

涉执房地产处置司法评估报告

- 【估价报告编号】 晋汇鑫房估字（2021）第246号
- 【估价项目名称】 太原市玉河街北巷198幢3单元5-6层36号房
地产司法鉴定价值评估
- 【估价委托方】 太原市清徐县人民法院
- 【房地产估价机构】 山西汇鑫房地产评估有限公司
- 【注册房地产估价师】 郭丽萍 （注册号：1419970050）
曹士杰 （注册号：1420130039）
- 【估价报告出具日期】 二〇二一年十二月十六日

致估价委托人函

太原市清徐县人民法院：

我公司接受贵方的委托，对太原市玉河街北巷198幢3单元5-6层36号房地产价值进行了估价。有关内容如下：

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：太原市玉河街北巷198幢3单元5-6层36号房地产，根据估价委托方提供的《清徐县人民法院司法鉴定委托书》【（2021）晋0121证技121053号】、《山西省清徐县人民法院执行裁定书》【（2020）晋0121执1016号】、《房屋所有权证》【晋房权证并字第1000112044号】等相关资料，估价对象建筑面积为140.95 m²；建筑总层数6层；估价对象所在层数5-6层；规划用途为住宅；结构为混合结构。

价值时点：2021年12月9日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

遵照有关法律法规、政策文件和技术标准，根据估价委托方提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循严谨的估价程序，依据估价对象的实际情况及估价人员的经验，采用比较法进行计算，确定估价对象在价值时点（2021年12月9日）的房地产市场价值为RMB：144.29万元（本次评估总价保留两位小数），大写人民币：壹佰肆拾肆万贰仟玖佰元整；评估单价为：10237元/m²。

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

报告使用人在使用本报告前需对报告全文，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！评估的详细结果、过程和有关说明，详见《估价结果报告》。

山西汇鑫房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年十二月十六日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
一、估价假设条件	2
二、估价限制条件	3
房地产估价结果报告	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	6
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	7
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘日期	11
十三、估价作业期	11
附 件	12

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本估价报告中所陈述的事实是真实的和客观的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正和科学的专业分析、意见和结论，但受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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）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郭丽萍、曹士杰对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察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，依据委托方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. 没有其他人员对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 本估价报告依据了估价委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，本公司和估价人员不承担相应的责任。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
郭丽萍	1419970050		年 月 日
曹士杰	1420130039		年 月 日

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）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）本次评估权属资料以委托方提供的《清徐县人民法院司法鉴定委托书》【（2021）晋 0121 证技 121053 号】、《山西省清徐县人民法院执行裁定书》【（2020）晋 0121 执 1016 号】、《房屋所有权证》【晋房权证并字第 1000112044 号】等资料复印件所载内容为依据，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

（3）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。

（4）本次估价是以估价委托方提供的与估价对象有关的相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托方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。

（5）本报告以估价委托方领勘准确性为估价前提。

（6）本次估价未考虑处置财产费用（包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）对估价结果的影响。

（7）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。

（8）注册房地产估价师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。

（9）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。

（10）根据委托方提供的《清徐县人民法院司法鉴定委托书》、《山西省清徐县人民法院执行裁定书》、《房屋所有权证》要求对太原市玉河街北巷 198 幢 3 单元 5-6 层 36 号房地产予以评估，根据案情及估价目的，经与委托方沟通，确定本次对估价对象的价值类型为房地产市场价值。

（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值，未考虑

税费转嫁等特殊的交易方式以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

（12）涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为评估对象实地勘察完成之日，房屋设定为人民法院拍卖财产之日的评估对象状况和房地产市场与实地勘察完成之日的状况相同。

（13）人民法院未明确估价对象存在欠缴税费，本机构亦未掌握相关情况，本次估价假定评估对象不存在欠缴税费（含税收费、物业费、供暖费、水电费等）。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

由于本次评估目的是确定估价对象房地产市场价值为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故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。

