

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：太原市长治路99号阳光地带H区4幢1单元301号

房产评估报告

委 托 人：太原市小店区人民法院

估 价 人：山西鸿嘉元房地产估价事务所(有限公司)

注册房地产估价师：邓 芳 注册号：1420040019

陈纪平 注册号：1420020015

估价报告出具日期：2022年6月6日

估价报告编号：晋鸿嘉元房估字（2022）第0001号

目 录

1. 致委托人函.....	3
2. 估价师声明.....	4
3. 估价的假设和限制条件.....	5-6
4. 估价结果报告.....	6-10
5. 估价技术报告.....	11-18

附件

致估价委托人函

太原市小店区人民法院：

我公司接受贵院的委托，本着客观、公正、科学、独立的原则，对位于太原市长治路99号阳光地带H区4幢1单元301号房产（建筑面积197.55平方米）进行了评估，估价目的：为太原市小店区人民法院审理司法案件提供参考依据。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价人员的经验及对影响房地产价值的因素进行分析，确定估价对象房地产在价值时点2022年5月26日的市场价值为人民币277.18万元，大写人民币：贰佰柒拾柒万壹仟捌佰元整，评估单价14031元/平方米，大写人民币每平方米壹万肆仟零叁拾壹元整。

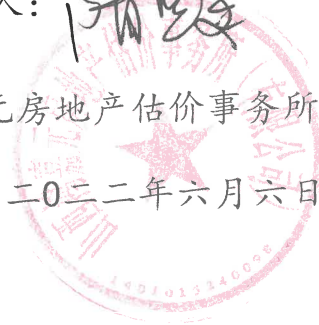
估价的详细结果、过程和有关说明见后附的《估价结果报告》、《估价技术报告》。

法定代表人：



山西鸿嘉元房地产估价事务所(有限公司)

二〇二二年六月六日



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们在本次报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，仅限于在披露的假设和限定条件下成立。
- 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利害关系和偏见。
- 4、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们对估价对象的现场勘查仅限于其外观，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要帮助。
- 7、委托人对为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度和采用方法的公允性负责。

估价师签字：



估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、本次估价根据委托人提供的《委托书》、《房屋所有权证》复印件等资料确认的房地产权属、用途、建筑面积，并据此资料评估估价对象的价值。本次估价以委托人提供资料的真实、合法、准确、完整为前提，如因委托人提供资料有误而造成的评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对委估房地产价格造成的影响。

3、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让，不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束。

4、买卖双方的交易目的都追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

5、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

6、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。

7、假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价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。

8、本次评估未能知悉估价对象是否存在欠缴税金、购房款及相关费用，假定估价对象不存在欠缴税金、购房款及相关费用（包括但不限于税收、购房款、物业费、供暖费、水、电、气费等及其滞纳金）。

二、不确定事项假设

1、估价人员于2022年5月26日由估价委托人领勘进入现场，估价对象由委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

2、估价人员现场查勘时，未对其建筑物基础、房屋结构进行测量与实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

3、估价对象的建筑面积以委托人提供的《房屋所有权证》复印件为准，若与实际不符，应根据实际面积对估价结果进行调整。

三、背离事实假设

1、本次估价未考虑估价对象被查封以及其他优先受偿款等情况，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。

四、本报告使用的限制条件

1、本估价报告仅为太原市小店区人民法院审理司法案件提供参考依据，对其他经济行为无效。

2、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价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。

3、本估价报告有效期一年，若在此期间内国家政策、经济环境及估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，须委托估价机构重新估价。

4、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

5、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是评估对象处置成交价的保证。

6、本次不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

7、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

估 价 结 果 报 告

一、委托人：太原市小店区人民法院

二、估价人：山西鸿嘉元房地产估价事务所(有限公司)

资质等级：贰级

资质证书编号：【晋】房估 01201001 号

法人代表：隋照美

三、估价对象：

1、估价对象实物状况

估价对象坐落于太原市长治路99号阳光地带H区4幢1单元301号，为住宅用房，结构为钢筋混凝土，总层数13层，估价对象位于3层，朝向南北。平面布局四室两厅一厨三卫，厅内及一间卧室内地面铺地砖，其余卧室地面铺木地板，墙面贴壁纸，有磨损，顶棚刮白，局部起皮，木装饰门窗套、暖气罩，卫生间地面、墙面贴瓷砖，PVC吊顶，厨房地面、墙面贴瓷砖，造型吊顶。

