

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：誉估[2020]SF03034号

估价项目名称：晋中市和顺县东关村渭水口(鑫源巷西九排
9号)郭宏所属房屋及附属物价值评估

估价委托人：和顺县人民法院

房地产估价机构：山西誉利房地产咨询评估有限公司

注册房地产估价师：李庆秀（注册号：1419980043）
赵玲艳（注册号：1420190019）

估价报告出具日期：2020年3月26日

致 估 价 委 托 人 函

和顺县人民法院：

受贵院委托，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而对位于晋中市和顺县东关村渭水口(鑫源巷西九排 9 号)郭宏所属房屋及附属物价值进行了评估，有关内容报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：晋中市和顺县东关村渭水口(鑫源巷西九排 9 号)郭宏所属房屋及附属物，估价对象的土地用地面积为 176.20 m²，用途为住宅，总建筑面积为 207.25 m²，建筑结构为混合，规划用途为住宅，土地使用权人与房屋所有权人均为郭宏。

价值时点：2020 年 3 月 18 日。

价值类型：成本价值。

估价方法：土地运用成本逼近法、房产运用成本法。

估价结果：详见附表。

总 价：20.77 万元

大写人民币：贰拾万零柒仟柒佰元整

特别提示：(1) 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；(2) 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的调整；(3) 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；(4) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

法人代表：

山西誉利房地产咨询评估有限公司

二〇二〇年三月二十六日

房地产评估结果明细表

价值时点：2020 年 3 月 18 日

附表-1

序号	名称	结构	数量	单位	单价	评估值（万元）	备注
建筑物							
1	北房	混合	128.91	m ²	726.00	9.36	
2	南房	混合	78.34	m ²	641.00	5.02	
小计			207.25			14.38	
附属物							
3	围墙	水泥	5.55	m ²	280.00	0.16	
4		清水	1.06	m ²	230.00	0.02	
5	楼梯		2.28	m ²	1000.00	0.23	
6	台阶	砖混	1.26	m ²	200.00	0.03	
7	地面硬化	青石板	30.32	m ²	130.00	0.39	
8	大门装饰柱		1.00	座	4500.00	0.45	
9	厕所		1.00	座	1500.00	0.15	
小计						1.43	
土地							
10	土地		176.00	m ²		4.96	
合计						20.77	

目 录

估 价 师 声 明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	13
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
附 件	错误!未定义书签。
一、房地产估价委托书复印件	错误!未定义书签。
二、估价对象位置图	错误!未定义书签。
三、估价对象相关照片	错误!未定义书签。
四、国有土地使用证复印件	错误!未定义书签。
五、房屋所有权证复印件	错误!未定义书签。
六、司法鉴定现场勘查记录表复印件	错误!未定义书签。
七、房地产估价机构营业执照复印件	错误!未定义书签。
八、房地产估价机构资格证复印件	错误!未定义书签。
九、注册房地产估价师资格证复印件	错误!未定义书签。
估价技术报告（仅供估价机构存档和有关管理部门查阅）	错误!未定义书签。

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和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正客观的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

实地勘察人员：李庆秀 赵玲艳 郭飞 王晓蓓

实地勘察日期：2020 年 3 月 18 日

4、本次所评估的房屋建筑面积以估价人员的实地测量为准。

5、我们是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 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、没有其他专业人士对本估价报告提供专业帮助。

7、本报告仅在满足估价的假设和限制条件下具有法律效力。

8、参与本次评估的注册房地产估价师签字：

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册证号	签 名	日 期
李庆秀	1419980043		
赵玲艳	1420190019		

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用证》复印件、《房屋所有权证》复印件，注册房地产估价师对其提供的资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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，经实地勘察并依常规判断，假定房屋质量及居住环境是安全的，在建筑物的使用期限内能够正常使用。

3、假定人民法院拍卖（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。

（二）未定事项假设

无

（三）背离事实假设

1、不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

2、根据《估价委托书》（和顺县人民法院（2019）晋 0723 执 76 号），不考虑估价对象原有的租赁权及用益物权对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

经过估价人员的实地勘察测量，估价对象《房屋所有权证》记载房屋数量和建筑面积与实地勘察测量数量和建筑面积不一致，本次评估的房屋建筑面积以估价人员的实地勘察测量为准。

