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价依据.....	9
(八) 估价原则.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业日期.....	12
(十四) 估价报告使用期限.....	12
(十五) 有关说明.....	<a href="#">12</a>
附件 .....	13
(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) 委托书	
(四) 估价委托人提供的相关资料	
(五) 估价机构营业执照、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) 注册房地产估价师李振林于 2022 年 5 月 20 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		2022 年 8 月 5 日
王涛	1420170037		2022 年 8 月 5 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、估价对象的权属资料为估价委托人提供的《首次登记房屋所有权证》、《文水县房屋交易过户审核表》、《商品房买卖合同补充协议》等复印件，我们对估价所依据的估价对象的权属、用途、面积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。

4、人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占用情况，我们经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次房地产估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占用情况。

5、人民法院未明确估价对象在价值时点存在欠缴税金及相关费用的，本次房地产估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

#### （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查封因素对价值的影响。

#### （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，因此不能确定房屋不存在缺损。

2、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。

3、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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

山西省吕梁市中级人民法院

## (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；

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。

## (四) 估价对象

### 1、估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内装修、房屋配套设施设备）、土地使用权、公共配套设施，不含家电家具等动产、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

估价对象为文水县新华北路凯奇御景园小区B3号楼04072号及附属阁楼、地下室等，04072号建筑面积231.66、阁楼建筑面积95.83、地下室建筑面积34.03。房屋结构为砖混结构，房屋规划用途为住宅。房屋总层数为7层，所在层数为第7层，估价对象朝向为南北，建成年份约为2011年。配套设施：水、电、暖、卫、天然气、通讯、电梯等。

估价对象层室内户型分别为7层五室二厅二卫一厨，阁楼层为一室一厅一卫一阳台。室内层高分别为7层2.85米，阁楼层为3.7米

## 2) 估价对象装修状况

外部装饰装修：外墙面贴墙砖。

内部装饰装修：7层至阁楼层的室内为毛墙毛地，入户装防盗门、塑钢中空窗，室内楼梯未安装。地下室的室内地面为水泥砂浆抹平地面，墙面刷涂料，有采光通风窗，入户装防盗门。

## (5)公共配套设施

供水、排水、供电、供热、供气、通讯等公共配套设施。

## 3) 估价对象权属状况

根据估价委托人提供的《首次登记房屋所有权证》、《文水县房屋交易过户审核表》、《商品房买卖合同补充协议》等，估价对象权利人为陈德华，附记内容为楼梯共走、隔墙系伙、带地下室一间5号、阁楼层面积95.83，登记类型为转移登记。房屋性质为商品房，规划用途为住宅。

## 3、区位状况

### 1) 位置

估价对象所在房地产项目处于文水县新华北路西侧的凯奇御景园小区，



南距则天大街约 820 米。

## 2) 交通

### ①道路状况

区域内南北向的新华北路和东西向的则天大街均为城市交通主干道，路况良好。

### ②出入可利用交通工具

估价对象为位于文水县新华北路西侧凯奇御景园小区内住宅用房，出入可利用交通工具有出租车、公交车等。附近 500 米内有“御景园”、“凤凰小区”、“凤城小区”、“凯奇广场”、“凤翔苑”等公交站点，有文水 2 路、文水 3 路等公交线路途经这些站点，可通达城区内其他区域。

### ③交通管制

估价对象周边道路路况良好，无特殊交通管制。

### ④停车方便程度

估价对象为位于文水县新华北路西侧凯奇御景园小区内，该房地产项目有停车场地，能基本满足停车需求。

## 3) 外部配套设施

### ①基础设施

在估价对象所处区域范围内，供水、排水、供电、天然气、供热、通讯等基础设施配套齐全，市政管网可方便地由近距离接入。

### ②公共服务设施

估价对象处于文水县新华北路西侧凯奇御景园小区内，区域内有商场、银行营业网点、文水县人民医院、刘胡兰中学、第五实验幼儿园等生活、教

育、医疗公共服务设施。

#### 4) 周围环境

周边道路整洁、道路两侧绿化较好。

### (五) 价值时点

人民法院未明确价值时点，价值时点依据估价目的及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》确定为实地查勘日期 2022 年 5 月 20 日。

### (六) 价值类型

本次估价的房地产价值类型是指估价对象在估价假设和限制条件下，于价值时点的公开、合理的市场价值。

### (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 日十三届全国人大三次会议表决通过，2021 年 1 月 1 日起实施】；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》【2019 年 10 月 15 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 10 月 15 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》【中华人民共和国国务院第

