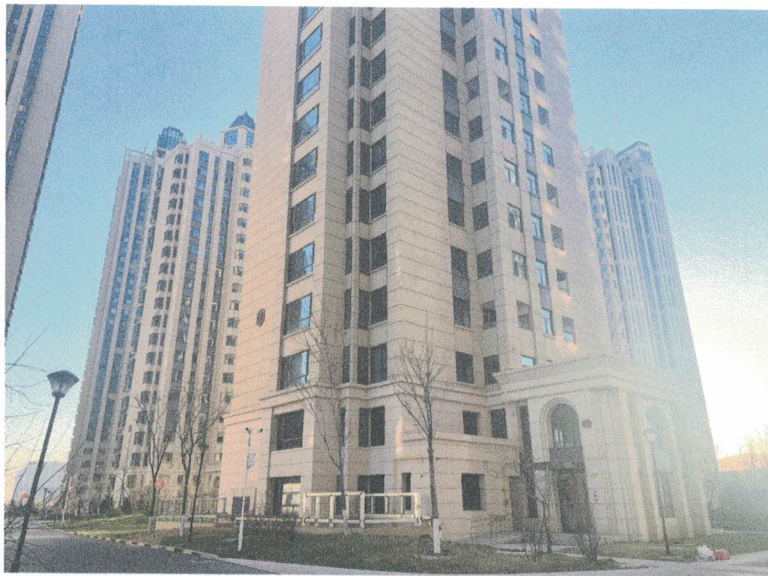




房地产估价报告

晋同房评报字[2021]第 AF041 号



山西同业房地产咨询估价有限责任公司

地址：太原市迎泽区迎泽南街鼎元时代广场第 G 区 28 号 A 座 1704 房间

电话：0351-8390255

传真：0351-8390259

邮编：030001

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：晋同房评报字[2021]第 AF041 号

估价项目名称：樊志鹏所有的位于西中环路南段 129 号
18 幢 7 层 0702 号涉案房屋价值评估

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：二〇二一年十二月一日

山西同业房地产咨询估价有限责任公司

地址：太原市迎泽南街鼎元时代广场第G区28号A座十七层1704号

电话：(0351) 8390255

致估价委托人函

太原市尖草坪区人民法院：

接受贵方的委托，我对贵方委托的樊志鹏所属的位于西中环路南段129号18幢7层0702号涉案房屋价值进行了评估。

估价目的：为人民法院司法执行提供价值参考依据。

估价对象（详见下表）：

合同号	买受人	房屋坐落	规划用途	结构	总层数	所在层数	建筑面积	建成年份
20180021926	樊志鹏	西中环路南段129号 18幢7层0702号	住宅	钢混	22	7	173.28 m ²	2019

价值时点：2021年11月23日。

价值类型：估价对象在价值时点的房地产市场价格。

估价方法：比较法。

估价结果：经评定，估价对象房地产在价值时点时的正常市场价值为人民币壹佰陆拾贰万贰仟捌佰元整（RMB:1622800元），单价为每平方米玖仟叁佰陆拾伍元整（RMB: 9365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30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

二〇二一年十二月一日



目 录

一、估价师声明	3
二、估价的假设和限制条件	4
三、房地产估价结果报告	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	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	13
(十二) 实地查勘期	13
(十三) 估价作业日期	13
四、附件	14

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：

1、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。

2、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，但受到估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与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。我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，形成意见和结论，撰写估价报告。



5、参与本次估价的注册房地产估价师张晋军、李靖已于2021年11月23日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对提供资料的真实性、完整性以及产生的后果负责，我们仅对操作过程及采用方法的公允性负责。

8、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
张晋军	1420040005		2021.12.1
李靖	1420210056		2021.12.1

估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

- 1、樊志鹏合法有偿取得估价对象房地产，并支付有关税费。
- 2、纳入本次评估范围的估价对象房地产权属明晰、手续齐全，可在公开市场上转让。
- 3、估价对象房地产作为住宅用房，得到最有效利用。
- 4、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 5、任何有关估价对象房地产的运作方式及程序符合国家和地方的有关法律、法规和文件规定。
- 6、价值时点时，国家有关房地产宏观经济政策、估价对象房地产的市场供求关系、市场结构保持相对稳定，未发生重大变化或实质性改变。
- 7、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 8、本次估价时，我们对估价委托人提供的有关估价对象权属来源、面积、用途等资料进行了检查，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。
- 9、本次评估我们已对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象房地产价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象房地产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、无重大环境污染。