（四）不相一致假设

根据《清徐县人民法院司法鉴定委托书》【（2021）晋 0121 证技 121053 号】描述估价对象坐落太原市万柏林区玉河街 51 号院 2 栋 36 号，《房屋所有权证》【晋房权证并字第 1000112044 号】描述估价对象坐落玉河街北巷 198 幢 3 单元 5-6 层 36 号，设定以《房屋所有权证》为准。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价限制条件

1. 本估价报告的估价结果仅作为委托方在本估价目的一为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据下使用，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（2021 年 12 月 16 日）起一年内有效，若在此期间由于国家政策、经济环境、市场供应关系、遇到自然力和其他不可抗力及本身的状况等因素发生重大变动，且这些变动对评估结果产生重大影响，须委托本估价公司重新评估。

4. 未经本公司和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托方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，本报告结果必须作相应调整。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

名称：太原市清徐县人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：山西汇鑫房地产评估有限公司

法定代表人：郭丽萍

住所：太原市杏花岭区府西街 169 号（华宇国际）A-17-E 户

组织形式：有限责任公司

成立日期：2005 年 9 月 23 日

备案等级：一级

证书编号：【晋】房估 01107038

三、估价目的

为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

本次估价对象为太原市玉河街北巷 198 幢 3 单元 5-6 层 36 号房地产，包括房屋建筑物及分摊土地使用权。

根据委托方提供的《清徐县人民法院司法鉴定委托书》【（2021）晋 0121 证技 121053 号】、《山西省清徐县人民法院执行裁定书》【（2020）晋 0121 执 1016 号】、《房屋所有权证》【晋房权证并字第 1000112044 号】等评估资料及估价人员实地查勘：估价对象所在楼层为第 5-6 层，建筑面积为 140.95 平方米，房屋用途为住宅。

（二）估价对象建筑物实物

1. 建筑物实物状况

（1）估价对象小区名称：玉河街 51 号院。

（2）基本情况：估价对象位于太原市玉河街北巷 198 幢 3 单元 5-6 层 36 号，

南北朝向，建筑面积为 140.95 平方米。

(3) 建筑结构：混合结构。

(4) 装饰装修：估价对象外墙为涂料粉刷；五层为一室一厅一厨一卫：客厅地面铺设地板砖，墙面贴壁纸及背景墙装饰，顶棚为乳胶漆刷白及石膏板吊顶装饰；卧室地面铺设地板砖，墙面贴壁纸，顶棚为乳胶漆刷白及顶角线装饰；厨房及卫生间地面铺设地板砖，墙面为瓷砖通顶，顶棚为 PVC 吊顶。六层为三室一厅一卫一露台：六层局部坡屋顶，最高点的高度为 3.23 米，最低点的高度为 1.2 米，客厅及卧室均铺设木地板，墙面贴壁纸，顶棚乳胶漆刷白及木板装饰；卫生间地面铺设地板砖，墙面贴瓷砖通顶，顶棚为 PVC 吊顶。窗户为断桥铝窗，进户安装防盗门。露台地面铺设地板砖。设施设备：室内通上下水、通电、通气、通讯、供热。

(5) 配套设施：估价对象位于玉河街，区域内有太重兴业幼儿园、玉河街小学、太原第二十中学校等多家教育机构；有中国农业银行（太原西矿街支行）、山西工商银行（太原玉河街支行）、太原建设银行（太原康乐巷支行）等多处金融机构；有万家利生活超市（西中环店）、美特好超市（重机店）、美特好超市（瓦窑店）等多处购物场所；有葛丽莎诊所、太原市万柏林区玉河北社区卫生服务站、太原市和平医院等多处医疗机构，生活配套设施齐全。

2. 估价对象权属状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》显示如下：

房屋状况

小区名称	玉河街 51 号院
房屋所有权人	乔伶俐
房屋坐落	太原市玉河街北巷 198 幢 3 单元 5-6 层 36 号
房屋状况	用途：住宅；建筑面积：140.95 m ² ； 幢号：198；房号：36； 房屋总层数：6 层，所在层数：5-6 层； 建筑结构：混合结构； 建成年份：2003 年