256 号令】；

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】；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)；

#### 估价委托人提供的相关资料

- 1、《不动产权属查询资料》复印件；
- 2、《山西省吕梁市中级人民法院委托书》(2021)晋11执恢43号；
- 3、估价委托人提供的其他相关资料；

#### 估价机构搜集和掌握的相关资料

- 1、文水县总体规划；
- 2、文水县近年来统计资料；
- 3、估价对象所在区域的区位条件资料；
- 4、本估价公司和估价人员掌握和搜集的房地产市场相关资料。

### (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

通过实地查勘和对周边区域的调查，于价值时点近期与估价对象处于同一供需圈、用途类似房地产市场交易案例较多，适宜采用比较法测算。

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的分析，认为估价对象在符合报告中已说明的有关假设以及限制的基础上，于价值时点的市场价值为 RMB118.2 万元，人民币大写：壹佰壹拾捌万贰仟元整，按 7 层住宅建筑面积计评估单价为 5100 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		2022年8月5日
王涛	1420170037		2022年8月5日

## (十二) 实地查勘期

2022年5月20日至2022年7月12日

## (十三) 估价作业日期

2022年5月20日至2022年8月5日

## (十四) 估价报告使用期限

估价报告使用期限自估价报告出具日期起一年。

## (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，不得用于其他目的。人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，本估价报告中估价对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

2、估价委托人对本次估价所提供资料的真实性、完整性以及产生的后果负责。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。

3、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。

4、本报告一式伍份（估价委托人肆份，估价机构留存壹份），伍份具有

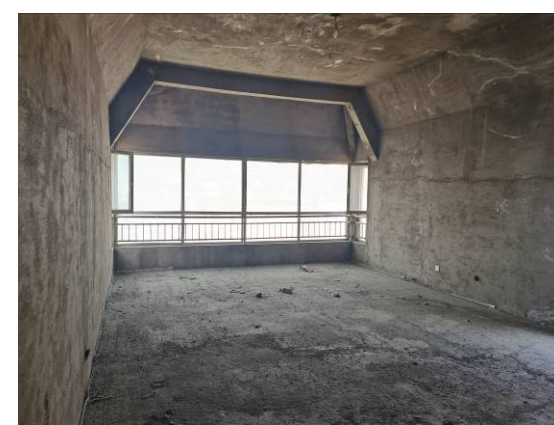
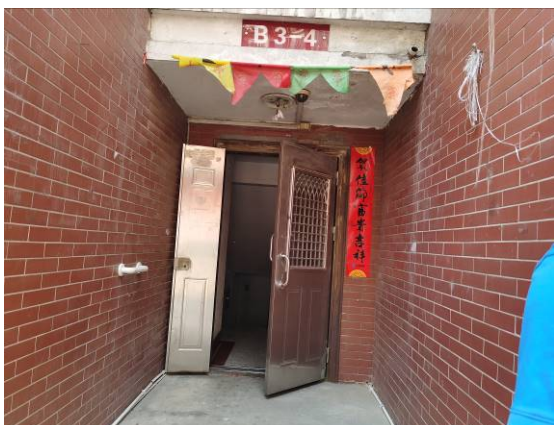
同等法律效力。

山西涌鑫房地产资产评估测绘有限公司

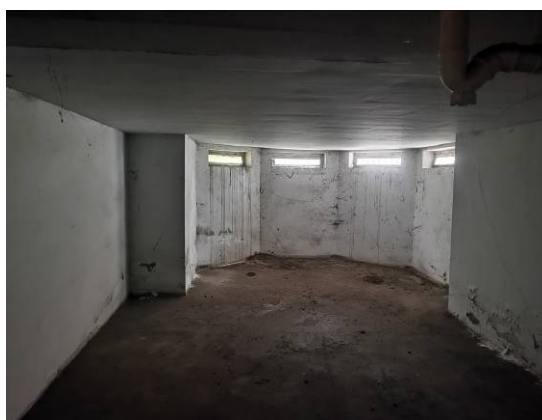
2022年8月5日

## 附 件

- (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) 委托鉴定书
- (四) 估价委托人提供的相关资料
- (五) 估价机构营业执照、资质证书复印件
- (六) 房地产估价师注册证书复印件







估价对象内外部状况及周围环境和景观照片



位置图