

## 致估价委托人函

曲沃县人民法院：

我公司于 2022 年 03 月 08 日接受贵院的房地产价格评估委托，根据本次对王建强涉执房地产处置价格评估之委估目的，遵循法定的估价程序，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用比较法，对位于曲沃县狮子庙巷书香苑西单元 702 号的委估住宅房地产进行了价值量评定估算，此次价值时点为 2022 年 03 月 08 日，现将中估联评（2022）-H-1100 号估价报告呈送给贵院。

本次估价结果为：王建强涉执房地产壹幢，合同建筑面积为：107.68 m<sup>2</sup>，房地产市场评估价格¥128000 元，大写人民币壹拾贰万捌仟元整。（房地产评估单价为 1188.71 元/m<sup>2</sup>，本次估价结果含土地使用权权益价格）

（特别提示：1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设及限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》《估价技术报告》。2、本报告已在 CA 契约锁电子合同云平台备案）

山西中估联评房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年三月十七日

## 注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

1、我们在估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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、意见和结论是我们独立、客观、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》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我们已于 2022 年 03 月 08 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行了记录及现场摄影、拍照（实地查勘估价师有刘春艳、王韶青），估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、参与本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
刘春艳	1420020001		2022.03.17
王韶青	1420030028		2022.03.17

# 估价的假设和限制条件

## （一）一般假设

1、估价对象未经登记且委托方未提供委估对象所属楼幢的规划、施工、销售等许可手续，本次估价假设估价对象产权合法，来源清楚，可在法律限定市场范围自由转让。不考虑委估房地产的连带负债及评估范围以外的法律问题。

2、估价委托人提供了估价对象的《曲沃县人民法院委托鉴定书》、《山西省曲沃县人民法院执行裁定书》、《书香苑售楼协议书》及收款收据、《宅基地使用证》、《情况说明》等资料，我们对相关资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、完整性、准确性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、完整、真实、准确。委托方未对委估对象建筑面积进行测绘，建筑面积以《书香苑售楼协议书》、《情况说明》《曲沃县人民法院委托鉴定书》记载的面积为准。

3、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。

4、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。

5、假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，未考虑上述因素对估价结果的影响。

6、委估方未明确委估房地产存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电费及其滞纳金，本次估价假定委估对象不存在欠缴的上述税金和相关费用，未考虑存在欠缴上述税金和相关费用对估价结果的影响。

7、评估对象所占土地为集体宅基地，结合国家和地方集体土地流转等相关规定，本次估价假设买受人具备相关购买资格。

## （二）未定事项假设

本次估价经现场询问建造年限以 2008 年为准，仅在本评估报告中

使用。

### （三）背离事实假设

1、估价结果为委托人确定王建强涉执房地产处置价值提供市场价值参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素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；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务，或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3、至价值时点，估价对象处于查封状态，因本次估价目的的特定性，以房地产处于正常使用状态，权利不受限制，评估结果未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响前提下得出的。

### （四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设

### （六）报告使用限制

1、委估房地产建设在集体宅基地上，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。

2、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。

3、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

相应调整后才可使用。

4、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可使用。

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

6、估价对象未经登记且委托方未提供委估对象所属楼幢的规划、施工、销售等许可手续，估价人员已充分考虑无法办理登记对估价结果的影响。

7、估价人员已关注并恰当考虑了评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

8、本估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，以及交易过户时涉及的补交地价款、税金等费用，评估结果未扣除上述费用。

9、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构做出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

10、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

11、未经本估价机构和估价人员同意，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，本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。

12、本估价报告由山西中估联评房地产评估有限公司负责解释。

13、本报告一式伍份具有同等法律效力。本报告须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人及产权人：

(一) 估价委托人：曲沃县人民法院

地 址：曲沃县府东街北侧

(二) 产 权 人：王建强（购房人）

(三) 项目情况说明：

依据《曲沃县人民法院委托鉴定书》(2020)晋 1021 执 520 号之二、《山西省曲沃县人民法院执行裁定书》(2020)晋 1021 执 520 号之二的有关内容：曲沃县人民法院在执行邱素芳与李国功、王建强合同纠纷一案中，需对王建强购买的位于曲沃县狮子庙巷书香苑西单元 7 层西户 702 号的住宅房地产进行价格评估，以咨询了解房地产市场价格作为财产处置的参考依据。

