



SHANXI  
ZHIYUAN  
山西智渊



山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号	晋智房（2022）（估）字第 JC-0151 号
估价项目名称	北海市云南南路碧雅苑 A-92 号住宅房地 产市场价值评估
估价委托人	山西省晋城市中级人民法院
房地产估价机构	山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询 有限公司
注册房地产估价师	栗向妮（注册号：1420170036） 申 茜（注册号：1420190029）
估价报告出具日期	2022 年 6 月 24 日



### 致估价委托人函

1. 致函对象：山西省晋城市中级人民法院
2. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。
3. 估价对象：北海市云南南路碧雅苑 A-92 号住宅房地产（建筑面积 351.4 m<sup>2</sup>）（物业名称：碧雅苑）。
4. 价值时点：2022 年 6 月 15 日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：比较法。
7. 估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵循法定的估价原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在公开市场上、于价值时点满足本次估价全部假设和限制条件下的价值为 411.35 万元（大写：人民币肆佰壹拾壹万叁仟伍佰元整），详见下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目	结果	估价对象
测算结果	总价（万元）	411.35
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	11706
评估价值	总额（万元）	411.35 肆佰壹拾壹万叁仟伍佰元整
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	11706

8. 特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失。

山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇二二年六月二十四日

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

山西省晋城市中级人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司

住所：山西综改示范区太原学府园区晋阳街202号英语周报大厦3层11-15号

法定代表人：牛宏英

备案等级：壹级

证书编号：【晋】房估01175231

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象为北海市云南南路碧雅苑A-92号，房屋建筑面积为351.4 m<sup>2</sup>的住宅房地产。

#### 2. 估价对象基本状况

##### (1) 土地状况

##### ① 权属登记状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》北国用(2004)第800911号结合估价人员实地查勘，确定估价对象土地权属状况如下：

产权证书号	北国用(2004)第800911号		
土地使用权人	王焱		
座落	北海市云南南路碧雅苑A-92号		
地类(用途)	住宅	使用权类型	出让
使用权面积	137.10 m <sup>2</sup>	终止日期	2047-9-30

##### ② 宗地形状、地形地势及开发程度



估价对象所占宗地形状不规则，地势较平坦，土地开发程度红线外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整），基础配套设施完善。

## (2)房屋状况

### ①权属登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》北房权证（2004）字第 00054239 号结合估价人员实地查勘，确定估价对象房屋权属状况如下：

产权证书号	北房权证（2004）字第 00054239 号		
房屋所有权人	王焱		
房屋坐落	云南南路碧雅苑 A-92 号		
产别	私有房产	结构	混合
设计用途	住宅	所在层数/总层数	1-4/4
建筑面积	351.4 m <sup>2</sup>	建成年代	2003 年
附记	房屋占地面积：137.76 m <sup>2</sup>		

### ②装修情况

利用状况	估价对象现作为住宅使用
装修情况	估价对象一层室内布局为一室两厅一厨一卫一车库带花园，客厅、餐厅地面铺瓷砖，墙面刷乳胶漆，石膏板造型吊顶；卧室地面铺瓷砖，墙面刷乳胶漆，集成吊顶；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面瓷砖通顶，集成吊顶；车库地面铺水磨石，墙面、顶面刷涂料。二层室内布局为两室一厅两卫，卧室地面铺瓷砖，墙面、顶面刷乳胶漆，设有石膏吊顶线；客厅地面铺瓷砖，墙面刷乳胶漆，石膏板造型吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面瓷砖通顶，集成吊顶；三层室内布局为两室一厅两卫，卧室地面铺瓷砖，墙面、顶面刷乳胶漆，设有石膏吊顶线；客厅地面铺瓷砖，墙面刷乳胶漆，石膏板造型吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面瓷砖通顶，集成吊顶；四层为一室一厅，露台，房间地面铺瓷砖，墙面、顶面刷乳胶漆；露台地面铺地砖。楼梯为瓷砖踏步，木质扶手；套装门、断桥铝窗户
配套设备	室内水、电、气、讯等设施齐全

## (3) 区位状况

位置	北海市云南南路碧雅苑A-92号
交通状况	11路、23路等公交线通过附近，邻云南南路，交通状况优
外部配套设施	周边有银湾社区卫生服务站、北海市人民医院(银滩医院)等医疗配套设施；西藏路体育运动公园、北海市花公园等休闲配套设施；中国农业银行(海城支行)、中国银行(北海市云南南路支行)、中国建设银行24小时自助银行等银行；碧田幼儿园、棕榈泉幼儿园、贝斯安·银海区贝佳乐幼儿园、北海市海城区逸夫小学、北海市第七中学等文化教育配套设施，区域达到“六通一平”，其他市政设施齐全

## 五、价值时点

2022年6月15日(实地查勘之日)。

## 六、价值类型

本次估价报告所提供的价值标准为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

## 独立、客观、公正原则

本次估价我们是站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

## 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，具体有以下几个方面：

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，应以城市规划及规划用途等为依据。
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。

