

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：并摩房（2018）鉴字第 011 号

估价项目名称：郭艳红所有的位于小店区长治路 218 号  
1 幢 501 号、503 号涉案房地产价值评估

估价委托人：太原铁路运输中级法院

房地产估价机构：太原市摩方房地产评估有限公司

注册房地产估价师：赵俊英（注册号：1420100018）

郑丽卫（注册号：1420160010）

估价报告出具日期：二〇一八年十月二十九日

## 致估价委托人函

太原铁路运输中级法院：

受贵方委托，本公司秉承独立、客观、公正的原则，对位于小店区长治路 218 号 1 幢 501 号、503 号房地产价值进行评估。估价对象总建筑面积为 158.28 m<sup>2</sup>，所有权人为郭艳红，用途为商业办公，价值时点为二〇一八年十月二十三日，价值类型为市场价值，估价目的为司法处置提供价值参考依据。

依据有关资料和现场勘查情况以及国家对房地产估价的有关规定，结合估价目的，在本报告中已说明的假设与限制条件下，遵循必要的估价程序与原则，选取比较法，测算估价对象在价值时点二〇一八年十月二十三日的市场价值为：

房地产总价：172.37 万元；

（大写：人民币壹佰柒拾贰万叁仟柒佰元整）；

房地产单价如下表：

单元号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1 幢	501	82.58	办公	10890	89.93
1 幢	503	75.70	办公	10890	82.44
总计		158.28			172.37

太原市摩方房地产评估有限公司

法定代表人：雷 鸣

二〇一八年十月二十九日

# 目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师(签字).....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
(十四) 报告使用提示.....	13
四、附 件.....	15

## 一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和执业道德，在此郑重声明：

1. 我们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. 估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。

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》、委托人提供的有关资料及我公司掌握的有关评估资料进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师于 2018 年 10 月 23 日对估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘。

6. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作为其他用途。

姓名	注册号	签名(盖章)	签名日期
赵俊英	1420100018		年 月 日
郑丽卫	1420160010		年 月 日

## 二、估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见、结论受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

### （一）假设条件

#### 1、一般假设

（1）估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

（2）市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

（3）估价对象的权属资料为估价委托人提供的《房屋所有权证》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，估价对象建筑面积依据《房屋所有权证》所记载面积确定，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。

（4）本次估价对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，估价对象是否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，合理假设其安全。

#### 2、未定事项假设

无

#### 3、背离实际情况假设

依据本报告估价目的，本次估价中不考虑估价对象抵押、租赁、查封等因素对价值的影响。

#### 4、不相一致假设

经现场勘查 501 号房与 502 号房标示与产权证标示不一致，依据

合法性原则及现场调查，以产权证标示为准。503 号房与 505 号房隔离墙以被拆除，现为一体，本次评估以产权证为准。

#### 5、依据不足假设

无

### (二) 限制条件

1、本报告仅为司法处置提供价值参考依据，运用于其他方向本报告无效。

2、本报告结果自估价报告出具之日起壹年内有效，即自二〇一八年十月二十九日至二〇一九年十月二十八日止。在价值时点后，估价报告有效期内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变动对估价结果产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，须委托本公司重新估价。

3、本报告仅为供委托人所使用，未经本公司同意，不得向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、本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。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部分无效。

5、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。

### 三、房地产司法鉴定估价结果报告

#### (一) 估价委托人

委托人：太原铁路运输中级法院

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：太原市摩方房地产评估有限公司

法定代表人：雷 鸣

地址：太原市杏花岭区新建北路 209 号

资质等级：贰级

资质证书编号：晋房估 01208154 号

#### (三) 估价目的

为太原铁路运输中级法院司法处置提供价值参考依据。

#### (四) 估价对象

1. 名称：新辰科技大厦 501 号、503 号房地产。
2. 坐落：小店区长治路 218 号 1 幢新辰科技大厦 5 层。
3. 范围：估价对象位于太原市小店区长治路 218 号，紧邻长治路，距学府街、南中环、体育路、平阳路等较近。
4. 规模：太原市小店区新辰科技大厦，商业建筑建筑，总共 13 层，层高 3 米，配套实施齐全，周围成熟的商业氛围，人流量较多，钢混结构，估价对象位于该建筑 5 层，朝向为朝南，建成于 2006 年。
5. 规划用途：办公。
6. 装修情况：  
委估 501 号房产装修状况为瓷砖铺地，乳胶漆刮白，硅钙板吊顶，

