|  |  |
| --- | --- |
| 标的名称： | 忻府区九源街国力新城住宅小区5号楼1单元3层东户房产 |
| 评估案号： | 晋科泰博美 [2019]价评字第020号 |
| 委 托 人： | 忻府区人民法院 |
| 签发日期： | 2019年7月31日 |

忻府区九源街国力新城住宅小区5号楼1单元3层东户房产拟依法处置项目

价格评估报告书

山西科泰博美价格评估有限责任公司

目 录

价格评估报告书摘要 1

一、评估机构 2

二、委托方及资产占有方 2

三、评估目的 2

四、评估范围及对象 3

五、基准日期 3

六、评估原则 4

七、评估依据 4

八、评估计算方法及说明 5

九、评估过程 6

十、评估结果 7

十一、基准日期期后事项 7

十二、评估结果的使用范围 8

十三、特别事项说明 8

十四、评估报告书使用限制说明 11

十五、评估报告提交日期 12

十六、签发 12

评估报告书附件目录 13

# 价格评估报告书摘要

山西科泰博美价格评估有限责任公司接受忻府区人民法院的委托，以2019年7月23日为基准日期，对委估的宿晋生、陈秀芬所有的忻府区九源街国力新城住宅小区5号楼1单元3层东户房产进行了评定和估算。评估目的是确定委估资产在基准日期的公允市场价格，为委托方案件处理提供价格参考依据。

我们的评估是依据国家关于价格评估的有关规定及其他相关的法律法规，并遵循价格评估的独立性、客观性、科学性、专业性等工作原则和贡献性、替代性等经济原则进行的。在评估过程中，我们按照必要的评估程序对委估资产实施了实地勘察、市场调查与询证，采用市场法进行评估。

经评估，得出在基准日期，忻府区人民法院委托评估的宿晋生、陈秀芬所有的忻府区九源街国力新城住宅小区5号楼1单元3层东户房产的价格为人民币**捌拾伍万肆仟捌佰陆拾捌（￥854868) 元整**。

以上内容摘自价格评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读价格评估报告书全文。

山西科泰博美价格评估有限责任公司

二〇一九年七月三十一日

宿晋生、陈秀芬所有的忻府区九源街国力新城住宅小区5号楼1单元3层东户房产拟依法处置项目

价格评估报告书

晋科泰博美 [2019]价评字第020号

## 忻府区人民法院：

山西科泰博美价格评估有限责任公司接受贵单位的委托，根据国家有关价格评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公允的价格评估方法，对委估的资产进行了评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委估的资产实施了实地勘查、市场调查与询证，对委估资产在基准日所表现的公允市场价格进行了评定估算。现将价格评估情况及评估结果报告如下：

## 一、评估机构

名称：山西科泰博美价格评估有限责任公司

地址：太原市小店区寇庄西路58号

## 二、委托方及资产占有方

委托方：忻府区人民法院

资产占有方：宿晋生、陈秀芬

**三、评估目的**

了解委估资产在基准日期的公允市场价格，为人民法院案件处理提供价格参考依据。

## 四、评估范围及对象

本次评估对象为宿晋生、陈秀芬的房地产。

本次评估范围为忻府区人民法院委托评估的宿晋生、陈秀芬位于忻府区九源街国力新城住宅小区5号楼1单元3层东户房产。详细情况如下：

本次评估的房屋坐落于忻府区九源街国力新城住宅小区5号楼1单元3层东户，为宿晋生、陈秀芬所有。建成于2017年，框架结构，建筑总层数地上17层、地下1层，未取得房屋所有权证。忻州国力房地产开发有限公司《证明》显示该房屋购房人为陈秀芬，建筑面积152.22㎡，室内为三室两厅一厨二卫，进户为防盗门，未进行装饰。

**五、基准日期**

l、本次价格评估基准日期为2019年7月23日。

2、价格评估基准日期是评估结果开始成立的一个特定时日，在形成评估结论过程中所选用的各种作价标准、依据均在该时点有效，本次评估中的一切取价标准均为基准日期有效的价格标准。由于委估资产的自身状况及外部经济环境的不断变化，不同的基准日期，其评估结论是不同的。

## 六、评估原则

根据国家价格管理及评估的有关法规，评估机构及评估人员在评估操作全过程中始终遵循价格评估的独立性、客观性、科学性、专业性等工作原则；遵循价格评估产权利益主体变动原则；遵循贡献性、替代性等经济原则；遵循谨慎原则，认真审核原始资料和评估依据，稳健选取评估公式和参数，慎重运用职业判断，尽力减少和排除不确定的因素，致力评估结果的可靠、合理、公正。

