

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制  
人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

朔州市中级人民法院司法技术管理中心  
委托司法鉴定怀仁棚户区聚宝盆集贸市场 B29 号、  
大同市云冈区文赢湖和七区 15-3-101 室  
房地产价值评估项目  
资产评估报告

晋诚评报字(2022)第 0115 号  
(共 1 册, 第 1 册)

山西毅力诚资产评估有限公司


二〇二二年七月十一日



扫描全能王 创建

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1414180009202200115
合同编号:	(2022)晋06执鉴81号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	晋诚评报字(2022)第0115号
报告名称:	朔州市中级人民法院司法技术管理中心 委托司法鉴定怀仁棚户區聚宝盆集贸市场B29号、大同市云冈区文赢湖和七区15-3-101室房地产价值评估项目资产评估报告
评估结论:	怀仁棚户區聚宝盆集贸市场B29号房地产评估价值为:壹拾贰万零贰佰元整(¥120200元),大同市云冈区文赢湖和七区15-3-101室房地产评估价值为:壹拾捌万零贰佰元整(¥180200元)。
评估机构名称:	山西毅力诚资产评估有限公司
签名人员:	武月旺 (资产评估师) 会员编号: 14210004 杨飞 (资产评估师) 会员编号: 14190013
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年07月12日



万零贰佰元整（¥120200 元），大同市云冈区文赢湖和七区 15-3-101 室房地产评估价值为：壹拾捌万零贰佰元整（¥180200 元）。具体情况详见资产评估明细表。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论使用有效期自 2022 年 6 月 28 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本评估报告日为 2022 年 7 月 11 日。



本次评估是根据《朔州市中级人民法院鉴定（评估）委托书》（2022）晋 06 执鉴 81 号进行的。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

根据评估目的，评估对象是朔州市中级人民法院司法技术管理中心委托司法鉴定房地产价值。

#### （二）评估范围

朔州市中级人民法院司法技术管理中心委托司法鉴定怀仁棚户区聚宝盆集贸市场 B29 号、大同市云冈区文赢湖和七区 15-3-101 室房地产价值。

#### （三）资产概况

评估对象是怀仁棚户区聚宝盆集贸市场 B29 号商铺，依据怀仁市房产平面图显示：房屋座落：怀贤街南、仁北路东同仁家园 B 区，房号：聚宝盆集贸市场 B29 号，建筑结构：钢混，所在层数：一层，面积：15.6 平方米，设计用途：商铺，建造年份：2011 年。据评估人员现场查勘，该房屋现状用途为商铺，所在层数/房屋总层数：1/2。南临怀信东街，区域特征一般，区域配套设施一般，交通便利。

评估对象是大同市云冈区文赢湖和七区 15-3-101 室住宅房地产，依据《公证书》（2019）晋同御证民字第 1466 号显示：房屋座落：大同市矿区恒安新区文赢湖和七区 15 栋 3 单元 1 号，所在层数：一层，建筑面积：66 平方米，设计用途：住宅，根据评估人员现场查勘，该房屋现状用途为住宅，所在层数/房屋总层数：1/7，含地下室，房屋朝向：南北，基础设施状况达到“七通一平”，即：通给水、通排水、通电、通讯、通路、通天然气、通热力以及场地平整。区域特征一般，区域配套设施一般，交通便利。





# 资产评估报告摘要

## 重要提示

以下内容摘自资产评估报告书  
欲了解本评估项目的全面情况  
应认真阅读资产评估报告书全文

山西毅力诚资产评估有限公司接受朔州市中级人民法院司法技术管理中心的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对位于怀仁棚户区聚宝盆集贸市场 B29 号、大同市云冈区文赢湖和七区 15-3-101 室房地产价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