(二) 未定事项假设：无

(三) 背离事实假设：依据估价委托人提供的《不动产查封登记告知函》显示，估价对象房地产已查封，付款方式为银行按揭。估价委托人未提供估价对象房地产是否有尚未注销的他项权利、是否有尚未到期的租赁权利或已约定其他交易条件等资料。考虑到估价目的，本次评估未考虑上

述因素对估价对象房地产价值的影响。

(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、本报告估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，即为人民法院司法执行提供价值参考依据，不对其他用途和目的负责，用于其他方向时本报告无效。

2、本报告使用期限自估价报告出具之日 2021 年 12 月 1 日起一年内有效。

3、本报告仅供估价委托人使用且必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容导致有关方面的损失，本公司不负任何责任。未经本公司书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、本报告除正式估价报告外，其他复印、影印件均无法律效力。

5、本报告由山西同业房地产咨询估价有限责任公司负责解释。

三、其他说明

1、估价对象房地产可能存在拖欠出卖人、物业服务单位、相关公共服务单位的费用，在此提请估价委托人注意。

2、本次估价未考虑自然力或其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，未考虑估价对象房地产将来可能承担的违约责任等事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。

3 本次估价未考虑估价对象房地产未来处置风险，如需对估价对象房地产进行处置，则应另外考虑处置过程中产生的税费及可能面临的风险。

4、在估价报告有效期内如果估价对象自身状况或国家宏观经济政策、房地产市场状况发生重大变化而引起估价对象房地产价值发生重大变化时，应对估价对象房地产价值重新进行评估。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

太原市尖草坪区人民法院

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

机构地址：太原市迎泽区迎泽南街鼎元时代广场

第 G 区 28 号 A 座十七层 1704 号

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

为人民法院司法执行提供价值参考依据。

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

估价对象为坐落于西中环路南段 129 号 18 幢 7 层 0702 号的房地产。

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《商品房买卖合同》网上备案证明（备案号：20190077822）显示，估价对象房屋建筑面积为 173.28 平方米。

1.4 用途

依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》网上备案证明（备案号：

20190077822) 显示，规划用途为住宅。

1.5 权属

依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》网上备案证明（备案号：20190077822）显示，买受人为樊志鹏。

2、估价对象实物状况

2.1 建筑规模

依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》网上备案证明（备案号：20190077822）显示，估价对象房屋建筑面积为 173.28 平方米。

2.2 建筑结构：钢筋混凝土结构。

2.3 所处楼幢、楼层、层高

估价对象房地产所居建筑为 18 幢，总层数为 22 层，估价对象位于第 7 层，层高约 2.9 米。

2.4 设施设备、智能化程度、物业服务水平

估价对象所居建筑为住宅楼，楼内供水、排水、供电、通信、供热、电梯、消防、智能楼宇对讲系统等设施、设备齐全，由物业管理公司负责管理维护，智能化程度及物业服务水平较好。

2.5 装饰装修

估价人员通过现场勘察，情况如下：

外墙	门窗	室内	其它
仿石漆	塑钢窗	室内水泥地面，墙、顶面抹白，入户门装防盗门。	

2.6 日照、采光、通风、保温、隔热、隔声、防水

日照、采光、通风：估价对象所处区域楼座布局较合理，可以获得日照，采光、通风；

保温、隔热、隔声、防水：性能良好。

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。

2.8 朝向

估价对象房地产为南北朝向。

2.9 建筑功能

估价对象房地产规划用途为住宅，现状为住宅。

2.10 外观

估价对象外观一般。

2.11 新旧程度

估价对象建成于 2019 年，由物业管理公司负责物业维护管理，经估价人员现场勘察，其墙面、地面、门窗等设施及通讯、电梯、消防等设备保养较好，成新度约为九八成新。

3、估价对象权益状况

3.1 建筑物权益状况

依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》网上备案证明（备案号：20190077822），显示如下：