## 七、评估依据

（一）法律法规：

1、《中华人民共和国价格法》；

2、《中华人民共和国价格评估法》；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、《中华人民共和国民事诉讼法》；

5、《中华人民共和国合同法》；

6、《价格认定财物使用年限有关问题的指导意见》（发改价证办[2015]208号）；

7、《价格认定规定》（发改价格[2015]2251号）；

8、《价格认定依据规则》（发改价证办[2016]94号）；

9、山西省人民政府令第239号《山西省涉案财物价格鉴证办法》2015年2月1日施行；

10、《价格认定行为规范》（发改价证办[2016]84号）。

（二）委托方提供的有关资料

1、中华人民共和国房屋所有权证；

2、《价格鉴定委托书》。

（三）价格鉴定方收集的有关资料

1、有关价格资料；

2、有关调查资料。

## 八、评估计算方法及说明

资产评估方法主要有资产基础法、收益法和市场比较法。

资产评估中的收益法，是指通过将某项资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从资产获利能力的角度衡量资产的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。本项目委托评估资产获利能力很难测算，故不适合采用收益法进行评估。

资产评估中的资产基础法也称成本法，是指在合理计算资产构建所需的各项费用的基础上确定评估对象价值的评估思路。本项目中房地产的各项费用可以计算，但计算值和市场价值相差较远，故不适合采用成本法。  
 资产评估中的市场比较法，是指将评估对象与同一供需圈内相同或者类似的资产价值为参考从而确定资产价值的评估思路。在本项目中，房地产交易市场比较完善，易于获得同类和相近的案例，因此适合采用市场比较法。

市场比较法又称买卖实例法、交易实例比较法、现行市价法等，其含义为：在求取待估房地产价值时，依据替代原理，将待估房地产价值与类似房地产价值进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等修正，得出待估房地产价值。

计算公式：

P=P'×A×B×C×D

P——被估房地产评估价格； P'——可比交易实例价格；

A——交易情况修正系数； B——交易日期修正系数；

C——区域因素修正系数； D——个别因素修正系数。

A=100/（ ）=正常交易情况指数/可比实例交易情况指数

B=（ ）/100=评估基准日价格指数/可比实例交易时价格指数

C=100/（ ）=待估对象所处区域因素条件指数/可比实例所处区域因素条件指数

D=100/（ ）=待估对象个别因素条件指数/可比实例个别因素条件指数

## 九、评估过程

根据国家关于价格评估有关规定和操作规范，我们进行如下具体评估步骤：

1、听取委托方人员对委估宿晋生、陈秀芬所有的忻府区九源街国力新城住宅小区5号楼1单元3层东户房产情况的介绍；

2、根据委托方提供的有关资料，我们进行了实地勘察和测量，同时现场调查和了解委估房屋在基准日期的状况；

3、开展市场调研、询价工作；

4、根据评估人员对委估房屋的评估工作情况，进行分析调查后，汇总评估结果，在与委托方充分交换意见和作必要修改后，编制价格评估报告书。

## 十、评估结果

在实施了上述评估程序和方法后，我中心本着独立、客观、公正的原则，运用价格评估法定的程序和公允的方法，对委托评估的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，主要采用市场比较法进行评估，得出在评估基准日二〇一九年七月二十三日的评估价值为**捌拾伍万肆仟捌佰陆拾捌（￥854868) 元整。**

## 十一、基准日期期后事项

在基准日期后评估报告有效期内，宿晋生、陈秀芬所有的忻府区九源街国力新城住宅小区5号楼1单元3层东户房产价格作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，应对评估结论进行调整或重新评估。

由于基准日期后价格标准的变化，委托方在宿晋生、陈秀芬所有的忻府区九源街国力新城住宅小区5号楼1单元3层东户房产价格实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

## 十二、评估结果的使用范围

本评估报告是应委托方的要求，为本报告所列明之目的而作，并专为委托方使用。评估报告的使用者包括委托方、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。委托方为评估目的使用，用作其他经济目的无效。非为法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体上，本报告的所有权属于委托方。

## 十三、特别事项说明

1、重要的利用专家情况及引用其他机构出具报告结论的情况，本评估项目未利用专家和引用其他机构出具的报告。

2、权属资料不全面或存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围的资产由委托人及产权持有人提供的资料确定。