配套有：水、电、暖、燃气、网络等设施。

2、估价对象权利状况

房屋所有权人：万萍，所有权证号：晋房权证并字第S0903049号，建成于2004年，产别：私有房产，建筑面积197.55平方米。

委托人提供的资料显示：估价对象存在抵押事项，尚有未还贷款150万元。

四、估价目的：

为太原市小店区人民法院审理司法案件提供参考依据。

五、价值时点：2022年5月26日

六、价值定义：本次评估采用公开市场价值标准并参照类似房地产的正常市场价格进行。

七、估价原则：

1、独立、客观、公正原则。评估价值应为对各方估价利害关系均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则。评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、最高最佳利用原则。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

4、替代原则。估价价值与估价对象的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。

5、价值时点原则。评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

6、谨慎原则。评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

八、估价依据：

1、《房地产估价规范》GB / T50291—2015；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、《中华人民共和国民法典》；

4、《中华人民共和国资产评估法》；

5、《太原市小店区人民法院司法鉴定委托书》（2022）小法委评第26号；

6、《执行笔录》；

- 7、估价人员现场实际勘察及掌握的有关资料；
- 8、本估价公司和估价人员掌握和收集的房地产市场相关资料；
- 9、国家及本省、市房地产评估的有关规定。

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照房地产评估的技术规则，根据当地房地产市场状况，并结合项目特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、选取依据

估价对象为住宅用房，太原市房地产市场已经形成，有较丰富的可供选择的比较实例，根据现有资料和估价目的的要求，本次估价适宜采用市场比较法。

住宅不以获利为主要目的，无法测算净收益与收益价值，故不适宜采用收益法进行评估。

成本法以房地产重新开发建设成本为导向，适用于无收益又很少发生交易的房产，本次获取资料有限，不适宜采用成本法进行评估。

假设开发法适用于有开发潜力，规划条件明确的待开发房产，估价对象未有改扩建，故不适用采用假设开发法进行评估。

故本次采用市场比较法进行评估。

2、市场比较法

市场比较法就是将估价对象与在价值时点的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成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果：

根据估价目的，本着“公开、公平、公正”的原则，依据中华人民共和国有关房地产评估法规技术规程，采用合理的估价方法，在综

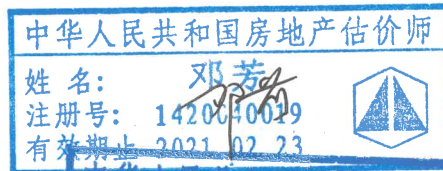
合分析有关资料的基础上，经过测算，并结合估价经验和对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象房地产在价值时点的评估价值为人民币 277.18 万元，大写人民币：贰佰柒拾柒万壹仟捌佰元整，评估单价 14031 元/平方米，大写人民币每平方米壹万肆仟零叁拾壹元整。

十一、估价报告使用范围：

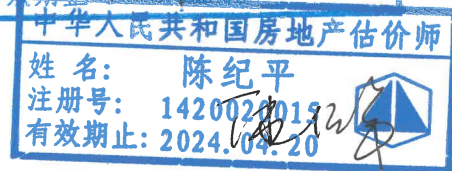
本报告只为太原市小店区人民法院审理司法案件提供参考依据，对其它经济行为无效。未经本估价机构允许，本报告不得向委托估价方和估价报告审查及使用部门之外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

十二、估价人员：

邓 芳 注册号：1420040019



陈纪平 注册号：1420020015



十三、估价作业日期：2022 年 5 月 26 日至 2022 年 6 月 6 日

十四、实地勘察日期：2022 年 5 月 26 日

十五、估价报告应用的有效期：

有效期为一年，即：2022 年 6 月 6 日至 2023 年 6 月 5 日。

山西鸿嘉元房地产估价事务所(有限公司)

二〇二二年六月六日

估 价 技 术 报 告

一、个别因素分析

1、估价对象实物状况

估价对象坐落于太原市长治路99号阳光地带H区4幢1单元301号，为住宅用房，结构为钢筋混凝土，总层数13层，估价对象位于3层，朝向南北。平面布局四室两厅一厨三卫，厅内及一间卧室内地面铺地砖，其余卧室地面铺木地板，墙面贴壁纸，有磨损，顶棚刮白，局部起皮，木装饰门窗套、暖气罩，卫生间地面、墙面贴瓷砖，PVC吊顶，厨房地面、墙面贴瓷砖，造型吊顶。

配套有：水、电、暖、燃气、网络等设施。

2、估价对象权利状况

房屋所有权人：万萍，所有权证号：晋房权证并字第S0903049号，建成于2004年，产别：私有房产，建筑面积197.55平方米。

委托人提供的资料显示：估价对象存在抵押事项，尚有未还贷款150万元。

二、区域因素分析

1、区域特征

估价对象坐落于长治路阳光地带小区，周围分布着山西省体育场、梅园百盛、贸业天地、王府井购物中心、长安大厦、太原外语科技实验学校、水工局幼儿园、王村小学等。估价对象所处区域内银行、餐饮、学校、购物中心、便利店等公共服务设施较齐全，繁华度较高，区域条件较好。

