

房地产估价报告

估价项目名称: 运城市稷山县稷圣路东稷峰街北
住宅房地产司法处置参考价评估

估价委托人: 稷山县人民法院

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: 白瑞晶 (1420150003)

张晓媛 (1420060058)

估价报告出具日期: 2020年04月29日

估价报告编号: 晋瑞友TY(2020)住0411号

致估价委托人函

稷山县人民法院：

受贵院委托，我公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对张建廷与程俊玲、程占宏借款合同纠纷一案中涉及的拟执行房地产进行价格评估。

估价对象为运城市稷山县稷圣路东稷峰街北（西邻吉新良、东南北三侧均紧邻巷道）住宅房地产。根据估价委托人提供的《不动产权证书》，估价对象建筑面积为240.52m²，土地使用权面积为166.00m²。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：2020年04月17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，采用比较法进行估价，并结合估价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，于价值时点的评估价值为RMB：1320000元，大写：人民币壹佰叁拾贰万元整；评估单价为RMB：5488元/m²。

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》、《估价技术报告》。



山西瑞友房地产评估测绘有限公司

法定代表人：赵海龙

二〇二〇年四月二十九日

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	6
(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
四、估价技术报告	11
(一) 估价对象描述与分析	11
(二) 市场背景描述与分析	13
(三) 估价对象最高最佳利用分析	17
(四) 估价方法适用性分析	18
(五) 估价测算过程	18
(六) 估价结果确定	24
五、附件	25
(一) 《稷山县人民法院委托书》复印件	25
(二) 估价对象位置示意图	25
(三) 估价对象外观和内部状况照片	25
(四) 《不动产权证书》复印件	25
(五) 《山西省稷山县人民法院民事裁定书》复印件	25
(六) 《山西省稷山县人民法院民事判决书》复印件	25
(七) 《山西省运城市中级人民法院民事判决书》复印件	25
(八) 房地产估价机构营业执照复印件	25
(九) 房地产估价机构备案证书复印件	25
(十) 注册房地产估价师注册证书复印件	25



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）注册房地产估价师白瑞晶已于2020年04月17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，注册房地产估价师张晓媛未进行现场查勘，但参与了估价过程。
- （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
白瑞晶	1420150003		2020年04月29日
张晓媛	1420060058		2020年04月29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、不动产权利人合法有偿取得土地使用权及房屋所有权，并支付有关税费，估价对象产权明晰，手续齐全，能够在公开市场上自由转让。

2、依据估价委托人提供的《不动产权证书》等资料，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，在无合理怀疑其合法性、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，在无合理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2020年04月17日）的状况相同。

5、估价委托人未明确估价对象在价值时点（2020年04月17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《山西省稷山县人民法院民事裁定书》【（2019）晋0824民初1161号】：在价值时点2020年04月17日，估价对象已被查封。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

无。

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起一年内有效（2020年04月29日起至2021年04月28日止），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：稷山县人民法院；
单位地址：稷山县稷峰东街和人民东路交汇处；
联系电话：13753936553。
- (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。
- (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、估价对象财产范围

本次估价对象为运城市稷山县稷圣路东稷峰街北一处独立小院住宅房地产，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《不动产权证书》及估价人员现场查勘：估价对象设计及实际用途均为住宅，建筑面积为240.52m²，土地使用面积166.00m²。

2、估价对象实物状况

估价对象位于运城市稷山县稷圣路东稷峰街北（西邻吉新良、东南北三侧均紧邻巷道），为独立小院，地上层数2层，院内均铺设瓷砖，院落已封顶，混合结构，建成于2002年。具体实物状况如下：

- (1) 建筑面积：240.52平方米。
- (2) 土地使用权面积：166.00平方米。
- (3) 房屋朝向：坐北朝南。
- (4) 室内布局：一层：二室一厅一厨一卫，二层：二室一厅一书房一阳台。

