

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：晋摩房（2021）鉴字第 013 号

估价项目名称：太原市平阳路 49 号 18 幢 2 乙号房地产
市场价值评估

估价委托人：太原市小店区人民法院

估价机构：山西摩方房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：赵俊英（注册号：1420100018）

戎志鹏（注册号：1420200019）

估价报告出具日期：二〇二一年十一月二十六日

致估价委托人函

太原市小店区人民法院：

受贵方的委托，我公司对位于太原市平阳路 49 号 18 幢 2 乙号房地产进行评估。根据《评估鉴定委托书》及《房屋转移登记申请表》记载内容：待估房产位于太原市平阳路 49 号 18 幢 2 乙号，结构为混合，总层数为 6 层，所在层数为 1 层，建筑面积为 79.94 m²，建成年份为 1987 年，房屋买受人为司马源。

在整个估价过程中，注册房地产估价师遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准以及政府、最高人民法院相关文件等，对估价对象进行了详实的实地查勘和有关资料的搜集工作，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能、用途等因素和估价委托人提供的有关资料等，遵循独立、客观、公开、公平、公正、合法的原则，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，通过进行科学的测算，综合确认估价结果如下：

- 1、估价目的：为人民法院司法拍卖提供房地产市场价格参考依据。
- 2、价值时点：2021 年 11 月 24 日（完成实地查勘之日）。
- 3、价值类型：估价对象在价值时点的房地产市场价格。
- 4、主要估价方法：比较法。
- 5、估价结果：经评定，估价对象在价值时点时的评估结果如下：

建筑面积：79.74 平方米

评估单价：10042 元/平方米

评估总价：80.07 万元

大写人民币：捌拾万零柒佰元整

6、特别提示：

①本报告复印件无效。本估价报告结论自估价报告出具之日起壹年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。

②报告使用人正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于估价对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。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”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

山西摩方房地产资产评估有限公司

法定代表人：雷 鸣

2021 年 11 月 26 日

目录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附件.....	15

估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

- 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（GB/T 50291-2015）《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、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察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隐蔽工程部分，依据委托方提供的资料进行评估。
- 6、本报告评估中所依据的有关资料复印件系由委托方提供，我们并未进行实地测量，委托方对资料的真实性和完整性负责。因委托方提供的资料失真造成评估结果有误，估价机构和估价人员不承担相应责任。
- 7、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

一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋转移登记申请表》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、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，在无理由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。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本报告测算面积以《房屋转移登记申请表》记载面积为准。

4、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权，本估价结果包括相应的土地使用权价值，且包括与估价对象不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权及被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

特殊类假设

主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等。

未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设：无。

估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素发生重大变动，且这些变动对评估结果产生重大影响时，须委托本估价公司重新评估。

2、估价结果为房地产公开市场价值。

3、本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果。

5、本报告中市场趋势等专业意见，是注册房地产估价师根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断，预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响。

6、本估价报告中的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进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。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部分无效。

7、未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他任何方式公开发表。

估价结果报告

一、估价委托人

太原市小店区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：山西摩方房地产资产评估有限公司

资质证书编号及等级：晋房估 01108154 号（壹级）

机构地址：太原市杏花岭区府西街华宇国际 A 座 20 层 A 户

法人代表：雷鸣

联系人：白建凯

联系电话：0351-3030651

三、估价目的

为人民法院司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括证载建筑面积（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产及其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

- 1、名称：太原市平阳路 49 号 18 幢 2 乙号。
- 2、坐落：太原市平阳路 49 号 18 幢 2 乙号。
- 3、规模：估价对象建筑面积为 79.74 平方米。

（三）建筑物基本状况

- 1、名称：太原市平阳路 49 号 18 幢 2 乙号房产。

- 2、层次：待估房产所在楼座总层次为 6 层，待估房产所在楼层为 1 层。
- 3、建筑结构：混合结构。
- 4、设施设备：上下水、电、讯、有线等。
- 5、空间布局：两室两厅一厨一卫一阳台。
- 6、装饰装修：

据估价人员现场查勘，估价对象外立面刷涂料，入户装防盗门，客厅、餐厅及卧室地面为木地板，墙面贴壁纸，顶面石膏线走边，做有暖气罩，木制门窗套；卫生间地面铺地砖，墙砖到顶，PVC 吊顶，装有卫生洁具；厨房地砖铺地，墙砖到顶，PVC 吊顶，做有灶台柜；套内窗户为塑钢窗户；阳面有两个卧室因有门锁未能进去

- 7、新旧程度：成新率一般。
- 8、维护状况：外观维护状况较好。

（四）土地基本状况

- 1、权属性质：国有。
- 2、用途：住宅。
- 3、土地来源：出让。

（五）公共服务设施

估价对象区域范围内分布着盛世娇子幼儿园、太原谨智幼儿园、阳光宝贝幼儿园、养成国际幼儿园、水工局幼儿园、北京和平委蕾幼儿园、杨家堡幼儿园、长治路小学、长风小学、八一小学、卫华小学、太原市第四十八中学校、太原外语科技实验中学、太原市第二十一中学校、山西电建四公司职工医院、太原市妇幼保健院、浦发银行（平阳路小微支行）、中国邮政储蓄银行、中国农业银行、中国工商银行（平阳路支行）、兴业银行、平阳商贸菜市场、惠民生鲜超市、顶好时尚商城（平阳路店）、新康隆商城、

