

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：河津市山西铝厂十一号路南翠溪南区高住宅  
楼4栋2门301号房地产市场价格评估

估价委托人：河津市人民法院

房地产估价机构：山西华诚房地产评估有限公司

备案等级：二 级

注册房地产估价师：宋晓亮 1420180036

张婷婷 1420180038

估价报告出具日期：二〇二〇年六月十日

估价报告编号：晋华房评报字[2020]第H082号

## 致估价委托人函

河津市人民法院：

我公司受贵院委托，对位于河津市山西铝厂十一号路南翠溪南区高住宅楼4栋2门301号建筑面积为131.17平方米的房地产进行了现值估价。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。

估价人员根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的操作程序，遵循估价客观、公正、公平的原则，采用适宜的方法，在认真计算的基础上，综合分析影响房地产价格的诸多因素得出估价对象在满足本次估价的价值定义及估价假设和限制条件的前提下，在价值时点2020年6月5日的评估单价为3106元/平方米，总价为40.74万元。

**大写人民币金额：肆拾万零柒仟肆佰元整。**

法定代表人：

山西华诚房地产评估有限公司

二〇二〇年六月十日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
一、假设条件 .....	2
二、限制条件 .....	3
估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、市场背景描述与分析.....	5
六、价值时点 .....	7
七、价值类型 .....	8
八、估价原则 .....	9
九、估价依据 .....	10
十、估价方法 .....	11
十一、估价结果 .....	11
十二、评估结果使用特别提示.....	11
十三、估价人员 .....	12
十四、实地查勘期 .....	13
十五、估价作业期 .....	13
十六、估价报告使用期限.....	13
附 件 .....	14
一、 《河津市人民法院委托书》复印件	
二、 估价对象照片及位置图	
三、 《商品房买卖合同》复印件	
四、 估价机构营业执照复印件	
五、 估价机构备案等级证书复印件	
六、 估价人员执业资格证书复印件	

## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已载明的条件限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司注册房地产估价师宋晓亮、张婷婷于2020年6月5日对估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露以及难以接触到的隐蔽工程，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构之质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、未经本公司允许，不得向估价委托人和估价报告审查及使用部门之外的任何单位和个人提供本报告的部分或全部内容，不得发表于任何公开媒体上。
- 8、参加本次估价的注册房地产估价师：宋晓亮、张婷婷。

项目负责人：宋晓亮

注册号：1420180036

报告审核人：张婷婷

注册号：1420180038

## 估价假设和限制条件

本次估价针对估价对象状况等估价前提做了必要、合理且有依据的假定，报告中的分析、测算、判断和结论是房地产估价师遵循独立、客观、公正、合法的原则下的专业分析、测算、判断和结论，受以下估价假设和限制条件的限制：

### 一、假设条件

#### （一）一般假设

1、委估房地产产权清晰，手续齐全，无纠纷，可以在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》，因资料失实造成评估结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

3、人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

4、估价对象不存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）。

5、市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

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

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。

#### （二）特殊假设

##### 1、未定事项假设

我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、

未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估，设定估价对象不存在建筑物隐蔽工程质量和基础质量问题，设定建筑物质量达到合格。

## 2、背离事实假设

本次估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价计算没有考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他有限受偿权的财产进行评估。

未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、市场结构转变和其他不可抗力对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。

## 3、不相一致假设

本次估价对象不存在不相一致的假设。

## 4、依据不足假设

估价人员进行现场勘察时，因当事人未到场无法进入估价对象内部，经征询河津市人民法院意见，对估价对象内部布局、室内装饰装修等情况进行了合理假定。

## 二、限制条件

（一）本估价报告结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，对其它经济行为无效。

（二）本估价报告的有效期限为一年。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

（三）报告所揭示的评估结果是估价对象在现时利用程度下可持续使用的房地产价格，不考虑短期处置或非正常交易对估价对象价值的影响，不考虑估价对象抵押、出租、担保等因素对其价值的影响，不考虑与估价对象有关的债权债务关系，也不考虑国家宏观经济、地方法规及自然灾害等不可抗力和不可预见性因素对估价对象评估价值的影响。

（四）未经本估价机构同意，本报告的全文或部分内容，均不得向估价委托人、报告使用者、估价报告审查部门以外的单位和个人提供，报告的全文或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：河津市人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：山西华诚房地产评估有限公司

法定代表人：张景萍

住所：太原市桃园北路 72 号铭鼎国际大厦 16 层

估价备案等级：二级

资质证书编号：晋房估 01204004 号

电话（传真）：0351-8268837

### 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

#### （一）估价对象范围

估价对象为河津市山西铝厂十一号路南翠溪南区高住宅楼 4 栋 2 门 301 号房地产。根据估价委托人提供的资料，本次估价对象建筑面积为 131.17 平方米，具体评估范围为房屋及其分摊土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）估价对象权属情况

