



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：晋恒源房估字[2022]第 295 号

估价项目名称：临汾市吉县新华街与交通巷东北角吉县弘德华都小区 2 号楼 1 单元 101 室、102 室和 2 单元 101 室、102 室、103 室、104 室住宅房地产市场价值估价

估价委托人：古县人民法院

房地产估价机构：山西恒源房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：王强(注册号：1420200016)

康路芬(注册号：1420070008)

估价报告出具日期：二〇二二年六月三十日



致估价委托人函

古县人民法院：

受贵院委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对位于临汾市吉县新华街与交通巷东北角吉县弘德华都小区 2 号楼 1 单元 101 室、102 室和 2 单元 101 室、102 室、103 室、104 室住宅等 6 套住宅，框架结构，总建筑面积为 588.63 m²的房地产进行估价。本次估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

基本情况见下表：

估价对象基本情况一览表

序号	建设单位	位置	幢号	单元号	户室号	建筑结构	设计用途	所在层次	建筑面积(m ²)	备注
1	山西圣德元房地产开发有限公司	临汾市吉县新华街与交通巷东北角吉县弘德华都小区	2	1	101	框架	住宅	1	113.71	
2			2	1	102	框架	住宅	1	83.24	
3			2	2	101	框架	住宅	1	119.94	简单装修
4			2	2	102	框架	住宅	1	43.82	
5			2	2	103	框架	住宅	1	109.03	
6			2	2	104	框架	住宅	1	118.89	简单装修
合计								588.63		

价值时点：2022 年 5 月 30 日(现场查勘日期)

价值类型：市场价值

我们依据估价委托人提供的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，选取比较法，经过周密精确的测算，并结合估价经验对影响委估房地产价值因素的综合分析，最后确定估价对象在价值时点二〇二二年五月三十日的房地产市场价值如下：



临汾市吉县新华街与交通巷东北角吉县弘德华都小区 2 号楼 1 单元 101 室、102 室和 2 单元 101 室、102 室、103 室、104 室住宅房地产市场价值估价

序号	建设单位	位置	幢号	单元号	户室号	设计用途	所在层次	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	山西圣德元房地产开发有限公司	临汾市吉县新华街与交通巷东北角吉县弘德华都小区	2	1	101	住宅	1	113.71	4852	55.2	
2			2	1	102	住宅	1	83.24	4900	40.8	
3			2	2	101	住宅	1	119.94	4949	59.4	简单装修
4			2	2	102	住宅	1	43.82	4948	21.7	
5			2	2	103	住宅	1	109.03	4852	52.9	
6			2	2	104	住宅	1	118.89	4949	58.8	简单装修
合计							588.63		288.8		

大写：人民币贰佰捌拾捌万捌仟元整

特别提示：

1、本评估结果为房地价值，即包含估价对象建筑物及其占用范围内的土地价值；

2、其他需要说明的事项：

①评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

②本报告评估结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

③评估对象市场价格对应的交易税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

④本报告评估结果假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用等情况。

⑤至价值时点，估价对象尚未办理产权登记。本次评估未考虑后续办证的费用。

⑥本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起壹年，即：2022 年 6 月 30 日起至 2023 年 6 月 29 日止。



⑦其它需要注意的事项。

具体估价的结果、过程和有关说明，见后附的《估价结果报告》。

山西恒源房地产资产评估有限公司

法定代表人：郝彩霞

二〇二二年六月三十日



目 录

估价师声明	6
估价假设和限制条件	7
房地产估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	15
六、价值类型	17
七、估价原则	18
八、估价依据	20
九、估价方法	23
十、估价结果	24
十一、注册房地产估价师	25
十二、实地查勘期	26
十三、估价作业期	26
十四、房地产估价报告使用提示	26
附 件	28



估价师声明

我们郑重声明：

（一）注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）注册房地产估价师与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。

（四）注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

（五）估价人员于 2022 年 5 月 30 日对估价报告中的估价对象进行实地查勘。

（六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、本次估价以估价对象的合法使用为前提，估价对象按目前状态，保持目前的房地产用途，并保持房屋的正常维修。根据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘察，委估房地产至今仍保持正常使用；