3、评估程序受到限制的情形

评估程序未受到限制。

4、评估资料不完整的情形

委托人及产权持有人未提供相应的产权证明资料。

5、评估基准日存在的法律、经济等未决事项

评估基准日委估资产存在法律等未决事项。

6、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

我司在现场勘查时了解到该房屋未交付房主使用，物业费、采暖费、房产证办理费等均未交纳。

我们未考虑评估时未能知悉的产权持有人可能负有的其他担保责任和可能承担的费用和税项等对资产价值带来的影响。

7、评估基准日至报告书出具日之间可能对评估结论产生影响的事项

在评估基准日后至报告书出具日期间，未发现被评估单位发生影响评估结论的期后重大事项。

8、在评估基准日后，在评估结果有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）若资产数量发生变化，应根据本报告书的评估方法进行相应评估和调整。

（2）若资产价格标准发生变化，并对价格评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

9、本次价格评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

（1）评估结论是本机构出具的，受本机构人员的职业水平和能力的影响。

（2）我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对委托人和其他相关当事人提供的价格评估对象法律权属资料进行核查验证，并对核查验证情况予以披露。我们执行价格评估业务的目的是对价格评估对象价值进行估算并发表专业意见，对价格评估对象法律权属确认或者发表意见超出价格评估专业人员的执业范围。我们不对价格评估对象的法律权属提供任何形式的保证。

（3）本报告书是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，我中心及参加评估人员与委托人无任何利害关系和偏见，在被评估资产中没有现实的和预期的利益，鉴定人员在评估过程中恪守职业道德规范。

（4）本报告书的分析和结论仅在报告书中设定的假设和限制的条件下成立。

（5）我们未考虑评估时未能知悉的产权持有人可能负有的其他担保责任和可能承担的费用和税项等对资产价值带来的影响。

（6）由于条件所限，本次评估中对委估资产的技术鉴定主要采用现场勘察手段，未使用精密仪器对其进行测试和检验，对于其中的隐蔽部分无法实际观测，同时评估时缺少必要的技术档案资料依据，只能通过委托人的有关人员及有关部门提供的有关情况判定。

（7）委托评估的资产存在的可能影响价格评估值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而价格评估人员员根据专业经验一般不能获悉的情况下本机构和相关人员不承担相关责任。

（8）本评估结果中包含相应的土地使用权价值。

（9）价格评估人员未考虑可能存在的与委估资产来源相关的负债对评估结果产生的影响。

（10）本项目评估时未考虑房屋出租、抵押、分割、担保、查封、按揭等各种经济、自然环境变化事项对评估结果的影响。

10、 本报告书最终解释权归山西科泰博美价格评估有限责任公司所有。

提请合法的报告书的使用者密切注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

## 十四、价格评估报告书使用限制说明

1、使用范围：本报告书只能由载明的报告书使用人使用；本报告书只能服务于报告书中载明的评估目的，它不得应用于其他用途；

2、委托人或者其他价格评估报告书使用人未按照法律、 行政法规规定和价格评估报告书载明的使用范围使用价格评估报告书的，本机构及其价格评估人员不承担责任；

3、除委托人、价格评估委托合同中约定的其他价格评估报告书使用人和法律、行政法规规定的价格评估报告书使用人之外，其他任何机构和个人不能成为价格评估报告书的使用人；

4、价格评估报告书使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。资产相关各方应自行考虑其变现风险。

5、未经委托人书面许可，本机构及其价格评估人员不得将价格评估报告书的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外；未征得本机构同意，价格评估报告书的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6、本报告书中对委估资产价值的分析只适用于报告书中所陈述的特定使用方式。其中任何组成资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他报告混用。

7、本次评估结论有效期为按照国家有关规定，自评估基准日二〇一九年七月二十三日起壹年有效，即二〇一九年七月二十三日至二〇二〇年七月二十二日止。

**十五、价格评估报告书日**

本项目价格评估报告书日为二〇一九年七月三十日。

## 十六、签发

价格评估人员：王少杰

价格评估人员：常志刚

二〇一九年七月三十一日

# 评估报告书附件目录

附件一：照片资料；

附件二：评估明细表；

附件三：价格评估机构营业执照(复印件)；

附件四：价格评估机构及价格评估人员资格证书(复印件) ；

附件五：委托方提供的相关资料。