

涉执房地产处置司法评估报告

晋家豪房估 JD 字〔2022〕第 129 号

估价项目名称： 山西省长治市襄垣县长兴路东侧后院(金城阳光后院) 一处房地产市场价格评估

估价委托人： 襄垣县人民法院

房地产估价机构： 山西家豪房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师： 毕翠芳（注册号：1420170016）

李海玲（注册号：1420050017）

估价报告出具日期： 二〇二二年五月五日

致估价委托人函

襄垣县人民法院：

我公司接受贵方委托，秉承独立、客观、公正的原则，对长治市襄垣县长兴路东侧后院（金域阳光后院）一处房地产市场价格进行评估。估价对象证载建筑面积为 232 m²，权利人为张启华，用途为住宅，价值时点为 2022 年 3 月 29 日，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。

依据委托人提供的有关资料和现场勘察情况以及国家对房地产估价的有关规定，结合估价目的，在本报告中已说明的假设与限制条件下，遵循必要的估价程序与原则，选取合理的估价方法，并参照现场状况确定估价对象在价值时点的房地产市场总价为 119.48 万元（大写：人民币壹佰壹拾玖万肆仟捌佰元整）。

山西家豪房地产资产评估有限公司

法定代表人：郭耀庭

二〇二二年五月五日

目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	9
（一）估价委托人.....	9
（二）房地产估价机构.....	9
（三）估价目的.....	9
（四）估价对象.....	9
（五）价值时点.....	11
（七）估价原则.....	12
（八）估价依据.....	13
（九）估价方法.....	15
（十）估价结果.....	16
（十一）注册房地产估价师（签字）.....	16
（十二）实地查勘期.....	16
（十三）估价作业期.....	16
（十四）报告使用提示.....	16
四、附 件.....	18

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和执业道德，在此郑重声明：

1. 我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、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。
3. 我们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。
4. 我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》、委托人提供的有关资料及我公司掌握的有关评估资料进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师于 2022 年 3 月 29 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。
7. 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

二、估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见、结论受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

（一）假设条件

1. 一般假设

（1）价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（2）估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

（3）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。

（4）估价对象的建筑面积、用途、权利状况等信息以委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》《不动产权证书》复印件等资料所载内容为依据，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

（5）本次估价以估价委托人提供的与估价对象有关的相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

（6）本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

（7）估价对象的权益没有争议，不考虑委托估价房地产的连带责任及估价范围以外的法律问题。

（8）本报告未考虑国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素发生的重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响。

（9）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。

(10) 估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观,并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验,因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。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。

(11) 本报告的估价结果是在税费正常负担情况下的市场价格,且未扣除拍卖或变卖过程中将产生的评估费、拍卖费、律师费等财产处置费用,如上述条件发生变化,估价结果需做相应调整。

(12) 委托人提供的资料未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用(包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金)有关情况,本报告假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(13) 委托人提供的《襄垣县人民法院委托书》[(2021)晋 0423 执 409 号]要求对山西省长治市襄垣县长兴路东侧后院进行评估。根据案情及估价目的,经与委托人沟通,确定本报告对山西省长治市襄垣县长兴路东侧金域阳光后院一处房地产在价值时点的市场价格进行评估。

(14) 现场勘察时,了解到在估价对象院内除主房外有 2 间平房不在不动产权证证载范围内,本次估价仅考虑该房屋建筑物的成本价值,其建筑面积以估价人员现场实测数据为依据。

2. 背离事实假设

（1）根据委托人提供的资料，估价对象在价值时点被查封，根据估价目的，本次估价未考虑该因素对估价结果的影响。

（2）估价对象在价值时点出租使用，根据委托人提供的《租房合同》及查封信息相关资料，估价对象在查封后才签订的租赁合同，故本次估价不考虑该租约对估价结果的影响。

3. 未定事项假设

本次估价未考虑估价对象可能被抵押等因素对估价结果的影响。

4. 依据不足假设

委托人提供的资料未能明确估价对象的建成年代，经现场调查了解到估价对象建成于 2007 年，本报告中估价对象的建成年代以调查结果为依据。

5. 不相一致假设

委托人提供的资料中，《不动产权证书》显示估价对象用途为其他商服用地/住宅，《国有土地使用证》[襄国用（2006）第 00126 号]显示地类用途为综合用地，两者显示土地用途不一致；而《不动产权利及其他事项登记信息》显示规划用途为住宅，根据现场勘察情况，估价对象实际用途为住宅，本次估价以估价对象为住宅用途进行评估。

（二）限制条件

1. 本估价报告的估价结果仅作为委托人在本估价目的——为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据下使用，不对其他用途负责。

2. 本公司不承担任何第三者对本估价报告的任何部分内容进行修改的责任。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，本估价机构不承担责任。

3. 本估价报告使用期限自报告出具之日起计算为壹年，即自2022年5月5日至2023年5月4日止。在价值时点后，估价报告有效期内，估价对象自身状况及房地产市场等状况发生变化，均会对估价结果产生一定影响。如果上述因素的变动对估价结果产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，须委托本公司重新估价。