2、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规；

3、本次估价依据了估价委托人提供的《山西省古县人民法院委托书》【(2022)晋 1025 执恢 12 号】、《建设用地规划许可证》、《不动产权证书》【晋(2019)吉县不动产权第 0000017 号】、《建设工程规划许可证》【建字第 141028201803011 号】、《建筑工程施工许可证》【编号：2019007】、《房地产测绘报告书》等相关资料；

4、本报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对所提供资料的真实性负责，估价人员仅对本报告的操作程序和采用方法的公允性负责；

5、本次估价未考虑已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权、债务情况对估价结果的影响；

6、估价人员于 2022 年 5 月 30 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此不能确定估价对象内部是否缺损、是否存在结构性破坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。



7、根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘，估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

8、本报告评估结果假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用等情况。

9、本次评估范围以估价委托人提供的《山西省古县人民法院委托书》【(2022)晋 1025 执恢 12 号】为准，建筑面积以估价委托人提供的《房地产测绘报告书》为准。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

依据估价委托人提供的资料和估价人员的调查了解可知：至价值时点，估价对象处于查封状态。依据中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》5.4.2 第 2 条：评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。故本次评估未考虑房地产被查封情况对估价对象价值的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

无依据不足假设。

(六) 估价报告使用限制

1、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，不作其它估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整；

2、未经本公司允许，不得向估价委托人和估价报告审查部门及使用部



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；

3、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本公司不承担责任；

4、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价；

5、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装饰价值，不包括可移动的家具、电器及其它物品价值。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

古县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：山西恒源房地产资产评估有限公司

机构住所：山西综改示范区太原学府园区长治路 218 号 1 幢 502 号

营业执照：统一社会信用代码：911401077540965987

法定代表人：郝彩霞

估价机构备案等级：壹级

估价机构备案证书编号：[晋]房估 01122022 号

联系电话：0351-3160232

三、估价目的

根据估价委托人提供的《山西省古县人民法院委托书》【(2022)晋 1025 执恢 12 号】，我公司受托确定临汾市吉县新华街与交通巷东北角吉县弘德华都小区 2 号楼 1 单元 101 室、102 室和 2 单元 101 室、102 室、103 室、104 室住宅房地产市场价值，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) 区位状况描述与分析

区位状况主要包括位置状况、交通状况、外部配套设施状况、周围环境等，本次估价主要分析如下：

1、位置状况

估价对象房地产位于临汾市吉县新华街与交通巷东北角吉县弘德华都



小区。位于山西省临汾市吉县。

吉县位于黄河中游东岸，山西省西南部，东接临汾、蒲县，西濒黄河与陕西省相望，南与乡宁县相连，北与大宁县毗邻。东西长 62 公里，南北宽 48 公里，总面积 1777.26 平方公里。地理坐标为东经 $110^{\circ} 30'$ — $110^{\circ} 43'$ ，北纬 $36^{\circ} 10'$ — $36^{\circ} 19' 30''$ 。

估价对象所在楼幢为第 2 号楼。

估价对象所在小区主要利用道路为新华街和交通巷，临路条件较好。

2、交通状况

交通条件：估价对象位于临汾市吉县新华街与交通巷东北角吉县弘德华都小区，主要利用道路为新华街和交通巷，区域附近有吉县 1 路公交车通过，距离吉县客运站约 1 公里，距离高速收费站约 2 公里，对内外交通条件较好。

交通管制：无交通管制。

停车便利度：估价对象周围规划有停车位，停车位比较充裕。

3、配套设施状况

基础设施：估价对象所在区域内市政配套达“七通”，即通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通路、通气，基础配套设施齐备，保障率高，具体如下：

- (1) 通上水：周边有市政自来水管网。
- (2) 通下水：周边有市政地下排水管网。
- (3) 通电：周边有市政供电设施。
- (4) 通暖：周边有市政供热管网。
- (5) 通讯：为市政通讯网络重点覆盖地区。
- (6) 通路：主要利用道路为新华街和交通巷。



