评估报告书摘要

运市天评字[2018]第119号

1. 委托方：运城市中级人民法院司法技术处。
2. 评估目的：通过评估确定委托方资产的现时价值，为委托方提供价格参考依据。
3. 评估范围与对象：本次评估范围为河津市龙门大道北鑫升公寓5单元3层东、河津市龙门大道新兴路1号锦绣公寓1幢2单元7楼2702号。
4. 评估基准日：2018年8月29日。
5. 评估原则：遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法进行客观公正的评估。
6. 评估方法：市场法
7. 委托日期：2016年3月7日

评估机构法定代表人：

运城市空港天信价格评估有限公司

二0一八年九月二十六日

评 估 报 告 书

运市天评字[2018]第119号

关于河津市龙门大道北鑫升公寓5单元3层东、河津市龙门大道新兴路1号锦绣公寓1幢2单元

7楼2702号的价格评估报告书

运城市中级人民法院司法技术处：

根据你处2016年3月7日出具的价格评估委托书的委托，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，我公司组织价格评估人员对标的进行了价格评估，现将评估情况综述如下：

1. 价格评估对象

1、价格评估标的名称：河津市龙门大道北鑫升公寓5单元3层东、河津市龙门大道新兴路1号锦绣公寓1幢2单元7楼2702号。

2、价格评估标的区位状况：河津市龙门大道北、河津市龙门大道新兴路。

二、价格评估目的

为委托方提供拍卖价格参考依据。

三、价格评估基准日

2018年8月29日。

四、价格定义

价格评估结论所指的价格是：评估标的在评估基准日采用公开市场价值标准确定的拍卖参考价格。

五、价格评估依据

（一）法律依据

1、《中华人民共和国价格法》；

2、《山西省价格鉴证操作规范》；

3、国家发改委【2005】第32号《价格评估机构资质认定管理办法》；

4、其他相关法律依据。

（二）委托方提供的有关资料

  1、评估委托书；

2、其他有关资料。

（三）价格评估方收集的有关资料

1、现场勘查记录；

2、市场调查资料。

六、价格评估方法

本次评估采用市场法。

七、评估过程

接受委托后，我公司价格评估人员对标的进行了现场查勘。该标的为河津市龙门大道北鑫升公寓5单元3层东、河津市龙门大道新兴路1号锦绣公寓1幢2单元7楼2702号。

1、鑫升公寓位于河津市龙门大道北，主体为六层混合结构，2005年建成，建筑面积为128.69㎡。评估人员经市场调查、详细计算得出该房产市场评估值为466630元（详见价格评估说明）。

2、锦绣公寓位于龙门大道新兴路，主体为10层框剪结构，2009年建成，建筑面积为170.28㎡。评估人员经市场调查、详细计算得出该房产市场评估值为771028元（详见价格评估说明）。

八、价格评估结论

评估人员根据评估目的，遵循评估原则，采用科学的评估方法，认真分析所掌握资料与影响评估对象价值诸因素的基础上，确定评估标的评估时点处置评估价值：

1、鑫升公寓评估价值为：人民币肆拾陆万陆仟陆佰叁拾元整（466630元）；

2、锦绣公寓评估价值为：人民币柒拾柒万壹仟零贰拾捌元整（771028元）。

九、价格评估限定条件及价格评估原则

（一）委托方提供资料客观真实；

（二）本次评估遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、评估时点原则、替代原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

要求价格评估机构有完全独立性，价格评估机构和价格评估人员与评估对象及相关当事人没有厉害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行评估。

2、合法原则

应以评估对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、谨慎原则

在面临不确定因素的情况下作出判断是，应保持必要的谨慎，充分估计资产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

4.最高最佳使用原则

应以评估对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，资产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使评估对象产生最高价值的使用方式。

5、评估时点原则

评估结果应是评估对象在评估时点的客观合理价格或价值。

6、替代原则

评估结果不得明显偏离类似资产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次等方面类似的资产之间具有相互影响作用，土地价格也同样遵循替代规律，其价格会相互牵掣而趋于一致。

