

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：晋正房估字第22-1513号

估价项目名称：申请人阳高县自然资源局与应县泽宇房地产开发有限公司、大同市御泉苑房地产开发有限公司合同纠纷一案中涉及的位于阳高县宏泰家园的17套住宅、6个车库、1套商铺房地产价值评估

估价委托人：阳高县人民法院

房地产估价机构：山西正衡房地产估价有限公司

注册房地产估价师：宋成丽（注册号：1420080038）

贺慧娟（注册号：1420210066）

估价报告出具日期：二零二二年八月二十八日



致估价委托人函

阳高县人民法院：

承蒙委托，我公司组织注册房地产估价师于二零二二年二月二十三日
至二零二二年八月二十八日按规定的估价程序对估价对象进行了评估工
作。特此函告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置价值提供参考依据。

估价对象：估价对象为阳高县宏泰家园内的 17 套住宅、6 个车库、1
套商铺，估价对象住宅楼为多层楼砖混结构，建成年份为 2015 年，房屋
总建筑面积 1553.05 平方米，现状为住宅、车库、以及商铺。装修情况：
均为毛坯。

根据委托方提供的《阳高县人民法院委托函》、《中华人民共和国国
有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、
《建筑工程施工许可证》、《山西省商品房预售许可证》显示：所有权人：
应县泽宇房地产开发有限公司，房屋坐落：阳高县新建路路北，土地性质：
商业、住宅，使用权类型：出让，使用权面积：26943.5 平方米，终止日
期：商业 2054 年 9 月 27 日，住宅：2084 年 9 月 27 日。

本次评估的为宏泰家园的 17 套住宅、6 个车库、1 套商铺，估价对象
含室内装饰装修，不含室内可移动物品。

价值时点：2022年02月23日。

价值类型：公开市场价值。



估价方法：市场法和收益法。

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，运用科学估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象诸因素的基础上，运用市场法和收益法进行评估，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 02 月 23 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：578.01 万元整

大写金额：伍佰柒拾捌万零壹佰元整

评估单价：详细见估价结果一览表。

特别提示：

1. 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”、“风险提示说明”及“报告使用提示”认真阅读，以免使用不当，造成损失。
2. 本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即2022年08月28日起至2023年08月27日止。

山西正衡房地产估价有限公司

法定代表人：贾守国

二零二二年八月二十八日



目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	4
三、估价结果报告	7
1、估价委托人	7
2、房地产估价机构	7
3、估价目的	7
4、估价对象	7
5、价值时点	8
6、价值类型	8
7、估价原则	9
8、估价依据	12
9、估价方法	14
10、估价结果	20
11、注册房地产估价师	15
12、实地查勘期	15
13、估价作业期	15
四、附 件	17



估价结果一览表

楼幢号	房号	面积 (m²)	单价 (元/m²) 或(元/个)	总价 (万元)	装修
4号楼	4-1-102号	82.27	3605	29.66	毛坯
5号楼	5-1-702号	94.89	3500	33.21	毛坯
6号楼	6-3-702号	74.94	3500	26.23	毛坯
	6-4-602号	97.55	3500	34.14	毛坯
	6-4-701号	74.94	3500	26.23	毛坯
	6-4-702号	74.94	3500	26.23	毛坯
	6-5-602号	82.74	3500	28.96	毛坯
7号楼	7-1-501号	78.82	3500	27.59	毛坯
	7-1-502号	78.82	3500	27.59	毛坯
	7-2-501号	78.82	3500	27.59	毛坯
	7-2-502号	78.82	3500	27.59	毛坯
	7-3-501号	78.82	3500	27.59	毛坯
	7-3-502号	78.82	3500	27.59	毛坯
	7-4-501号	78.82	3500	27.59	毛坯
	7-4-502号	78.82	3500	27.59	毛坯
	7-5-502号	78.82	3500	27.59	毛坯
	7-5-502号	78.82	3500	27.59	毛坯
2号楼底商	22号商铺	39.42	9500	37.45	毛坯
小区内车库	20号车库	21.9	100000	10	毛坯
	21号车库	21.9	100000	10	毛坯
	57号车库	24.84	100000	10	毛坯
	58号车库	24.84	100000	10	毛坯
	59号车库	24.84	100000	10	毛坯
	60号车库	24.84	100000	10	毛坯
合计		1553.05	--	578.01	--