（五）依据不足假设

无

（六）估价报告使用限制

1、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于价值时点 2020 年 3 月 18 日

的房产价格。如果改变本报告设定的条件，所评估的价格应重新评估。

2、估价报告的使用者为估价委托人（和顺县人民法院）。

3、估价委托人提供的有关资料的合法性、真实性、完整性、有效性由估价委托人负责。对因估价委托人提供的情况和资料不实而造成评估结果失实的，本公司对其后果不负任何责任。

4、未经评估单位书面同意，本估价报告书的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本评估报告对任何第三者不承担责任。

5、本报告除正式估价报告外，其他复印、影印件均无法律效力。

6、本报告有效期自报告完成之日起壹年内有效（2020年3月26日—2021年3月25日）。在该期限内如国家相关政策、价格标准、物业质量发生重大变动时，本报告不再适用。

7、本次评估结果不包含交易税费，根据人民法院意见结合涉执房地产处置工作实际，交易税费负担方式按照以往涉执房地产处置惯例负担。

8、本报告由山西誉利房地产咨询评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：和顺县人民法院

联系人：郭啸波

联系电话：18835492818

二、房地产估价机构

机构名称：山西誉利房地产咨询评估有限公司

住所：山西省长治市英雄南路中南花园综合 A 楼

营业执照注册号 91140400733993409W

备案等级：壹级

证书编号：[晋]房估 04106225

法人代表：马剑宏

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) 估价对象财产范围：

估价对象财产范围包括建筑物、附属物及配套设施，包含室内装饰、装修。

(二) 估价对象基本状况：

坐 落	晋中市和顺县东关村渭水口(鑫源巷西九排 9 号)
建筑规模	估价对象总建筑面积 207.25 m ²
用 途	规划用途与实际用途为住宅
权 属	土地使用权人与房屋所有权人均为郭宏

(三) 土地基本状况：

四 至	东至：本主北楼东以墙外基线邻卢瑞文。 西至：本主北楼以墙外基线 0.6m 处与氧化镁厂东房后墙外基线外 0.5m 处相邻。 南至：本主北楼以墙外基线外（东端）12.5m 处；（西端）5.5m 处与氧化镁厂围墙相邻。 北至：本主北楼后墙外基线与路相邻。
形 状	规则
开 发 程 度	五通一平

(四) 建筑物基本概况：

房屋所有权人	郭宏	房屋坐落	晋中市和顺县东关村渭水口 (鑫源巷西九排 9 号)		
结构形式	混合	现状用途	住宅	设施设备	无电梯
所在楼层/总楼层	1-2/2	使用状况	良好	楼距/采光	正常采光
装饰装修	外部	北房：一层：条形瓷砖 二层：清水墙 南房：一层：条形瓷砖 二层：清水墙			
	内部	北房：一层：地面为 800mm×800mm 地板砖铺设，墙面为涂料饰面，石膏板造型吊顶，塑钢门、铝合金窗； 二层：地面为水泥地（局部为木地板、500mm×500mm 地板砖铺设），白灰墙，木制门、窗（部分为铝合金窗）； 南房：一层：水泥地、白灰墙，木制门、窗； 二层：水泥地、白灰墙，铝合金门、木制窗。			

(五) 房地产权利状况：

1、土地权利状况

编 号	国用（ ）字第 G230817149 号		
土 地 使 用 者	郭宏		
地 址	东关村渭水口		
图 号	J-49-108-(2)		
地 号	G230817149		
住 宅	住宅		
填 发 机 关	和顺县土地矿产管理局	填 发 日 期	96 年 10 月 26 日
用 地 面 积	176.2	其中：建筑占地	72

2、房产权利状况

编 号	字第 15306 号						
所 有 权 人	郭宏						
房 屋 座 落	和顺县渭水口						
房 屋 状 况	幢号	房号	间数	建筑结构	层数	建筑面积 (m ²)	备注
	1	北		砖砼	二	100	
附 记	东至：本主北楼东以墙外基线邻卢瑞文。 西至：本主北楼以墙外基线 0.6m 处与氧化镁厂东房后墙外基线外 0.5m 处相邻。 南至：本主北楼以墙外基线外（东端）12.5m 处；（西端）5.5m 处与氧化镁厂围墙相邻。 北至：本主北楼后墙外基线与路相邻。						
填发日期	99 年 12 月 23 日						

