

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：长治市西大街联建东 1 号楼 1 单元 6 层 602

号房地产市场价格评估

估价委托人：长治市潞州区人民法院

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：二〇二二年五月三十一日

估价报告编号：晋华房估字[2022]第 236 号

致估价委托人函

长治市潞州区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对长治潞州农村商业银行股份有限公司与张峰先、张爱清金融借款合同纠纷一案中涉及的位于长治市西大街联建东1号楼1单元6层602号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：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：长治市西大街联建东1号楼1单元6层602号房地产（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100.72 m²；

用途：设计用途为住宅，实际用途为住宅；

权属：根据委托方提供的《房屋所有权证》（长治市房权证城私字第0070478号），所有权人为张爱清，产别为私有房产。

价值时点：2022年5月20日。

价值类型：市场价值，是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的估价对象公平的市场价格。

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5月20日的市场价值单价为8315元/平方米，总价为83.75万元，**大写人民币金额：捌拾叁万柒仟伍佰元整。**

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

二〇二二年五月三十一日

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	5
一、估价委托方	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
十四、估价报告使用期限	11
十五、评估结果使用特别提示	11
附 件	13
一、委托估价函（复印件）	
二、房屋所有权证书（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/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）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于 2022 年 5 月 20 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、公正性承担责任。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。除非另有协议，我们不承担对建筑结构质量进行调查的责任。

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

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》，我们对其记载的权属、面积、用途等相关信息进行了审慎的检查，但未向相关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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，假定估价对象未来能正常使用。

3、估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4、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，即能满足以下条件：

(1) 存在一个自愿销售的卖者和一个自愿购买的买者；

(2) 买卖双方的行为都是精明和谨慎的；

(3) 在价值时点前，相对于物业的特性和不动产市场状况而言，有一段合理的谈判周期；

(4) 此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；

(5) 不存在特殊买家的附加出价。

5、假定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、市场供应关系、市场结构等未发生变化。

6、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理市场登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。

7、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8、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。

9、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）。

(二) 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和基础质量问题，设定建筑物质量达到合格。

（三）背离事实假设

①、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被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

②、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。

（四）不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设。

二、估价报告的使用限制条件

（一）本估价报告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）本估价报告有效期自报告出具之日起一年，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）本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部

门之外的单位和个人提供，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何形式公开发表。

（五）本报告必须经我公司加盖公章及注册房地产估价师签字后方可使用，我公司仅对本报告的原件承担责任。

（六）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，本报告结果须作相应调整或重新评估。

估价结果报告

一、估价委托方

名称：长治市潞州区人民法院

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

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

本次估价对象为张爱清所有的位于长治市西大街联建东1号楼1单元6层602号的住宅房地产，根据委托人提供的《房屋所有权证书》，房屋建筑面积100.72平方米。估价对象财产范围为房屋及其占用的国有土地使用权面积、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

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘查情况，估价对象实物状况表如下：

名称	长治市西大街联建东1号楼1单元6层602号的房地产		
产别	私有房产		
用途	住宅	使用状况	自住
建筑规模	建筑面积100.72平方米	建筑结构	混合结构
总楼层	共6层	所在楼层	6层
层高	约2.8米	工程质量	较好
外观	水泥抹面	完损程度	基本完好房
空间布局	三室两厅一厨一卫一阳台	物业管理	一般

装饰装修	中等装修
设施设备	水、电、暖、有线、光纤等。
维护状况	较好，可正常使用。
土地实物状况	地势平坦，形状较规则，地基承载力较好，地质条件良好，土地开发程度达“七通，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及场地平整。

（三）估价对象权益状况

根据估价委托人提供的资料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
房屋所有权证书	长治市房权证城私字第 0070478 号
房屋所有权人	张爱清（单独所有）
坐落	长治市西大街联建东 1 单元
产别	私有房产
设计用途	住宅
房屋结构	混合
总层数	共 6 层
所在层数	第 6 层
面积	建筑面积：100.72 m ²
使用期限	/
权益其他状况	/
土地使用管制	/
不动产他项权利设立情况	有，详见附件《他项权证》
不动产租赁或占用情况	未出租
不动产用益物权设立情况	无
不动产拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况	/
不动产权属清晰情况	清晰
不动产其他特殊情况	无

