

## 房地产估价报告

估价项目名称：忻州市忻府区利民西街北五巷3号楼  
16幢2层3单元008西住宅房地产司法  
处置参考价评估

估价委托人：忻州市中级人民法院证据技术中心

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：彭 锁（1420190077）

赵海龙（1420020013）

估价报告出具日期：2019年12月08日

估价报告编号：晋瑞友TY(2019)住3405号

## 致估价委托人函

忻州市中级人民法院证据技术中心：

受贵院委托，我公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对刘月堂（**申请执行人**）与段三妮（**被执行人**）民间借贷纠纷一案中涉及的拟执行房地产进行评估。估价对象为忻州市忻府区利民西街北五巷3号楼16幢2层3单元008西住宅房地产。根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（忻房权证字第20102810、20102811号），估价对象建筑面积为56.7m<sup>2</sup>。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考依据。价值时点：2019年12月05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，采用比较法进行评估测算，并结合估价人员经验及影响住宅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，于价值时点的评估市场价值为RMB：226000元，大写：人民币贰拾贰万陆仟元整；评估单价为RMB：3986元/m<sup>2</sup>。

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

二〇一九年十二月八日

## 目 录

<b>一、估价师声明</b>	<b>1</b>
<b>二、估价假设和限制条件</b>	<b>2</b>
<b>三、估价结果报告</b>	<b>4</b>
(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.....	5
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	7
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	9
(十二) 实地查勘期.....	9
(十三) 估价作业期.....	9
(十四) 报告使用提示.....	9
<b>四、附件</b>	<b>11</b>
(一) 《忻州市中级人民法院证据技术中心司法鉴定委托书》复印件..	11
(二) 估价对象位置示意图.....	11
(三) 估价对象外观和内部状况照片.....	11
(四) 《房屋所有权证》复印件.....	11
(五) 《山西省五台县人民法院民事调解书》复印件.....	11
(六) 《山西省五台县人民法院执行裁定书》复印件.....	11
(七) 房地产估价机构营业执照复印件.....	11
(八) 房地产估价机构备案证书复印件.....	11
(九) 注册房地产估价师注册证书复印件.....	11



## 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）注册房地产估价师彭锁、赵海龙已于2019年12月05日对本估价报告中估价对象的建筑结构、室内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
彭 锁	1420190077		2019年12月08日
赵海龙	1420020013		2019年12月08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、房屋所有权人合法有偿取得房屋所有权及分摊土地使用权，并支付有关税费，估价对象能够在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供的评估资料有估价对象《房屋所有权证》【忻房权证字第20102810、20102811号】、《忻州市中级人民法院证据技术中心司法鉴定委托书》【(2019)字第553号】、《山西省五台县人民法院民事调解书》【(2018)晋0922民初419号】及《山西省五台县人民法院执行裁定书》【(2019)晋0922执74号】等。注册房地产估价师对《房屋所有权证》上登记的权属、面积、用途等进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确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。

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05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05日）是否存在欠缴税费，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。

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资料及当事人介绍说明：在价值时点2019年12月05日，估价对象已被查封。但本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考依据，依据《房地产估价规范》要求并结合本次估价目的，本次估价不考虑估价对象被查封及可能存在的原有担保物权和其他优先受偿权等因素对评估结果的影响。

■ （四）不相一致假设

无。

■ （五）依据不足假设

在本次估价中，估价对象的建成年份系估价人员询问同小区住户得知，本次估价假定估价人员获悉的建成年份信息准确。

**估价报告的使用限制条件：**

■ （一）本估价报告及估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考依据，不得用于其他目的。

■ （二）本估价报告自出具之日（2019年12月08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当事双方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：忻州市中级人民法院证据技术中心；
- (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：一级；  
证书编号：[晋]房估01172222；  
联系电话：0351-5607707；  
公司网址：[www.ruiyou.cn](http://www.ruiyou.cn)。
- (三) 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考依据。
- (四) 估价对象

### 1、估价对象财产范围

本次估价对象为忻州市忻府区利民西街北五巷3号楼(建筑工程公司宿舍)16幢2层3单元008西住宅房地产，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《房屋所有权证》(忻房权证字第20102810、20102811号)、《山西省五台县人民法院执行裁定书》【(2019)晋0922执74号】及估价人员现场查勘：估价对象建筑面积为56.7平方米，房屋规划用途及现状用途均为住宅。

### 2、估价对象实物状况

#### (1) 建筑物基本状况

本次估价对象为忻州市忻府区利民西街北五巷3号楼(建筑工程公司宿舍)16幢2层3单元008西住宅房地产，具体实物状况如下：

- ①建筑面积：56.7平方米。
- ②室内布局：二室一过厅一厨一卫。
- ③建筑层高：3.0米。

④装饰装修状况：清水外墙。室内装修情况：瓷砖地面；墙面及顶面刷白，油漆墙裙装饰；厨房瓷砖地面，瓷砖墙裙，顶面刷白；卫生间瓷砖地面，墙面及顶面刷白；木门，铝合金窗，入户安装简易防盗门。

