

涉执房地产处置司法评估报告

- 估价报告编号：晋涌房(鉴)字[2022]第 0063 号
- 估价项目名称：太原市万柏林区千峰北路 28 号恒大珺睿
3 幢 1 单元 17 层 1703 号住宅用房市场价
值评估
- 估价委托人：太原市杏花岭区人民法院
- 房地产估价机构：山西涌鑫房地产资产评估测绘有限公司
- 注册房地产估价师：董牛牛（注册号：1420200014）
李振林（注册号：1420040047）
- 估价报告出具日期：二〇二二年八月二十一日

致估价委托人函

太原市杏花岭区人民法院：

受贵单位委托，我公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对贵单位委托的位于太原市万柏林区千峰北路 28 号恒大珺睿 3 幢 1 单元 17 层 1703 号住宅房地产进行估价。房屋建筑面积 130.28 ，规划用途为住宅，估价对象权利人（买受人）为李军华。价值时点：2022 年 7 月 8 日。估价目的：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格。

经过实地查勘和房地产市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，我们根据估价目的在本报告中已说明的估价假设与限制条件下，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，选用比较法等估价方法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的市场价值为 RMB160.4 万元，人民币大写：壹佰陆拾万肆仟元整，评估单价为 12313 元/ 。

特别提示：1、估价委托人应在估价报告使用期限内使用本报告，如超出使用期限应重新委托评估；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、评估结果未扣除估价对象可能存在的欠缴税金及相关费用；4、估价对象为未竣工交付的预购商品房，估价结果为期房预售价值；5、估价对象房屋建筑面积为预测建筑面积，如有面积差异应依据《商品房买卖合同（预售）》约定的面积差异处理方式办理。

山西涌鑫房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：

2022 年 8 月 21 日

房地产估价报告目录

一、 估价师声明	3
二、 估价假设和限制条件	4
三、 估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	7
(七) 估价依据	8
(八) 估价原则	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	10
(十一) 注册房地产估价师	10
(十二) 实地查勘日期	11
(十三) 估价作业期	11
(十四) 估价报告使用期限	11
(十五) 有关说明	11
五、 附件	13
(一) 估价对象外部状况及周围环境和景观照片	
(二) 估价对象位置图	
(三) 鉴定委托书	
(四) 估价委托人提供的相关资料	
(五) 估价机构营业执照、资质证书复印件	
(六) 房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

(一) 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。

(二) 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。

(三) 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实的潜在的利益，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。

(四) 注册房地产估价师按照有关房地产估价标准（《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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

(五) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(六) 注册房地产估价师董牛牛于 2022 年 7 月 8 日对估价对象进行了实地勘察。

(七) 参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
董牛牛	1420200014		年 月 日
李振林	1420040047		年 月 日

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项假设

（一）一般假设

1、本次估价的假设前提条件为估价对象可在公开市场上转让。

2、估价对象的权属资料为估价委托人提供的《商品房买卖合同（预售）》复印件，我们对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定其合法、真实、准确和完整。

3、我们对房屋安全、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，假定其安全。

4、人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占用情况，我们经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次房地产估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占用情况。

5、人民法院未明确估价对象在价值时点存在欠缴税金及相关费用的，本次房地产估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

（二）未定事项假设

无

（三）背离事实假设

估价对象于价值时点已被人民法院查封，本次评估依据估价目的不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

（四）不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

无。

二、估价报告使用限制

- 1、我们没有接受进行结构测试和设施检验的要求，因此不能确定估价对象不存在缺损。
- 2、价值时点后，估价报告使用期限内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。
- 3、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。
- 4、本估价报告是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场条件确定的价值时点公允价格，不得用于其他目的。
- 5、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本评估结构不承担责任。
- 6、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人盖章及注册房地产估价师签名后方可有效。
- 7、本估价报告使用期限自估价报告出具日期起一年，若在此期间内由于国家政策、经济环境、估价对象本身的物理状况等因素发生重大变化，估价对象的价值类型、范围等发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，须委托本估价机构重新评估。

估价结果报告

晋涌房(鉴)字[2022]第 0063 号

◆ (一) 估价委托人

太原市杏花岭区人民法院

◆ (二) 房地产估价机构

名称：山西涌鑫房地产资产评估测绘有限公司

住所：太原市杏花岭区府西街 169 号华宇国际大厦 A 座 7 层；

法定代表人：刘丽仙；

统一社会信用代码：9114010071593742X4；

估价机构资质等级：壹级；

证书编号：[晋]房估 01173223；

联系电话：(0351) 4942624、4942625

◆ (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而评估房地产市场价值。

◆ (四) 估价对象

1、估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内装修、配套设施设备）、土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不含家电家具等动产、债权债务、特许经营权等其他财产权利。