(7) 通气：周边有市政天然气管网。

配套设施：该区域内配套有水、电、讯、暖、气、消防等设施，维修、保养、使用状况较好。

公共服务配套设施：估价对象位于临汾市吉县新华街与交通巷东北角吉县弘德华都小区，主要利用道路为新华街和交通巷。周边公共设施齐全，区域范围内有中国建设银行(吉县支行)、山西吉县农村商业银行(广场支行)、中国农业银行(吉县支行)、中国工商银行(吉县支行)等多家金融机构；有小府卫生所、吉县吉昌镇祖师庙村卫生所等多家医疗机构；周围有军军果蔬超市、旺东超市、新平超市、易购超市、万佳便利店、皇家装饰城等多个购物场所；有祖师庙小学、小府小学、吉县第二中学校、吉县东关小学等多所学校。区域内环境较好，公共设施齐全。

4、周围环境状况

估价对象位于临汾市吉县新华街与交通巷东北角吉县弘德华都小区。所在区域有交通文明住宅区、吉县畜牧局小区、生产资料小区、农业农村局小区、农机佳苑等多个住宅小区。环境状况良好。

5、区位状况优劣性分析

估价对象位于临汾市吉县新华街与交通巷东北角吉县弘德华都小区，周边公共、基础设施配套齐全，学校众多，人文环境、自然环境优良。

(二) 实物状况描述与分析

本次估价对象为临汾市吉县新华街与交通巷东北角吉县弘德华都小区 2 号楼 1 单元 101 室、102 室和 2 单元 101 室、102 室、103 室、104 室住宅。

经现场勘察，2 号楼现状状况如下：单元门为楼宇对讲门，入户门为防盗门，铝合金窗，2 单元 101 室和 104 室室内地面铺地板砖，内墙局部



贴瓷砖，其余户室均为毛坯。

配套设施：至价值时点，估价对象楼内水、电、暖、气、有线、电话、消防等管道已配套齐全，维修、保养、使用状况较好。

(三) 权益状况描述与分析

1、权益状况

(1) 建设用地规划许可证

根据估价委托人提供的《建设用地规划许可证》可知：用地单位：山西圣德元房地产开发有限公司；用地项目名称：县城交电片区棚户区改造；用地位置：吉县新华街与交通巷东北角处；用地性质：住宅用地；用地面积：4734 m²；建设规模：21063.79 m²。

(2) 不动产权证书

根据估价委托人提供的《不动产权证书》【晋(2019)吉县不动产权第 0000017 号】可知：权利人：山西圣德元房地产开发有限公司；共有情况：单独所有；坐落：吉县新华街交通巷；不动产单元号：141028 208001 GB00055 W00000000；权利类型：国有建设用地使用权；权利性质：出让；用途：其他商服用地、商住；面积：4734.00 m²；附记事项：其他商服用地 40 年，面积 473 m²，使用期限 2018 年 7 月 31 日至 2058 年 7 月 30 日；其他普通商品住房用地 70 年，面积 4261 m²，使用期限 2018 年 7 月 31 日至 2088 年 7 月 30 日。

(3) 建设工程规划许可证

根据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》【建字第 141028201803011 号】可知：建设单位：山西圣德元房地产开发有限公司；建设项目名称：吉县县城交电公司片区棚户区改造项目(一期)；建设位置：吉县新华街与交通巷交汇处；建设规模：21132.04 m²。



(4) 建筑工程施工许可证

根据估价委托人提供的《建筑工程施工许可证》【编号：2019007】可知：建设单位：山西圣德元房地产开发有限公司；工程名称：吉县县城交电公司片区棚户区改造项目(一期)；建设地址：新华街与交通巷东北角处；建设规模：18658.42 m²；勘察单位：临汾新基础工程勘察检测有限公司；设计单位：中外建华诚城市建筑规划设计有限公司；施工单位：林州永丰市政工程有限公司；监理单位：亚泰建设监理有限公司。

(5) 房地产测绘报告书

根据估价委托人提供的《山西省古县人民法院委托书》【(2022)晋 1025 执恢 12 号】和《房地产测绘报告书》可知：本次评估对象为临汾市吉县新华街与交通巷东北角吉县弘德华都小区 2 号楼 1 单元 101 室、102 室和 2 单元 101 室、102 室、103 室、104 室住宅，总建筑面积：588.63 m²，估价对象明细如下：