委托方未提供估价对象产权证，仅提供了估价对象的《商品房买卖合同》，记载的内容如下：

出卖人：晋铝房地产开发有限公司；买受人：梁战红。

出卖人以出让方式取得位于山西铝厂十一号路南、编号为河国（2009）第 429 号的地块的土地使用权。该地块土地规划用途为住宅，



土地使用年限为 70 年，自 2009 年 4 月 9 日至 2079 年 4 月 8 日。出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，现定名为山西铝厂翠溪南区高住宅楼。买受人购买的商品房为 4 栋 2 门 301 号房。该房的用途为住宅，属砼剪力墙结构，建筑面积为 131.17 平方米。合同签订日期为 2014 年 4 月 28 日。

### （三）估价对象基本情况

估价对象位于河津市山西铝厂十一号路南翠溪南区高住宅楼 4 栋。整幢建筑外墙刷涂料，总层数地上 15 层，1-2 层为临街商铺以上为住宅。楼宇对讲门，配有一部直行客梯，走廊地面贴瓷砖、墙面刷涂料。本次评估该幢建筑 2 门 301 号。因当事人未到场无法进入估价对象内部，估价人员进行现场勘察时，仅勘查了估价对象外观，经征询河津市人民法院意见，对估价对象内部布局、室内装饰装修等情况进行了合理假定。估价对象室内布局为三室两厅两卫一厨。室内地面贴瓷砖、墙面刷涂料、夹板造型吊顶；厨房地面铺瓷砖、墙面贴瓷片到顶、塑料扣板吊顶；卫生间地面贴瓷砖、墙面贴瓷片到顶、塑料扣板吊顶。

分析结论：估价对象作为住宅性房地产，其房地产实物现状对估价对象未来使用无不利影响，估价对象实物状况较优。

### （四）区位状况描述与分析

座落	河津市山西铝厂十一号路南翠溪南区高住宅楼 4 栋 2 门 301 号		
道路交通状况	估价对象位于河津市山西铝厂十一号路南翠溪南区。小区北邻翠溪路、南邻站前路、东距龙门大道约 400 米。		
出入可利用交通工具	公共汽车（河津 9 路）		
交通管制情况	无	景观	百亩生态园
基础设施	供排水、供电、通电、通讯、通气、供暖、通路等基础设施齐全		

公共服务设施	估价对象所在区域人口居住较集中，片区内住宅小区居多。人文环境较好，自然环境较好。小区周边有河津三中、华信商场、清涧中学、中铝山西企业展厅等；此外小区周边还分布有各种餐饮设施、快递网点、银行网点等。
--------	--

分析结论：估价对象区域内基础设施、生活及公共服务设施完善，能够满足人们正常的生活需要。

## 五、市场背景描述与分析

### （一）地理位置及行政区划

河津市，古称绛州龙门，因地处滨河要口，当黄河要津，故名。河津位于山西省的西南部，运城市的西北角，汾河和黄河汇流的三角地带，东迎汾水与稷山县为邻，西隔黄河与陕西省韩城市相望，南有台地与万荣县毗连，北依吕梁山与临汾市乡宁县接壤。东西宽 27.5 公里，南北长 35 公里，国土总面积为 593 平方公里，地理坐标为东经 110 度 32 分 15 秒至 110 度 50 分 45 秒，北纬 35 度 28 分 17 秒至 35 度 47 分 15 秒。截至 2020 年 5 月，河津市辖 2 个街道、3 个镇、4 个乡：城区街道、清涧街道、樊村镇、僧楼镇、柴家镇、赵家庄乡、下化乡、阳村乡、小梁乡；共 14 个社区、125 个行政村。河津市矿产资源较为丰富，已探明的主要矿藏有 16 种，其中被开发利用的 9 种，以煤炭资源最多。

### （二）人口状况

据 2019 年人口抽样调查，年末全市常住人口为 414433 人，比 2018 年增加了 575 人。其中，男性 214235 人，女性 200198 人；城镇人口 242225 人，乡村人口 172208 人，常住人口城镇化率达到 58.45%，比上年提高 1.29 个百分点。2019 年全年出生人口 3858 人，出生率为 9.30‰；死亡人口 1783 人，死亡率为 4.30‰；人口自然增长率为 5.00‰。

### （三）历史文化

河津人文历史悠久，“大禹治水”“鲤鱼跳龙门”等传说发生在这里，春秋时晋国正卿卻缺、孔子高足卜子夏、史圣司马迁、隋代大儒王通、初唐四杰之首王勃、唐朝大将薛仁贵、全国政协副主席董其武等历史名人都出自河津。

#### （四）交通条件

河津区位优势，地处晋陕峡谷南端，209 国道纵贯南北，108 国道横穿东西，侯（马）西（安）铁路、侯禹高速公路贯穿全境，公路、铁路、高速公路的“三纵三横”交通网络基本形成。

