评估报告书摘要

运市天评字[2018]第159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，为委托方提供拍卖价格参考依据。
3. 评估范围与对象： 本次评估范围为位于平陆县明秀花苑小区5幢1单元301室的单元房一套。
4. 评估基准日：2018年12月5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、重置成本法。
7. 委托日期：2018年10月15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

 二0一九年三月二十七日

评 估 报 告 书

运市天评字[2018]第159号

关于位于平陆县明秀花苑小区5幢1单元301室的

单元房一套的价格评估报告书

运城市中级人民法院司法技术处：

根据你处2018年10月15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：位于平陆县明秀花苑小区5幢1单元301室的单元房一套。

2、价格评估标的区位状况：平陆县西韩窑村（高速收费站西侧）。

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12月5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

 本次评估采用市场法、重置成本法。

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。该标的为位于平陆县明秀花苑小区5幢1单元301室的单元房一套，房屋所有权人：张科亮，共有人：范燕宁，房屋所有权证号：平房权证平政房字第S1911号。主体为六层砖混结构，所在楼层：第三层，建筑面积：127.86㎡，套内面积：112.87㎡。评估人员经市场调查、详细计算得出该房产市场评估值为338981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市场评估价值：人民币叁拾叁万捌仟玖佰捌拾壹元整（338981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利害关系，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

2018年10月15日—2018年12月24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O一九年三月二十七日

价格评估说明

1. 资产状况

该宗资产位于平陆县西韩窑村（高速公路西，康平中学东，明秀花苑小区）5幢1单元301室。2010年建成，房屋建筑面积：127.86㎡，套内面积：112.87㎡。房屋所有权人：张科亮，共有人：范燕宁。

1、 主体结构

主体为地上六层砖混结构，室内格局为错层。

即，卧室及主卧卫生间较客厅（阳台）餐厅，厨房等高约60㎝。

2、 外装饰及公共部分装饰

外墙面1层以下贴文化石，自2层至5层为土黄色防水涂料，第6层为白色防水涂料。

雨篷设两根圆柱，坡屋顶，楼宇门为子母式对讲系统成品防盗门。

楼梯间地面铺花岗岩，墙面、天棚为仿瓷涂料，安装不锈钢管栏杆、扶手。

3、室内装饰

进户门：福盾牌成品防盗门。

由于未能进入室内查勘，故装修标准按中等装修标准计算。

4、 建筑安装

给，排水，强、弱电，地热井地板采暖设施具备。

二、评估方法

1、此次评估主体结构（毛坯）采用市场比较法，即通过市场调查，选取三个与估价对象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，便是该建筑物（毛坯）的市场价格。

三个可比实例修正结果算术平均2121元/㎡

主体结构（毛坯）评估值：2121元/㎡×127.86㎡=271191元

2、室内装饰工程则采用重置成本法

评估值=重置成本×成新率

装饰（修）工程成新率，按年限法计算。

年限法成新率=$\frac{设计使用年限-已使用年限}{设计使用年限}$×100%

如果没有明确使用年限，依据国家两部委文件“办公、居民用房装修”经济寿命年限为10年。

10-$\frac{2018-2013}{10}$×100%=50%

结合主体结构的成新率90%，综合确定其成新率为70%。

按市场装饰（修）产品价格，中等偏上标准858元/㎡计算。

858元/㎡×70%×112.87㎡=67790元

评估值合计: 271191元+67790元=338981元