3.1.1 合同号：20180021926；

3.1.2 买受人：樊志鹏；

3.1.3 共有情况：/；

3.1.4 房屋坐落：西中环路南段 129 号 18 幢 7 层 0702 号；

3.1.5 规划用途：住宅；

3.2 用益物权

估价对象房地产设有国有建设用地使用权。

3.3 担保物权

依据估价委托人提供的《不动产查封登记告知函》显示，估价对象房地产付款方式为银行按揭，存在担保物权。

3.4 租赁或占用情况

价值时点时，估价对象房地产处于空置状态。

4、估价对象区位状况

4.1 位置

估价对象房地产坐落于西中环路南段 129 号 18 幢 7 层 0702 号。

4.2 交通

4.2.1 临路条件

估价对象房地产临近西中环路。

4.2.2 通达性

估价对象房地产所处区域内有西中环路、大井峪街等城市道路，有利于人员和车辆进出，通达性较好。

4.2.3 交通管制

估价对象临近的西中环路、大井峪街，有交通管制措施。

4.2.4 公共交通

估价对象房地产附近有公交站台，通有 72 路、S4 路等公交线路。

4.2.5 外部交通

估价对象房地产距客运西站约 4.4 公里，距太原站约 10.6 公里，距太原南站约 12.8 公里，距太原武宿国际机场约 19.9 公里。

4.3 外部配套设施

4.3.1 外部基础设施

估价对象房地产所在区域具备道路、给水、排水（雨水、污水）、电力、通信、通热、燃气等设施，基础设施完备。

4.3.2 外部公共服务设施

估价对象房地产所在区域为建成区，分布有嘉华宝国际生态幼儿园、大井峪小学、万柏林二中、太原市儿童医院（新院区）、中国工商银行太原义井北路支行、集民综合大市场、美特好社区超市等，公共服务设施较完备。

4.4 周围环境

估价对象房地产距和平公园约 2.1 公里，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。所处区域分布有龙湖天钜、公园美地、紫荆假日、香悦澜溪、恒大雅苑、万科蓝山等，社区成熟度较高。

五、价值时点

本次评估价值时点为现场勘察之日 2021 年 11 月 23 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

评估价值应为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

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

评估价值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。

5、最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

1.法律、法规和政策性文件

1.1 《中华人民共和国民法典》

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》

1.3 《中华人民共和国土地管理法》

1.4 《中华人民共和国城乡规划法》

1.5 《中华人民共和国资产评估法》

2.技术标准、规程、规范

2.1 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2.2 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

2.3 《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办（2018）273号）

2.4 《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）

3. 估价委托人提供的相关资料

3.1 《太原市尖草坪区人民法院委托辅助机构函》（（2020）晋 0108 执 1296 号）

3.2 《商品房买卖合同》网上备案证明（备案号：20190077822）

3.3 《不动产查封登记告知函》

3.4 估价委托人提供的其它有关资料

4.估价人员掌握和搜集的相关资料

4.1 估价人员实地查勘所形成的记录

4.2 估价人员调查收集的有关估价对象区位、实物、权益状况

4.3 估价对象所处区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等资料

九、估价方法

1、估价方法选用

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

结合估价对象自身的实际情况，本次评估选用比较法。理由如下：

1.1 经估价人员调查，估价对象的同类房地产有较多交易，故选用比较法；

1.2 估价对象为住宅房地产，主要用于自住，故未选用收益法；

1.3 估价对象为单套住宅用途房地产，非可独立建设开发的整体房地产，故未选用成本法；

1.4 估价对象房地产已建成，故未选用假设开发法。

2、估价方法技术路线

2.1.1 比较法原理

比较法是将估价对象与在价值时点时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，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2.1.2 计算公式

估价对象比准价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数（区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状调整系数）

十、估价结果

经评定，樊志鹏所有的位于西中环路南段 129 号 18 幢 7 层 0702 号，建筑面积 173.28 平方米，用途为住宅的房地产在设定条件下，于价值时点 2021 年 11 月 23 日的房地产市场价值为人民币壹佰陆拾贰万贰仟捌佰元整（RMB:1622800 元），单价为每平方米玖仟叁佰陆拾伍元整（RMB: 9365 元/平方米）。（详见《估价结果汇总表》）；



山西同业房地产咨询估价有限责任公司

地址：太原市迎泽南街鼎元时代广场第 G 区 28 号 A 座十七层 1704 号

电话：(0351) 8390255



估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价（万元）：		162.28
	单价（元/m ² ）：		9365
评估价值	总价（万元）：		162.28
	单价（元/m ² ）：		9365

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
张晋军	1420040005	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：张晋军 注册号：1420040005 有效期至：2023. 04. 08</p>	2021.12.1
李 靖	1420210056	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：李靖 注册号：1420210056 有效期至：2024. 04. 20</p>	2021.12.1