**评估目的：**确定房地产在评估基准日的市场价值，为委托方提供价值参考依据。

**评估对象：**朔州市中级人民法院司法技术管理中心委托司法鉴定房地产价值。

**评估范围：**朔州市中级人民法院司法技术管理中心委托司法鉴定怀仁棚户区聚宝盆集贸市场 B29 号、大同市云冈区文赢湖和七区 15-3-101 室房地产。

**评估基准日：**2022 年 7 月 9 日

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**市场法

**评估结论：**在评估基准日 2022 年 7 月 9 日，以公开市场假设、持续使用为假设前提，朔州市中级人民法院司法技术管理中心委托司法鉴定怀仁棚户区聚宝盆集贸市场 B29 号房地产评估价值为：壹拾贰



## （一）怀仁棚户区聚宝盆集贸市场 B29 号商铺房地产价值

### 1. 可比交易案例的确定

在进行房屋市场价格评估时，根据被估房屋的特点，从现行市场交易中搜集的众多房屋交易及拟交易实例中选择符合一定条件的交易及拟交易实例，作为供比较参照的交易实例。

### 2. 因素修正

因素修正包括：地理位置、所在位置、建筑结构、临街状况、建筑面积、商业氛围、基准日、交易情况、装修情况、朝向位置等因素修正。

### 3. 评估值的计算

根据资产评估目的及评估程序，我公司评估人员于 2022 年 7 月 9 日前往怀仁市棚户区聚宝盆集贸市场进行现场勘查。经评估人员现场勘查，该商铺位于聚宝盆集贸市场一层 B29 号，根据《怀仁市房产平面图》及向集贸物业调查了解该商铺面积为 15.6 平方米。设计用途为商铺，未装修，现空置状态。资产评估对象区域商业特征一般，区域配套设施一般，交通便利。评估人员根据评估对象的特点，对资产评估对象进行了市场调查，并作相应的记录。

2022 年受疫情反复影响，房地产市场总体交易量下降，新房市场和二手房市场总体成交量不高。金融对房地产的助推红利逐渐弱化，房价普涨的时代一去不返。未来我国房地产的金融属性逐步减弱，购房需求逐步减少，由经济增长、人口流动等基本面主导的供需变化，是未来房地产市场的主要驱动因素。

计算公式：房屋价值=单价×面积

房屋单价的计算：



## 2. 因素修正

因素修正包括：地理位置、所在位置、建筑结构、小区环境、建筑面积、地下室、基准日、交易情况、装修等级（豪高中简）、朝向位置因素修正。

## 3. 评估值的计算

根据资产评估目的及评估程序，我公司评估人员于 2022 年 7 月 9 日前往大同市云冈区文赢湖和七区 15-3-101 室住宅进行现场勘查。由于被执行人无法到现场参与现场勘查，评估专业人员无法进入室内勘查，假设评估对象装修情况为简装。经评估人员现场勘查该房屋现状用途为住宅，位于和七区 15 号楼 3 单元一层 101 室，根据现场勘查情况及评估对象的特点，对资产评估对象进行了市场调查，并作相应的记录。

2022 年受疫情反复影响，房地产市场总体交易量下降，新房市场和二手房市场总体成交量不高。金融对房地产的助推红利逐渐弱化，房价普涨的时代一去不返。未来我国房地产的金融属性逐步减弱，购房需求逐步回归居住本质，由经济增长、人口流动等基本面主导的供需变化，是未来房地产市场的主要驱动因素。

房屋价值=单价×面积

在市场调查的多份资料中，依据资产评估依据，选取与评估对象状况最为相近相似的 3 个实例作为这次评估的参照标准来推断评估对象的价值。

### (1) 市场调查资料汇总表

表一 评估对象与实例因素比较表





4. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

#### ◆特殊性假设

1. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

2. 纳入评估范围的资产均在假设取得、建设、生产、使用合法的前提下得出评估结论。

3. 本报告资产评估结果计算过程中涉及的相关参数计算及所采用的价格标准为基于评估基准日市场状况做出，若基准日后由于宏观政策以及其他原因引致的市场状况发生变化，本评估结果不成立。

本次评估结论是在以上这些假设条件得出的，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，并履行必要的评估程序，山西毅力诚资产评估有限公司对朔州市中级人民法院司法技术管理中心委托房地产价值进行了评估。

本项目选定价值类型为市场价值，评估方法采用市场法。

根据以上评估工作得出评估结论如下：

在评估基准日 2022 年 7 月 9 日，以公开市场假设、持续使用为假设前提，朔州市中级人民法院司法技术管理中心委托司法鉴定怀仁





棚户区聚宝盆集贸市场B29号房地产评估价值为：壹拾贰万零贰佰元整（¥120200元），大同市云冈区文赢湖和七区15-3-101室房地产评估价值为：壹拾捌万零贰佰元整（¥180200元）。具体情况详见资产评估明细表。