估价师声明

我们郑重声明：

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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们基于独立、客观、公正原则下的专业分析、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。

三、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，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。



四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师宋成丽和贺慧娟于2022年02月23日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘、记录，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘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。

六、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

七、参加本次估价的注册房地产估价师：



姓名	注册号	中华人民共和国房地产估价师 姓名 宋成丽 注册号: 1420080038 有效期至: 2023. 22	日期 2022年08月28日
宋成丽	1420080038		
贺慧娟	1420210066		2022年08月28日

中华人民共和国房地产估价师
姓名: 贺慧娟
注册号: 1420210066
有效期至: 2024. 06. 22




估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设：

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让。
- (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) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (7) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式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。
- (8) 本次估价对象的权属情况及实物状况以《中华人民共和国国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《山西省商品房预售许可证》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。



(9) 委托方提供了估价对象的《中华人民共和国国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《山西省商品房预售许可证》，我们未向政府有关部门核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(10) 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假定估价对象能正常安全使用。

(11) 由于估价对象为一个小区内的多套住宅、商铺、车库，本次估价以估价对象能合法享用及分摊项目整体的各项公共权益及各项服务配套设施为前提。

2、未定事项假设：

本次估价无法确认估价对象是否存在拖欠物业费等有关税费的滞纳金情况，本次估价假定无拖欠物业费等有关税费的滞纳金情况。

3、背离事实假设：

(1) 本次估价对象被法院依法查封，本次评估未考虑查封对估价结果的影响，提醒报告使用人予以关注。

4、不相一致假设：无

5、依据不足假设：无

二、估价报告使用限制：

1、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，即为人民法院确定财产处置价值提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件



或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

2、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3、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。

4、本估价报告仅限人民法院确定财产处置价值提供参考依据，评估结果自估价报告完成之日起一年内有效（即2022年08月28日起至2023年08月27日止），若在此期间内由于国家政策、经济环境、市场供应关系、遇有自然力和其他不可抗力及物业本身的状况等因素发生重大变动，且这些变动会对评估结果产生重大影响，须委托本估价公司重新评估。

上述的假设和限制条件如发生变化，估价对象的评估价值应作相应的调整，甚至重估。



估价结果报告

一、估价委托人

阳高县人民法院

二、房地产估价机构

名称：山西正衡房地产估价有限公司

住所：太原市杏花岭区北大街126号1幢1单元2401号

法定代表人：贾守国

备案等级：壹级

证书编号：【晋】房估11101076

统一社会信用代码：911401007781377457

注册资本：贰佰壹拾万圆整

成立日期：2005年08月09日

营业期限：/长期

三、估价目的

为人民法院确定财产处置价值提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围及基本状况

估价对象为阳高县宏泰家园内的17套住宅、6个车库、1套商铺，估价对象住宅楼为多层楼砖混结构，建成年份为2015年，房屋总建筑面积1553.05平方米，现状为住宅、车库、以及商铺。装修情况：均为毛坯。



根据委托方提供的《阳高县人民法院委托函》（（2021）晋 0221 执 420 号）、《中华人民共和国国有土地使用证》（阳国用（2015）第 007 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 140221201401038）、《建设工程规划许可证》（建字第 140221201401038 号）、《建筑工程施工许可证》（编号 140221201503300101）、《山西省商品房预售许可证》（（2015）晋商房预售阳字第 201501 号）显示：所有权人：应县泽宇房地产开发有限公司，房屋坐落：阳高县新建路路北，土地性质：商业、住宅，使用权类型：出让，使用权面积：26943.5 平方米，终止日期：商业 2054 年 9 月 27 日，住宅：2084 年 9 月 27 日。