2、交通设施及接近条件

估价对象东临长治路，南临亲贤街，西临寇庄西路，北临永康街，车辆出入方便。区域内城市交通干道、区域道路密集，道路等级较高，交通通达度高；区域内通行有地铁 2 号线、813 路、21 路、610 路、849 路、865 路等公交线路，公共交通便捷。

3、基础设施条件

在估价对象所处区域范围内，上水、下水、电力、电讯、供暖等基础设施齐全，市政管网可方便的近距离接入。

供水：该区域有城市自来水管网接口，可直接接入。

排水：该区域有城市地下排水管网，雨污分流。

供电：该区域有城市电网供电电缆，可直接接入。

通讯：该区域有城市通讯电缆，可直接接入。

供暖：该区域为城市集中供暖。

三、市场背景分析

自住房制度改革以来，随着居民收入水平不断提高，生活质量提高，对于房屋的需求增加，导致价格不断上涨。进入 2021 年以来，国家对于房地产市场加强调控，抑制房地产泡沫，坚持“房子是用来住的，不是炒的”定位，提出多主体供给，多渠道保障，租购并举住房制度。近期，太原市政府办公室发布《关于印发促进房地产业良性循环和健康发展的若干意见的通知》，从满足居民合理住房需求、保持房地产市场供应基本稳定、加快构建新发展模式、大力优化营商环境、防范化解房地产市场风险、做好市场预期引导等多个方面，出台稳楼市 36 条，着力“稳地价、稳房价、稳预期”，促进房地产市场健康发展。长期来看，该政策的落实，对稳定房地产市场，促进房地产市场良性发展将起到积极的作用。

四、最高最佳使用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价，最高

最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最优使用状态主要从以下几个方面来判断：

1、法律上允许的前提下，既不受现时使用状态的限制，而依据法律法规、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

2、技术上可行，即要按照房屋建筑工程方面的技术要求估价。

3、在经济上可行，即估价价格应是各种可能的方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

4、土地与建筑物的均衡性，即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最佳状态。

5、房地产与周围环境协调性，即房地产和周围环境是否相协调或均衡的问题。

6、可持续发展性，即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。

估价对象所处区域太原市小店区，基础配套设施完善，生活服务设施齐备，现状符合最高最佳使用原则。

五、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照房地产评估的技术规则，根据当地房地产市场状况，并结合项目特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、选取依据

估价对象为住宅用房，太原市房地产市场已经形成，有较丰富的可供选择的比较实例，根据现有资料和估价目的的要求，本次估价适宜采用市场比较法。

住宅不以获利为主要目的，无法测算净收益与收益价值，故不适宜采用收益法进行评估。

成本法以房地产重新开发建设成本为导向，适用于无收益又很少发生交易的房产，本次获取资料有限，不适宜采用成本法进行评估。

假设开发法适用于有开发潜力，规划条件明确的待开发房产，估价对象未有改扩建，故不适用采用假设开发法进行评估。

故本次采用市场比较法进行评估。

2、市场比较法

市场比较法就是将估价对象与在价值时点的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成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

六、估价测算过程

1、比较案例的选取

估价人员通过市场调查，根据替代性原理，按用途相近、结构相似、区位相近、价格类型相同等要求，选取如下案例作为比较实例。

案例 1：阳光地带小区，钢混结构，建筑面积 130.34 平方米，3 层，精装修；2022 年成交单价 14500 元/平方米。

案例 2：阳光地带小区，钢混结构，建筑面积 158.73 平方米，2 层，精装修；2022 年成交单价 13860 元/平方米。

案例 3：阳光地带小区，钢混结构，建筑面积 133 平方米，3 层，简单装修；2022 年成交单价 13900 元/平方米。

2、因素选择

根据影响房地产价格的主要因素，结合估价对象和可比实例的实际情况，所选择的比较因素主要有交易日期，交易情况，区域因素和个别因素等，区域因素主要有交通通达度、商业繁华度、生活服务设施完善度、基础设施完备度、环境条件、人口密度等；个别因素主要有建筑规模、建成年份、建筑结构、层次、建筑布局、临街状况、装修状况、室内配套设施、朝向、采光条件等。

