

房地产司法鉴定估价报告

晋家豪房估 JD 字〔2021〕第 153 号

估价项目名称： 吕梁市离石区信义镇千年村（千年好合）1-2
层和商业水街 1#-14#民俗街房地产价值评估

估价委托人： 山西省吕梁市中级人民法院

房地产估价机构： 山西家豪房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师： 茹松平（注册号：1420140012）

李海玲（注册号：1420050017）

估价报告出具日期： 二〇二一年五月七日

致估价委托人函

山西省吕梁市中级人民法院：

我公司接受贵方委托，秉承独立、客观、公正的原则，对位于吕梁市离石区信义镇千年村（千年好合）1-2 层和商业水街 1#-14#民俗街房地产价值进行评估。估价对象建筑总面积为 7111.32 m²，房屋所有权人为吕梁千年资源旅游开发有限公司，规划用途为商用，价值时点为二〇二一年三月二十九日，估价目的是确定估价对象房地产市场价值为司法处置提供参考依据。

依据委托人提供的有关资料和现场勘察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，选取收益法，并参照现场状况确定估价对象在价值时点二〇二一年三月二十九日的市场总价值为 5111.96 万元（大写：人民币伍仟壹佰壹拾壹万玖仟陆佰元整），估价结果详见下表：

估价结果一览表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)	大 写	评估单价 (元/m ²)
1	离石区信义镇千年村 (千年好合) 房地产	2971.32	2558.63	人民币贰仟伍佰伍拾捌万 陆仟叁佰元整	8611
2	离石区信义镇千年村 (商业水街) 1#-14#房 地产	4140	2553.33	人民币贰仟伍佰伍拾叁万 叁仟叁佰元整	6167
合 计		7111.32	5111.96	人民币伍仟壹佰壹拾壹万 玖仟陆佰元整	

特别事项说明：《山西省吕梁市中级人民法院委托书》[(2021)晋11执恢7号]需评估的财产为吕梁市离石区信义镇千年好合土地和景区商业水街土地，建筑千年好合和景区商业街水街，我公司根据委托要求分别出具了《房地产司法鉴定估价报告》[晋家豪房估 JD 字 [2021] 第 153 号]

和《土地估价报告》[晋家豪地估 JD 字[2021]第 002 号]。

《房地产司法鉴定估价报告》[晋家豪房估 JD 字[2021]第 153 号]的估价结果中已经包含了《土地估价报告》[晋家豪地估 JD 字[2021]第 002 号]中的土地价格，两者是包含关系，而不是相加的关系。

山西家豪房地产资产评估有限公司

法定代表人: 郭耀庭

二〇二一年五月七日

目 录

一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	6
三、估价结果报告	11
(一) 估价委托人	11
(二) 房地产估价机构	11
(三) 估价目的	11
(四) 估价对象	11
(五) 价值时点	16
(六) 价值类型	16
(七) 估价原则	16
(八) 估价依据	18
(九) 估价方法	19
(十) 估价结果	19
(十一) 注册房地产估价师 (签字)	20
(十二) 实地查勘期	20
(十三) 估价作业期	20
(十四) 报告使用提示	20
四、附 件	22

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。
4. 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。
5. 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。
6. 注册房地产估价师于二〇二一年三月二十九日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。
7. 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

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）价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（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）本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

（5）估价对象的房屋所有权人、坐落、用途、建筑面积等相关信息依据了委托人提供的《房屋所有权证》[吕房权证 2014 字第 A000004 号、吕房权证 2014 字第 A000005 号]复印件和《国有土地使用证》[离国用(2014)第 004 号、离国用(2014)第 003 号]复印件所载内容。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

（6）本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

（7）估价对象的权益没有争议，不考虑委托估价房地产的连带责任及估价范围以外的法律问题。

（8）本报告未考虑国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因

素发生的重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响。

(9) 注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

(10) 估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。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。

(11) 本估价报告的结果是估价对象在价值时点的房地产市场价格，未考虑税费转嫁等特殊的交易方式以及财产处置过程中可能发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费及权利转移相关费用等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。