## 二、估价机构：

名 称：山西中估联评房地产评估有限公司

地 址：临汾市尧都区洪家楼南街 7 号

法定代表人：张继惠

房地产估价机构证书编号：(晋)房估 10223259 号

备案等级：贰级

土地登记证书号：晋土估协 142021009 号

联系电话：0357—6086878

### 三、估价目的：

为人民法院确定王建强购买的位于曲沃县狮子庙巷书香苑西单元 7 层西户 702 号的住宅房地产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象：

#### (一)、估价对象范围及坐落

本次估价范围为王建强房产及应分摊的土地使用权，估价对象的用途为住宅，位于曲沃县狮子庙巷书香苑西单元 7 层西户 702 号，合同建筑面积 107.68 m<sup>2</sup>，为多层楼梯单元房。作为住宅用房使用价值一般。

#### (二)、估价对象的基本状况：

- 1、名称：王建强房地产
- 2、坐落：曲沃县狮子庙巷书香苑西单元 7 层西户 702 号
- 3、合同建筑面积：107.68 m<sup>2</sup>
- 4、小区档次：多层老小区
- 5、用途：宅基地住宅用房
- 6、权属状况：无

所属楼幢土地使用权登记情况：委托方提供宅基地使用证，编号为 01011022 号及 01011131 号，户主为晋淑玉，地址：曲沃县城关镇西南街狮子巷 12、13 号，宅基地面积合计 1.05 亩，发证日期为 1987 年 4 月 27 日。

估价对象未经登记且委托方未提供委估对象所属楼幢的规划、施工、销售等许可手续，根据委托方提供的《书香苑售楼协议书》、收款收据及《情况说明》获悉，卖方：丁磊，买方：王建强，房屋坐落：曲沃县体育场南侧书香苑集资楼西单元 702 号，用途：住宅，合同建筑

面积 107.68 m<sup>2</sup>，签定日期为 2008 年 8 月 9 日。

根据《山西省曲沃县人民法院执行裁定书》(2020)晋 1021 执 520 号之二内容，此次委估房地产已查封，查封期限为三年，估价对象假设权属状况清楚，来源合法。

### (三) 土地基本状况：

1、四至：估价对象所在小区东至巷路，西至巷路，南至文馨苑小区，北至和谐苑小区。

2、土地使用情况：地上建有住宅楼。

3、土地形状：为基本规则的多边形，对土地利用较为有利。

6、地形地势：地势开阔，地形平坦，对土地利用较为有利。

7、开发程度：宗地所在小区达到七通一平。估价对象未接大暖。

8、权属性质：宅基地

### (四)、建筑物状况

1、名称及坐落：王建强位于曲沃县狮子庙巷书香苑西单元 702 号房地产。

2、小区规模：小区内建有 2 幢楼，南楼为 7 层住宅楼，北楼为 2 层住宅楼

3、面积：合同建筑面积 107.68 m<sup>2</sup>

4、房屋用途：住宅

5、建筑结构及层数：混合结构，地上共 7 层，位于 7 层。

6、设备设施：小区有水、电、暖、燃气设施。该房未接大暖。

7、装饰装修：

委估对象为阁楼层，中间平顶处净高 2.9 米，南北两侧稍低处净



高 2.5 米、坡底净高 2 米，外墙水泥抹面，涂料粉刷，塑钢窗，所在单元一梯两户，设有楼宇门；室内状况为：入室防盗门，客厅内墙乳胶漆墙面，石膏板装饰吊顶，80\*80 地砖；卧室内墙乳胶漆墙面，顶棚石膏板贴面，80\*80 地砖，复合木门，设有固定衣柜；卫生间内瓷砖墙面、地面，PVC 吊顶，洁具齐全；厨房内瓷砖墙面、地面，PVC 吊顶，设有厨柜。