4. 未经本公司和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用报告不当引起的后果，本公司和估价人员不承担相应的责任。

5. 未经我公司允许本估价报告全部或部分内容不得公开发表，报告解释权为本公司所有。

本次估价是基于上述假设和限制条件成立，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须做相应调整。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

委 托 人：襄垣县人民法院

（二）房地产估价机构

机 构 名 称：山西家豪房地产资产评估有限公司

法定 代 表 人：郭耀庭

地 址：太原市迎泽区新建路 95 号

备 案 等 级：壹级

证 书 编 号：[晋]房估 01180264

（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. 估价对象实物状况

估 价 对 象 为 张 启 华 所 有 的 位 于 长 治 市 襄 垣 县 长 兴 路 东 侧 后 院（ 金 域 阳 光 后 院 ） 一 处 房 地 产 ， 建 成 于 2007 年。

估 价 对 象 为 庭 院 式 住 宅 ， 院 落 入 户 为 对 开 铁 栅 栏 门 ， 院 内 铺 水 泥 砖（ 局 部 水 泥 硬 化 ）， 与 金 域 阳 光（ 4 层 楼 ） 共 用 宗 地 面 积 700 m²， 建 有 1 幢 正 房、1 排 东 房 ， 配 有 上 下 水、电、暖、燃 气 等 设 施 ， 维 护 状 况 良 好。

正 房 共 2 层 ， 建 筑 结 构 为 砖 混 ， 坐 北 朝 南 ， 外 墙 正 立 面 刷 涂 料 ， 铝 合 金 门 窗 ， 坡 屋 顶 铺 红 瓦 ， 证 载 建 筑 面 积 共 计 232 m²； 1 层 房 屋 净 高 3.8m， 共 5 间 ， 从 西 数 第 1 间 室 内 为 瓷 砖 地 ， 墙、顶 面 刮 白 ； 第 2 间 上 锁 未 能 入 ；

第 3 间室内为木地板，墙面贴壁纸（PVC 板包墙裙），PVC 板吊顶；第 4 间室内为木地板，墙面刮白（PVC 板包墙裙），PVC 板吊顶，与第 5 间后半间相通；第 5 间前半间为卫生间，室内地面铺瓷砖，墙面刮白，PVC 板吊顶，卫浴用具齐全，塑钢门窗；第 5 间后半间为卧室，装修状况同第 4 间。

1 层通往 2 层设有室外楼梯，台阶铺复合板，不锈钢扶手，楼梯下为杂物室，地面铺瓷砖、墙面贴瓷砖。

2 层阳台地面铺瓷砖，不锈钢栏杆；房屋共 5 间，净高 3.1 m，从西数第 1 间地面铺瓷砖，墙、顶面刮白，设钢架楼梯通屋顶；第 2 间至第 4 间地面铺瓷砖，墙、顶面刮白；第 5 间为卫生间，地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖至顶，顶部刮白，洗卫设施齐全。

东房为平房，共 2 间房屋，砖混结构，正立面外墙刷涂料，坡屋顶铺瓦，净高 3.4m，该房屋未在不动产权证所载建筑面积范围内，经现场实测建筑面积为 40.32 m²；现作为厨房、餐厅使用，地面铺瓷砖，墙面刷白（局部贴瓷砖），部分墙裙包三合板，石膏板吊顶，铝合金门窗（装不锈钢防护栏）。

2. 估价对象权利状况

根据委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》及《不动产权证书》复印件，不动产权证号为晋（2021）襄垣县不动产权第 0002251 号，权利人为张启华，共有情况为单独所有，坐落为襄垣县城内长兴路东侧，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/市场化商品房，用途为其他商服用地/住宅，房屋建筑面积为 232

m², 共有宗地面积为 700 m², 土地使用期限为 2002 年 6 月 26 日起至 2052 年 6 月 26 日止; 原不动产证号为 00000475 号, 原土地证号为襄国用(2006) 第 00126 号。

根据委托人提供的《国有土地使用证》[襄国用(2006)第 00126 号] 复印件, 土地使用权人为张启华, 座落为襄垣县城内长兴路东侧, 地类(用途)为综合用地, 使用权类型为转让, 终止日期为 2052 年 6 月 26 日, 使用权面积为 700 m²。

3. 估价对象区位状况

估价对象位于襄垣县长兴路东侧金域阳光后院, 周边有长兴路、新建西街、学府路等交通主次干道较近, 道路通达度较好; 附近通有 3 路、14 路、18 路、206 路、218 路等公交线路, 距公交站点较近, 公共交通较便利。

估价对象所在区域已实现七通(通路、通电、通讯、通给水、通下水、通暖、通燃气), 基础设施较完善。估价对象所在区域范围内有西关小学、襄垣第一中学、赵家庄学校等教育机构; 有襄垣黄河医院、襄垣县中医院、襄垣县妇儿医院等医疗机构; 有上海浦发银行、中国工商银行、襄垣农商银行等金融机构设立的营业网点, 所在区域公共配套设施比较完善。