(12) 根据委托人提供的《资产评估情况说明》复印件，本次评估只考虑民俗街四院房产的租赁事件，剩余抵押资产按国家资产评估办法正常评估。

2. 背离事实假设

(1) 根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 明确规定，“在房地产司法拍卖估价中，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”，故本次估价未考虑估价对象被查封、已抵押等因素对估价结果

的影响。

(2) 根据委托人提供的《租赁合同》[合同编号: QNLY-2018-01]复印件, 吕梁千年资源旅游开发有限公司因资金困难, 无法按约定足额支付梁吉云工程款, 故将千年好合和商业水街 5 套院租给梁吉云, 租赁期自 2018 年 4 月 1 日起至 2025 年 4 月 1 日, 用来折抵工程款。梁吉云分别将 4 处院落出租给杨勇等 3 人, 并签订了《房屋租赁合同》。其中一份《房屋租赁合同》租赁期限至 2021 年 4 月 15 日结束, 距价值时点较近, 故本报告中不考虑租约对估价结果的影响; 其余两份《房屋租赁合同》显示: 2#院的租赁期限至 2025 年 4 月 21 日结束, 1#、6#院的租赁期限至 2025 年 5 月 1 日结束, 距价值时点较远, 故本报告中考虑了这两份租约对估价结果的影响。

3. 依据不足假设

本次估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用权出让合同》相关资料, 无法确定土地出让期限届满后无偿收回土地使用权时, 对地上建筑物是否给予补偿, 本报告估价结果为设定土地出让期限届满后对地上建筑物给予补偿, 故收益价值应为按收益期计算的价值, 加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

4. 不相一致假设

(1) 根据委托人提供的资料, 其中两份《房屋租赁合同》显示: 2#院的租赁期限至 2025 年 4 月 21 日结束, 1#、6#院的租赁期限至 2025 年 5 月 1 日结束, 与《租赁合同》[合同编号: QNLY-2018-01]复印件中租赁结束日期不一致, 经现场与委托人沟通, 以《房屋租赁合同》的租赁结束

期为准。

(23)《山西省吕梁市中级人民法院委托书》[(2021)晋 11 执恢 7 号]中需评估的财产为被执行人吕梁千年资源旅游开发有限公司位于吕梁市离石区信义镇千年好合土地和景区商业街水街土地,被执行人吕梁千年资源旅游开发有限公司的建筑千年好合和景区商业街水街,经现场与委托人沟通,本次评估对象确定为吕梁市离石区信义镇千年村(千年好合)1-2 层和商业水街 1#-14#民俗街房地产,并对其市场价值进行评估。

(二) 限制条件

1. 本估价报告的估价结果仅作为委托人在本估价目的一一为司法处置提供价值参考依据下使用,不对其它用途负责。

2. 本公司不承担任何第三者对本估价报告的任何部分内容进行修改的责任。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,本估价机构不承担责任。

3. 本报告自出具之日起壹年内有效,即自二〇二一年五月七日至二〇二二年五月六日止。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化,均会对估价结果产生一定影响。如果上述因素的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。

4. 未经本公司和估价人员同意,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,凡因委托人使用报告不当引起的后果,本公司和估价人员不承担相应的责任。

5. 未经我公司允许本估价报告全部或部分内容不得公开发表,报告

解释权为本公司所有。

本次估价是基于上述假设和限制条件成立,如以上假设和限制条件发生变化,本报告结果必须做相应调整。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

委 托 人：山西省吕梁市中级人民法院

（二）房地产估价机构

机 构 名 称：山西家豪房地产资产评估有限公司

法定 代 表 人：郭耀庭

地 址：太原市迎泽区新建路 95 号

备 案 等 级：壹级

证 书 编 号：【晋】房估 01180264

（三）估价目的

确定估价对象房地产市场价值为司法处置提供参考依据。

（四）估价对象

估价对象为吕梁市离石区信义镇千年村（千年好合）1-2 层和商业水街 1#-14#民俗街房地产，评估范围为吕梁市离石区信义镇千年村（千年好合）1-2 层和商业水街 1#-14#民俗街房产及千年村（千年好合）1-2 层和商业水街 1#-14#民俗街所占用的土地。

