

致估价委托人函

福建省厦门市中级人民法院：

受贵院的委托，为进行公允的价格评估，我公司派出房地产估价专业人员前往标的物现场，根据贵院提供的资料，秉着客观、公正、科学、独立的原则，对厦门厦工机械股份有限公司与运城市华友物贸有限公司、卫金升、关晓亮、卫鑫、廉杰买卖合同纠纷一案所涉的卫金升、关晓亮共同共有的位于运城市高家垣中巷8号楠枫华庭5幢1单元1层103号、104号，总建筑面积195.99平方米的住宅房地产市场价值进行估价，价值时点为2022年5月24日，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。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、认真分析现有资料和对周边房地产市场调查的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，运用比较法对估价对象进行了估价，估价人员经过测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币114.4582万元，人民币大写：壹佰壹拾肆万肆仟伍佰捌拾贰元整。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

山西金汇丰房地产评估有限公司

法定代表人签章：

二零二二年六月十六日

山西金汇丰房地产评估有限公司

地址：运城市盐湖区河东东街4701号丰汇大厦9层 邮编：044000 电话：(0359) 2222677

目 录

估价师声明 1

估价的假设和限制条件 3

估价结果报告 6

一、估价委托人 6

二、权利人 6

三、房地产估价机构 6

四、估价目的 6

五、估价对象 6

六、价值时点 9

七、价值类型 9

八、估价原则 9

九、估价依据 10

十、估价方法 11

十一、估价结果 12

十二、注册房地产估价师 13

十三、实地查勘期 13

十四、估价作业期 13

附件 14

估价师声明

1、注册房地产估价师在本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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价规范的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于2022年5月24日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地勘查和记录，但仅限于对估价对象的外观和目前维护管理以及使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

山西金汇丰房地产评估有限公司

地址：运城市盐湖区河东东街4701号丰汇大厦9层 邮编：044000 电话：(0359) 2222677

7、本报告中所依据的有关估价对象的权益资料由委托人提供，委托人应对本报告所提供的情况和资料的真实性、合理性和完整性负责。因资料失实或不完整造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、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，凡因委托人不当使用估价报告而引起的后果，本公司和估价人员不承担相应的责任。

9、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本公司所有。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘蓓	1420180016		
左颖	1420180014		

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、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。

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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能正常安全使用。

3、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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象，知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项的情况，故本报告不作未定事项假设。

三、背离事实假设

1、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而评估房地产市场价值，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产权人已承担的债务、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、本次估价未考虑查封、他项权利、租赁权等因素对房地产价值的影响。

四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致的情况，故本报告不作不相一致假设。

五、依据不足假设

估价委托人提供的资料未记载估价对象的建成年份，经实地查勘，估价对象于2009年建成，本次评估估价对象的建成年份以实地调查结果为依据，仅在本报告中使用，不作其它任何用途使用。

六、估价报告使用限制

1、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、本估价报告由山西金汇丰房地产评估有限公司负责解释。

6、本报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师盖章并签字后方可使用，本估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

估价结果报告

一、估价委托人：福建省厦门市中级人民法院

二、权利人：卫金升、关晓亮

三、房地产估价机构：

机构名称：山西金汇丰房地产评估有限公司

住所：运城市盐湖区河东东街 4701 号丰汇大厦 9 层

法定代表人：左颖

备案等级：壹级

证书编号：【晋】房估 11118233

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、估价对象

1、估价对象区位状况

位置状况描述	坐落	运城市高家垣中巷 8 号楠枫华庭 5 幢 1 单元 1 层 103 号、104 号		
	方位	高家垣中巷以北。		
	与重要场所（设施）的距离	距南风广场约 300 米。		
	临街（路）状况	一面临路。		
	朝向	南	层数/总层数	1/13
交通状况描述	道路状况	位于高家垣巷内，距主干道约 200 米，巷内为单行道。		
	出入可利用交通工具	附近有 4、8、15、25、44 路公交车。		
	交通管制情况	无。		
	停车方便程度	停车位紧张，停车不便捷。		
周围环境描述	自然环境	估价对象所在区域自然环境良好。		
	人文环境	城镇居民居住区域，人文环境较好。		
	景观	无。		

山西金汇丰房地产评估有限公司

地址：运城市盐湖区河东东街 4701 号丰汇大厦 9 层 邮编：044000 电话：(0359) 2222677

外部配套设施状况描述	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、暖气、天然气设施完备。
	公共服务设施 (1000 米范围内)	学校：华曦国际幼儿园，北街小学，运城市人民路学校；银行：交通银行，中国工商银行等；医院：运城市第三医院，运城市妇幼保健院；广场：南风广场，河东广场；商场：南风新天地，华曦购物广场。

2、估价对象实体状况

估价对象 103 号实体状况

房屋概况	实际用途	住宅	朝向	南北
	建筑结构	钢混	每层户数	4
	建筑面积	97.40m ²	房型	两室两厅一厨一卫
	所在层/总层数	1/13	建成年代	2009 年
建造装修状况	/	内墙	顶棚	地面
	居室	乳胶漆	石膏角线	地板砖
	厅	乳胶漆	石膏角线	地板砖
	厨房	墙砖	扣板吊顶	地板砖
	卫生间	墙砖	扣板吊顶	地板砖