本次评估的为宏泰家园的 17 套住宅、6 个车库、1 套商铺，估价对象含室内装饰装修，不含室内可移动物品，估价对象详细情况见下表：

楼幢号	房号	结构	面积 (m ²)
4 号楼	4-1-102 号	混合	82.27
5 号楼	5-1-702 号	混合	94.89
6 号楼	6-3-702 号	混合	74.94
	6-4-602 号	混合	97.55
	6-4-701 号	混合	74.94
	6-4-702 号	混合	74.94
	6-5-602 号	混合	82.74
7 号楼	7-1-501 号	混合	78.82
	7-1-502 号	混合	78.82
	7-2-501 号	混合	78.82
	7-2-502 号	混合	78.82
	7-3-501 号	混合	78.82
	7-3-502 号	混合	78.82
	7-4-501 号	混合	78.82
	7-4-502 号	混合	78.82
	7-5-502 号	混合	78.82
	7-5-502 号	混合	78.82
2 号楼底商	22 号商铺	混合	39.42
小区内车库	20 号车库	混合	21.9
	21 号车库	混合	21.9



	57号车库	混合	24.84
	58号车库	混合	24.84
	59号车库	混合	24.84
	60号车库	混合	24.84
合计	--	--	1553.05

2、建筑物基本状况

估价对象为阳高县宏泰家园内的17套住宅、6个车库、1套商铺，估价对象住宅楼为多层楼砖混结构，建成年份为2015年，房屋总建筑面积1553.05平方米，现状为住宅、车库、以及商铺。装修情况：均为毛坯。

估价对象设施设备完备，通有上下水、电、集中供热、通讯、有线、天然气、宽带等配套设施。

楼幢号	房号	结构	面积 (m ²)	装修	备注 1	备注 2
4号楼	4-1-102号	混合	82.27	毛坯	两室一厅一厨一卫一阳台、一梯三户、中户、朝南、塑钢窗户、防盗门、七通	4号楼3个单元，总层高4层
5号楼	5-1-702号	混合	94.89	毛坯	三室一厅一厨两卫一阳台、一梯三户、南北朝向、塑钢窗户、防盗门、七通、送露台	5号楼4个单元，总层高7层
6号楼	6-3-702号	混合	74.94	毛坯	两室一厅一厨一卫一阳台、一梯三户、中户、朝南、塑钢窗户、防盗门、七通、送露台	6号楼5个单元，总层高7层
	6-4-602号	混合	97.55	毛坯	三室一厅一厨一卫一阳台、一梯三户、南北、塑钢窗户、防盗门、七通	
	6-4-701号	混合	74.94	毛坯	两室一厅一厨一卫一阳台、一梯三户、南北、塑钢窗户、防盗门、七通、送露台	
	6-4-702号	混合	74.94	毛坯	两室一厅一厨一卫一阳台、一梯三户、中户、朝南、塑钢窗户、防盗门、七通、送露台	
	6-5-602号	混合	82.74	毛坯	两室一厅一厨一卫一阳台、一梯三户、中户、朝南、塑钢窗户、防盗门、七通	
	7-1-501号	混合	78.82	毛坯	一室一厅一厨一卫一阳台、一梯两户、朝向南北、塑钢窗户、防盗门、七通、送露台	
	7-1-502号	混合	78.82	毛坯	一室一厅一厨一卫一阳台、一梯两	