2、估价对象基本状况

①建筑物状况

太原市万柏林区千峰北路 28 号恒大珺睿 3 幢 1 单元 17 层 1703 号住宅用

房，建筑面积 130.28 m²，其中套内建筑面积 95.92 ；建筑结构：钢筋混凝土结构；规划用途：住宅；房屋总层数：32 层（其中地上 31 层，地下 1 层）；所在层数：17 层；朝向：南北；层高为 2.95 米。配套设施：水、电、暖、天然气、通讯、电梯等。

估价对象所在楼幢现状为在建工程，主体已封顶；

估价对象所在楼幢室外、公共部分及室内装饰装修设定为《商品房买卖合同（预售）》约定的装饰装修及相关设备标准。

公共配套设施：供水、排水、供电、供热、供气、通讯等公共配套设施。

②土地状况

估价对象所在宗地四至：北至规划道路，东至太原理工大学，西至瓦窑村、太原恒锦润房地产开发有限公司，南至太原理工大学、山西省太原市工商行政管理局万柏林分局。

开发程度：宗地外七通“供水、排水、通电、通讯、通暖、通天然气、通路”，宗地内现为已建成住宅小区。

③权属状况

依据估价委托人提供的《商品房买卖合同（预售）》，出卖人为太原恒锦润房地产开发有限公司，买受人为李军华，合同编号为 20210029974。

估价对象所在项目（核准名称为瓦窑城中村改造恒大 睿项目首期 3 号楼）用地为国有出让城镇住宅用地，宗地使用权面积为 42781.17 ，土地使用权终止日期为 2087 年 10 月 7 日，不动产权证号晋（2021）太原市不动产权第 0067988 号。

◆（五）价值时点

人民法院未明确价值时点，价值时点依据估价目的及《涉执房地产处置

司法评估指导意见（试行）》确定为实地查勘日期 2022 年 7 月 8 日。

◆（六）价值类型

本次估价报告中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成的价格。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。

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。

估价对象至价值时点为在建工程，为未竣工交付的预购商品房。

依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关规定，估价对象房地产市场价值是指在正常市场情况下，于价值时点、估价对象用途为住宅的房地产公开市场期房预售价值。并考虑查封、可能延期交付等风险因素所导致的评估对象价值减损。

◆（七）估价依据

本次估价依据以下相关资料，进行分析、测算：

国家及地方颁布的相关法律、法规和文件

- 1、《中华人民共和国民法典》【2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议】；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》【2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正】；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》【2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正】；
- 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，自 2016 年 12 月 1 日起施行】；

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第256号令】;

6、《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)

房地产估价相关技术标准

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/T50899-2013】;

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)

估价委托人提供的相关资料

1、《太原市杏花岭区人民法院委托书》((2022)晋0107执恢279号)

2、《商品房买卖合同(预售)》复印件

3、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料;

估价机构搜集和掌握的相关资料

1、太原市总体规划;

2、太原市近年来统计资料;

3、估价对象所在区域的区位条件资料;

4、本估价公司和估价人员掌握和搜集的房地产市场相关资料。

◆ (八) 估价原则

我们在估价时遵循以下原则:

1、**独立、客观、公正原则**: 估价机构和估价师在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰, 凭借估价专业知识、经验和职业道德进行估价; 估价机构和估价师在估价中不带自己的情感、好恶和偏见, 按照事物的

本来面目，实事求是地进行估价；估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

2、**合法原则**：房地产估价必须以房地产合法使用为前提。

3、**最高最佳使用原则**：能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是在法律上允许、技术上可能、财务上可行。

4、**替代原则**：房地产价格遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵致而趋于一致。

5、**价值时点原则**：由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，对估价对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。

◆ (九) 估价方法

通过实地勘察和对周边区域的调查，估价对象规划用途为住宅，近期估价对象所处区域同类型物业预售房交易案例较多，交易案例易收集，故选用比较法；估价对象为住宅楼内部分房地产，依据房地产估价规范规定成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的房地产，则不适用成本法；估价对象虽然有租赁收益可供参考，但租金受面积的影响因素敏感性低，不宜选用收益法进行估价测算。

参照类似预售房的价格进行评估，并考虑查封、可能延期交付等风险因素所导致的评估对象价值减损。

①采用估价方法：比较法。

②估价方法定义：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。

◆ (十) 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，采用合理的比较法估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，认为估价对象在符合报告中已说明的有关假设以及限制的基础上，于价值时点的市场价值为 RMB160.4 万元，人民币大写：壹佰陆拾万肆仟元整，评估单价为 12313 元/。

◆ (十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
董牛牛	1420200014		年 月 日
李振林	1420040047		年 月 日