估价对象千年好合和商业水街均位于吕梁市离石区信义镇千年村千年好合景区内，千年好合位于景区入口南部，设计为游客中心、非物质文化遗产展览馆、宾馆、办公等用途。商业水街为景区入口以东的仿古建筑群，设计为商业街，共有 14 幢仿古院落组成，每个院落均设有临街门面、客房、辅助用房等。另外，估价对象所在千年好合景区还有千年水库、情

人坡、西华镇古村落、狐偃庙等游览项目，2020 年被评为 AAA 景区。

1. 吕梁市离石区信义镇千年村（千年好合）1-2 层实物状况和权益状况

（1）实物状况

估价对象所在楼幢为框架结构圆形建筑，共 2 层，建成年代为 2014 年，建筑面积为 2971.32 m²。

估价对象外墙喷真石漆，铝合金门窗，中部为一层，层高为 12 米，顶部为太极图顶棚，太极图一半为钢架玻璃顶，一半为现浇顶；周边为两层。一层为 1 间医疗室、1 间导游室、1 间母婴室、2 间厨房、2 间卫生间、其余 18 间为非物质文化遗产展览馆。大厅内瓷砖地面，墙面及顶棚刮白；室内楼梯共 4 部：瓷砖踏步，木质护栏；室内瓷砖地面，墙面刮白，石膏板吊顶；卫生间瓷砖地面，墙面贴瓷砖至顶，铝扣板吊顶。二层分为 2 个部分，一部分对外使用，2 间套间、1 间普间、1 间会议室、1 间餐厅及棋牌室。室内地毯铺地，硅藻泥墙面，石膏造型吊顶；会议室内为木质硅藻泥顶棚；卫生间瓷砖地面，墙面贴瓷砖至顶，石膏板吊顶；楼道地毯铺地，一侧为硅藻泥墙面，一侧为瓷砖墙围，玻璃封闭阳台，木包门套及暖气罩。另一部分为办公用房和用餐包间 6 个，瓷砖地面，墙面刮白，石膏板吊顶，楼道内木包暖气罩。

估价对象配有上下水、电、暖（自备空气能供暖）、讯等设施设备。

（2）权益状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》[吕房权证 2014 字第 A000004 号]复印件，房屋所有权人为吕梁千年资源旅游开发有限公司，房屋坐落

为离石区信义镇千年村（千年好合）1-2层，规划用途为商用，建筑面积为 2971.32 m²。

根据委托人提供的《国有土地使用证》[离国用（2014）第 004 号]复印件，土地使用权人为吕梁千年资源旅游开发有限公司，座落为离石区信义镇千年村，地类用途为商服用地，使用权类型为出让，终止日期为 2052 年 1 月 19 日，使用权面积为 2802.52 m²。

根据委托人提供的《租赁合同》[合同编号：QNLV-2018-01]复印件，出租方为吕梁千年资源旅游开发有限公司，承租方为梁吉云，出租对象为吕梁千年景区的千年好合和商业街 5 套院，租赁期自 2018 年 4 月 1 号起至 2025 年 4 月 1 日止，租金抵顶乙方梁吉云工程欠款 1749762 元。

2. 吕梁市离石区信义镇千年村商业水街 1#-14#民俗街实物状况和权益状况

（1）实物状况

估价对象为 14 处可以独立使用的院落，仿古青砖白灰，砖混结构，建成年代为 2014 年，总建筑面积为 4140 m²，其中 7#、13#、2#、4#、8# 共 5 处院落主房和配房均为一层建筑；1#、3#、5#、9#、11#、6#、10#、12#、14# 共 9 处院落主房为二层建筑，配房为一层建筑。