(5) 装饰装修状况：外墙正立面贴瓷砖，其余水泥抹面；室内装修情况：室内瓷砖地面，卧室局部贴壁纸，其余墙面及顶面刷乳胶漆，客厅石膏造型吊顶；厨房、卫生间瓷砖地面，墙面贴瓷砖，厨房铝塑板吊顶，卫生间顶面刷白；阳台地面铺设地板革，墙面贴瓷砖，顶面刷白；木门，木门套，铝合金窗。

(6) 配套设施状况：估价对象所在小区外围市政基础设施达到“六通一平”；室内配套设施为水、电、暖（自供）、气、有线等。

(7) 建筑物维护保养及使用状况：经估价人员现场查勘，估价对象主体结构完好，承重构件和维护墙完好，地面较平整，设施设备均可正常使用，维护保养状况较好。

(8) 停车便捷度：估价对象门前可停车，停车方便。

3、估价对象权益状况

(1) 产权登记状况

估价对象《不动产权证书》等权属手续齐备，产权清晰、合法。具体登记状况如下表：

表2：

权利人	黄志慧、杜莎
不动产权证书号	晋（2018）稷山县不动产权第0000758号
共有情况	共同共有
坐落	稷山县稷圣路东稷峰街北
不动产单元号	140824 202021 GB00011 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其他
用途	住宅用地/住宅
面积	宗地面积166.00m ² /房屋建筑面积240.52m ²
使用期限	国有建设用地使用权2006年12月31日起至2076年12月31日止
权利其他状况	独立土地使用权面积166.00m ² 房屋结构：混合结构 房屋总层数：2，所在层数：第1-2层

（2）其他权益状况

根据估价委托人提供的《山西省稷山县人民法院民事裁定书》【（2019）晋0824民初1161号】：在价值时点2020年04月17日，估价对象已被查封。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。

- （五）价值时点：本次估价以现场查勘日期作为价值时点，即：2020年04月17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2020年04月17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。但遵循合法原则，并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为哪种状况的房地产来估价。

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》；
- 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《关于转发住房和城乡建设部〈关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函〉的通知》（法【2012】151号）；
- 9、《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）；
- 10、《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、《稷山县人民法院委托书》【(2020)晋0824执74号】；
- 2、《不动产权证书》；
- 3、《山西省稷山县人民法院民事裁定书》【(2019)晋0824民初1161号】；
- 4、《山西省稷山县人民法院民事判决书》【(2019)晋0824民初1161号】；
- 5、《山西省运城市中级人民法院民事判决书》【(2019)晋08民终2422号】；
- 6、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、稷山县总体规划；
- 2、稷山县近年来统计资料；
- 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) 估价对象为独立小院住宅房地产，位于运城市稷山县，县城内该区域住宅交易市场发育较为成熟，同一供需范围内交易案例较多，适宜采用比较法进行估价。

(2) 估价对象作为独立小院住宅，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，故不宜采用收益法进行估价。

(3) 估价对象为已建成物业，用途为住宅且可正常使用，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。运城市住宅房地产交易市场活跃，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2020年04月17日的评估价值为RMB：1320000元，大写：人民币壹佰叁拾贰万元整；评估单价为RMB：5488元/m²。

■ （十一）注册房地产估价师

表3:

姓名	注册号	签字	日期
白瑞晶	1420150003		2020年04月29日
张晓媛	1420060058		2020年04月29日

■ （十二）实地查勘期：2020年04月17日。

■ （十三）估价作业期：2020年04月13日至2020年04月29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担保物权和其他优先受偿权的限制。估价结果中包含了分摊土地使用权价值及水、暖、电、气等附属设施的价值，特此说明。

2、关于现场查勘的情况说明：

在价值时点2020年04月17日，在法官任晓鹏的组织下，我公司估价师白瑞晶对估价对象进行了现场查勘，参与现场查勘的有被执行人程占宏，申请

执行人张建廷未到现场。

3、关于估价对象建成年份的说明

估价对象《不动产权证书》未登记估价对象建成年份，根据被执行人程占宏介绍说明，本次估价设定估价对象建成年份为2002年，该建成年份仅为本次评估服务，不做他用。

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、估价技术报告、附件共八部分，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万元。

(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) 本报告一式伍份具有同等法律效力，其他复印件及影印件均无效。