十二、实地查勘期

2021 年 11 月 23 日

十三、估价作业期

2021 年 11 月 23 日至 2021 年 12 月 1 日

附 件

- 一、《太原市尖草坪区人民法院委托辅助机构函》（（2020）晋 0108 执 1296 号）复印件
- 二、《商品房买卖合同》网上备案证明（备案号：20190077822）复印件
- 三、《不动产查封登记告知函》复印件
- 四、估价对象现状图
- 五、估价对象位置图
- 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、注册房地产估价师资格证书复印件

二〇二一年十二月一日

附件一：

太原市尖草坪区人民法院
委托辅助机构函

(2020)晋0108执1296号

山西同业房地产咨询估价有限责任公司：

申请执行人刘涛与被执行人樊志鹏借款合同纠纷执行一案，我院委托评估被执行人樊志鹏所有的位于太原市西中环路南段129号18幢7层0702号房屋一套，你公司作为司法评估辅助机构，请严格按照相关规定进行辅助服务。

太原市尖草坪区人民法院

二〇二〇年十一月四日



附件二:

商品房买卖合同备案证明

页码, 1/1

《商品房买卖合同》网上备案证明



合同号: 20180021926



备案号: 20190077822

出卖人:	太原化学工业集团房地产开发有限公司					
项目名称:	太化·紫景天城项目A9、C2、C3、C4、C5#楼					
买受人:	樊志鹏					
证件号码:	140102198202046513	联系电话:	18935107077			
房屋坐落:	西中环路南段129号18幢7层0702号/					
成交单价:	8532.00元/平米	成交总价:	1478425.00元			
签约时间:	2018-03-23 10:28:50	备案时间:	2019-12-20 11:13:13			
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)	规划用途
18	0702号	钢筋混凝土结构	22	7	173.28	住宅
其他权利状况						
序号	权利人	权利种类	债券数额(万元)	登记日期	履行日期	
房屋限制情况						
序号	来文单位	来文编号	限制日期	限制内容		
1	太原市尖草坪区人民法院	(2020)晋0108执1296号	2020年11月03日	预查封		

备注: 成交单价和成交总价, 详细设置内容请参见“商品房买卖合同”。本证明之效力仅限于出具时点。

生成本页打印时间: 2021-09-08 10:24:26

18635134695 (万五丹)

附件三:

不动产查封登记告知函

业务编号:

202011030751



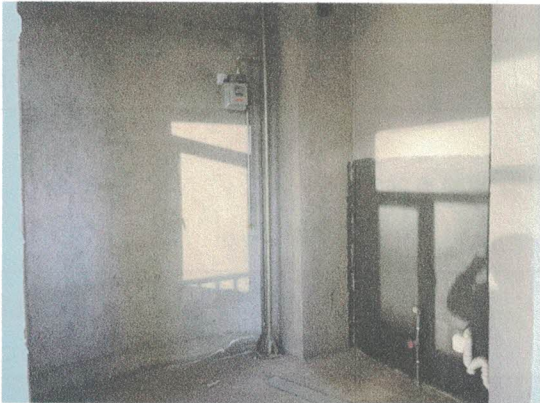
不动产权利信息			
权利人/买受人:	樊志鹏	房屋ID:	FW10449655
坐落:	西中环路南段129号18幢7层0702号		
面积:	/	不动产证书号/合同编号:	20180021926
规划用途:	住宅	房屋性质:	自建房
其他事项登记信息			
抵押权登记			
权利人		不动产登记证明号	
预告登记			
权利人		不动产登记证明号	
抵押预告登记			
权利人		不动产登记证明号	
查封机关:	太原市尖草坪区人民法院	查封文号:	(2020)晋0108执1296号
查封期限起:	2020-11-03 00:00:00	查封期限止:	2023-11-02 23:59:59
附记:	预查封登记; 付款方式: 银行按揭		



