涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：原平市建设街化肥厂宿舍33幢5单元3层住宅房地产市场价格评估

估价委托人：原平市人民法院

房地产估价机构：山西华诚房地产评估有限公司

备 案 等 级：壹 级

注册房地产估价师： 宋晓亮 1420180036

武晓青 1420200059

估价报告出具日期：二O二二年四月六日

估价报告编号：晋华房估字[2022]第126号

致估价委托人函

原平市人民法院：

受贵法院委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对王恒瑞所有的位于原平市建设街化肥厂宿舍33幢5单元3层住宅房地产在现状利用条件下的市场价值进行了估价。

估价目的：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。

估价对象：

财产范围：原平市建设街化肥厂宿舍33幢5单元3层（包含房屋及分摊的土地使用权、室内装饰装修，不包含室内动产及债权债务、特许经营权等）；

规模：房屋建筑面积为69.15㎡；

用途：设计用途为住宅，实际用途为住宅；

权属：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，所有权人为王恒瑞。

价值时点：2022年03月25日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

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，在符合本报告价值类型和满足本报告假设和限制条件的前提下，经过周密测算，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2022年03月25日的市场价值为28.22万元，单价为4081元/平方米，大写人民币金额：贰拾捌万贰仟贰佰元整。

特别提示：报告使用人在使用报告之前须对报告正文，特别是“价值内涵、估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成不便。估价的详细结果及有关说明，见后附的报告正文。

山西华诚房地产评估有限公司

法定代表人：张景萍

二〇二二年四月六日

目 录

注册房地产估价师声明 1

估价假设和限制条件 2

估价结果报告 4

一、估价委托人 4

二、房地产估价机构 4

三、估价目的 4

四、估价对象 4

五、价值时点 6

六、价值类型 6

七、估价原则 6

八、估价依据 7

九、估价方法 9

十、估价结果 10

十一、评估结果使用特别提示 10

十二、注册房地产估价师 10

十三、实地查勘期 10

十四、估价作业期 10

十五、估价报告使用期限 11

附 件 12

一、原平市人民法院委托书（复印件）

二、房屋所有权证（复印件）

三、估价对象照片及位置图

四、估价机构营业执照（复印件）

五、估价机构备案证书（复印件）

六、注册房地产估价师注册证书（复印件）

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和执业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师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、本估价报告中的分析、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、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，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见。

4、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师宋晓亮、武晓青于 2022 年 03 月 25 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，仅限于其外观和使用状况的建筑结构、室内外状况进行了查勘并进行记录。

6、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、本次估价的假设前提

本次估价针对估价对象状况等估价前提做了必要、合理且有依据的假定，报告中的分析、测算、判断和结论是房地产估价师遵循独立、客观、公正、合法的原则下的专业分析、测算、判断和结论，受以下估价假设和限制条件的限制：

一、假设条件

（一）一般假设

1、委估房地产产权清晰，无纠纷，可以在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》复印件，因资料失实造成评估结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

3、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。

4、估价对象不存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）。

5、市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

6、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隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

7、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（二）特殊假设

1、未定事项假设

我们对估价对象的实地查勘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部分，依据估价委托人提供的资料进行评估，设定估价对象不存在建筑物隐蔽工程质量问题和基础质量问题，设定建筑物质量达到合格。

2、背离事实假设

本次估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价计算没有考虑估价对象原有的担保物权和其他优先受偿情况，视为未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、市场结构转变和其

他不可抗力对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。

3、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

4、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

二、限制条件

（一）本估价报告结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，对其它经济行为无效。

（二）本估价报告的有效期限为一年。如超过有效期,或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

（三）报告所揭示的评估结果是估价对象在现时利用程度下可持续使用的房地产价格,不考虑短期处置或非正常交易对估价对象价值的影响,不考虑估价对象抵押、出租、担保等因素对其价值的影响，不考虑与估价对象有关的债权债务关系，也不考虑国家宏观经济、地方法规及自然灾害等不可抗力和不可预见性因素对估价对象评估价值的影响。

（四）未经本估价机构同意，本报告的全文或部分内容，均不得向估价委托人、报告使用者、估价报告审查部门以外的单位和个人提供，报告的全文或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：原平市人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：山西华诚房地产评估有限公司

法定代表人：张景萍

住　所：太原市迎泽区桃园北路 72 号铭鼎国际大厦第 12 幢 1 单元 1611 号房间

统一社会信用代码：91140106602118604R

备案等级：壹级

证书编号：[晋]房估 01104004 号

电话：0351-8268837

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

本次估价对象为王恒瑞所有的位于原平市建设街化肥厂宿舍 33 幢 5 单元 3 层的房地产，建筑面积 69.15 平方米，设计用途为住宅，实际用途为住宅，混合结构，总层数为 5，估价对象位于第 3 层。

估价对象财产范围为房屋及其分摊的国有土地使用权、室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象实物状况

1.土地实物状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及估价人员现场勘查情况，估价对象土地实物状况表如下：

土地实物状况表

类　别	内容
宗地坐落	原平市建设街化肥厂宿舍 33 幢 5 单元 3 层
四　至	东邻体育南路，南距建设街约 90 米，西距永康南路约 300 米
形　状	较规则

地形地势	基本平坦
土壤地基及地质条件	地基承载力较好，地质条件良好
土地开发程度	宗地（红线）外“七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）”能够满足估价对象的使用需求。

2.建筑物实物状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及估价人员现场勘查情况，估价对象建筑物实物状况表如下：

