

涉执房地产处置司法评估报告

晋家豪房估 JD 字〔2022〕第 177 号

估价项目名称：离石区滨河街道办东关村委砖厂房屋 1-2
层房地产市场价值评估

估价委托人：吕梁市离石区人民法院

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：王孝坡（注册号：1420200100）

李海玲（注册号：1420050017）

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十二日

致估价委托人函

吕梁市离石区人民法院：

我公司接受贵方委托，秉承独立、客观、公正的原则，对离石区滨河街道办东关村委砖厂房屋 1-2 层房地产市场价格价值进行评估。估价对象房屋总建筑面积为 214.65 m²，其中证载建筑面积 167.44 m²，证载以外的建筑面积 47.21 m²。所占用土地为东关村集体土地，面积为 118.40 m²，房屋所有权人为李小萍，用途为住宅，价值时点为二〇二二年七月六日，估价目的是确定估价对象房地产市场价格价值为司法处置提供参考依据。

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，选取成本法，并参照现场状况确定估价对象在价值时点二〇二二年七月六日的市场总价值为 341298 元（大写：人民币叁拾肆万壹仟贰佰玖拾捌元整）。

注：1. 估价对象房屋所占用土地为集体土地，根据《中华人民共和国土地管理法》的有关规定，集体土地使用权是农村集体经济组织成员享有的权利，非本集体经济组织成员无权取得或变相取得。

2. 本估价报告结果包括证载土地、房屋建筑物（1-2 层）价值以及 1-2 层加建建筑物、院内围墙、大门等构筑物价值，但未考虑东房 3 层应设定的通行权对估价结果的影响。

山西家豪房地产资产评估有限公司

法定代表人：郭耀庭

二〇二二年七月二十二日

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	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	15
(十一) 注册房地产估价师 (签字)	15
(十二) 实地查勘期	15
(十三) 估价作业期	15
(十四) 报告使用提示	15
四、附件	17

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二〇二二年七月六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）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。

（3）本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、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。

（4）估价对象的房屋所有权人、房屋坐落依据了委托人提供的《房屋所有权证》[房权证 2008B 字第 000283 号]所载内容确定。

（5）估价对象的房屋建筑面积、土地使用权面积依据《房屋所有权证》[房权证 2008B 字第 000283 号]所载内容为准，未办理《房屋所有权证》证载以外的房屋的建筑面积依据现场实测数据进行评估。

（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) 本估价报告的结果是估价对象在价值时点的房地产市场价格,未考虑特殊交易方式对估价结论的影响,未考虑优先受偿款及交易可能产生的税费等,也未考虑设定的他项权利价值及估价对象本身的租约对估价结果的影响。

(12) 委托人提供的《吕梁市离石区人民法院委托书》[(2022)晋1102执恢30号]要求对离石区滨河街道办东关村委砖厂房屋1-2层予以评估,根据案情及估价目的,经与委托人沟通,确定本次对估价对象的房地产市场价格进行评估。

2. 背离事实假设

本估价报告的结果未考虑估价对象被抵押、查封等因素的影响。

3. 未定事项假设

本报告的估价结果未考虑估价对象可能被出租等因素的影响。

(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——为司法处置提供价值参考依据下使用，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. 本报告结果自估价报告出具之日起壹年内有效，即自2022年7月22日至2023年7月21日止。在价值时点后，估价报告有效期内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化，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：吕梁市离石区人民法院

(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

确定估价对象市场价值为司法处置提供参考依据。

(四) 估价对象

估价对象为李小萍所有的位于离石区滨河街道办东关村委砖厂房屋 1-2 层房地产。

1. 估价对象实物状况

(1) 房屋建筑物情况

估价对象为集体土地上自建庭院式住宅，院内建有东西两排房，其中东房地上三层（估价对象所在层次为 1-2 层），西房地上两层。东房外墙贴瓷砖，入户防盗门，铝合金窗，装有防盗网窗。西房外墙贴瓷砖，铝合金门、窗。

东房一层：两室一厅带阳台，客厅、卧室地面瓷砖铺地，墙面贴壁纸，

顶部刮白，石膏吊角线饰顶；阳台木地板铺地，墙面贴瓷砖至顶，局部 pvc 吊顶，局部铝扣板吊顶。东房二层：分为南北两户，格局均为一室一厅一卫，客厅、卧室地面瓷砖铺地，墙面、顶部刮白；卫生间瓷砖铺地，墙面贴瓷砖至顶，PVC 吊顶，卫浴用具齐全；阳台瓷砖铺地，墙面贴瓷砖至顶，顶部刮白。

西房一层北半部分为卫生间，水泥地，墙面、顶面 pvc 贴面；淋浴房瓷砖地、墙，pvc 吊顶；南半部分为厨房，室内水泥地，瓷砖墙面，pvc 吊顶。西侧加建部分为一过道，水泥地，一面清水墙，一面涂料墙，顶部刮白。西房二层外墙贴瓷砖，塑钢门，室内水泥地，刮白墙、顶。

估价人员结合房屋所有权证及附图对现有房屋进行核对。现有房屋总建筑面积与证载房屋总建筑面积不一致，本次评估对证载以内房屋面积依据房屋所有权证所载面积进行价值计算，证载以外的房屋面积依据现场测量面积进行价值计算。根据房屋所有权证[房权证 2008B 字第 000283 号]显示：房屋总建筑面积 167.44 m²，对于房屋所有权证以外的现有房屋，经现场勘察测量，总建筑面积为 47.21 m²，详细情况见附图《房屋平面示意图》。