估价对象一览表

序号	建设单位	位置	幢号	单元号	户室号	建筑结构	设计用途	所在层次	建筑面积 (m ²)	备注
1	山西圣德元房地产开发有限公司	临汾市吉县新华街与交通巷东北角吉县弘德华都小区	2	1	101	框架	住宅	1	113.71	
2			2	1	102	框架	住宅	1	83.24	
3			2	2	101	框架	住宅	1	119.94	简单装修
4			2	2	102	框架	住宅	1	43.82	
5			2	2	103	框架	住宅	1	109.03	
6			2	2	104	框架	住宅	1	118.89	简单装修
合计								588.63		

2、其它特殊情况

至价值时点，估价对象处于查封状态。

(四) 房地产市场背景描述与分析



1、区域概况

临汾市位于山西省西南部，黄河中游，汾水之滨，东倚太岳，西靠吕梁，中部是辽阔富饶的盆地。北起韩信岭与晋中市、吕梁市毗邻，东与长治市、晋城市相连，南与运城市相邻，西以黄河为界同陕西省相望。全市总面积 20302 平方公里，其中，平川面积占 20.1%，丘陵面积占 53.7%，山地面积占 26.2%。根据第七次全国人口普查结果，截至 2020 年 11 月 1 日零时，全市常住人口为 397.6 万人。

临汾市现辖 1 区 2 市 14 县，11 个省级开发区，截至 2020 年底，共有 84 个镇，53 个乡，20 个街道办事处，205 个社区居委会，2112 个村民委员会。按照资源禀赋、区位条件，划分为沿黄、沿汾、太岳三大板块，其中，沿黄板块 7 个县，分别是吉县、乡宁县、大宁县、隰县、永和县、蒲县、汾西县；沿汾板块 6 个县市区，分别是尧都区、曲沃县、襄汾县、洪洞县、侯马市、霍州市；太岳板块 4 个县，分别是翼城县、古县、安泽县、浮山县。

吉县是山西省临汾市下辖县，位于山西西南边隅，地处黄河中游东岸、吕梁山南端，总面积 1777.26 平方公里，吉县辖 3 个镇 4 个乡，67 个行政村，县政府驻吉昌镇。

镇：吉昌镇、屯里镇、壶口镇。

乡：车城乡、文城乡、柏山寺乡、中垛乡。

2、2021 年吉县经济发展状况如下：

(1) 综合

全年全县地区生产总值完成 295501 万元，同比增长 5.2%。其中第一产业完成 108369 万元，同比增长 7%；第二产业完成 95743 万元，同比增长 2.4%；第三产业 91389 万元，同比增长 5.6%。三次产业的构成比例为 36.6、



32.4、31。

年末全社会从业人员 55609 人。其中，城镇新增就业 1237 人，失业人员再就业 153 人。年末城镇登记失业率为 3.5%。化解劳资纠纷案件 21 件，其中：信访、纪检、市长热线转办案件以及欠薪平台案件 14 件；涉及农民工 124 人，涉及工资金额 144.2 万元。

(2) 工业和建筑业

全年规模以上工业比上年同比增长 4.6%。工业营业收入 301400 万元，增长 37%；规模以上工业企业累计实现利税 12097 万元，增长 43.7%；实现利润 89093 万元，增长 59.5%。

全年全社会建筑业总产值完成 25869.3 万元，比上年增长 8.3%。

(3) 固定资产投资

全县全社会固定资产投资 140552 万元，同比增长 17%。其中，一产投资完成 8153 万元，占总投资的 5.8%；二产投资完成 54675 万元，占总投资的 38.9%；三产投资完成 77724 万元，占总投资的 55.3%。全县共有开工项目 51 个，比上年增长 6 个。其中：结转项目 28 个，本年新开工项目 23 个；投资在 500 到 5000 万元以下项目 37 个，5000 万元及以上到亿元以下项目 14 个，亿元以上项目 11 个。

全年全县在庫房地产开发项目 3 个。投资 16890 万元，其中住宅投资 15816 万元。商品房销售面积 7581 平方米，销售额 3215 万元。

3、房地产市场

2022 年 5 月 18 日，国家统计局发布了 2022 年 4 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况。2022 年 4 月份，70 个大中城市中，商品住宅销售价格下降城市个数增加，一二三线城市商品住宅销售价格环比总体呈降势、同比继续走低。



(1) 一线城市商品住宅销售价格环比略涨，二三线城市环比下降

4 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有 47 个和 50 个，比上月分别增加 9 个和 5 个。