7号楼					户、朝向南北、塑钢窗户、防盗门、七通、送露台	7号5个单元,总层高6层,一层为车库小房,2-6层为住宅
	7-2-501号	混合	78.82	毛坯	一室一厅一厨一卫一阳台、一梯两户、朝向南北、塑钢窗户、防盗门、七通、送露台	
	7-2-502号	混合	78.82	毛坯	一室一厅一厨一卫一阳台、一梯两户、朝向南北、塑钢窗户、防盗门、七通、送露台	
	7-3-501号	混合	78.82	毛坯	一室一厅一厨一卫一阳台、一梯两户、朝向南北、塑钢窗户、防盗门、七通、送露台	
	7-3-502号	混合	78.82	毛坯	一室一厅一厨一卫一阳台、一梯两户、朝向南北、塑钢窗户、防盗门、七通、送露台	
	7-4-501号	混合	78.82	毛坯	一室一厅一厨一卫一阳台、一梯两户、朝向南北、塑钢窗户、防盗门、七通、送露台	
	7-4-502号	混合	78.82	毛坯	一室一厅一厨一卫一阳台、一梯两户、朝向南北、塑钢窗户、防盗门、七通、送露台	
	7-5-502号	混合	78.82	毛坯	一室一厅一厨一卫一阳台、一梯两户、朝向南北、塑钢窗户、防盗门、七通、送露台	
	7-5-502号	混合	78.82	毛坯	一室一厅一厨一卫一阳台、一梯两户、朝向南北、塑钢窗户、防盗门、七通、送露台	
	2号楼底商	22号商铺	混合	39.42	毛坯	
小区内车库	20号车库	混合	21.9	毛坯	由东向西排号,朝向为南	
	21号车库	混合	21.9	毛坯	由东向西排号,朝向为南	
	57号车库	混合	24.84	毛坯	由北向南排号,朝向为东	
	58号车库	混合	24.84	毛坯	由北向南排号,朝向为东	
	59号车库	混合	24.84	毛坯	由北向南排号,朝向为东	
	60号车库	混合	24.84	毛坯	由北向南排号,朝向为东	
合计	--	--	1553.05	--	--	--

3、估价对象权属状况

估价对象在价值时点2022年02月23日已取得五证:《中华人民共和国国有土地使用证》(阳国用(2015)第007号)、《建设用地规划许



可证》（地字第 140221201401038）、《建设工程规划许可证》（建字第 140221201401038 号）、《建筑工程施工许可证》（编号 140221201503300101）、《山西省商品房预售许可证》（（2015）晋商品房预售阳字第 201501 号）。权属清晰，现因涉案被依法查封。

4、他项权利设立情况

根据委托方提供的资料以及现场勘查，估价对象未存在他项权。

5、区位状况描述

（1）位置状况

估价对象位于阳高县新建路路北，地处县城繁华地段，地理位置优。

（2）外部配套设施状况

基础设施：基础设施达到“七通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气、通路。

（3）周围环境状况

估价对象位于阳高县新建路路北，地理位置好。所处区域周边有龙泉小区、龙泉新村等住宅区，分布着云阳学校、中国电信、中国工商银行、山西省农村信用社、老百姓大药房、小羊羔大酒店、阳高县政府、云林公园、阳和古城墙等等。人流量较大，商业繁华度较高，适宜居住。估价对象区域内有暄阳街、云林路、阳和大道等交通主干道，交通十分便利。

（4）楼层状况

估价对象为多层楼梯住宅，通行便利，采光、日照、通风条件较优，综合评价楼层状况为较优。

五、价值时点



本次估价以实地查勘日期作为价值时点，即：2022年02月23日。

六、价值类型

本次评估采用公开市场价值标准。

采用公开市场价值标准，即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。

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。

估价对象房地产市场价值是指在正常市场情况下，于价值时点2022年02月23日，估价对象用途为住宅的房地产公开市场价值。

本报告价格货币单位均为人民币。

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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。



本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

3. 最高最佳使用原则

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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上



可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理



性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格,任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果,是他们的价格相互接近。

本次评估中,比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

5. 估价时点原则

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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性,这主要是考虑到资金的时间价值,在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以,在房地产估价时统一规定:如果一些款项的发生时点与价值时点不一致,应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性,这主要是考虑到房地产市场价格的波动,同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提,根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时,对不同案例的交易日期修正体现了价值时点原则。

八、估价依据

本次估价依据以下相关资料、进行分析和测算:

1、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日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,2021年1月1日起施行);



(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，自1995年1月1日起实施；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》（自2020年1月1日起施行）

(4) 《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，自2016年12月1日起施行）；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日起实施）；

(6) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号，自1985年度起施行）；

(7) 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

(8) 《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定》（法释〔1998〕15号，1998年6月11日最高人民法院审判委员会第992次会议通过1998年7月8日最高人民法院公告公布，自1998年7月8日起施行）；

(9) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号，2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，现予公布，自2005年1月1日起施行）；

(10) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（〔法释〔2016〕18号，2016年5月30日最高人民法院审判委员会第1685次会议通过，自2017年1月1日起施行）；



(11)《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2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,自2018年9月1日起施行);

