评估报告书摘要

运市天评字[2019]第062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：本次评估范围为芮城县黄河东街德心苑商住楼2幢7单元301、302、401、501、502、601、602；8单元301、302、402、502、602；9单元302、401、402、601、602、702室共18套单元楼价值。
4. 评估基准日：2019年7月10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：2019年6月26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

二0一九年十月十八日

评 估 报 告 书

运市天评字[2019]第062号

关于芮城县黄河东街德心苑商住楼2幢7单元301、302、401、501、502、601、602；8单元301、302、402、502、602；9单元302、401、402、601、602、702室共18套单元楼价值价格评估报告书

运城市中级人民法院司法技术处：

根据你处2019年6月26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：芮城县黄河东街德心苑商住楼2幢7单元301、302、401、501、502、601、602；8单元301、302、402、502、602；9单元302、401、402、601、602、702室共18套单元楼价值。

2、价格评估标的区位状况：芮城县黄河东街。

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

2019年7月10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）国家有关价格评估方面的法律、法规文件

1、《中华人民共和国价格法》；

2、《山西省价格评估执业规范（试行）》；

3、《中华人民共和国资产评估法》；

4、相关法律、法规、政策。

（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084-1号）；

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。

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。该标的为芮城县黄河东街德心苑商住楼2幢7单元301、302、401、501、502、601、602；8单元301、302、402、502、602；9单元302、401、402、601、602、702室共18套单元楼价值，主体为十四层钢筋砼（框剪）结构，2015年基本建成，总建筑面积：2157.54㎡。评估人员经市场调查、详细计算得出该标的评估值为6355796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：人民币陆佰叁拾伍万伍仟柒佰玖拾陆元整（6355796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6月26日—2019年9月11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

1. 价格评估说明；
2. 价格评估明细表；

（三） 产权证明复印件；

（四） 影像资料；

（五） 评估机构资质证复印件；

（六） 评估机构营业执照复印件；

（七） 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

二0一九年十月十八日

价格评估说明

1. 资产状况

该宗资产位于芮城县黄河东街2幢7单元301、302、401、501、502、601、602；8单元301、302、402、502、602；9单元302、401、402、601、602、702室共18套单元楼。

1、主体结构

该建筑物主体为十四层钢筋砼（框剪）结构，2015年基本建成，部分单元已销售入住。

2、外装饰及公共部分装修

雨篷：简支夹胶玻璃。

外墙面：1.5m以下干挂花岗岩，一层以下水泥砂浆抹毛面分格刷棕色防水涂料。二层以上至屋顶为水泥砂浆抹面刷棕色防水涂料。

楼梯间一、二层地面铺花岗岩，楼梯踏步花岗岩，二层以上为水泥地面（平台）和踏步，不锈钢管栏杆、扶手。墙面和天棚面均为仿瓷涂料。

3、建筑安装

给、排水，强、弱电及地板采暖基本完工，插座、开关及水嘴、灯具未安。

4、设备安装

消防管道及消火栓箱安装到位，电梯未安装。

5、室内

地面、墙面和天棚均为毛面。

大部分进户门未安，室内均堆放沙子及建筑杂物。

7单元401、602和9单元302、602、702共五套已安装成品防盗进户门。未能进入室内查勘。

8单元402门口堆放鞋架等杂物，502、602两套门口堆放废纸箱等杂物挡路，也未能进入室内查勘。

单元楼宇门均未安。

6、小区环境及环境状况

该小区仅有两幢楼房，规模小。设有地下停车场，没有绿化，仅有少量盆景和小树，交通方便。

本次评估的18套房产基本具备，但还不完全具备交房（毛坯标准）条件。

主要问题：

* 1. 电梯未安装。
  2. 绝大部分进户门尚未安装。
  3. 水嘴，插座、开关及简易灯具未安装到位。

二、评估方法

此次评估采用市场法。

市场法：即通过市场调查，选取一定数量的参照物作可比实例，从建成（购置）年、月，主体结构，所在楼层，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2944元/㎡。

评估值详见《价格评估明细表》