(五) 价值时点

委托人未明确价值时点, 本次估价以现场勘察日 2022 年 3 月 29 日作为价值时点。

(六) 价值类型

根据估价目的, 本次估价确定的价值类型为市场价格。

市场价格简称市场价或市价，是一般价格（平均价格），而不是个别价格（成交价格）。某种或某宗房地产在某一时间的市场价格，简要地说，是该种房地产在该时间的现实市场上的平均交易价格。

（七）估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，不应带着自己的情感、好恶和偏见，不应偏袒相关当事人中的任何一方，要求站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，实事求是、公平正直地作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

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，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，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）及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）。

3. 价值时点原则

价值时点要求估价结果是在结合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，从而房地产价格或价值是不断变化的。本次估价对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以价值时点的状况为准。

4. 替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。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互相影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

5. 最高最佳利用原则

估价结果应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是指在法律上允许、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

本次估价依据包括中华人民共和国全国人大及其常委会、国务院、住房和城乡建设部、自然资源部及当地人民政府有关部门颁布的有关法规和政策文件、委托人提供的有关资料、我公司掌握的房地产市场行情和估价人员实地查勘所获取的资料。具体资料如下：

1. 有关法律、法规和规范性文件

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第三次修正,自2020年1月1日起施行);
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第三次修正,自2020年1月1日起施行);
- (3) 《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,自2016年12月1日起施行);
- (4) 《中华人民共和国民法典》(自2021年1月1日起施行);
- (5) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (6) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
- (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》(2018年9月1日施行);
- (8) 《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》(法释[2004]15号);
- (9) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》[2021]37号;
- (10) 其他有关法律、法规和规范性文件。

2. 委托人提供的资料

- (1) 《襄垣县人民法院委托书》[(2021)晋0423执409号];
- (2) 《不动产权利及其他事项登记信息》及《不动产权证书》[晋(2021)襄垣县不动产权第0002251号]复印件;
- (3) 《国有土地使用证》[襄国用(2006)第00126号]及相关资料复印件;

- (4) 《租房合同》复印件；
- (5) 委托人提供的其他相关资料。

3. 我公司实地查勘、搜集和掌握的有关资料

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，遵循客观、独立、公正的原则，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，选用适当的估价方法。

1. 测算估价对象证载面积房地产市场价格

估价对象用途为住宅，根据委托人提供的资料，结合现场勘察情况，估价人员进行了市场调查，在估价对象所在区域内有较多类似房地产交易案例，故适宜采用比较法进行估价；目前市场上的类似房地产出租租金收入不足以反映房地产市场价格，收益法测算结果远远偏离正常市场价格，故不宜采用收益法进行估价；估价对象为开发完成且正常使用的物业，成本累加不能客观反映房地产市场价格，故不宜采用成本法进行估价，亦不符合假设开发法应用条件和适用范围。因此，估价人员选取比较法对估价对象进行估价。

比较法是选取一定数量（通常选取 3 个）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。

2. 测算证载面积范围外的房屋价值

现场勘察时了解到，在估价对象院落内，除主房外还建有一排平房，其建筑面积不在《不动产权证书》证载面积范围内，本次估价仅考虑其房

屋的建造成本价值，故采用成本法进行测算。

成本法是求取估价对象在价值时点时的重置成本，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（十）估价结果

依据委托人提供的有关资料和现场勘察情况以及国家对房地产估价的有关规定，结合估价目的，在本报告中已说明的假设与限制条件下，遵循必要的估价程序与原则，选取合理的估价方法，并参照现场状况确定估价对象在价值时点的房地产市场总价为 119.48 万元（大写：人民币壹佰壹拾玖万肆仟捌佰元整）。

（十一）注册房地产估价师（签字）

姓 名	注册号	签 名	签名日期
李海玲	1420050017		
毕翠芳	1420170016		

（十二）实地查勘期

二〇二二年三月二十九日

（十三）估价作业期

二〇二二年三月二十九日至二〇二二年五月五日

（十四）报告使用提示

1. 本评估报告使用期限自报告出具之日起计算为壹年。
2. 应当按照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。

3. 本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

4. 估价对象拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5. 在本报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如估价对象自身状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

6. 本公司不承担任何第三者对本评估报告的任何部分内容进行修改的责任。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，本估价机构不承担责任。

7. 本报告中最终的评估总价值精确到佰位，单位为万元。

8. 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，请及时通知本公司进行更正。

9. 本报告一式柒份具有同等法律效力。

四、附 件

（一）《襄垣县人民法院委托书》〔（2021）晋 0423 执 409 号〕（复印件）

（二）《不动产权利及其他事项登记信息》及《不动产权证书》〔晋（2021）襄垣县不动产权第 0002251 号〕（复印件）

（三）《国有土地使用证》〔襄国用（2006）第 00126 号〕及相关资料（复印件）

（四）现场勘察表（复印件）

（五）估价对象现状照片

（六）估价对象区域位置图

（七）房地产估价机构营业执照（复印件）

（八）房地产估价机构备案证书（复印件）

（九）房地产估价师注册证书（复印件）

（十）鉴定人承诺书