建筑物实物状况表

类　　别	内容
名　　称	原平市建设街化肥厂宿舍 33 幢 5 单元 3 层房地产
建筑规模	列入本次评估范围的建筑面积为 69.15 平方米
用　　途	住宅
层　　数	总层数为 5 层，估价对象位于该幢建筑的 5 单元第 3 层
建筑结构	混合结构
装饰装修	外立面：涂料 楼栋门：普通楼宇防盗门 窗户：铝合金玻璃窗 入户门：防盗门 室内：格局：三室一厅一厨一卫两阳台。客厅地面铺地砖、墙面刷乳胶漆；卧室地面铺地砖、墙面刷乳胶漆；卫生间地面铺瓷砖、墙面贴 1.8 米瓷片、顶棚刷乳胶漆，卫生洁具齐全；厨房地面铺瓷砖、墙面贴 1.8 米瓷片、顶棚刷乳胶漆。
设施设备	水、电、暖等设施设备齐全
使用现状	自住
建筑功能	住宅
工程质量	良好
外　　观	良好
新旧完损程度	完好，无损坏
物业管理	较好
空间布局	较好
维护状况	较好，可正常使用

（三）估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及估价人员现场勘查情况，估价对象权益状况表如下：

权益项目	内容
所有权人	王恒瑞
房屋坐落	建设街化肥厂宿舍 33 幢 3 层
产　　别	私有房产
设计用途	住宅

权益项目	内容
房屋结构	混合结构
建筑面积	69.15 平方米
所在层/总层数	3/5
建成年代	1997 年
房地产租赁或占用情况	自住
房地产权属清晰情况	清晰
房地产其他特殊情况	无

注：估价委托人未提供房屋所有权证号。

五、价值时点

本次估价以实地现场查勘日期 2022 年 03 月 25 日作为价值时点，此日期亦为完成估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]和估价目的，本报告价值类型为市场价值。

市场价值定义如下：

（一） 估价对象可以自由在公开市场转让；

（二） 在价值时点按目前的用途和使用方式、规模、环境等继续使用并能给权利人带来收益；

（三） 交易条件公开，没有排他性；

（四） 买卖双方具有进入市场的自由，且有合理的洽谈交易时间；

（五） 不考虑特殊买家的附加出价。

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。

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。

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中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2.合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行估价。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，具体有下列几个方面：

（1）在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据。

（2）在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据。

（3）在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

3.价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理的市场价格或市场价值。

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

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相互影响作用，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。本次估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式，符合最高最佳利用原则。

八、估价依据

（一）有关法律、行政法规、规章和政策：

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 28 号）

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）

5、《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）

6、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税（2016）43 号）

7、城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准（试行）》的通知（城住字【1984】第 678 号，1985 年 1 月 1 日试行）

8、《山西省建设工程计价依据》（2018 版）

9、《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令第 71 号）

10、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产后的规定》（法释【2004】15 号）

11、《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》（法释【2009】16 号）

12、最高人民法院《关于转发住房和城乡建设部<关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函>的通知》（法【2012】151 号）

13、《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）

14、《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273 号）

15、其他有关法律、法规、司法解释和政策

（二）有关行业标准、技术标准文件：

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

（三）委托人提供的资料：

1、《原平市人民法院委托书》[2021 晋 0981 执 373 号]

2、《房屋所有权证》复印件

（四）我公司及注册房地产估价师掌握和实地查勘搜集的估价所需资料：

1、估价对象所在区域的区位条件资料

2、注册房地产估价师实地查勘所获得的资料及询问记录

3、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

4、估价对象现状及周边环境照片

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)(以下简称《规范》)，估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》的要求，根据当地房地产市场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。

估价方法适用性分析：

1.比较法

比较法是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。

该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。根据估价人员实地调研，估价对象所在区域成交案例较多，故适宜采用比较法。

2.成本法

成本法是测算估价对象在价值时点建筑物的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法，因估价对象为成熟住宅，有较多的可比实例，综合考虑分析后，不宜采用成本法。

3.收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

估价对象可用于出租产生收益，属于有租金等经济收入的收益性房地产，但近期同类型房地产租售比严重失衡，实际的投资回报率低于正常值，收益法不能较准确反映房地产价值，因此不宜采用收益法进行测算。

4.假设开发法

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。

估价对象为已建成房地产，故不采用假设开发法。

综上所述，根据估价目的并结合估价对象的实际状况及区域房地产市场状况，本

次选用比较法进行评估。

十、估价结果

估价人员经过实地查勘，采用比较法测算，经过认真分析最终确定估价对象在价值时点的评估单价为 4081 元/平方米，总价为 28.22 万元，大写人民币金额：贰拾捌万贰仟贰佰元整。

十一、评估结果使用特别提示

（一）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。

（二）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调整。

（三）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。

（四）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。

十二、注册房地产估价师

姓　名	注册号	签　　名	签名日期
宋晓亮	1420180036		年　　月　　日
武晓青	1420200059		年　　月　　日

十三、实地查勘期

二〇二二年三月二十五日

十四、估价作业期

二〇二二年三月二十五日至二〇二二年四月六日

十五、估价报告使用期限

本报告结果自估价报告完成之日起壹年内有效。即估价报告使用期限为二〇二二年四月六日至二〇二三年四月五日。

附　件

一、原平市人民法院委托书（复印件）

二、房屋所有权证（复印件）

三、估价对象照片及位置图

四、估价机构营业执照（复印件）

五、估价机构备案证书（复印件）

六、注册房地产估价师注册证书（复印件）