3、因素条件描述详见下表

估价对象和可比实例各因素条件说明表

估价对象及可比实例 较因素		估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
座落		长治路	长治路	长治路	长治路
成交日期		——	2022	2022	2022
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域 因素	交通通达度	较高	较高	较高	较高
	商业繁华度	较高	较高	较高	较高
	生活服务设施	完善	完善	完善	完善
	基础配套	完备	完备	完备	完备
	环境条件	较好	较好	较好	较好
	人口密度	一般	一般	一般	一般
	其他	一般	一般	一般	一般
个别 条件	建筑规模	适中	适中	适中	适中
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层次	3层	3层	2层	3层
	建筑布局	较好	较好	较好	较好
	临街状况	支路	支路	支路	支路
	装修状况	普通装修	精装修	精装修	简单装修
	建成年代	2004	2005	2005	2004
	配套设施	齐备	齐备	齐备	齐备
	朝向	南北	南北	南北	南北
	采光条件	较好	较好	一般	较好
	其他	一般	一般	一般	一般

4、比较因素指数确定

(1) 交易情况修正

比较实例 A、B、C 均属正常交易，其交易情况修正系数均取

100/100。

(2) 交易日期修正；

比较实例 A、B、C 的成交日期为 2022 年，与价值时点较接近，期间太原市住宅用房价格基本保持稳定，故修正系数均取 100/100。

(3) 区域因素及个别因素修正系数说明

区域因素中交通通达度分为高、较高、一般、较低四个档次，每个档次修正系数相差 3%；商业繁华度分为高、较高、一般、较低四个档次，每个档次修正系数相差 3%，生活服务设施状况完善度分为完善、较完善、一般、不完善四个档次，每个档次修正系数相差 3%；基础设施完备度分为完备、较完备、一般、不完备四个档次，每个档次修正系数相差 2%；环境条件分为好、较好、一般、较差四个档次，每个档次修正系数相差 2%；人口密度分为大、较大、一般、较小四个档次，每个档次修正系数相差 2%。

个别因素中建筑规模分为适中与一般两个档次，每个档次修正系数相差 3%；建筑层次每增加 1 层，修正系数增加 0.4%，顶层较下一层减少 2%；建筑布局分为好、较好、一般、较差四个档次，每个档次修正系数相差 3%；临街状况分为主干道、次干道、支路、不临路四个档次，每个档次修正系数相差 3%；装修状况分为精装修、普通装修、简单装修、无装修四个档次，每个档次修正系数相差 2%；建成年份每差一年修正系数相差 0.3%；室内配套设施为齐备，较齐备，一般，不齐备四个档次，每个档次修正系数相差 2%，朝向分为南北、东西、北、南四个档次，东西朝向较南北朝向相差 3%，北朝向较南北朝向相差 5%，南朝向较南北朝向相差 2%；采光条件分为好、较好、一般、较差四个档次，每个档次修正系数相差 1%。

比较因素条件指数表

估价对象及可比实例 比较因素		估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
座落		长治路	长治路	长治路	长治路
成交日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域 因素	交通通达度	20	20	20	20
	商业繁华度	15	15	15	15
	生活服务设施	20	20	20	20
	基础配套	15	15	15	15
	环境条件	10	10	10	10
	人口密度	10	10	10	10
	其他	10	10	10	10
	小计	100	100	100	100
个别 条件	建筑规模	10	10	10	10
	建筑结构	10	10	10	10
	层次	10	10	9.6	10
	建筑布局	10	10	10	10
	临街状况	10	10	10	10
	装修状况	10	12	12	8
	建成年代	10	10.3	10.3	10
	配套设施	10	10	10	10
	朝向	10	10	10	10
	采光条件	5	5	4	5
	其他	5	5	5	5
	小计	100	102.3	100.9	98

5、修正计算单价（具体过程见下表）

市场比较法修正计算表

可比实例	A	B	C
交易价格 (元/m ²)	14500	13860	13900
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/102.3	100/100.9	100/98
比准价格 (元/m ²)	14174	13736	14184
评估单价 (元/m ²)	14031		

6、确定评估价值

$$\text{评估价值} = 14031 \times 197.55$$

$$= 2771824 \text{ 元}$$

$$\approx 277.18 \text{ 万元}$$

七、估价结果的确定

根据估价目的，结合该房地产产权情况及市场行情，遵循估价原则，按照估价程序，经过科学的计算及综合分析影响房地产估价诸多因素，确定估价对象太原市长治路 99 号阳光地带 H 区 4 幢 1 单元 301 号房产，在价值时点 2022 年 5 月 26 日的评估价值为人民币 277.18 万元，大写人民币：贰佰柒拾柒万壹仟捌佰元整，评估单价 14031 元/平方米，大写人民币每平方米壹万肆仟零叁拾壹元整。

附 件

- 1、司法鉴定对外委托书复印件；
- 2、《房屋所有权证》复印件；
- 3、估价对象现状照片；
- 4、估价对象区位图；
- 5、房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构资质证书复印件；
- 7、估价人员资格证书复印件。