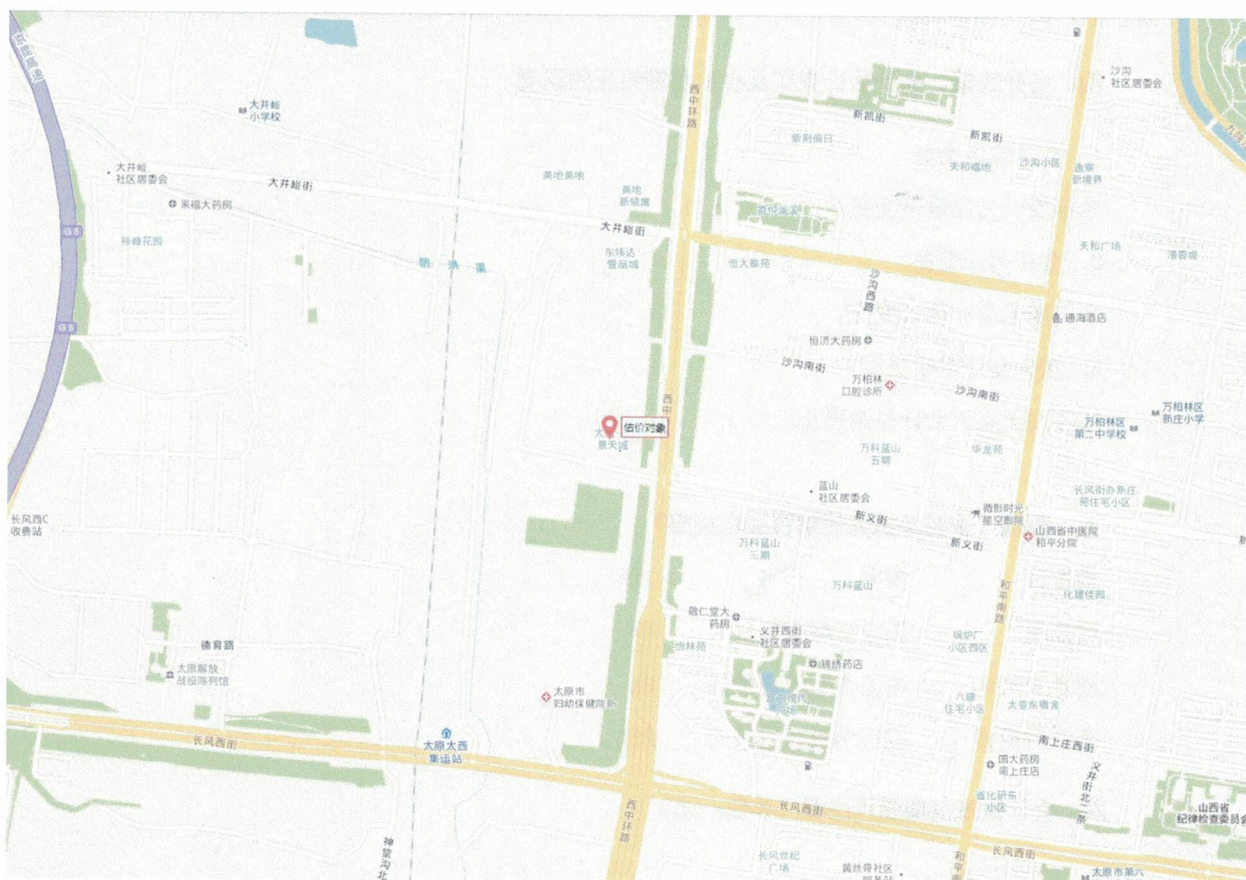
生成本页打印时间:

2020-11-03 16:28:21

附件四：



附件五:





营业执照 (副本)

统一社会信用代码
91140100725901738L (1-1)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 山西再兴房地产咨询估价有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 王建民

注册资本 贰佰贰拾万圆整
成立日期 2000年12月21日
营业期限 / 长期

经营范围 商业计划书实施方案编制; 房地产开发方案策划及咨询; 企业营销策划及咨询; 房地产价格供求信息咨询服务; 房地产评估(一级)(凭有效资质证书经营); 土地评估; 资产评估; 资产评估批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动

住所 太原市迎泽区迎泽南街鼎元时代广场第G区28号A座十七层1704号



登记机关

2021年08月08日

附件七:



附件八:

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

姓名 / Full name
张晋军

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
140522198006220016

注册号 / Registration No.
1420040005

执业机构 / Employer
山西同业房地产咨询估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry
2023-4-8

持证人签名 / Bearer's signature

发证机关
No. 00204721



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

姓名 / Full name
李靖

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
142422198808172112

注册号 / Registration No.
1420210056

执业机构 / Employer
山西同业房地产咨询估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry
2024-4-20

持证人签名 / Bearer's signature

发证机关
No. 00246886