估价对象 104 号实体状况

房屋概况	实际用途	住宅	朝向	南北
	建筑结构	钢混	每层户数	4
	建筑面积	98.59m ²	房型	两室两厅一厨一卫
	所在层/总层数	1/13	建成年代	2009 年
建造装修状况	/	内墙	顶棚	地面
	居室	乳胶漆	石膏角线	地板砖
	厅	乳胶漆	石膏造型	地板砖

山西金汇丰房地产评估有限公司

地址：运城市盐湖区河东东街4701号丰汇大厦9层 邮编：044000 电话：(0359) 2222677

厨房	墙砖	扣板吊顶	地板砖
卫生间	墙砖	扣板吊顶	地板砖

设施设备状况：估价对象 103 号、104 号室内均设有独立卫生间，照明、通讯、水电等配套设施较齐全，配套设施较好；估价对象 103 号、104 号所在建筑物有 1 部电梯，水、电、暖、气等设施齐全。

3、估价对象权益状况

估价对象 103 号：根据委托方提供的房屋所有权证存根（编号：字第 13384291 号）可知：房屋所有权人：卫金升；房屋座落：运城市高家垣中巷 8 号楠枫华庭 1 单元 103 号；产别：私有房产；房屋状况：幢号：5；房号：103；结构：钢筋混凝土；房屋总层数：13；所在层数：1 层；建筑面积（平方米）：97.40；设计用途：普通住宅；共有人关晓亮等 1 人，共有权证号自 13384291-1 至 13384291-1。

估价对象 104 号：根据委托方提供的房屋所有权证存根（编号：字第 14385943 号）可知：房屋所有权人：卫金升；房屋座落：运城市高家垣中巷 8 号楠枫华庭 1 单元 104 号；产别：私有房产；房屋状况：幢号：5；房号：104；结构：钢筋混凝土；房屋总层数：13；所在层数：1 层；建筑面积（平方米）：98.59；设计用途：普通住宅；共有人关晓亮等 1 人；共有权证号自 14385943-1 至

14385943-1。

六、价值时点：二零二二年五月二十四日，此价值时点为实地查勘之日。

七、价值类型：市场价值。市场价值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。估价结果为同时符合以下五项条件下的价格：

1、价值内涵：本次估价结果为估价对象房屋所有权及其分摊土地使用权的总价值，包含室内固定装修，不包含可移动的家具、电器等动产的价值；

2、房地产用途：住宅；

3、价值时点：二零二二年五月二十四日；

4、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

5、货币种类：人民币。

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估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。

（二）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

或价格的原则。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格的原则。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用：房地产在法律上允许、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。

九、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号公布，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号公布，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4、《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，自2016年12月1日起施行）。

(二) 本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)。

(三) 委托人提供的资料

1、福建省厦门市中级人民法院司法评估委托书[(2020)闽02执810号]；

2、福建省厦门市中级人民法院执行裁定书[(2020)闽02执810号]；

3、房屋所有权证存根复印件(编号：字第13384291号、字第14385943号)。

(四) 估价机构和估价人员掌握和收集的有关资料

1、估价对象基础设施配套状况；

2、估价对象及其同类房地产的市场交易信息等资料；

3、估价对象现场照片；

4、其他资料。

十、估价方法

根据本次估价的特定目的，估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地勘察和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，进行评估方法的具体选择。

估价对象所在区域有可比较的交易案例，根据估价目

的，本次评估可以采用比较法进行估算；估价对象作为住宅使用，住宅用房的潜在收益与其房屋设施设备状况、区域环境等因素相关，无法长期预测房地产市场的未来走势，收益法各项数据只能反映当前住宅房屋的收益状况，而不能对未来做出长期准确客观的分析判断，因此不能确定估价对象的潜在收益，故本次评估不宜采用收益法；估价对象为已开发完成并使用良好的房地产，故本次评估不宜采用假设开发法；估价对象为住宅用房，成本法主要适用于既无收益又很少发生交易的房地产，故不宜采用成本法。

综上所述，本报告将采用比较法对估价对象进行估价。

比较法：指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近价值时点时期内已经成交的类似房地产加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，通过多项因素的修正而得出待估房地产价格的一种估价方法。

十一、估价结果

本公司根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，在认真分析现有资料和对周边房地产市场调查的基础上，选取恰当的估价方法，经过认真测算，结合估价经验对影响房地产价值因素进行分析，确定估价对象于价值时点的市场价值为人民币114.4582万元，人民币大写：壹佰壹拾肆万肆仟伍佰捌拾贰元整。

山西金汇丰房地产评估有限公司

地址：运城市盐湖区河东东街4701号丰汇大厦9层 邮编：044000 电话：(0359) 2222677

十二、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
刘蓓	1420180016		
左颖	1420180014		

十三、实地查勘期

二零二二年五月二十四日

十四、估价作业期

二零二二年五月二十四日至二零二二年六月十六日

附件

- 1、房地产估价结果明细表
- 2、福建省厦门市中级人民法院司法评估委托书复印件
- 3、房屋所有权证存根复印件
- 4、估价对象位置图
- 5、估价对象照片
- 6、估价机构资质证书复印件
- 7、估价机构营业执照复印件
- 8、注册房地产估价师资质证书复印件