2、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/T 50899-2013】;

(3)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014,自2014年12月1日起实施);

3、估价委托人提供的资料

(1)阳高县人民法院委托函;

(2)山西省阳高县人民法院执行裁定书

(3)估价委托人提供的其他资料。

4、估价机构搜集和掌握的相关资料

(1)阳高县总体规划;

(2)阳高县近年统计资料;

(3)估价对象所在区域区位条件资料;

(4)估价人员收集的与估价相关的其他资料;

(5)估价人员实地查勘所获得的资料及询问记录;

(6)估价对象附近房地产投资回报状况。

九、估价方法

● 估价方法的选择

房地产估价中常用的估价方法主要有:比较法、收益法、成本法、假



设开发法等，不同的估价方法从不同的角度反映了估价对象房地产一定权利状态及一定时间点的价格水平。注册房地产根据实地查勘结合所搜集的资料确定估价方法如下：

住宅：估价对象为住宅房地产，同区域同小区有较多交易案例，住宅成交市场较为活跃，因而适宜采用比较法进行估价；收益法适用有经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象作为住宅，虽然具有经济收益，但未来的收益和风险较难预测，因此不宜采用收益法进行估价；估价对象为已建成物业，用途为住宅且处于正常使用状态，也未有改、扩建规划，因而不适用假设开发法进行估价；成本法是以在估价时点重建该房地产为导向求取估价对象的价值，为积算价格，不能反映估价对象的真实价格，因而也不适用成本法进行估价；故本次评估选用市场法进行评估。

商铺：估价对象为商业性房地产，同区域同小区有较多交易案例，商铺成交市场较为活跃，因而适宜采用比较法进行估价；收益法适用有经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象作为商业性房地产，面积小且临街，具有经济收益，且估价对象同区域范围内市场租赁活跃，因此适宜采用收益法进行估价；估价对象为已建成物业，用途为商业且处于正常使用状态，也未有改、扩建规划，因而不适用假设开发法进行估价；成本法是以在估价时点重建该房地产为导向求取估价对象的价值，为积算价格，不能反映估价对象的真实价格，因而也不适用成本法进行估价。故本次评估选用市场法和收益法进行评估。

车库：估价对象为车库，同区域同小区有较多交易案例，车库成交市场较为活跃，因而适宜采用比较法进行估价；收益法适用有经济收益或



有潜在经济收益的房地产。估价对象作为车库，虽然具有经济收益，但未来的收益和风险较难预测，因此不宜采用收益法进行估价；估价对象为已建成物业，用途为住宅且处于正常使用状态，也未有改、扩建规划，因而不适用假设开发法进行估价；成本法是以在估价时点重建该房地产为导向求取估价对象的价值，为积算价格，不能反映估价对象的真实价格，因而不适用成本法进行估价。故本次评估选用市场法进行评估。

● 选用估价方法原理

本次对估价对象的房地产市场价值进行评估，采用市场法和收益法进行估价。

(1) 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。

(2) 收益还原法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。估价对象长远看房地产租金水平呈逐年上涨趋势。因此，估价人员选取净收益按一定比例递增的方法测算房地产价值。

$$\text{公式: } P = a / (r-g) \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n]$$

P—房地产价格

a—房地产年纯收益

r—房地产还原利率

g—净收益年增长率

n—房地产的收益年限



十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的,遵循估价原则,运用科学估价方法,在认真分析所掌握资料与影响估价对象诸因素的基础上,运用市场法、收益法进行评估,确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2022年02月23日的估价结果如下:(币种:人民币)