①1#院：包含主房、南房、西房和东房，院内方砖硬化，室外楼梯方砖踏步，铁护栏。

主房：砖混 2 层，木门窗，共 12 间房。瓷砖地面，墙面及顶棚刷乳胶漆、木质墙围、顶棚为拱形仿窑顶，木包门套；卫生间瓷砖地面，墙面贴瓷砖至顶，桑拿板吊顶。南房：砖混 1 层，铝合金门窗，瓷砖地面，墙

面刷乳胶漆，石膏造型吊顶。西房：砖混 1 层，铝合金门窗，瓷砖地面，墙面刮白，石膏板吊顶。东房：砖混 1 层，铝合金门窗，瓷砖地面，铝塑板墙面，PVC 吊顶，安装整体橱柜。

②3#院：包含主房、南房和西房，院内方砖硬化。

主房：砖混 2 层，木门窗，瓷砖地面，墙面贴壁纸、木质墙围，石膏造型吊顶；卫生间瓷砖地面，墙面贴瓷砖至顶，铝扣板吊顶。南房：砖混 1 层，铝合金门窗，瓷砖地面，墙面贴壁纸，顶棚刮白。西房：砖混 1 层，铝合金门窗，瓷砖地面，墙面及顶棚刮白。

③6#院：主房、北房、西房和东房，院内方砖硬化，室外楼梯方砖踏步，铁护栏。

主房：砖混 2 层，木门窗，共 12 间房。瓷砖地面，墙面及顶棚刷乳胶漆、木质墙围、顶棚为拱形仿窑顶，木包门套；卫生间瓷砖地面，墙面贴瓷砖至顶，桑拿板吊顶。北房：砖混 1 层，铝合金门窗，瓷砖地面，墙面及顶棚未装修。西房：为库房，砖混 1 层，铝合金门窗，瓷砖地面，墙面贴瓷砖至顶，顶棚未装修。东房：为厨房，砖混 1 层，铝合金门窗，瓷砖地面，墙面及顶棚未装修。

④10#院：包含主房、北房和西房，院内方砖硬化。

主房：砖混 2 层，木门窗，瓷砖地面，墙面刮白，石膏板吊顶；卫生间瓷砖地面，墙面贴瓷砖至顶，铝扣板吊顶。南房：砖混 1 层，铝合金门窗，瓷砖地面，墙面贴壁纸，顶棚刮白。西房：砖混 1 层，铝合金门窗，瓷砖地面，墙面及顶棚刮白。

现场勘察时，除 1#、3#、6#、10#外，其他院落未能进入，经被申请

人口述，2#、9#院落 2018 年进行装修改造，装修同 1#、3#、6#院；4#、5#、7#、8#、11#、12#、13#、14#院落装修同 10#院。

(2) 权益状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》[吕房权证 2014 字第 A000005 号]复印件，房屋所有权人为吕梁千年资源旅游开发有限公司，房屋坐落为离石区信义镇千年村（商业水街）1#-14#（民俗街）7#13#2#4#8#1 层、1#3#5#9#11#6#10#12#14#2 层，规划用途为商用，建筑面积为 4140 m²。

根据委托人提供的《国有土地使用证》[离国用（2014）第 003 号]复印件，土地使用权人为吕梁千年资源旅游开发有限公司，座落为离石区信义镇千年村，地类（用途）为商服用地，使用权类型为出让，终止日期为 2052 年 1 月 19 日，使用权面积为 13936.5 m²。

根据委托人提供的《房屋租赁合同》复印件，商业街 4 处院落在价值时点处于出租状态，梁吉云分别将 4 处院落出租给杨勇等 3 人。其中一处出租作为民俗街豆腐坊，租赁期限自 2020 年 4 月 15 日至 2021 年 4 月 15 日止，年租金为 7000 元人民币；2 号院出租经营酒、醋，租赁期限自 2020 年 4 月 20 日至 2025 年 4 月 21 日止，年租金为 10000 元人民币；1 号院、6 号院出租经营水吧、住宿、饭店等，租赁期限自 2020 年 5 月 1 日至 2025 年 5 月 1 日止，年租金为 40000 元人民币，后续租金根据景区发展情况，双方协商调整。