十、声明

（一）价格评估结论受结论书中已说明的限定条件限制。

（二）委托方提供资料的真实性由委托方负责。

（三）价格评估结论仅对本次委托有效，不能它用。

未经我公司同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单 位和个人提供。结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

**（四）本正式报告于2017年3月13日已出具，依据河津市人民法院的情况说明函，因执行中进行网拍时，该案评估报告过期。故对委托号（2016）运中法技评字第017-1号标的物重新进行评估。**

（五）本评估报告应用的有效期为一年，自报告出具日算起。

十一、价格评估作业日期

2018年8月29日—2018年9月26日

十二、价格评估机构

机构名称：运城市空港天信价格评估有限公司

机构资质证书编号：JZ1400007

法人代表签字（章）

十三、价格评估人员（章）

十四、附件

（一）价格评估说明；

（二）产权证明复印件；

（三）影像资料；

（四）评估机构资质证复印件；

（五）评估机构营业执照复印件；

（六）评估人员资格证复印件。

运城市空港天信价格评估有限公司

二0一八年九月二十六日

鑫升公寓价格评估说明

1. 资产状况

该宗资产为河津市龙门大道北鑫升公寓5单元3层东，建筑面积：128.69㎡， 2005年建成。

1、主体结构

主体为六层混合结构。

2、外装饰

建筑物主体涂灰色防水涂料，塑钢窗，楼道门为成品防盗门，楼梯间铺地板砖，墙面涂仿瓷涂料，墙裙涂灰色油漆。安装不锈钢栏杆，扶手。入户门为步阳牌成品防盗门，阳台铝合金窗，安装防盗护栏。

1. 内装修

客厅为800mm×800mm地板砖，墙面、天棚均为仿瓷涂料，褐色实木门，地脚砖。

主卧地面为800mm×800mm地板砖，褐色实木门，阳台实木玻璃推拉门，铝塑板吊顶，贴330mm×250mm墙砖，铝合金窗户，吸顶灯。次卧装饰同主卧。

厨房间地面为800mm×800mm地板砖，安装玻璃推拉门，贴330mm×250mm墙砖，铝合金窗户。橱柜一套。

卫生间地面为300mm×300mm地板砖，贴600mm×300mm墙砖，PVC扣板吊顶。设有坐便器、电热水器、洗脸盆。

4、水、电、暖等设施齐全。

1. 评估方法

此次评估对于标的采用市场比较法，即通过市场调查，选取周围附近相类似的建筑物，作为参照物，从建成（购置）年、月，主体结构，所在楼层，小区环境，配套设施，交通条件，装饰标准等诸方面因素相比较，对所存在的差异作适当的系数修正，然后将修正结果算术平均，便是该估价对象的市场价格。

三个可比实例修正结果算术平均3626元/㎡

评估值：3626元/㎡×128.69㎡=466630元

锦绣公寓价格评估说明

1. 资产状况

该宗资产为河津市龙门大道新兴路1号锦绣公寓1幢2单元7楼2702号，建筑面积：170.28㎡， 2009年建成。

1、主体结构

主体为10层框剪结构，设电梯。

2、外装饰

建筑物主体贴橙色100㎜×100㎜墙砖，楼宇门为成品防盗门。楼梯间铺地板砖，墙面白色仿瓷涂料，制作、安装不锈钢栏杆，扶手。 电梯间铺600㎜×600㎜地板砖，墙面为仿瓷涂料。入户门为步阳牌成品防盗门，安装塑钢窗。

3、给、排水，强、弱电，天然气等设施完备。

4、由于未能进入室内查勘，故室内装饰只能按普通标准估算。

1. 评估方法

此次评估对于标的采用市场比较法，即通过市场调查，选取周围附近相类似的建筑物，作为参照物，从建成（购置）年、月，主体结构，所在楼层，小区环境，配套设施，交通条件，装饰标准等诸方面因素相比较，对所存在的差异作适当的系数修正，然后将修正结果算术平均，便是该估价对象的市场价格。

三个可比实例修正结果算术平均4528元/㎡

评估值：4528元/㎡×170.28㎡=771028元