房地产价值总价:578.01 万元整

大写金额:伍佰柒拾捌万零壹佰元整

详细见估价结果一览表

楼幢号	房号	面积 (m ²)	单价 (元/m ²) 或(元/个)	总价 (万元)	装修
4号楼	4-1-102号	82.27	3605	29.66	毛坯
5号楼	5-1-702号	94.89	3500	33.21	毛坯
6号楼	6-3-702号	74.94	3500	26.23	毛坯
	6-4-602号	97.55	3500	34.14	毛坯
	6-4-701号	74.94	3500	26.23	毛坯
	6-4-702号	74.94	3500	26.23	毛坯
	6-5-602号	82.74	3500	28.96	毛坯
7号楼	7-1-501号	78.82	3500	27.59	毛坯
	7-1-502号	78.82	3500	27.59	毛坯
	7-2-501号	78.82	3500	27.59	毛坯
	7-2-502号	78.82	3500	27.59	毛坯
	7-3-501号	78.82	3500	27.59	毛坯
	7-3-502号	78.82	3500	27.59	毛坯
	7-4-501号	78.82	3500	27.59	毛坯
	7-4-502号	78.82	3500	27.59	毛坯
	7-5-502号	78.82	3500	27.59	毛坯
	7-5-502号	78.82	3500	27.59	毛坯



2号楼底商	22号商铺	39.42	9500	37.45	毛坯
小区内车库	20号车库	21.9	100000	10	毛坯
	21号车库	21.9	100000	10	毛坯
	57号车库	24.84	100000	10	毛坯
	58号车库	24.84	100000	10	毛坯
	59号车库	24.84	100000	10	毛坯
	60号车库	24.84	100000	10	毛坯
合计		1553.05	--	578.01	--

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	中华人民共和国注册房地产估价师
宋成丽	1420080038		姓名: 宋成丽 注册号: 1420080038 有效期至: 2022年08月28日
贺慧娟	1420210066		姓名: 贺慧娟 注册号: 1420210066 有效期至: 2024.06.22

十二、实地查勘期

2022年02月23日

十三、估价作业期

2022年02月23日至2022年08月28日



附 件

1. 阳高县人民法院委托函
2. 山西省阳高县人民法院执行裁定书
3. 委托方提供的其他材料
4. 估价对象位置图
5. 估价对象实地查勘情况和相关照片
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件



阳高县人民法院委托函

阳高县人民法院 委托函

(2021)晋0221执420号

山西正衡房地产估价有限公司：

我院在执行阳高县自然资源局与应县泽宇房地产开发有限公司、大同市御泉苑房地产开发有限公司合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价，依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告，评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估财产如下：

应县泽宇房地产开发有限公司开发的阳高县宏泰家园的房产17套，车库6个，商铺一套。



山西省阳高县人民法院执行裁定书

山西省阳高县人民法院
执行裁定书

(2021)晋0221执420号之二

申请执行人：阳高县自然资源局。住所地：阳高县大北街40号。

法定代表人：李云山，职务：局长。

被执行人：应县泽宇房地产开发有限公司。住所地：朔州市应县金城西街政府对面。

法定代表人：丰力成，职务：经理。

被执行人：大同市御泉苑房地产开发有限公司。住所地：大同市南三环路南侧新泉村。

法定代表人：边雁东，职务：经理。

案由：合同纠纷

申请执行人阳高县自然资源局于2020年9月9日向本院申请诉前财产保全，请求对被申请人应县泽宇房地产开发有限公司开发的阳高县宏泰家园楼房、车库等财产予以查封。申请人阳高县自然资源局以(2019阳高县不动产)第0000193号房产提供担保。本院依据已经发生法律效力的阳高县人民法院作出的(2020)晋0221民初444号民事判决书，于2021年11月5日向被执行人应县泽宇房地产开发有限公司、被执行人大同市御泉苑房地产开发有限公司发出执行通知书，责令被执行人应县泽宇房地产开发有限公司、被执行人大同市御泉苑房地产开发有限公司于执行通知书送达后立



即给付申请人阳高县自然资源局执行案件标的款，如未按执行通知书指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。被执行人未按执行通知书指定的期间履行给付金钱义务。

本院查明被执行人应县泽宇房地产开发有限公司名下有位于阳高县宏泰家园的房产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十条、第二百四十四条、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第38条、第42条以及《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》第二十八条第一款、第二十九条的规定，裁定如下：

