

房地产估价报告

估价项目名称：阳泉市北岭坡17号楼1号车库房地产
司法处置参考价评估

估价委托人：阳泉市城区人民法院

房地产估价机构：山西瑞友房地产评估测绘有限公司

资质等级：一级

注册房地产估价师：杜军建（1420080020）

刘秋爽（1420170002）

估价报告出具日期：2020年01月21日

估价报告编号：晋瑞友TY(2020)住0090号

致估价委托人函

阳泉市城区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对翟雨良（**申请执行人**）与王改如（**被执行人**）借款合同纠纷一案涉及的拟执行房地产进行评估。

估价对象为阳泉市北岭坡17号楼1号车库房地产，根据估价委托人提供的《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》，估价对象建筑面积为19.69m²。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点：2019年12月10日。

根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，采用收益法结合成本法进行评估测算，并结合估价经验及影响房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在公开市场上，于价值时点的评估价值为RMB：140300元，大写：人民币壹拾肆万零叁佰元整。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”、“报告使用提示”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程和有关说明，见后附的《估价结果报告》。



山西瑞友房地产评估测绘有限公司

法定代表人：赵海龙

二〇二〇年一月二十一日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
(十四) 报告使用提示.....	12
四、附件	14
(一) 《阳泉市城区人民法院委托书》复印件.....	14
(二) 估价对象位置示意图.....	14
(三) 估价对象外观和内部状况照片.....	14
(四) 估价对象《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》复印件.....	14
(五) 估价对象《国有土地使用证》(大证).....	14
(六) 《阳泉市城区人民法院协助执行通知书(存)》.....	14
(七) 房地产估价机构营业执照复印件.....	14
(八) 房地产估价机构备案证书复印件.....	14
(九) 注册房地产估价师注册证书复印件.....	14



估价师声明

我们郑重声明：

- （一）我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- （二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们基于独立、客观、公正原则下的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- （三）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益关系，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- （四）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】及其相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- （五）注册房地产估价师杜军建、刘秋爽已于2019年12月10日对本估价报告中估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查勘并进行记录，对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。
- （六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- （七）参加本次估价的注册房地产估价师：

表1：

姓名	注册号	签字	日期
杜军建	1420080020		2020年01月21日
刘秋爽	1420170002		2020年01月21日



估价假设和限制条件

本次估价的假设前提：

■ （一）一般假设

1、房屋所有权人（王耀辉、王改如）合法有偿取得房屋所有权及分摊土地使用权，估价对象能够在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》、《国有土地使用证》（大证）、《阳泉市城区人民法院协助执行通知书（存）》等资料复印件，注册房地产估价师对登记的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日（价值时点2019年12月10日）的状况相同。

5、估价委托人未明确估价对象在价值时点（2019年12月10日）是否存在欠缴税费及未付款项，估价人员尽职调查后也未掌握相关情况，故本次估价中假定估价对象不存在欠缴税费及未付款项。

6、本次估价未考虑处置财产费用（包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）对估价结果的影响。

7、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）存在一个自愿销售的卖者和一个自愿购买的买者；（2）买卖双方的行为都是精明和谨慎的；（3）在价值时点前，相对于物业的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期；（4）此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；（5）不存在特殊买家的附加出价。

■ （二）未定事项假设

无。

■ （三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《阳泉市城区人民法院协助执行通知书（存）》及其介绍说明，在价值时点2019年12月10日，估价对象已被查封，查封期限为2年（自2019年1月23日至2021年1月22日止）。在房地产司法拍卖估价中，《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）明确规定“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但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”，故本次估价不考虑房屋查封及可能存在的担保物权对估价结果的影响。

■ （四）不相一致假设

无。

■ （五）依据不足假设

在价值时点2019年12月10日，由于案件被执行人未到现场，注册房地产估价师无法进入估价对象室内进行现场查勘，通过对估价对象自身外部状况的调查，并结合同类型车库的一般使用情况，确定本次估价中以正常使用为前提，假设估价对象内部装饰装修及配套设施与同类型车库房地产基本一致，无特殊装饰装修情况，可作为车库正常使用。

