价格评估报告书摘要

山西同宸评字[2019]第012号

**一、估价委托人：**山西省运城市中级人民法院司法技术处。

**二、价格评估目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**三、价格评估标的：**位于运城市棉北街以南学苑路以西槐东路以东恒大绿洲5幢1单元1602室的房地产。

**四、价格评估基准日：**2019年4月24日。

**五、价格类型**：评估标的在评估基准日，采用公开市场价值标准确定的市场价值。

**六、评估方法：**比较法。

**七、评估结论：**本公司根据评估目的，按照评估程序，遵循评估原则，选用比较法，结合估价经验经过测算，确定评估标的于评估基准日2019年4月24日的市场价值为：

单价：6478.01元/㎡

总价：132.95万元

大写：人民币壹佰叁拾贰万玖仟伍佰元整

评估机构法定代表人：

山西同宸价格评估有限公司

二○一九年五月三十一日

**价格评估报告书**

山西同宸评字[2019]第012号

1. **估价委托人：**运城市中级人民法院司法技术处
2. **价格评估目的**

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

1. **价格评估标的**

评估标的为位于运城市棉北街以南学苑路以西槐东路以东恒大绿洲5幢1单元1602室的房地产，财产范围为建筑物及其占用范围内的土地，不包括室内家具、电器等动产。

1. 实物状况

评估标的所在宗地开发程度为 “七通一平”（通道路、通上水、通下水、通电、通信、通燃气、通热力，场地平整），评估标的建筑面积为205.23㎡，其所在建筑物总层数为地上32层，钢混结构，2011年建成，配备给水、排水、电气、燃气、采暖、消防、2部电梯等设施，二梯二户，室内户型为四室二厅一厨二卫，未安装空调，装饰装修情况如下：

客厅、餐厅：地面铺地板砖，墙面刷乳胶漆，顶棚石膏角线刷乳胶漆；

卧室：地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，顶棚石膏角线刷乳胶漆；

厨房：地面铺地板砖，墙面贴瓷砖，顶棚石膏吊顶，厨柜设施；

卫生间：地面铺地板砖，墙面贴瓷砖，顶棚石膏吊顶，玻璃隔断，卫生洁具缺水龙头、淋浴设施。

1. 权益状况

评估标的已办理房屋所有权初始登记，初始证号：15237083号，销售合同备案号：YC13002995，买受人为路俊芳，房屋空置，被查封。

1. **价格评估基准日**

本次价格评估基准日为：2019年4月24日。

1. **价格类型**

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市场价值。

1. **价格评估依据**

（一）法律、法规、规章和文件。

1. 《中华人民共和国价格法》（中华人民共和国主席令第92号、1998年5月1日起施行）
2. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行）
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号、1995年1月1日起施行）
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号（第二次修正）、1999年1月1日起施行）
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令 第七十四号、自2011年1月1日起施行）
6. 《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》（法释〔2009〕16号）
7. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，自2015年3月1日起施行）
8. 《中华人民共和国城市开发经营管理条例》（国务院令第248号、1998年7月20日起施行）
9. 《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》（国务院[90]55号令、1990年5月19日起施行）
10. 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号、2006年3月1日起施行）
11. 山西省人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等

（二）委托方提供的有关资料。

1. 《山西省运城市中级人民法院评估委托书》【（2019）运法技评字第42号】
2. 《山西省运城市盐湖区人民法院民事裁定书》【（2016）晋0802民初2711号】
3. 《山西省运城市盐湖区人民法院执行裁定书》【（2018）晋0802执2879号】
4. 《山西省运城市盐湖区人民法院协助执行通知书》【（2018）晋0802执2879号】复印件
5. 《测绘成果报告》复印件
6. 《房屋所有权初始登记申请书》复印件

（三）评估方收集的有关资料。

1. 实地查勘记录及照片；
2. 市场调查资料；
3. 其他资料。
4. **价格评估方法**

根据本次价格评估的特点，并结合评估目的确定本次评估采用比较法。

1. **价格评估过程**

我们根据价格评估的有关准则和规定，对价格评估范围内的房地产进行了实地查勘，具体步骤如下：

1. 委托方出具【（2019）运法技评字第42号】价格评估委托书委托本公司对处置房地产进行价格评估。
2. 本公司受理评估委托，确定评估基本事项，编制价格评估作业方案，搜集评估所需资料。
3. 我公司评估专业人员于2019年4月24日在有关人员陪同下，对处置房地产进行实地查勘，详细了解处置房地产的实物状况、权益状况、区位状况。
4. 根据评估标的实际状况和特点，选用比较法进行评估测算，确定评估价值。
5. 撰写价格评估报告书，经三级审核后向委托方提交价格评估报告书。
6. **价格评估结论**

本公司根据评估目的，按照评估程序，遵循评估原则，选用比较法，结合估价经验经过测算，确定评估标的于评估基准日2019年4月24日的市场价值为：

单价：6478.01元/㎡

总价：132.95万元

大写：人民币壹佰叁拾贰万玖仟伍佰元整

1. **价格评估限定条件**
2. 委托方提供资料客观真实。
3. 委托方未提供评估标的水电费、物业费等结余或拖欠情况，本次评估假设评估标的无水电费、物业费等结余或拖欠。
4. 房地产司法拍卖估价，评估价值的影响因素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,本次评估假设评估标的未被查封。
5. **声明**
6. 价格评估结论受结论书中已声明的限定条件限制。
7. 委托人提供资料的真实性由委托人负责。
8. 价格评估结论仅对本次委托有效，不作他用。未经我公司同意，不得向委托人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。
9. 评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系。
10. 本结论书的有效期为2019年5月31日起至2020年5月30日止。
11. **价格评估作业日期**

2019年4月17日至2019年5月31日。

1. **价格评估机构**

机构名称：山西同宸价格评估有限公司

机构资质证书证号：晋1400032

法人代表签章：

1. **价格评估人员（章）：**
2. **附件**
3. 《评估委托书》复印件
4. 《山西省运城市盐湖区人民法院协助执行通知书》【（2018）晋0802执2879号】复印件
5. 《测绘成果报告》复印件
6. 《房屋所有权初始登记申请书》复印件
7. 评估标的位置图
8. 评估标的照片
9. 价格鉴定机构营业执照复印件
10. 价格鉴定机构资质证书复印件
11. 价格鉴定人员资格证书复印件

评估标的位置图

