评估报告书摘要

山西同宸评字[2019]第018号

1. **委托方：**运城市中级人民法院司法技术处。
2. **评估目的**：为委托方确定拍卖标的的保留价提供参考依据而评估房地产市场价值。

三、**评估范围与对象**：胡丽霞所有的位于海南省三亚市乐东县九所新区龙栖湾温泉花园1号楼龙江阁2114号的房屋及其占用的土地。

四、**评估基准日**：2019年8月13日

五、**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。

六、**评估方法**：比较法

七、**委托日期**：2018年12月13日

评估机构法定代表人：

山西同宸价格评估有限公司

二0一九年八月三十日

**致估价委托人函**

**运城市中级人民法院司法技术处**：

受贵单位委托，本公司秉着独立、客观、公正的原则，对胡丽霞所有的位于海南省三亚市乐东县九所新区龙栖湾温泉花园1号楼龙江阁2114号的住宅房地产进行市场价值评估。估价目的：为委托方确定拍卖标的的保留价提供参考依据而评估房地产市场价值。

本公司按照估价程序，根据估价目的，遵循估价原则，选用比较法并结合估价经验经过测算，确定估价对象于价值时点2019年8月13日的市场价值为：

建筑面积：57.51平方米

评估单价：13578元/平方米

评估总价：78.09万元

大写：柒拾捌万零玖佰元整

（币种：人民币）

山西同宸价格评估有限公司

二0一九年八月三十日

**估价假设和限制条件**

**一、一般假设：**

（一）注册价格鉴证师对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

（二）注册价格鉴证师关注了建筑物的安全，无理由怀疑其存在安全隐患，但未对其进行安全鉴定，假定建筑结构等是安全的。

**二、背离事实假设**

本次估价目的是为委托方确定拍卖标的的保留价提供参考依据而评估房地产市场价值。根据《房地产估价规范》，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,故本次评估假定估价对象未被查封。

**三、依据不足假设**

委托人未提供评估标的宗地《国有土地使用权证》平面图及四至资料，本次评估假设宗地形状较规则。

**四、估价报告使用限制：**

（一）本估价报告使用者为委托人及除委托人外按照国家法律、法规明确规定的其他评估报告使用者。

（二）本估价报告仅为委托人确定拍卖标的的保留价提供价值参考，不得作为其它用途使用，当用于其它目的，本报告评估结果无效，造成的一切后果由使用方全权承担。

（三）本报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算。超过一年，需重新进行估价。

（四）本报告和估价结果的使用权归委托人所有，本公司对估价结果有最终解释权。

（五）本报告除正式报告外其他复印、影印件均无法律效力。任何单位和个人未经估价机构书面同意，报告书全部和任一部分均不能用于与本次目的无关的任何公开性文件、通告和报告中，不得以任何形式发表，本报告不对任何第三人承担责任。

**评估报告书**

山西同宸评字[2019]第018号

对胡丽霞所有的位于海南省三亚市乐东县九所新区龙栖湾温泉花园1号楼龙江阁2114号的住宅房地产价格评估报告书

**一、估价委托人：**运城市中级人民法院司法技术处

**二、估价目的：**

为委托方确定拍卖标的的保留价提供参考依据而评估房地产市场价值。

**三**、**估价对象：**

我机构估价人员于2019年8月13日在案件承办法官陪同下对胡丽霞所有的位于海南省三亚市乐东县九所新区龙栖湾温泉花园1号楼龙江阁2114号的住宅房地产进行实地查勘。

（一）土地基本状况

评估标的土地所有权属于中华人民共和国，根据委托人提供的《房屋所有权证》复印件，土地使用权为出让，土地使用期限自2008年11月10日起至2058年11月26日止。土地未设立抵押权、地役权等他项权利。评估基准日土地被查封。委托人未提供评估标的宗地平面图及四至资料，本次评估假设宗地形状较规则。宗地开发程度为“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通信，场地平整）。

（二）建筑物基本状况

估价对象房屋所有权为建筑物区分所有权，所有权人为胡丽霞，单独所有。估价对象建筑面积为57.51平方米，套内建筑面积47.25平方米，房屋设计用途、登记用途、实际用途均为住宅。建筑物总层数为11层，建筑结构为钢混，2010年建成，估价对象位于第11层，室内空间布局为一室一厅一厨一卫，正常层高，室内简装，水卫、电照等设施设备齐全，房屋维护情况较好。

估价人员通过实地查勘，判定估价对象房屋成新率约为八五成。

**四、价值时点：**2019年8月13日。

**五、价值类型：**

根据《房地产估价规范》，本次评估价值类型为房地产市场价值。

房地产市场价值指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**六、估价原则：**

本估价报告结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

（二）合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或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。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

（三）最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

（四）替代原则

市场竞争规律表明,多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争,通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格（包括租赁价格）上趋同，这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产估价中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正,从而确定估价对象的客观、合理价格。

（五）价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

**七、估价依据：**

（一）国家法律法规及部门规章、规范性文件

1、《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）

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、《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）

8、《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）

9、《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）

10、山西省人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等

（二）估价的相关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》

（三）委托估价方提供的相关资料

1、评估委托书

2、《房屋所有权登记证明》复印件

3、《商品房买卖申请审批书》复印件

4、委托估价方提供的其他资料

5、估价人员实地查勘收集的相关资料。

**八、估价方法：**

房地产评估的方法主要有收益法、成本法、比较法、假设开发法等，本次评估依据估价目的和估价对象的特点，结合估价对象的实际，选取比较法作为估价方法。

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

**九、估价结果：**

本公司按照估价程序，根据估价目的，遵循估价原则，选用比较法，结合估价经验经过测算，确定估价对象市场价值于价值时点2019年8月13日的总价为人民币78.09万元，（大写：人民币柒拾捌万零玖佰元整）。

**十、价格评估机构：山西同宸价格评估有限公司**

**机构资质证书证号：晋1400032**

**法定代表人（章）：**

1. **价格评估人员（章）：**

**十二、实地查勘期：**2019年8月13日。

**十三、估价作业期：**2019年8月13日至2019年8月30日。

**十四、附件：**

1. 评估委托书复印件
2. 《房屋所有权登记证明》复印件
3. 《商品房买卖申请审批书》复印件
4. 估价对象照片
5. 评估机构资质证书复印件
6. 评估机构营业执照复印件
7. 价格评估人员资格证书复印件

**注：本报告为初评报告仅供参考，不附加相关资料**