估价报告的使用限制条件：

- （一）本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的。
- （二）本估价报告自出具之日（2020年01月21日）起一年内有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境、市场供应关系、遇有自然力和其他不可抗力及物业本身的状况等因素发生重大变动，且这些变动会对评估结果产生重大影响，须委托本估价公司重新评估。
- （三）本估价报告专为估价委托人使用，未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位或个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表，报告解释权为本估价机构所有。
- （四）本估价报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本估价报告的原件承担责任。



估价结果报告

- (一) 估价委托人：阳泉市城区人民法院；
单位地址：阳泉市城区南外环580号；
- (二) 房地产估价机构：山西瑞友房地产评估测绘有限公司；
法定代表人（执行事务合伙人）：赵海龙；
住所：山西综改示范区太原学府园区南中环街426号第3幢A座1007号；
统一社会信用代码：911401006301952795；
备案等级：壹级；
证书编号：[晋]房估01172222；
联系电话：0351-5607707；
公司网址：www.ruiyou.cn。
- (三) 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- (四) 估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象为阳泉市北岭坡17号楼1号车库房地产，包括房屋建筑物及分摊土地使用权。根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》，估价对象建筑面积为19.69平方米。

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》及估价人员现场查勘：估价对象房屋规划用途及实际用途均为车库。

2、估价对象实物状况

(1) 建筑物实物状况

①楼宇概况：阳泉市北岭坡17号楼位于静苑小区，地处南山北路西侧，南大街南侧，为一幢8层混合结构住宅楼。

②建筑面积：估价对象建筑面积为19.69平方米，其中专有建筑面积18.93平方米，分摊建筑面积0.76平方米。

③建筑结构：混合结构。

④所处层次：估价对象为住宅配套车库，位于该楼幢1层。

⑤建筑层高：估价对象层高为3.5米。

⑥现状利用：经估价人员现场查勘，在价值时点，估价对象用作车库。

⑦装饰装修状况及配套设施：外墙水泥抹面刷涂料，装自动卷闸门，配套设施有电等。

⑧维护保养及使用状况：估价对象为混合结构，经估价人员现场查勘，在价值时点，其维护保养及使用状况较好。

(2) 土地实物状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（大证）及估价人员现场查勘：估价对象所占宗地土地使用权系由阳泉市城区房地产开发公司、阳泉市聚鑫房地产开发有限公司以出让方式取得，土地用途为城镇单一住宅用地，土地使用权终止日期为2074年7月22日，自价值时点起，剩余使用年限为54.6年。具体实物状况如下：

①宗地位置：阳泉市城区上站南山北路9号；

②宗地四至：东北至南山北路，西至支路。

③宗地面积：整宗地土地面积为6618.72平方米（折合9.93亩）；

④土地用途：城镇单一住宅用地；

⑤土地使用权类型：出让；

⑥土地形状、地形及地质条件：整宗地形状较规则，地形较平坦，地质条件良好，地基承载力高。

⑦开发程度：宗地红线外围市政基础设施为“七通”，即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖及通气。

3、估价对象权益状况

(1) 权益登记状况

估价委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》或《不动产权证书》，本次估价依据《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》、《国有土地使用证》（大证）所载的信息确定，具体如下：

①《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》信息

表2:

房地坐落	阳泉市北岭坡17号楼1号车库
不动产单元号	140302003009GB00029F00010090
业务号	2010070397
房屋所有权人	王耀辉、王改如
证件类型	身份证、身份证
证件号	130634197310043135、13063419701024316X
房屋共有情况	共同共有
登记类型	转移登记
登记原因	转移登记_新建商品房
土地使用权人	王耀辉、王改如
房地产交易价格	5.9070万元
规划用途	车库
房屋结构	混合结构
所在层/总层数	1/8
建筑面积	19.69平方米
专有建筑面积	18.93平方米
分摊建筑面积	0.76平方米
不动产权证书号	FS00010109-1、FS00010109-2
登记时间	2010年07月08日15时44分59秒
权属状态	现势

②《国有土地使用证》(大证)

表3:

国有土地使用证号	阳国用(2006)第1403020309029号
土地使用权人	阳泉市城区房地产开发公司、阳泉市聚鑫房地产开发有限公司
座落	阳泉市城区上站南山北路9号
地号	1403020309029
图号	505-A-(27)-3
地类(用途)	城镇单一住宅用地
取得价格	2176000元