（2）房屋所占用土地勘察情况

估价对象所占用土地为东关村集体土地，地势南高北低，落差较大，根据房屋所有权证[房权证 2008B 字第 000283 号]显示：土地使用权证号为[离集用（2007）第 0103483 号]，土地面积为 118.40 m²。现场实测估价对象所占用土地面积为 139.86 m²，详细情况见附图《土地平面示意图》。

2. 估价对象权属状况

根据委托人提供的估价对象《房屋所有权证》[房权证 2008B 字第 000283 号]: 房屋所有权人为李小萍, 房屋坐落为吕梁市离石区滨河街道办东关村委砖厂, 设计用途为住宅; 土地使用权证号为[离集用(2007)第 0103483 号], 土地权属性质为集体土地使用证, 土地使用面积为 118.40 m²。

3. 估价对象区位状况

估价对象所在小区位于吕梁市离石区, 东至王家庄巷, 南至青银高速公路, 北至龙山路, 西至刘家庄巷, 距龙山路等交通干道较近, 经过该区域的有 305 路、309 路等公交线路, 估价对象所处区域南高北低, 地势落差较大, 交通便利程度一般。

估价对象所在区域均已实现六通(通路、通电、通讯、通给水、通下水、通暖气), 基础设施较完善; 附近有吕梁市荣军医院、吕梁离石区中医院口腔门诊、吕梁博爱医院等医疗机构; 有新梦想全优中小学精品班、东关小学、离石一中等教育机构; 有中国民生银行、中国建设银行、中国农业银行等多家金融机构的营业网点, 周围教育、卫生、金融及生活服务场所等公共配套设施较齐全, 生活较便利。

(五) 价值时点

委托人对价值时点无特殊要求, 根据《房地产估价规范》及本次估价目的, 以现场查勘日二〇二二年七月六日作为本次估价的时点。

(六) 价值类型

根据《房地产估价规范》及本次估价目的, 本估价报告中确定的价值类型为估价对象的市场价值。

市场价值是指估价对象在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点所具有的客观合理价值。

（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、公平公正地做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，依据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也是不断变化的。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）；
- (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）；
- (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）；
- (4) 《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）；
- (5) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- (6) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (7) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (8) 《农村集体土地价格评估技术指引》（中估协发〔2020〕16 号）；
- (9) 《山西省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》[晋政发（2020）16 号]。

2. 委托人提供的资料

- (1) 《房屋所有权证》[房权证 2008B 字第 000283 号]；
- (2) 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。

1. 估价方法的选用

根据委托人提供资料，估价人员进行了市场调查，本次估价对象为集

体建设用地上住宅，成本累加能客观反映房地产市场价格，故采用成本法进行估价。

本次估价未选用比较法、收益法和假设开发法的理由：

估价对象在所在区域内缺乏类似交易案例，故不适宜采用比较法进行估价；目前市场上的住宅出租租金收入，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正常使用的房地产，且无再开发潜力，不符合假设开发法应用条件和适用范围，综合考虑本次估价目的，亦不宜采用假设开发法进行估价。

综上所述，估价人员选取成本法对本报告中估价对象房地产进行估价。

2. 测算思路

①针对估价对象证载以内的房地产采用成本法进行测算，即房地产价值=房屋建筑物现值+土地重新取得成本。

房屋建筑物现值：测算估价对象在价值时点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的价值或价格。

房屋所占用的土地重新取得成本：调查估价对象所在区域周边的土地利用状况，按照土地管理法的有关规定，并结合该项目的实际情况，运用成本逼近法测算其地价。

②针对估价对象证载以外的房地产采用成本法进行测算，仅考虑房屋建设成本，不考虑土地价值。

房屋建筑物现值：测算估价对象在价值时点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的价值或价格。

③ 估价对象总价值=证载内房地产价值+证载外房屋建筑物现值

(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，选取成本法，并参照现场状况确定估价对象在价值时点二〇二二年七月六日的市场总价值为 341298 元（大写：人民币叁拾肆万壹仟贰佰玖拾捌元整）。

(十一) 注册房地产估价师（签字）

姓名	注册号	签名	签名日期
王孝坡	1420200100		
李海玲	1420050017		

(十二) 实地查勘期

二〇二二年七月六日

(十三) 估价作业期

二〇二二年七月六日至二〇二二年七月二十二日

(十四) 报告使用提示

1. 本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

2. 估价对象所在院落东房为 3 层，而本次委托估价对象为 1-2 层房

地产。因此，本估价报告未考虑通往第三层需要经过该院落的通行权对估价结果的影响。

2. 估价报告使用者应合理使用评估价值。

3. 本估价报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再次估价。

4. 本报告中最终的估价总价值精确到元。

5. 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。

6. 本报告一式陆份具有同等法律效力。

四、附件

- (一) 《吕梁市离石区人民法院委托书》[(2022)晋 1102 执恢 30 号] (复印件)
- (二) 《房屋所有权证》[房权证 2008B 字第 000283 号] (复印件)
- (三) 现场勘察表 (复印件)
- (四) 房屋平面示意图、土地平面示意图
- (五) 现场查勘照片
- (六) 估价对象区域位置图(复印件)
- (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