（四）估价对象区位状况描述与分析

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况等，本次估价主要分析如下：

位置状况	估价对象位于长治市西大街，朝向为南北。东邻小巷，西邻数码步行街，北邻莲花巷，南邻西大街。
交通状况	距离长治汽车客运中心约 2.5 公里，距离长治站约 4.3 公里，距长治高铁站 10.8 公里，距长治王村机场 8.9 公里。该区域公共交通便利，距离“十字街西”公交站仅 200 米，附近有 603 路、606 路、609 路等多路公交车通过，交通便利。
环境状况	估价对象所在区域，人口居住较集中，该片区地处城市中心，片区内住宅小区、商铺居多。人文环境较好，自然环境较好。

外部配套设施	小区周边有学校有长治市一中、长治市实验中学、英雄街小学、回族逸夫小学等；医院有长治市人民医院、长治市城区人民医院；银行有中国建设银行、中国工商银行、华夏银行；周边住宅小区有营口小区、糖酒家属院、梅辉坡小区等；休闲购物场所人民公园、民族广场、亚太奥特莱斯广场、金威商城等。
分析结论	估价对象区域内基础设施达到七通，交通便利，公共配套设施完善，能够满足人们正常的生活需要，区位状况较优。

五、价值时点

房地产市场估价时点，原则上为完成估价对象实地查勘之日。本次估价以实地现场查勘日期 2022 年 5 月 20 日为价值时点，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。

市场价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括房屋、相应分摊土地、室内装修及相关配套设施，但不包括动产及债权债务等其他财产或权益。付款方式是一次性付清房价款；赋税方式为买卖双方各自赋税；面积内涵为建筑面积；未扣除估价对象可能存在的水电费、通讯费、燃气费以及其他等因物业使用而产生的拖欠费用；未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响；未考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封情况对房地产价值的影响。

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《房屋所有权证书》及有关证件为依据。
- (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

1. 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 32 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 743 号）
 - (6) 《城市房地产市场管理办法》（中华人民共和国建设部令第 98 号）
 - (7) 《中华人民共和国民事诉讼法》（2017 年 6 月 27 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过）
 - (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) 《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）；
 - (10) 《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）
 - (11) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）
 - (12) 《关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》（法〔2020〕202 号）；
 - (13) 其他有关法律、法规、司法解释和政策
2. 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）
 - (3) 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）
3. 委托人提供的资料：
- (1) 《长治市潞州区人民法院委托书》【（2022）晋 0403 执恢 129 号】
 - (2) 《房屋所有权证书》（长治市房权证城私字第 0070478 号）
 - (3) 估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料；
4. 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。

该方法适用于同类不动产数量较多、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, 估价对象所在区域不动产成交案例较多, 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, 市场价格与成本关联性弱, 房地产的开发成本不能准确反映房地产的客观市场价格, 故不宜采用成本法进行评估。

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。

估价对象可做为收益性房地产, 但近期同类型不动产租售比严重失衡, 实际的投资回报率低于正常值, 收益法不能较准确反映不动产价值, 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。

估价对象为已建成不动产，用途为住宅且处于正常使用状态，且未有改扩建规划，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和测算，采用比较法测算，经过认真分析最后确定估价对象在价值时点 2022 年 5 月 20 日的市场价值评估单价为 8315 元/m²，总价为 83.75 万元，大写人民币金额：捌拾叁万柒仟伍佰元整。

十一、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

十二、实地查勘期

二〇二二年五月二十日

十三、估价作业期

二〇二二年五月二十日至二〇二二年五月三十一日

十四、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五月三十一日至二〇二三年五月三十日。

十五、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。

（五）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向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作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。

附 件

- 一、委托估价函（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）