使用权类型	出让
终止日期	2074年7月22日
使用权面积	6618.72平方米
登记日期	2006年4月14日

(2) 其他权益状况及限制

根据估价委托人提供的《阳泉市城区人民法院协助执行通知书（存）》及其介绍说明，在价值时点2019年12月10日，估价对象已被查封，查封期限为2年（自2019年1月23日至2021年1月22日止）。在房地产司法拍卖估价中，《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）明确规定“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但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”，故本次估价不考虑房屋查封及可能存在的担保物权对估价结果的影响。

4、估价对象区位状况

(1) 位置状况

估价对象位于阳泉市静苑小区，地处阳泉市城区，其所在小区东临南山北路，北紧邻南大街。区域范围内分布有阳泉市实验小学、北岭小学、阳泉市实验中学、阳泉市第三人民医院、阳泉市妇幼保健院等教育卫生设施，同时周边银行、超市、便利店、药店、副食店、餐饮娱乐等生活配套设施齐全，公共服务设施完善度较高，商业繁华度较高。北岭坡17号楼为一幢8层混合结构住宅楼，估价对象位于该楼幢1层，朝南。

(2) 交通状况

影响区域交通条件的因素主要有对内交通条件（道路通达度、公共交通便捷度）及对外交通条件，具体如下：

①对内交通条件

a、道路通达度：估价对象区域范围内分布有南山北路、南大街、泉中路等交通主次干道，路网较密集，道路等级较高，通行能力较好。

b、公共交通便捷度：估价对象近邻“市人大”公交站，通行有4路内环、21路、22路、27路等公交车，公共交通便捷度高。

②对外交通条件

估价对象位于阳泉市静苑小区，距阳泉火车站约1.8公里，距阳泉客运总站约2.0公里，距天黎高速阳泉东收费站约11.3公里，对外交通便捷度较高。

(3) 配套设施状况

①公共服务设施状况

估价对象位于阳泉市静苑小区，地处阳泉市城区，所处区域范围内分布着阳泉市实验小学、北岭小学、阳泉市实验中学、阳泉市第三人民医院、阳泉市妇幼保健院等，公共服务设施完善度较高。

②市政基础设施状况

估价对象所处区域市政基础设施已达“七通”，即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖及通气。

③商服繁华度

估价对象位于阳泉市静苑小区，地处阳泉市城区，区域内分布有较多零售、便利店、餐饮等商业网点，商服繁华度较高。

(4) 环境状况

估价对象位于阳泉市静苑小区，周围分布有月亮湾小区、盛泽园、金地花园等住宅小区，且近邻南山公园，现状自然及人文环境较好。

■ (五) 价值时点：本次估价以现场查勘日期作为价值时点，即：2019年12月10日。

■ (六) 价值类型：本次评估采用公开市场价值标准，评估的是估价对象的市场价值。

采用公开市场价值标准，即评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成的价格。

估价对象房地产市场价值是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2019年12月10日自愿进行交易的金额。

■ (七) 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，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，不受外部干扰因素影响，从实际出发，评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价格或价值。

2、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行估价。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，具体有下列几个方面：

(1) 在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据。

(2) 在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据。

(3) 在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

4、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理的市场价格或市场价值。

5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地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、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

■ (八) 估价依据

本次估价依据以下相关资料，进行分析、测算：

相关法律、法规和政策文件：

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

- 5、《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》（中华人民共和国国务院令第55号）；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 7、《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）
- 8、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释【2018】15号）；
- 9、《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号）；

房地产估价相关技术标准：

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（内部讨论稿）；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

估价委托人提供的相关资料：

- 1、《阳泉市城区人民法院委托书》【（2019）晋0302执514号】；
- 2、估价对象《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》；
- 3、估价对象《国有土地使用证》（大证）；
- 4、《阳泉市城区人民法院协助执行通知书（存）》【（2019）晋0302民初241号】；
- 5、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料；

估价机构搜集和掌握的相关资料：

- 1、阳泉市总体规划；
- 2、阳泉市近年来统计资料；
- 3、估价对象所在区域的区位条件资料；
- 4、注册房地产估价师实地查勘所获得的资料及询问记录；
- 5、本估价结构和估价人员掌握和搜集的房地产市场相关资料。