4 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.2%，涨幅比上月回落 0.1 个百分点；二手住宅销售价格环比上涨 0.4%，涨幅与上月相同。二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降 0.1%；二手住宅销售价格环比下降 0.3%，降幅比上月扩大 0.2 个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.6%，降幅比上月扩大 0.4 个百分点；二手住宅销售价格环比下降 0.3%，降幅与上月相同。

(2) 一二三线城市商品住宅销售价格同比涨幅回落或降幅扩大

4 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格同比下降城市分别有 39 个和 56 个，比上月分别增加 10 个和 9 个。

4 月份，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 3.9% 和 2.4%，涨幅比上月均回落 0.4 个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨 1.0%，涨幅比上月回落 0.6 个百分点；二手住宅销售价格同比下降 1.0%，降幅比上月扩大 0.8 个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降 1.5% 和 2.5%，降幅比上月分别扩大 0.9 和 0.6 个百分点。

经对估价对象所在区域房地产市场的走访调研，该区域房地产市场价格较平稳。

五、价值时点

二〇二二年五月三十日

六、价值类型

根据估价目的，本次估价的房地产价值为估价对象于价值时点 2022 年 5 月 30 日的市场价值。



市场价值，是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。

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。

(一) 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

(二) 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同



等)。

(三) 价值时点原则

要求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的原则。

房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。随着时间的流逝，房地产本身也可能发生变化，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。

价值时点除了说明评估价值对应的时间，还是评估估价对象价值的时间界限。例如，有关房地产的法规、政策和估价标准等的发布、修订、废止和实施日期等，均有可能影响估价对象的价值，因此在估价时究竟是采用发布、修订、废止和实施日期之前还是之后的，就应根据价值时点来确定。再如，采用比较法估价时，如果选取的可比实例成交日期与价值时点不同，就需要把可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，如此调整之后的可比实例成交价格，才可以作为估价对象的参照值。

(四) 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。



房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，使他们的价格相互接近。

(五) 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，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：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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国民法典》(2021 年 1 月 1 日起施行)；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日《全国人



民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正), 2020 年 1 月 1 日起实施);

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正), 2020 年 1 月 1 日起实施);

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令 第 743 号, 2021 年 7 月 2 日, 国务院第 132 次常务会议通过, 2021 年 9 月 1 日开始实施);

5、《中华人民共和国城乡规划法》(根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正);

6、《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》(1990 年 5 月 19 日国务院令 第 55 号发布, 自 1990 年 5 月 19 日发布之日起施行);

7、国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知(国土资发〔2007〕112 号, 2007 年 5 月 8 日);

8、《不动产登记暂行条例》(第 656 号国务院令)(2015 年 3 月 1 日实施);

9、《房屋登记办法》(中华人民共和国建设部令 168 号)(2008 年 7 月 1 日起施行);

10、《土地登记办法》(国土资源部令 第 40 号)(2008 年 2 月 1 日实施);

11、《不动产登记暂行条例实施细则》(中华人民共和国国土资源部令 第 63 号)(2016 年 1 月 1 日施行);

12、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六



号) (2016 年 7 月 2 日通过, 于 2016 年 12 月 1 日起实施);

13、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过);

14、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(2010 年 8 月 16 日最高人民法院审判委员会第 1492 次会议通过, 法释〔2011〕21 号);

15、《最高人民法院关于实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉有关问题的通知》(法〔2012〕30 号文);

16、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);

17、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273 号);

18、最高人民法院印发《关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》的通知(法[2020]202 号);

19、山西省高级人民法院关于《对外委托司法鉴定工作管理暂行规定(试行)》(晋高法[2006]4 号);

20、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37 号);

21、国家和省、市有关房地产评估的法律、法规。

(二) 本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》(中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号) (2015 年 12 月 1 日实施);



2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 84 号)(2014 年 2 月 1 日起实施)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、《山西省古县人民法院委托书》【(2022)晋 1025 执恢 12 号】；
- 2、《建设用地规划许可证》；
- 3、《不动产权证书》【晋(2019)吉县不动产权第 0000017 号】；
- 4、《建设工程规划许可证》【建字第 141028201803011 号】；
- 5、《建筑工程施工许可证》【编号：2019007】；
- 6、《房地产测绘报告书》；
- 7、估价委托人提供的其它有关资料。