佰购平阳商贸城、阳光广场王府井购物中心、梅园百盛写字楼、山西世贸中心等，公共配套设施齐全，适宜居住。

（六）交通状况

所在小区门口及周边区域有多个公交站点，有 13 路、21 路、39 路、501 路、56 支路、56 路、65 路、807 路、813 路、825 路、838 路、内环 838 路、外环 851 路、856 路、903 路、K13 路等多条公交线路，距地铁站直线距离不足 800 米，交通十分便捷。

五、价值时点

经与委托人商议，确定价值时点为实地查勘之日，即 2021 年 11 月 24 日。

六、价值类型

本报告价值类型为公开市场价值，即估价对象房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况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額，但不考虑租赁、抵押、查封等因素的影响。

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及各项不可分割的配套设施（含装饰装修），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或收益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

七、估价原则

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

八、估价依据

（一）法律、法规、文件依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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）

2、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号）

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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）

4、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）

- 5、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号）
- 6、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起施行）
- 7、《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》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日起施行）
- 8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号，2014 年 7 月 9 日第二次修订）
- 9、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号，2011 年 1 月 8 日修订）
- 10、《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》（2009 年 8 月 24 日最高人民法院审判委员会第 1472 次会议通过）
- 11、《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）
- 12、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工程的若干规定》（法释〔2009〕16 号）
- 13、国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 16 号，2016 年 5 月 1 日施行）
- 14、国家税务总局《关于营改增试点若干征管问题的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 53 号，2016 年 8 月 18 日）
- 15、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释[2016]18 号，自 2017 年 1 月 1 日起施行）
- 16、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（2004 年 10 月 26 日通过，2005 年 1 月 1 日起施行）
- 17、《最高人民法院关于人民法院民事执行中关于拍卖、变卖财产的规定》（2004

年 10 月 26 日通过，法释[2004]16 号)

18、《最高人民法院关于委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(2007 年 8 月 23 日，(法办发〔2007〕5 号))

19、《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，法释〔2011〕21 号)

20、《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》(2018 年 9 月 1 日，法释[2018]15 号)

(二) 技术规范依据

- 1、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)
- 2、《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013)

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《评估鉴定委托书》【(2021)小法委评字第 45 号】复印件
- 2、《房屋转移登记申请表》复印件

九、估价方法

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产价格估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等以及这些估价方法的综合运用。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求，根据太原市房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

1、估价方法的选用

(1) 不适用的估价方法

成本法是测算估价对象的重置成本或重建成本，扣除折旧得出房地产价值的评估方

法。估价对象为住宅用途房地产，成本法无法客观反映出估价对象的客观市场价值，故不采用成本法进行评估。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。针对开发的大宗房地产适用该方法，估价对象为已建成投入使用房地产，现状使用状态为最高最佳使用，不适宜进行再开发，故不采用假设开发法进行评估。

估价对象为住宅用途房地产，有出租收益，但目前住宅房产租售不成比例，收益法无法体现市场价值，故此次评估不采用收益法。

其他估价方法包括基准地价修正法、路线价法、标准价调整法、多元回归分析法等方法。这些方法主要适用于批量评估，需要大量统计数据为基础，不适用本次评估的待估对象，故不采用其他估价方法进行评估。

(2) 适用的估价方法

估价对象为住宅用途房地产，周边的同类型房地产交易实例丰富，通过采用比较法对选取交易案例的各项因素进行比较修正后得出的价格水平，客观地反映了该区域同类型房地产市场的成交价格水平，从而得出房地产市场价值。因此，结合估价对象实际情况及估价人员经验，选用比较法为一种评估方法。

2、估价方法技术路线

(1) 比较法原理

比较法是将估价对象与在价值时点时有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2) 计算公式如下：

估价对象比准价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×
房地产状况调整系数（区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数）

十、估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法—比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定委估房地产在价值时点 2021 年 11 月 24 日的市场价值结果为：（币种：人民币）

建筑面积：79.74 平方米

评估单价：10042 元/平方米

评估总价：80.07 万元

大写人民币：捌拾万零柒佰元整

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	签名日期
赵俊英	1420100018		2021 年 11 月 26 日
戎志鹏	1420200019		2021 年 11 月 26 日

十二、实地查勘期

2021 年 11 月 24 日至 2021 年 11 月 24 日

十三、估价作业期

2021 年 11 月 24 日至 2021 年 11 月 26 日

山西摩方房地产资产评估有限公司

2021 年 11 月 26 日

附件

附件一、评估鉴定委托书复印件

附件二、《房屋转移登记申请表》复印件

附件三、估价对象内景图

附件四、估价对象定位图

附件五、山西摩方房地产资产评估有限公司营业执照及资质证书复印件

附件六、估价师资格证书复印件