防盗门。

委估 503 号房产装修状况为瓷砖铺地，乳胶漆刮白，硅钙板吊顶，防盗门，铝合金隔断。

7. 配套设施：电话、电线、电梯、中央空调。

8. 权属状况：估价对象房屋所有权人为郭艳红所有。

9. 《房屋所有权证》证号：

委估 501 号房产：《房屋所有权证》房权证并字第 00088174 号；

委估 503 号房产：《房屋所有权证》房权证并字第 00088173 号。

10. 土地状况：由于未收集到土地使用权相关信息，结合土地现状根据实际用途设定为商服用地。

11. 用益物权：实地勘查时估价对象房地产被山西省大爱慈善基金会占用。

### （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，以现场查勘日二〇一八年十月二十三日作为本次估价对象的价值时点。

### （六）价值类型

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合法转让条件下的市场交易价值。房地产价值为估价对象房地产在价值时点二〇一八年十月二十三日的市场价值。

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

本次估价遵循独立、客观、公正原则及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

### 1. 独立、客观、公正原则：

独立、客观、公正原则是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，不应带着自己的情感、好恶和偏见，不应偏袒相关当事人中的任何一方，要求站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，实事求是、公平正直地做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：

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原则。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例）及所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

### 3. 价值时点原则：

价值时点要求估价结果是在结合估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，

从而房地产价格或价值是不断变化的。本次估价对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以价值时点的状况为准。

#### 4. 替代原则：

替代原则要求估价结果与估价对象类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有互相影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

#### 5. 最高最佳利用原则：

估价结果应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是指在法律上允许、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。本次估价对象用途为办公，根据估价对象所在的位置，经分析、判断，以维持现状、继续利用最为合理，本次估价以维持现状为前提进行估价。

### （八）估价依据

本次估价的估价依据包括中华人民共和国全国人大及其常委会、国务院、国家建设部、国土资源部及太原市人民政府有关部门颁布的有关法规和政策文件、委托人提供的有关资料、我公司掌握的房地产市场行情和估价人员实地查勘所获取的资料。具体资料如下：

#### 1. 法律、法规和政策性文件

##### 1.1 《中华人民共和国物权法》

##### 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》
- 1.6 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
- 1.7 《司法鉴定程序通则》
- 1.8 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》
2. 技术标准、规程、规范
  - 2.1 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
  - 2.2 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）
3. 估价委托人提供的相关资料
  - 3.1 太原铁路运输中级法院《司法评估委托书》（复印件）
  - 3.2 《房屋所有权证》（复印件）
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

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

根据委托人提供资料，估价人员进行了市场调查，本次估价对象为普通办公，在本地区内有较多的类似交易案例，适宜采用比较法进

行估价，从而较为准确的反映估价对象的市场价值。

现有资料无法确定房产收益年限，且目前该区域市场上的办公租金，难以反映房地产市场价值，收益法测算结果远远偏离正常市场价值，故不宜采用收益法进行估价。

近几年太原市房地产市场发展较快，从成本角度难以反映估价对象的客观市场价值，故不宜采用成本法进行评估。

估价对象是已建成的房地产，不具备开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行评估。综上所述，估价人员选取比较法对本报告中估价对象进行估价。

比较法是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对案例成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，以此估算估价对象的客观合理价值或价格。

#### **（十）估价结果**

依据有关资料和现场勘查情况以及国家对房地产估价的有关规定，结合估价目的，在本报告中已说明的假设与限制条件下，遵循必要的估价程序与原则，选取比较法，并参照现场状况确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且能进入市场无障碍的条件下，测算估价对象在价值时点二〇一八年十月二十三日的市场价值为：

**房地产总价：172.37 万元；**

**（大写：人民币壹佰柒拾贰万叁仟柒佰元整）；**

**房地产单价如下表：**

单元号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1 幢	501	82.58	办公	10890	89.93
1 幢	503	75.70	办公	10890	82.44
总计		158.28			172.37

