洪洞县恒富花苑住宅区10幢1单元102室

房地产涉及执行案件价格评估报告

**临均价评字（2020）第（013）号**

评估机构名称：临汾均恒价格评估有限公司

评估报告日期：2020年04月17日

洪洞县人民法院：

根据（2020）洪委评字第06号鉴定委托书指定的范围，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，依法对洪洞县人民法院拟办理案件涉及的评估对象即张小旦所属洪洞县恒富花苑住宅区10幢1单元102室房产进行价格评估，现将评估结果报告如下：

一、价格评估标的

价格评估标的为：张小旦所属洪洞县恒富花苑住宅区10幢1单元102室房产的价值。

二、价格评估目的

为委托机关办理房地产执行案件提供拍卖变现价格依据。

三、价格评估基准日

根据委托方要求评估基准日为2020年04月08日。

四、价格定义

价格评估报告所指的价格是：本次评估目的是为法院办理案件拟处置查封资产而进行的，基于此我们评估中选用清算价值作为评估报告的价值类型，即评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

五、价格评估依据

（一）法律、法规

1、《中华人民共和国价格法》；

2、国务院国清[2000]3号“关于印发《关于规范价格鉴证机构管理意见》的通知文件”；

3、《山西省涉案财物价格鉴证办法》；

4、《房屋完损等级评定标准》；

5、《资产评估常用数据与参数手册》。

（二）委托方提供的资料

1、洪洞县人民法院（2020）洪委评字第06号评估委托书；

2、山西省洪洞县人民法院执行裁定书（2020）晋1024执53号；

3、委托方提供的其他相关资料、数据。

（三）价格评估方收集的资料

1、洪洞县相关房地产市场信息；

2、评估人员现场勘察记录；

3、评估机构及评估人员专项调查、取证获取的资料、数据及市场调查资料。

六、价格评估方法

根据本次评估对象的特点，采用市场法对张小旦所属洪洞县恒富花苑住宅区10幢1单元102室房产的价值进行计算，清算法给于确认。

七、价格评估程序

1、临汾均恒价格评估有限公司接受洪洞县人民法院对张小旦所属洪洞县恒富花苑住宅区10幢1单元102室房产进行价格评估的委托；

2、评估前的准备：了解待鉴标的物综合状况，制定作业计划；

3、核查原始资料：核查委托方提供的待鉴标的物有关数据、资料及其他权属证明文件等；

4、了解标的物的结构类型、数量、做法、等级标准，详细做好登记及其他评估测算的初期工作；

5、根据标的物的现状和特点，制定各类（项）标的物的评估方法，收集、整理有关数据和价格评估参考资料，进行市场调查、研究和价格查询工作；

6、对评估结果进行汇总、分析、调整并最终确定其价格；

7、撰写评估报告，提交评估报告书；

8、价格评估工作档案归档；

八、价格评估结果

通过计算，确认张小旦所属位于恒富花苑10号楼1单元102室房地产的评估价格为人民币：554259元（计算取整）大写人民币：伍拾伍万肆仟贰佰伍拾玖元整（保留到个位）。

九、价格评估假设和限定条件

1、委托方提供资料客观真实；

2、评估标的物按现有用途持续使用为假设前提；

3、本次待评标的物数据以委托方提供房屋所有人房屋产权证所标面积数据为准；

4、本报告评估结果未考虑待评标的房地产未来升值或贬值对资产价格的影响。

十、声明

1、评估结果受报告书中已说明的限定条件限制；

2、本报告只对本次评估目的负责，如果作为其它目的则本报告无效，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供报告书的全部或部分内容，不得在任何媒体上发表；

3、评估单位及评估人员与当事人没有任何利害关系；

4、产权瑕疵：本评估报告中涉及的有关法律及相关资料由委托方提供，委托方应对其合法性、真实性承担法律责任，对委托方和产权持有方存在的可能影响评估报告的其他瑕疵事项，在委托方和产权持有方未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。根据委托方提供的资料，委托方已提供房屋所有权证，评估过程中我们以法院判决书、执行裁定书为产权依据；

5、对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册价格鉴证师的职业范围，因此，评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

十一、价格评估报告有效日期

2020年04月17日至2020年04月16日。

十二、价格评估机构

机构名称：临汾均恒价格评估有限公司

机构资质证书证号：晋1400035

法人代表：刘旭宣

十三、价格评估人员

姓 名 执业资格名称 资格证号

张俊丽 注册价格鉴证师 0010183

王跃文 注册价格鉴证师 0010205

十四、附件

1、价格评估技术报告

2、委托方评估委托书复印件

3、委托方提供相关资料复印件

4、价格评估机构资质证书复印件

5、价格评估人员资格证书复印件

二〇二〇年四月十七日

价格评估技术报告书

一、价格评估标的物基本情况

张小旦所属临汾市洪洞县恒富花苑住宅区10幢1单元102室房产。该房的用途为住宅，属砖混结构，建筑层数9层，所在层1层，建筑面积为112.89平方米，三室二厅一卫。