(四) 房地产估价机构和注册房地产估价师所掌握和搜集的估价所需资料。

- 1、吉县总体规划；
- 2、吉县近年来统计资料；
- 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资料；
- 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

根据中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》，房地产估价通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(一) 评估方法选用分析



1、因该委估房地产用途为住宅，所处区域存量住宅用房交易市场发育成熟，同一供需范围内有成交案例，适宜采用比较法进行评估。

2、估价对象作为住宅用房，所处区域同类型物业出租案例较少，故不宜采用收益法进行估价。

3、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，住宅房地产市场价值与成本关联性弱，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。

4、估价对象为已建成物业，不具备投资开发或再开发潜力，不宜选用假设开发法进行估价。

综上所述，本次评估采用比较法进行估价。

(二) 本次选用估价方法定义及基本公式

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

比较法的本质：是以房地产的市场成交价格为导向来求取房地产的价值或价格。

比较法的理论依据：是房地产价格形成的替代原理，即在同一个房地产市场上相似的房地产有相近的价格。

比较法的计算公式：

估价对象比较价值 = 可比实例成交价格 × A × B × C

式中：A—交易情况修正系数

B—市场状况调整系数

C—房地产状况调整系数

十、估价结果

我们依据估价委托人提供的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按



照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，选取比较法，经过周密精确的测算，并结合估价经验对影响委估房地产价值因素的综合分析，最后确定估价对象在价值时点二〇二二年五月三十日的房地产市场价值如下：

序号	建设单位	位置	幢号	单元号	户室号	设计用途	所在层次	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	山西圣德元房地产开发有限公司	临汾市吉县新华街与交通巷东北角吉县弘德华都小区	2	1	101	住宅	1	113.71	4852	55.2	
2			2	1	102	住宅	1	83.24	4900	40.8	
3			2	2	101	住宅	1	119.94	4949	59.4	简单装修
4			2	2	102	住宅	1	43.82	4948	21.7	
5			2	2	103	住宅	1	109.03	4852	52.9	
6			2	2	104	住宅	1	118.89	4949	58.8	简单装修
合计							588.63		288.8		
大写：人民币贰佰捌拾捌万捌仟元整											

特别提示：

1、本评估结果为房地价值，即包含估价对象建筑物及其占用范围内的土地价值；

2、其他需要说明的事项：

①评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

②本报告评估结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

③评估对象市场价格对应的交易税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

④本报告评估结果假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用等情况。



⑤至价值时点，估价对象尚未办理产权登记。本次评估未考虑后续办证的费用。

⑥本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起壹年，即：2022 年 6 月 30 日起至 2023 年 6 月 29 日止。

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	注册号	签名(盖章)	签名日期
王强	1420200016		年 月 日
康路芬	1420070008		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇二二年五月三十日

十三、估价作业期

二〇二二年五月三十日至二〇二二年六月三十日

十四、房地产估价报告使用提示

1、本报告评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

2、本报告评估结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

3、评估对象市场价格对应的交易税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。



4、至价值时点，估价对象尚未办理产权登记。本次评估未考虑后续办证的费用。

5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

6、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

7、本评估报告应当按法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

8、评估对象被迫转让及处置后可能会存在被执行人不自愿配合交付的情况，提请报告使用方注意。

9、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，对使用本报告部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

10、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。

11、未经评估单位书面同意，本估价报告书的全部或任何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。

12、估价报告和估价结果的使用权归估价委托人所有，估价机构对估价结果有解释权。



附 件

- 一、鉴定人承诺书（试行）
- 二、《山西省古县人民法院委托书》【(2022)晋 1025 执恢 12 号】（复印件）
- 三、《建设用地规划许可证》（复印件）
- 四、《不动产权证书》【晋(2019)吉县不动产权第 0000017 号】（复印件）
- 五、《建设工程规划许可证》【建字第 141028201803011 号】（复印件）
- 六、《建筑工程施工许可证》【编号：2019007】（复印件）
- 七、《房地产测绘报告书》（复印件）
- 八、现场勘查及周边配套照片
- 九、房地产区域位置图
- 十、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 十一、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 十二、估价人员资格证书（复印件）