■ （九）估价方法

注册房地产估价师经过实地查勘，认真分析所收集的资料，根据估价原则及估价对象的实际情况，结合估价目的，估价人员确定采用收益法结合成本法进行评估。

1、选择估价方法的依据

(1) 估价对象位于阳泉市静苑小区，为住宅配套车库房地产，近年来所处区域同类型物业交易案例极少，且交易案例难以收集，故无法采用比较法进行评估。

(2) 估价对象位于阳泉市静苑小区，为住宅配套车库房地产，可出租获得稳定收益，可采用收益法进行评估。

(3) 估价对象为已建成物业，处于正常利用状态，未有改扩建计划，无开发或再开发价值，不符合假设开发法应用条件及适用范围。

(4) 成本法是以房地产重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值，估价对象作为住宅配套车库房地产，位于阳泉市城区，用成本法测算的价值无法体现其客观市场价值，但建筑物重置价值时可采用成本法进行测算。

2、估价方法简介

收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象未来各期（通常为年）的正常净收益折算到价值时点上的价值，求其之和得出估价对象价格或价值的一种估价方法。

成本法是在求取估价对象的价格时，以开发或建造估价对象或类似房地产所需要耗费各项费用之和为基础，再加上正常利润和应纳税金，并考虑成新率来确定估价对象价格的一种估价方法。

■ （十）估价结果

根据《房地产估价规范》，注册房地产估价师在现场查勘和市场资料收集分析的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，结合该房地产产权情况及市场行情，综合分析影响房地产价格的诸多因素，经过科学计算，最终确定估价对象在价值时点2019年12月10日的评估价值为RMB：140300元，大写：人民币壹拾肆万零叁佰元整。

■ (十一) 注册房地产估价师

表4:

姓名	注册号	签字	日期
杜军建	1420080020		2020年01月21日
刘秋爽	1420170002		2020年01月21日

■ (十二) 实地查勘期: 2019年12月10日。

■ (十三) 估价作业期: 2019年12月09日至2020年01月21日。

■ (十四) 报告使用提示

1、关于估价结果的说明:

本次估价对象为阳泉市北岭坡17号楼1号车库房地产, 包括房屋建筑物及分摊土地使用权。本报告估价结果为估价对象在公开市场上的价值, 不考虑房屋被查封及可能存在的担保物权和其他优先受偿权的限制。估价结果中包含了已形成附和的装饰装修价值及房屋附属设施(电)的价值, 但不包含动产(可移动物品)的价值, 特此说明。

2、关于估价对象建筑面积的说明:

在本次估价中, 估价委托人未能提供估价对象的《房屋所有权证》或《不动产权证书》, 故本报告中估价对象的建筑面积以《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》所载的为准, 特此说明。

3、关于现场查勘的情况说明:

在价值时点2019年12月10日, 在案件承办法官组织下, 我公司注册房地产估价师杜军建、刘秋爽对估价对象进行了现场查勘, 但未能进入室内, 参与现场查勘的当事双方有申请执行人翟雨良并在《司法鉴定勘验笔录》签字确认, 被执行人王改如未到现场、未签字确认。

4、估价结果使用特别提示:

(1) 因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致, 估价对象状况或房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响;

(2) 在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；

(3) 估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用房地产估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(4) 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

(5) 本次评估的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的，否则本报告评估结果无效。

5、其他事项说明：

(1) 本报告包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共七部分，须完整使用方有效，对仅使用本报告部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

(2) 本报告数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(3) 本报告中最终的评估总价精确到佰元。

(4) 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本估价公司进行更正。

(5) 本报告一式肆份具有同等法律效力，其他复印件及影印件均无效。



附件

- （一）《阳泉市城区人民法院委托书》复印件
- （二）估价对象位置示意图
- （三）估价对象外观和内部状况照片
- （四）估价对象《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件
- （五）估价对象《国有土地使用证》（大证）
- （六）《阳泉市城区人民法院协助执行通知书（存）》
- （七）房地产估价机构营业执照复印件
- （八）房地产估价机构备案证书复印件
- （九）注册房地产估价师注册证书复印件

山西瑞友房地产评估测绘有限公司

二〇二〇年一月二十一日