### (十一) 注册房地产估价师 (签字)

姓名	注册号	签名(盖章)	签名日期
赵俊英	1420100018		年 月 日
郑丽卫	1420160010		年 月 日

### (十二) 实地查勘期

二〇一八年十月二十三日

### (十三) 估价作业期

二〇一八年十月二十三日至二〇一八年十月二十九日

### (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。

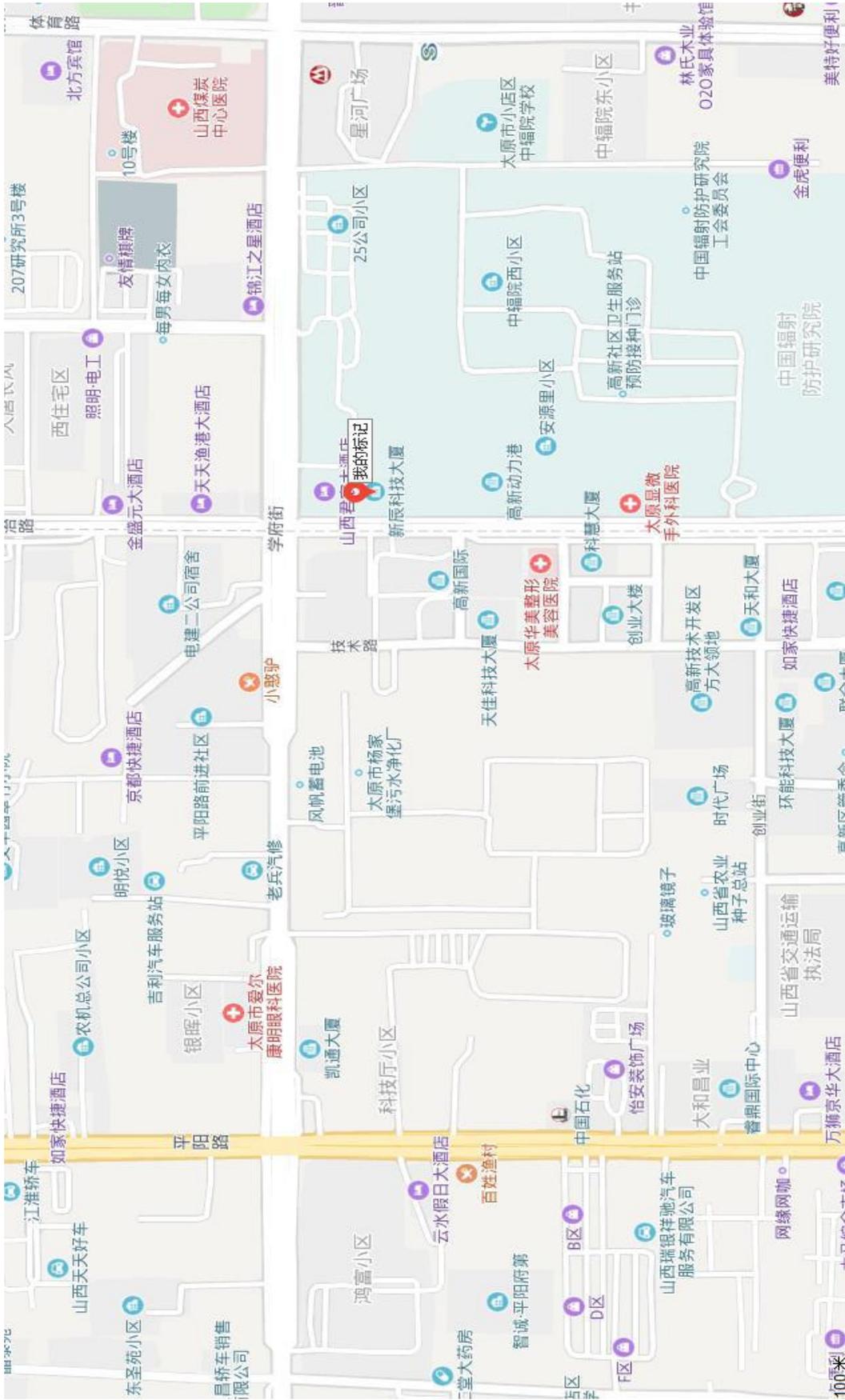
4. 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请及时通知本公司进行更正。

5. 本报告一式伍份具有同等法律效力。

## 四、附 件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 现场查勘照片
- (三) 评估委托书（复印件）
- (四) 《房屋所有权证》
- (五) 房地产估价机构营业执照（复印件）
- (六) 房地产估价机构资质证书（复印件）
- (七) 注册房地产估价师注册证书（复印件）

### 估价对象位置示意图



### 估价对象外观和内部状况照片



外观



外观



外观



楼道



501



503