#### （五）经济发展

河津经济以工业为主，一二三产比重为 3.6:62.9:33.5，经过多年发展，基本形成煤电铝、煤焦化、铁钢铸三大产业链条。主要产品产能为：原煤 1500 万吨、焦炭 1000 万吨、发电装机容量 185 万千瓦、氧化铝 250 万吨、电解铝 42 万吨、各类化产 100 万吨、钢铁 450 万吨、水泥 300 万吨，是国家级新型工业化铝产业示范基地和全省六大千万吨级焦化基地之一。2019 年完成地区生产总值 250.6 亿元，增长 6.8%；规模以上工业增加值 113.8 亿元，增长 5.3%；固定资产投资 55.4 亿元，增长 8.5%；社会消费品零售总额 89 亿元，增长 8.5%；城镇居民人均可支配收入 31241 元，增长 7.6%；农村居民人均可支配收入 15076 元，增长 8.8%。特别是在减税降费 7.6 亿元的情况下，完成财政总收入 43.03 亿元、一般公共预算收入 15.81 亿元，实现稳定增长，再创历史新高。

## 六、价值时点

本次评估确定现场勘察日二〇二〇年六月五日价值时点。

## 七、价值类型

本报告中的评估价值是指估价对象在价值时点 2020 年 6 月 5 日，

在假设限制条件和现状利用条件下的房地产市场价值。

## 八、估价原则

本次估价遵守独立、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。

### （一）独立、客观、公正原则

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，公平合理地进行估价。

### （二）合法原则

在估价时应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以四证和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；合法处分方面，应以法律、法规、当地政府有关规定或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价值必须符合国家的价格政策。

### （三）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### （四）价值时点原则

估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。同一估价对象在不同价值时点往往会有不同的价格，所以必须假定市场状况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也以在该价值时点的状况为准。

#### （五）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，其价格会相互牵掣而趋于一致。

### 九、估价依据

#### （一）国家及地方有关部门颁布的法律法规及相关文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 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、《中华人民共和国物权法》
- 5、《山西省城市房地产交易管理条例》
- 6、《中华人民共和国民事诉讼法》
- 7、《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》
- 8、《人民法院委托评估工作规范》
- 9、《涉执房地产处置司法评估指导意见》
- 10、其他有关法律、法规、司法解释和政策

#### （二）技术标准

- 1、《房地产估价规范》
- 2、《房地产估价基本术语标准》

#### （三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《河津市人民法院委托书》
- 2、《商品房买卖合同》
- 3、其他资料

#### （四）估价方掌握的有关资料和估价人员实地查勘获取的资料

## 十、估价方法

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法及由此派生的一些方法。估价方法的选用应符合下列规定：估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象无市场依据或市场依据不充分且不宜采用其他方法的情况下，宜选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价格可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

### （一）估价方法的选取

1、估价对象作为住宅房地产，交易案例较多，故本次可采用比较法作为估价方法。

2、估价对象可用于出租产生收益，属于有租金等经济收入的收益性房地产，但近期同类型房地产租售比严重失衡，实际的投资回报率低于正常值，收益法不能较准确反映房地产价值，因此不宜采用收益法进行测算。

3、估价对象属于建成物业，短期内重新开发或改扩建的可能性不大，本次估价以维持估价对象现状使用为前提，不具备再开发利用价值，因此不宜采用假设开发法进行测算。

4、成本累加不能反应估价对象的投入状况，因此不宜采用成本法。

根据注册房地产估价师掌握的资料，结合《房地产估价规范》，最终确定本次采用比较法作为本项目的评估方法。

### （二）估价方法定义

比较法是将估价对象不动产与在近期已经发生了交易的类似不动产加以比较对照，从已经发生了交易的类似不动产的已知价格，修正得出估价对象不动产价格的一种方法。

## 十一、估价结果

根据估价委托人所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，运用适宜的估价方法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2020 年 6 月 5 日的评估单价为 3106 元/平方米，总价为 40.74 万元。

**大写人民币金额：肆拾万零柒仟肆佰元整。**

## 十二、评估结果使用特别提示

（一）因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

（二）在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

（三）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

（四）评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是评估对象处置成交价的保证。

## 十三、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
宋晓亮	1420180036		2020 年 6 月 10 日
张婷婷	1420180038		2020 年 6 月 10 日

#### 十四、实地查勘期

2020年6月5日

#### 十五、估价作业期

2020年6月5日至2020年6月10日

#### 十六、估价报告使用期限

本报告应用有效期为报告完成日后一年。



## 附 件

- 一、 估价对象照片及位置图
- 二、 《河津市人民法院委托书》复印件
- 三、 《商品房买卖合同》复印件
- 四、 估价机构营业执照复印件
- 五、 估价机构资质复印件
- 六、 估价人员执业资格证书复印件