3. 估价对象区位状况

估价对象位于吕梁市离石区信义镇千年村，千年村处于信义镇东北端，距市区 35 公里。西南起自信义镇千年村，东北与文水县、交城县相邻，

北跨骨脊山与方山县为界,与交城县庞泉沟景区背山相邻,附近有米五线、469 县道等交通主次干道。

（五）价值时点

委托人对价值时点无特殊要求,根据《房地产估价规范》及本次估价目的,以现场查勘日二〇二一年三月二十九日作为本次估价的时点。

（六）价值类型

根据《房地产估价规范》及本次估价目的,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

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、公平公正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,依据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也是不断变化的。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。

（八）估价依据

本次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、住房和城乡建设部、自然资源部及吕梁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. 有关法律、法规和规范性文件

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第三次修正)；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第三次修正)；
- (3) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)；
- (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)；
- (5) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)；
- (6) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- (7) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

2. 委托人提供的资料

- (1) 《山西省吕梁市中级人民法院委托书》[(2021)晋11执恢7号]；
- (2) 《房屋所有权证》[吕房权证2014字第A000004号、吕房权证2014字第A000005号]复印件；
- (3) 《国有土地使用证》[离国用(2014)第004号、离国用(2014)第003号]复印件；

- (4) 《房屋租赁合同》复印件;
- (5) 《资产评估情况说明》复印件;
- (6) 委托人提供的其他相关资料。

3. 我公司实地查勘、搜集和掌握的有关资料

(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，本次估价对象用途为商用，自营或出租均具有明显的收益，适宜采用收益法进行估价，从而较为准确的反映估价对象的市场价值。

在价值时点近期估价对象同一供需圈内类似房地产市场交易极少，估价师尽职调查后未找到具有替代性的交易实例，故不采用比较法进行估价。

估价对象为已建成且处于正常使用状态的商业房地产，不符合假设开发法应用条件和适用范围，故不宜采用成本法和假设开发法进行估价。

综上所述，估价人员选取收益法对本报告中估价对象进行估价。

收益法，即预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(十) 估价结果

依据委托人提供的有关资料和现场勘察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，选取收益法，并参照现场状况确定估价对象在价值时点二〇二一年三月二十九日的市场总价值为 5111.96 万元（大写：人民币伍仟壹佰壹拾壹万玖仟陆佰元整），估价结果详见下表：

估价结果一览表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)	大 写	评估单价 (元/m ²)
1	离石区信义镇千年村 (千年好合) 房地产	2971.32	2558.63	人民币贰仟伍佰伍拾捌万 陆仟叁佰元整	8611
2	离石区信义镇千年村 (商业水街) 1#-14#房 地产	4140	2553.33	人民币贰仟伍佰伍拾叁万 叁仟叁佰元整	6167
合 计		7111.32	5111.96	人民币伍仟壹佰壹拾壹万 玖仟陆佰元整	

(十一) 注册房地产估价师 (签字)

姓 名	注册号	签 名	签名日期
茹松平	1420140012		
李海玲	1420050017		

(十二) 实地查勘期

二〇二一年三月二十九日

(十三) 估价作业期

二〇二一年三月二十九日至二〇二一年五月七日

(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价值进行再次估价。

4. 本报告中最终的估价总价值精确到佰元。
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. 本报告一式柒份具有同等法律效力。

四、附 件

(一)《山西省吕梁市中级人民法院委托书》[(2021)晋 11 执恢 7 号](复印件)

(二)《房屋所有权证》[吕房权证 2014 字第 A000004 号、吕房权证 2014 字第 A000005 号](复印件)

(三)《国有土地使用证》[离国用(2014)第 004 号、离国用(2014)第 003 号](复印件)

(四)《资产评估情况说明》(复印件)

(五)估价对象《房屋租赁合同》(复印件)

(六)现场勘察表(复印件)

(七)估价对象实物照片

(八)估价对象区域位置图(复印件)

(九)房地产估价机构营业执照(复印件)

(十)房地产估价机构备案证书(复印件)

(十一)房地产估价师注册证书(复印件)

(十二)鉴定人承诺书