## 十一、 特别事项说明

### （一）评估资料不完整的情形

评估人员根据《怀仁市房产平面图》及委托方提供的《公证书》确定房屋建筑面积。

（二）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

依据评估依据、根据本次评估目的，不考虑法律、经济等未决事项对评估对象价值的影响。

（三）关于抵押、担保、租赁等事项的性质、金额及与评估对象的关系特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

评估人员未考虑返租事项对评估结论的影响。

（四）关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

未发现。

（五）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生的影响事项。

评估基准日至评估报告日之间未发现可能对评估结论产生的影响事项。

### （六）其他需要说明的事项

1. 评估人员未搜集到房屋产权证，房屋面积根据现场搜集资料及委托方提供《公证书》确定。由于被执行人没有到现场参与现场勘

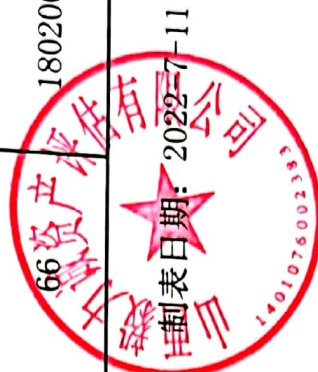


# 资产评估明细表

项目名称：朔州市中级人民法院司法技术管理中心委托司法鉴定房地产价值评估项目评估报告

序号	评估标的	评估基准日	单价 (元/平方米)	建筑面积 (平方米)	评估值(元)	备注
1	怀仁棚户区聚宝益集贸市场B29号商铺房地产价值	2022年7月9日	7703	15.6	120200	
2	大同市云冈区文赢湖和七区15-3-101室住宅房地产价值	2022年7月9日	2731	66	180200	含地下室

制表人：杨飞





000001

# 公 证 书

(2019)晋同御证民字第 1466 号

申请人：

甲方（卖方）：乔丽丽，女，一九八二年十一月三十日出生，公民身份号码：140203198211304723。温永强，男，一九八四年四月十四日出生，公民身份号码：140105198404142211。

乙方（买方）：王泓蓉，女，一九七九年五月十日出生，公民身份号码：142133197905103563。

公证事项：房屋买卖合同

甲、乙双方申请人于二〇一九年一月二十九日向我处申请办理前面的《房屋买卖合同》公证。

经查，甲、乙双方经协商一致签订了前面的《房屋买卖合同》。双方在订立合同时均具有法律规定的民事权利能力和民事行为能力。根据合同内容：甲方夫妻二人自愿将共有的座落于大同市矿区恒安新区文瀛湖（7区）15栋3单元1号楼房一套（建筑面积：66.00平方米）以人民币壹拾捌万元整的价格转让给乙方王泓蓉所有，乙方经实地看房并了解该房的手续后同意买受。甲、乙双方签订《房屋买卖合同》的意思表示真实，





000002

合同书的内容明确、具体。

依据上述事实，兹证明甲方乔丽丽、温永强与乙方王泓蓉于二〇一九年一月二十九日来到我处，在本公证员的面前签订了前面的《房屋买卖合同》，双方当事人的签约行为符合《中华人民共和国民法总则》第一百四十三条的规定，合同内容符合《中华人民共和国合同法》的规定，合同书上双方当事人的签名、捺手印均属实。

中华人民共和国山西省大同市御诚公证处

公证员

王灵华

二〇一九年一月二十九日



000021

同煤集团“两区”改造工程  
指挥部拆迁安置住房个人投资缴款单 0034162

矿(厂、公司): 晋矿

09年5月4日

Nº 0005107

房主姓名	乔丽娟	房屋地址	<input checked="" type="checkbox"/> 采煤沉陷区 <input type="checkbox"/> 棚户区	文里	7区	15栋	3单元	一层	1号	
房屋建筑面积	66.00	平方米	每平米单价	442元	金额	34047元				
地下室面积	18.11	平方米	每平米单价	360元	金额	6520元				
阁楼面积	—	平方米	每平米单价	—元	金额	—元				
预缴金额	1拾万	零	仟	—	佰	—	拾	—	元	¥ 30000.00元
实缴金额	1拾万	零	仟	伍	佰	陆	拾	柒	元	¥ 10567.00元
总金额	1拾万	零	仟	伍	佰	陆	拾	柒	元	¥ 40567.00元
备注	14020312821130023									
收讫戳	出 纳	经 办 单 位			经 手 人		缴 款 人			

第二联：交款人留存