国家的土地制度、房地产法规、城市规划等法律和法规是影响房地产价格的重要因素，房地产产权的权益只有在法律规定的范围内才具有经济上的价格。因此，房地产的价格评估必须以房



地产的合法权益为前提。

#### 最高最佳利用原则

由于房地产具有用途多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。本估价报告认为保持现状继续使用最为有利，应以保持现状继续使用为前提。

#### 替代原则

同类功能和用途的商品具有可替代性，某一房地产的价格会受到与其同类的可替代的房地产价格的影响和制约，因此，估价对象房地产的价格可通过对同类型房地产价格的比较修正来替代，其评估价值与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。

#### 价值时点原则

房地产价格是不断变化的，具有很强的时间性，它是某一特定时间的价值或价格，在不同时点的房地产往往会有不同的价格。

### 八、估价依据

#### 1. 法律法规及相关政策文件

- (1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号公布）
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修正）
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修正）
- (5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订）
- (6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）
- (7) 《人民法院委托评估工作规范》（2018年12月10日，法办〔2018〕273号）

- (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)《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)
- (10)《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)
- (11)《司法鉴定程序通则》(2016年3月2日,司法部令第132号)
- (12) 国家及北海市的有关法规

## 2. 估价技术标准

- (1)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)
- (2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)
- (3)涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)(中房学〔2021〕37号)

## 3. 估价委托人提供的有关资料

- (1)《山西省晋城市中级人民法院委托书》((2021)晋05执恢39号)
- (2)《国有土地使用证》北国用(2004)第800911号
- (3)《房屋所有权证》北房权证(2004)字第00054239号
- (4)估价委托人提供的其他资料

## 4. 估价方掌握的有关资料和估价人员实地查勘获取的资料

- (1)同类地区、相邻地区住宅同类房地产的正常市场交易水平
- (2)估价人员实地查勘取得的有关资料
- (3)房地产估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料

## 九、估价方法

### 1. 方法适用性分析

房地产价值评估常用的方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。有条件选用比较法进行估价的,应以比较法为主要估价方法;收益性房地产,应选用收益法作为其中的一种估价方法。无市场依据或市场依据不充分而不适用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下,可采用成本法作为主要的估价方法。评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。



备选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选择
比较法	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。	估价对象用途为住宅,所在区域房地产市场活跃度较高,收集到的可比实例资料差异较小,故本次选择比较法评估。	选择
收益法	预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适用于收益性物业评估,即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产,估价对象为住宅用途物业,估价对象周边租赁市场活跃较低,故不宜采用收益法进行评估。	不选择
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产,估价对象为已完成开发的住宅物业,故本次评估不选择假设开发法作为估价方法。	不选择
成本法	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价值或价格的方法。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值,故不选择成本法进行评估。	不选择

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。根据估价人员在认真分析所掌握的资料、进行实地查勘和对临近地区进行市场调查,结合估价对象本身的特性进行综合分析,并遵循房地产价格评估方法的确定原则,本次评估估价对象房屋价值采用比较法。

## 2. 估价技术路线

比较法是指将估价对象与在价值时点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已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

其基本公式为:估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×  
房地产状况调整系数

比较法的基本步骤为:搜集交易案例→选取可比案例→建立价格可比基础→交易情况修正→  
市场状况调整→房地产状况调整(区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整)→求取比准价  
格。

## 十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵循法定的估价原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在公开市场上、于价值时点满足本次估价全部假设和限制条件下的价值为 411.35 万元（大写：人民币肆佰壹拾壹万叁仟伍佰元整），详见下表：

房地产市场价值评估结果汇总表 币种：人民币

项目	结果	估价对象
测算结果	总价（万元）	411.35
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	11706
评估价值	总额（万元）	411.35 肆佰壹拾壹万叁仟伍佰元整
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	11706

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
栗向妮	1420170036	栗向妮	2022.6.24
申茜	1420190029	申茜	2022.6.24

## 十二、实地查勘期

2022年6月15日。

## 十三、估价作业期

2022年6月13日起至2022年6月24日止。



三、估价对象实地查勘情况和相关照片



外立面



一层花园



一层车库



一层客厅



一层餐厅



一层卧室





二层客厅



二层卧室



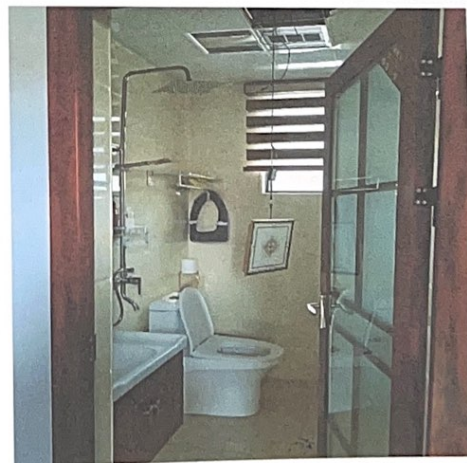
二层卫生间



三层客厅



三层卧室



三层卫生间





四层房间



四层露台



小区环境



小区环境



小区环境



周边环境