8、建造年限:2008 年。

9、空间布局:三室一厅一厨一卫布局，布局基本合理

10、使用及维护状况:住宅，目前空置，维护一般

11、完损状态:屋面有少量渗水现象，现状基本完好，使用正常，属基本完好房，经分析确定为七成新。

#### 五、价值时点:

本次价值时点为:根据委托人之估价目的，确定实地查勘日 2022 年 03 月 08 日为本次价值时点。

#### 六、价值类型:

本次估价结果为王建强购买的位于曲沃县狮子庙巷书香苑西单元 702 号的住宅房地产的公开市场价值量，估价中采用了公开市场价值标准，即评估出的客观合理价格或价值应当与估价对象在公开市场上最可能形成或成立的价格一致。

#### 七、估价原则:

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则，价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正的原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各当事人来说均是公平合理的价格。

### 2、遵循合法原则：

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。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

### 3、遵循价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产状况通常也是以其该时点时的状况为准。

### 4、遵循替代原则：

评估价值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应在合理的范围内。

### 5、遵循最高最佳利用原则：

最高最佳利用是估价对象一种最可能的利用，这种最可能的利用是法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的利用。

## 八、估价依据：

### （一）法规依据

#### 1、《中华人民共和国民法典》

- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
  - 3、《中华人民共和国资产评估法》
  - 4、《中华人民共和国土地管理法》
  - 5、《中华人民共和国物权法》
  - 6、《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、2020年12月23日修正）
  - 7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]15号、2020年12月23日修正）
  - 8、《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
  - 9、《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号
- （二）行业规范
- 1、《房地产估价规范》【国标 GB/ 50291-2015】
  - 2、《城镇土地估价规程》【国标 GB/T 18508-2014】
  - 3、《房地产估价报告评审标准》（试行）
  - 4、《房屋完损等级评定标准》
  - 5、《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
- （三）、产权依据
- 《书香苑售楼协议书》及收款收据、《宅基地使用证》、《情况说明》
- （四）、行为依据
- 1、《曲沃县人民法院委托鉴定书》（2020）晋 1021 执 520 号之二

2、《山西省曲沃县人民法院执行裁定书》(2020)晋 1021 执 520 号之二

#### (五)、其他相关资料

- 1、现场查勘记录及市场询价记录
- 2、评估人员搜集的价格信息资料

#### 九、估价方法：

根据估价人员所掌握的现场勘察资料及此次估价目的的要求，经过估价人员认真分析，决定选取比较法进行估价。

\*比较法是将估价对象与在价值时点的近期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。

比较法公式：比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

#### 十、估价结果

本次估价结果为：王建强涉执房地产壹幢，合同建筑面积为：107.68 m<sup>2</sup>，房地产市场评估价格¥128000 元，大写人民币壹拾贰万捌仟元整。(房地产评估单价为 1188.71 元/m<sup>2</sup>，本次估价结果含土地使用权权益价格)

#### 十一、估价人员

刘春艳

注册房地产估价师

(注册号：1420020001)

王韶青

注册房地产估价师

(注册号：1420030028)

**十二、估价作业日期：**

本次估价自二〇二二年三月八日接受委托至二〇二二年三月十四日正式出具估价报告书。

**十三、估价报告使用期限：**

自估价报告完成之日起一年内有效。

山西中估联评房地产评估有限公司

二〇二二年三月十七日

## 附 件

- (一) 房地产估价技术报告（存档）
- (二) 房地产现场查勘图片、房地产位置图
- (三) 《曲沃县人民法院委托鉴定书》（2020）晋 1021 执 520 号之二（复印件）
- (四) 《山西省曲沃县人民法院执行裁定书》（2020）晋 1021 执 520 号之二（复印件）
- (五) 《书香苑售楼协议书》及收款收据、《宅基地使用证》、《情况说明》（复印件）
- (六) 评估机构营业执照（复印件）
- (七) 评估机构备案证书（复印件）
- (八) 评估人员注册证书（复印件）