五、价值时点

价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘之日，即 2021 年 12 月 9 日。

六、价值类型

1. 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

2. 价值类型定义

市场价值是指估价对象适当营销后，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。

3. 价值内涵

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，包括建筑物及分摊的土地使用权，房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，没有扣除假定在价值时点的处置费用和税金。

七、估价原则

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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偏差在合理范围内的原则。

5. 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。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。

八、估价依据

本次估价依据以下相关资料，进行分析测算：

(一) 相关法律、法规和政策文件：

1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，2021 年 1 月 1 日起施行）

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号、2020 年 01 月 01 日起施行）

3、《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 第 743 号、2021 年修订自 2021 年 9 月 1 日起施行）

4、《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）

5、《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）

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）

7、《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）

8、最高人民法院《关于转发住房和城乡建设部关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函》的通知》（法【2012】151 号）

9、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、本次估价国家的其他相关法法规和政策文件

(二) 房地产估价相关技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）

2. 《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）

3. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）

(三) 估价委托方提供的资料依据

1、《清徐县人民法院司法鉴定委托书》

2、《山西省清徐县人民法院执行裁定书》

3、《房屋所有权证》

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师调查和搜集的资料依据

1、估价对象照片

2、实地查勘记录

3、估价机构和估价人员收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料

4、估价机构掌握的其他相关资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法，是指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。

收益法，是指根据估价对象的预期收益求取估价对象价值或价格的方法，是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。

成本法，是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。

假设开发法，是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。

1、各估价方法的适用性

（1）估价对象的同类房地产有较多交易的，适用比较法。

（2）估价对象或其同类房地产有合理租金等经济收入的，适用收益法。

（3）估价对象可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，适用成本法。

(4) 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的，适用假设开发法。

2、理论上不适用的估价方法及理由

估价对象为已建成物业，用途为住宅，可正常使用，未有改扩建规划，无需开发或再开发，不符合假设开发法应用条件及适用范围，故不选用假设开发法。

3、理论上适用未选用的估价方法及理由

(1) 不选用收益法的理由：估价对象周边区域内类似住宅房地产，除自用外的投资购买者，一般注重的是房地产保值增值的特性，预期收益更多源于对未来的涨价预期，其房地产的市场租金水平普遍较低，住宅物业的租售比较小，由于未来增值预期收益不易于量化，故不选用收益法。

(2) 不选用成本法的理由：由于估价对象为住宅用途，成本法所得估价结果为成本价值。虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅房地产主要受市场供求关系影响，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，成本价值不能很好的反映出房地产的现时市场价格，故未选取成本法。

4、选用的估价方法及理由

估价对象的实际及评估设定用途均为住宅用房，周边类似房地产较多，市场交易比较活跃，故选用比较法进行评估。

十、估价结果

遵照有关法律法规、政策文件和技术标准，根据估价委托方提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循严谨的估价程序，依据估价对象的实际情况及估价人员的经验，采用比较法进行计算，确定估价对象在价值时点（2021 年 12 月 9 日）的房地产市场价值为 RMB：144.29 万元（本次评估总价保留两位小数），大写人民币：**壹佰肆拾肆万贰仟玖佰元整**；评估单价为：10237 元/m²。

十一、注册房地产估价

姓名	注册号	签名	签名日期
郭丽萍	1419970050		年 月 日
曹士杰	1420130039		年 月 日

十二、实地查勘日期

2021 年 12 月 9 日

十三、估价作业期

估价作业期为 2021 年 11 月 10 日-2021 年 12 月 16 日

附 件

1. 《清徐县人民法院司法鉴定委托书》
2. 《山西省清徐县人民法院执行裁定书》
3. 《房屋所有权证》
4. 估价对象位置示意图
5. 估价对象实地查勘照片
6. 房地产估价机构营业执照复印件
7. 房地产估价机构资质证书复印件
8. 注册房地产估价师资格证书复印件