◆ (十二) 实地查勘期

2022 年 7 月 8 日

◆ (十三) 估价作业日期

2022 年 7 月 8 日至 2022 年 8 月 21 日

◆ (十四) 估价报告使用期限

估价报告使用期限自估价报告出具日期起一年。

◆ (十五) 有关说明

1、本报告仅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，不得用于其他目的。

2、估价委托人对本次估价所提供资料的真实性、完整性以及产生的后果负责。估价人员仅对本报告的操作程序和采用方法的公允性负责。

3、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，请通知本估价所进行更正。否则，报告误差部分无效。

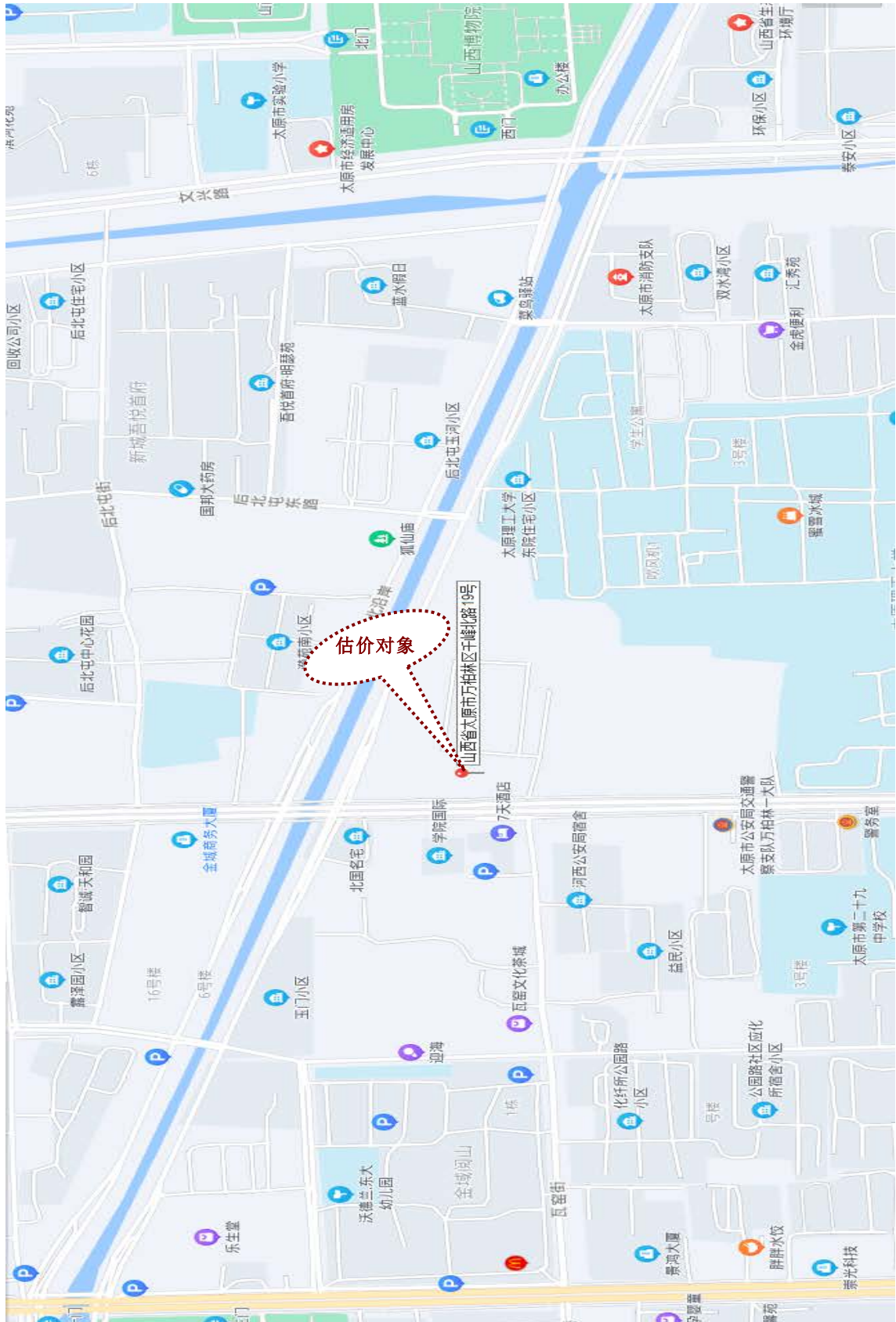
4、本报告一式伍份（估价委托人肆份，估价机构留存壹份），伍份具有同等法律效力。

附 件

- (一) 估价对象外部状况及周围环境和景观照片
- (二) 估价对象位置图
- (三) 鉴定委托书
- (四) 估价委托人提供的相关资料
- (五) 估价机构营业执照、资质证书复印件
- (六) 房地产估价师注册证书复印件



估价对象外部及周围环境和景观照片



估价对象位置图