1. 区域状况：委估的张小旦所属临汾市洪洞县恒富花苑住宅区10幢1单元102室房地产位于临汾市洪洞县滨河路东，小区周围公共、生活配套设施较为齐全，正南朝向。附近有商店、银行、幼儿园等多种配套设施，供水：市政供水，供暖：市政供暖，供电：市政供电，交通便利，多条公共汽车经过；小区内环境优美，有200多平方米的草坪，各种花草及景观树枝繁叶茂。西邻滨河东路和百里汾河景观带， 北依大槐树，南接飞虹大桥。小区配套完善，交通、金融、医疗、购物、教育等设施完备。
2. 评估对象的附属设施：

消防系统：设消火栓系统。

采暖系统：暖气入户。

供电系统：电表安装与公共部分，户内设隔离开关箱。

综合布线系统：超五类线缆入户。

给、排水管：内设给水管，每户独立计量；排水管入户，供业主接驳。

二、价格评估过程

接受委托后，成立了价格评估小组，了解待评估房地产情况，明确评估目的，制定了价格评估作业方案，于2020年04月15日价格评估专业人员在洪洞县人民法院有关人员的陪同下对张小旦所属临汾市洪洞县恒富花苑住宅区10幢1单元102室房地产进行了现场勘验，该标的主体建筑9层，其位于10号楼一单元一层，建筑面积112.89平方米，毛墙毛地，无装修，前后阳台用断桥铝封闭。该房的南侧有一小院，约59平米，周边有铁艺围栏。

三、价格评估方法选用

根据价格评估标的特点和本次价格评估目的，本次价格评估采用市场法对张小旦所属洪洞县恒富花苑小区10号楼1单元102室商品房的价值进行计算、清算法确认。

四、价格评估计算过程

通过对价格评估对象附近区域类似房地产的调查分析，筛选了三个交易案例作为比较对象。各案例与价格评估对象情况比较见下表：

表一：因素条件说明表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | 核查对象 | 案例一 | 案例二 | 案例三 |
| 交易情况 |  | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易时间 |  | 2018年 | 2019年 | 2019年 |
| 交易价格(元/M2) | 待估 | 7412 | 6769 | 7188 |
| 地理位置 | 恒富花苑 | 恒富花苑 | 恒富花苑 | 恒富花苑 |
| 总 层 数 | 9 | 15 | 15 | 15 |
| 楼 层 | 1 | 低 | 中层 | 低层 |
| 房屋结构 | 框架 | 框架 | 框架 | 框架 |
| 建筑面积㎡ | 112.89 | 85 | 128 | 130 |
| 建造时间 | 2012 | 2012 | 2014 | 2012 |
| 朝 向 | 南北 | 南北 | 南北 | 南北 |
| 物业管理 | 有 | 有 | 有 | 有 |
| 绿 化 | 有 | 一般 | 一般 | 有 |
| 成 新 率 | 88..57% | 88.57% | 91.43% | 88.57% |

表二：区域因素调整

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域因素 | 权重 | 估价对象 | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
| 社会环境 | 0.1 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 街道条件 | 0.1 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 0.1 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 共给设施状态 | 0.1 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 小区环境情况 | 0.1 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 0.1 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 教育等社会状况 | 0.1 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 噪声、污染程度 | 0.1 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 景观的良否 | 0.1 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 规划上的限制 | 0.1 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 合 计 | 1 | 100 | 100 | 100 | 100 |

表三：个别因素调整

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 个别因素 | 权重 | 估价对象 | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
| 房型设计 | 0.1 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 朝向 | 0.2 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 配套设施 | 0.1 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 建筑格局 | 0.1 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 0.2 | 100 | 100 | 102 | 102 |
| 装修标准 | 0.1 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 物业管理 | 0.1 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 新旧程度 | 0.1 | 100 | 100 | 102.9 | 100 |
| 合计 | 1 | 100 | 100 | 100.69 | 100.4 |

1、计算比准价格：

百分率法求取比准价格的公式

比准价格=可比实例成交价格×执行财产强制变现系数×区域因数修正系数×个别因素修正系数

比准实例一=7215元×0.9×1×1=6493.5元/㎡

比准实例二=6769元×0.9×1×0.99=6031.18 元/㎡

比准实例三=7188元×0.9×1×0.99=6404.51 元/㎡

2、比较修正后，以三个比准价格的算术平均值作为市场比较法市场平均价结果即：

（6493.5元+6031.18元+6404.51元）÷3=6309.73元/平方米。

1. 评估价值=建筑面积×市场综合平均价=112.89平方米×6309.73元/平方米=712305元（计算取整）
2. 楼后小院：小院约59平米，周围有铁艺栏杆，因无产权，但对该标的有一定的利用，美化因素，可考虑每平米增加100元。
3. 本次估价采用精装修为参考对象，按现在市场价格，精装修每平米约为1500元，本标的为毛坯房，应减去装修价值。112.89\*1500=169335元。
4. 评估价值=72219+11289-169335=554259元

合计：554259（元）

五、价格评估结果

通过计算，确认张小旦所属位于恒富花苑10号楼1单元102室房地产的评估价格为人民币：554259元（计算取整）大写人民币：伍拾伍万肆仟贰佰陆拾元整（保留到十位）。

六、有关事项说明

1、本报告是以委托方提供的资料为基础进行的；

2、若委托方提供了新的资料或提供了证据证明遗漏了评估项目的，应当委托本机构依据程序进行补充评估。

二〇二〇年四月十七日