评估报告书摘要

运市天评字[2019]第031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：本次评估范围为运城市恒大绿洲10幢1单元3101室房产。
4. 评估基准日：2019年5月6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：市场比较法。
7. 委托日期：2019年4月30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

 二0一九年五月三十一日

评 估 报 告 书

运市天评字[2019]第031号

关于运城市恒大绿洲10幢1单元3101室房产

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2019年4月30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：

一、价格评估对象

1、价格评估标的名称：运城市恒大绿洲10幢1单元3101室房产。

2、价格评估标的区位状况：棉北街以南学院路以西。

二、价格评估目的

为委托方提供价格参考依据。

三、价格评估基准日

2019年5月6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、国家发改委令【2005】第32号《价格评估机构资质认定管理办法》；

3、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、其它有关资料。

（三）评估方收集的有关资料

六、价格评估方法

本次评估采用市场比较法。

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。该标的为盐湖区棉北街以南，学苑路以西恒大绿洲10幢1单元3101室房产。建筑面积：130.52m2，套内建筑面积：100.57㎡，分摊建筑面积：29.95 m2，所有权人：陈红强、荆随娇。评估人员经市场调查、详细计算得出该标的评估值为746183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为：人民币柒拾肆万陆仟壹佰捌拾叁元整（746183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，房地产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

2019年4月30日—2019年5月9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

二0一九年五月三十一日

价格评估说明

1. 资产状况

该宗资产位于盐湖区棉北街以南，学苑路以西，标的为恒大绿洲10幢1单元3101室房产。建筑面积：130.52m2，套内建筑面积：100.57 m2，分摊建筑面积：29.95 m2。所有权人：陈红强、荆随娇。两梯三户，户型格局：三室两厅一厨两卫。2017年交房。

1、主体结构

该建筑物主体为框剪结构， 地上33层，地下1层（车库）。

2、外装饰

外墙为土黄色防水涂料，安装断桥窗户。

门洞设雨篷，地面铺石材，墙面干挂石材，天棚乳胶漆。安装钛合金双扇玻璃地弹门，西边台柱上安装可视刷卡、对讲防盗系统。

大堂地面铺地板砖，墙面干挂石材，天棚跌级吊顶造型，安装一台华灯。过道、电梯间同大堂。安装两部电梯。

楼梯间台阶为水泥地面，墙面、天棚为白色乳胶漆，安装铁扶手。

3、室内装饰

进户门安装成品防盗门。

客厅铺800mm×800mm地板砖，墙面、天棚为乳胶漆，贴阴角石膏线。电视墙贴壁纸。阳台铺防滑地板砖，墙面、天棚为乳胶漆，安装钛镁合金玻璃推拉门。

主卧室铺木地板，墙面为乳白色乳胶漆，天棚为白色乳胶漆，贴阴角石膏线。制作安装一组衣柜。卫生间地面铺300mm×300mm防滑地板砖，墙面贴瓷砖，天棚为集成块吊顶。安装柜式洗脸池，坐便器，一面镜子，淋浴器，玻璃隔断等卫生洁具。

次卧室地面、墙面、天棚装饰同主卧室。制作安装榻榻米，柜子。小卧室地面、墙面、天棚装饰同主卧室。制作安装榻榻米，柜子。墙上设一组储物柜。

餐厅地面、墙面、天棚装饰同客厅。安装一组酒柜，墙上设储物柜。

厨房间地面铺300mm×300mm防滑地板砖，墙面贴瓷砖，天棚为集成块吊顶。安装石材台面板橱柜，墙上设两组壁柜，海尔油烟机。

卫生间地面铺300mm×300mm防滑地板砖，墙面贴瓷砖，天棚为集成块吊顶。安装柜式洗脸池，坐便器，一面镜子，淋浴器，玻璃隔断等卫生洁具。

储物间地面铺防滑地板砖，墙面、天棚为乳胶漆，安装玻璃平开门。

4、 给、排水，强、弱电，天燃气，采暖，消防等设施齐全。

1. 评估方法

此次评估采用市场比较法评估，即选取一定数量的参照物作可比实例，从地理位置，主体结构，购置年月，内外装修标准，交通条件，繁华程度等多方面进行比较，对所存在的差异予以系数修正，然后对修正结果作算术平均。

三个可比实例修正平均结果：5717元/㎡。

评估值：5717元/㎡×130.52㎡=746183元