⑤配套设施状况：水、电、暖、有线等。

⑥建筑物维护保养及使用状况：经估价人员现场查勘，估价对象所处楼宇建成于1989年，建成年份较早，但建筑结构基本完好，设施设备基本能正常使用，维护保养状况较好。

⑦小区环境及物业服务质量：估价对象所处忻州市忻府区利民西街北五巷3号楼（建筑工程公司宿舍）小区规模小，无绿化，停车位较少，小区环境条件及物业服务质量一般。

## （2）土地基本状况

估价对象位于忻府区利民西街北五巷3号楼（建筑工程公司宿舍），小区东临利民西街北五巷，北邻气象南巷。估价对象所在区域市政基础设施已达“七通”，市政管网可方便地由近距离接入。

## 3、估价对象权属状况

本次估价对象为忻州市忻府区利民西街北五巷3号楼（建筑工程公司宿舍）16幢2层3单元008西住宅房地产，估价对象原为檀二彪、段三妮（夫妻关系）共同共有，原《房屋所有权证》登记状况如下：

房屋所有权人：檀二彪、段三妮；房屋坐落：忻府区卢野路9号16幢2层03单元008西；共有情况：共同共有；规划用途：住宅；所在层数/总层数：2/4；建筑面积：56.7平方米；登记时间：2010年06月08日；房产证号：忻房权证字第20102810、20102811号；

根据估价委托人提供的《山西省五台县人民法院执行裁定书》【（2019）晋0922执74号】及案件承办法官卫剑介绍说明：被执行人段三妮拒不履行法院生效文书确定的义务，且协议离婚将夫妻共有房产（估价对象）转移至檀二彪名下，在价值时点，估价对象已办理新的《不动产权证书》，证号为晋（2019）忻州市不动产权第0001090号。

■ （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05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。

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自愿进行交易的金额。

估价对象房地产市场价值是指在正常市场情况下，于价值时点2019年12月05日，估价对象用途为住宅的房地产公开市场价值。

## ■ （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》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
- 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》中华人民共和国国务院第256号令）；
- 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、《忻州市中级人民法院证据技术中心司法鉴定委托书》【（2019）字第553号】；
- 2、《房屋所有权证》【忻房权证字第20102810、20102811号】；
- 3、《山西省五台县人民法院民事调解书》【（2018）晋0922民初419号】；

- 4、《山西省五台县人民法院执行裁定书》【(2019)晋0922执74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、忻州市忻府区总体规划；
- 2、忻州市忻府区近年来统计资料；
- 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，确定采用比较法进行评估。

1、选择估价方法的依据

(1)估价对象为住宅房地产，位于忻州市忻府区利民西街北五巷3号楼(建筑工程公司宿舍)，所在区域为忻州市区中心地段，楼宇多为老旧住宅楼，近期有较多的成交案例，交易案例较易收集，故本次估价适宜采用比较法进行估价。

(2)估价对象作为住宅，持有期间多以自用为主，不以获取租金收益为目的，采用收益法不能够准确反映估价对象的客观市场价值，故本次估价不宜采用收益法进行估价。

(3)估价对象为已建成使用住宅房地产，未有改扩建规划，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)成本法是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值。忻州市住宅房地产交易市场较为活跃，市场价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的客观市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

2、估价方法简介

比较法是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

■ (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05日的评估市场价值为RMB：226000元，大写：人民币贰拾贰万陆仟元整。评估单价为RMB：3986元/m<sup>2</sup>。

■ (十一) 注册房地产估价师

表2:

姓名	注册号	签字	日期
彭 锁	1420190077		2019年12月08日
赵海龙	1420020013		2019年12月08日

■ (十二) 实地查勘期：2019年12月05日。

■ (十三) 估价作业期：2019年10月18日至2019年12月08日。

■ (十四) 报告使用提示

1、关于估价结果的说明：

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原有担保物权和其他优先受偿权的限制。估价结果中包含了房屋建筑物及分摊土地使用权价值，以及房屋不可分割的装饰、装修造价、水、暖、电等附属设施的价值，特此说明。

2、关于现场查勘的情况说明：

在价值时点2019年12月05日，在案件承办法官五台县人民法院卫剑组织下，我公司注册房地产估价师赵海龙、彭锁对估价对象进行了现场查勘，被执行人段三妮未到查勘现场，特此说明。

### 3、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市场价值参考依据，不得用于其他目的，否则本报告评估结果无效。

### 4、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）《忻州市中级人民法院证据技术中心司法鉴定委托书》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）《房屋所有权证》复印件；
- （五）《山西省五台县人民法院民事调解书》复印件；
- （六）《山西省五台县人民法院执行裁定书》复印件；
- （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

二〇一九年十二月八日