五、价值时点

本次评估以实地勘察完成之日 2020 年 3 月 18 日作为价值时点。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为成本价值。

（二）价值定义

采用成本法测算出的估价对象价值或价格。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点 2020 年 3 月 18 日，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、附属物及配套设施，包含室内装饰、装修；房屋面积是建筑面积；开发程度为“五通”。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2、合法原则

合法原则是指估价对象的合法取得、合法使用、合法处分为前提。即估价对象具有合法的产权，估价时所涉及的用途是合法的，所涉及交易和处分的方式是合法的。

3、最高最佳利用原则

最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格最低者吸引最大需求。即有两个以上相互替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后才决定的。房地产价格亦遵循替代规律，某房地产价格受其它具有替代可能的房地产价格所影响。主要包括：

(1) 房地产价格水平由具有相同替代性质的房地产价格所决定。

(2) 房地产价格水平是由最了解市场行情的买卖双方按市场的交易案例相互比较后决定的价格。

(3) 房地产价格可通过比较房地产的条件及使用价格确定。

5、价值时点原则

房地产价格是不断变化的，具有很强的时间性，它是某一时点的价格。在不同时点同一房地产往往会有不同的价格。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

八、估价依据

(一) 房地产估价有关法律、法规及文件依据

- 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、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《土地登记办法》中华人民共和国国土资源部令第 40 号；
- 6、《房屋登记办法》中华人民共和国建设部令第 168 号；
- 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》法释[2018]15 号；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273 号；

(二) 房地产估价标准依据

- 1、国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 3、2018 山西省建设工程计价依据《建筑工程预算定额》；
- 4、2018 山西省建设工程计价依据《装饰工程预算定额》；

(三) 估价委托人提供的资料依据

- 1、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》；
- 2、估价委托人提供的有关资料(委托书)；

(四) 房地产估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据；

- 1、估价对象同地区同类型房地产市场行情；
- 2、估价人员实地勘察、调查所获得的资料(实地查勘记录、照片)。

九、估价方法

估价方法通常有市场法、收益法、成本法等几种常用估价方法。市场法适用于类似房地产交易实例较多的房地产评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地

产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、进行估价情况下的房地产评估。

根据估价对象的实际情况(独院住宅)结合估价目的，类似房地产在当地市场很少发生交易，可比实例难以收集，故本次评估土地采用成本逼近法进行评估，房产采用成本法进行估价，且评估过程中还应考虑建筑物的成新。

土地市场价运用成本逼近法进行评估

运用成本逼近法进行评估

(1) 原理

成本逼近法是以开发土地所消耗的各项费用之和为基础，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税金及土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资(包括土地取得费和基础设施开发费用两大部分)作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地增值收益，从而求得土地价格。

(2) 计算公式

$$\begin{aligned} \text{土地价格} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{有关税费} + \text{利息} + \text{利润} \\ &\quad + \text{土地增值}) \times \text{宗地个别因素修正} \times \text{年期修正系数} \\ \text{年期修正系数} &= 1 - 1 / (1 + r)^n \end{aligned}$$

建筑物运用成本法进行评估

(一) 原理

成本法是以开发建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础再加上正常的利润和应缴纳税金得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

(二) 计算公式

$$\text{建筑物价格} = \text{建筑物重置成本} \times \text{建筑面积} \times \text{成新率} \times \text{修正系数}$$

十、估价结果

据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，土地采用成本逼近法、建筑物运用成本法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点 2020 年 3 月 18 日的估价结果：

总 价：20.77 万元

大写人民币：贰拾万零柒仟柒佰元整

相关专业意见：（1）本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。（2）本估价的类型类型为建筑物价值。

估价结果内涵是估价对象在价值时点 2020 年 3 月 18 日，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、附属物及配套设施，包含室内装饰、装修；房屋面积是建筑面积；开发程度为“五通”。



(此页无正文)

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	日期
李庆秀	1419980043		
赵玲艳	1420190019		

十二、实地查勘期

2020 年 3 月 18 日至 2020 年 3 月 18 日止

十三、估价作业期

2020 年 3 月 18 日至 2020 年 3 月 26 日止