一、查封被执行人应县泽宇房地产开发有限公司开发的阳高县宏泰家园4-1-102号楼房（82.27平方米）、5-1-702号楼房（94.89平方米）、6-3-702号楼房（74.94平方米）、6-4-602号楼房（77.55平方米）、6-4-701号楼房（74.94平方米）、6-4-702号楼房（74.94平方米）、6-5-602号楼房（82.74平方米）、7-1-501号楼房（78.82平方米）、7-1-502号楼房（78.82平方米）、7-2-501号楼房（78.82平方米）、7-2-502号楼房（78.82平方米）、7-3-501号楼房（78.82平方米）、7-3-502号楼房（78.82平方米）、7-4-501号楼房（78.82平方米）、7-4-502号楼房（78.82平方米）、7-5-501号楼房（78.82平方米）、7-5-502（78.82平方米）、后排20号车库（21.9平方米）、后排21号车库（21.9平方米）、后排57号车库（24.84平方米）、后排58号车库（24.84平



方米)、后排 59 号车库(24.84 平方米)、后排 60 号车库(24.84 平方米)及 22 号商铺(39.42 平方米)。

二、查封期限为三年。查封期间查封财产由被执行人应县泽宇房地产开发有限公司代为保管
需要续行查封的,应当在查封期限届满前 30 日内向本院提出续行查封的书面申请;履行义务后可以申请解除查封。

本裁定送达后即发生法律效力。

执 行 员 韩富明



本件与原本核对无异

书 记 员 闫海翔



委托方提供的其他资料

阳 国用 (2015) 第 007 号

土地使用权人	应县泽宇房地产开发有限公司		
座 落	阳高县新建路路北		
地 号	图 号	取得价格	1894.44万元
地类(用途)	商业、住宅	终止日期	商业2054.9.27 住宅2084.9.27
使用权类型	出让	其中	
使用权面积	26943.5 M ²	独用面积	26943.5 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

2015年3月6日

阳高县国土资源局

证书编号: 2015第007号

证书监制机关



中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 / 40221201503300101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，
本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关

阳高县住建局

发证日期

二〇一五年三月十日

建设单位	应县泽宇房地产开发有限公司		
工程名称	阳高县宏泰家园住宅小区建设项目		
建设地址	阳高县新建路路北		
建设规模	49576.7㎡	合同价格	5032.28 万元
勘察单位	太原市辉海岩土工程勘察检测有限公司		
设计单位	大同市二院建筑设计研究院有限公司		
施工单位	山西中景建设工程有限公司		
监理单位	阳高县隆凯建设工程监理有限公司		
勘察单位项目负责人	设计单位项目负责人	监理单位	张智卿
施工单位项目负责人	监理单位	监理单位	张世有
合同工期	365日历天		
备注			

注意事项:

- 一、本证发放施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房和城乡建设主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办延期手续，不办理延期或延期不改，逾期过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建设工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 1400221201401028 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期

用地单位	北京通宇房地产开发有限公司
用地项目名称	商住楼
用地位置	新建路路北
用地性质	商住用地
用地面积	40.41亩
建设规模	49393m ²
附图及附件名称	

遵守事项:

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地位于合城乡规划要求
- 二、未取得本证，未取得建设用地位批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所附附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第1400301201401038号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划建设要求，颁发此证。

发证机关
日期 2014年11月21日



建设单位(个人)	应县津宇房地产开发有限公司
建设项目名称	商住楼
建设位置	新建路路北
建设规模	49580m ²
附图及附件名称	

遵守事项:

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所附附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



山西省商品房预售许可证

(2015)晋商品房预售证字第201501号

根据《山西省城市房地产交易管理条例》的规定,经审核,下列房屋具备预售条件,准予预售。

预售单位	山西晋源房地产开发有限公司	法人代表	李加全	项目名称	晋源县宏安住宅小区	座落位置	晋源县晋源镇(籍)	号
预售房屋性质	商住	幢数	1-8#	层数	4996.7平方米	预售建筑面积	4996.7平方米	
交付使用日期	2015年10月30日	有效期限	2015年4月1日至	2016年3月31日				



发证机关:

2015年 4月 / 日

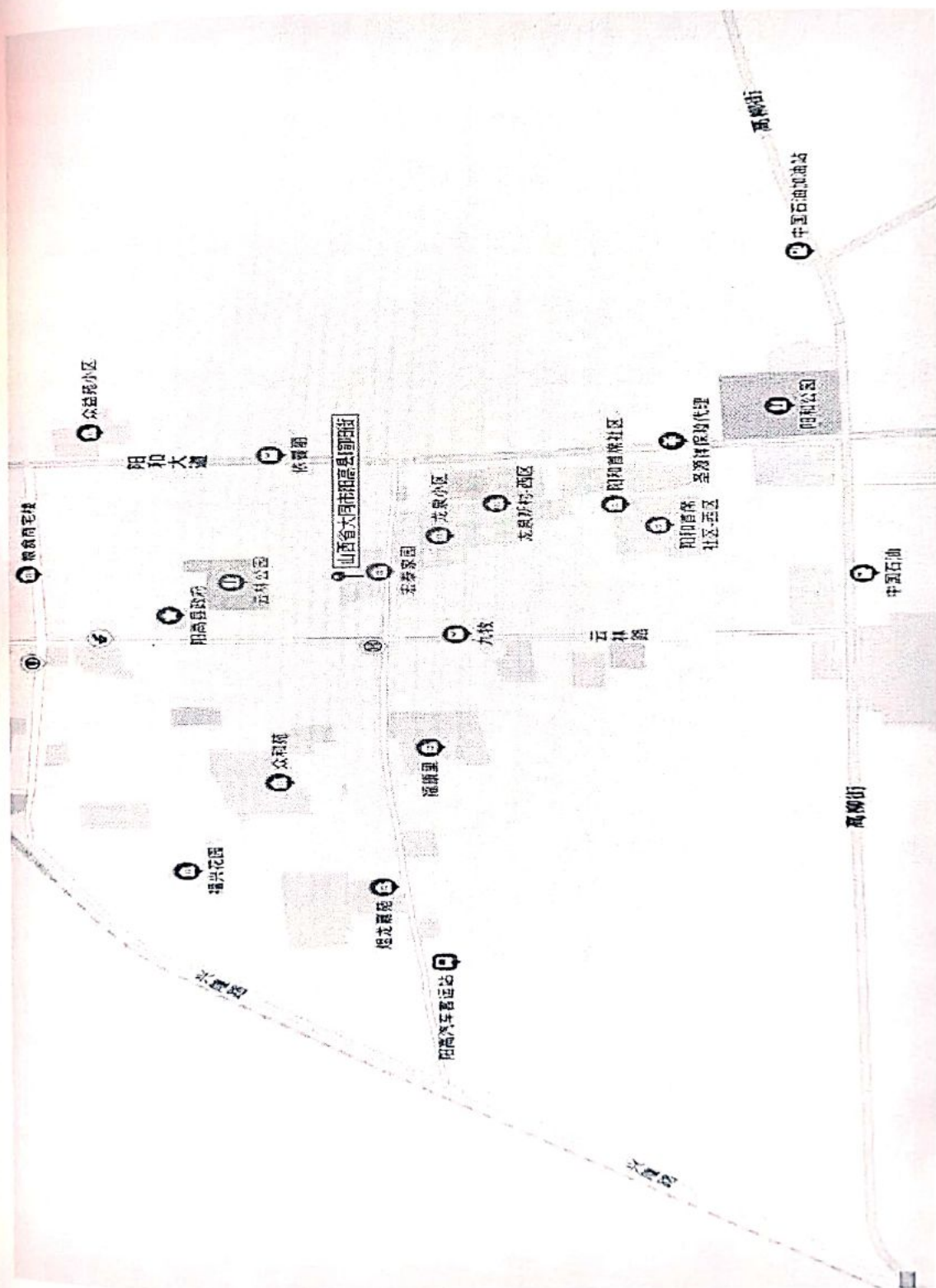
编号:JSFYS N: 0002960

山西省建设厅统一印制

第八号



价对象位置图




估价对象实地查勘情况和相关照片

实地查勘情况

我公司注册房地产估价师宋成丽和贺慧娟于2022年02月23日对位于阳高县宏泰家园的17套住宅、6个车库,1个商铺等房地产进行了实地查勘、记录,并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任,但我们对估价对象的现场查勘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。后附相关照片。

宋成丽:



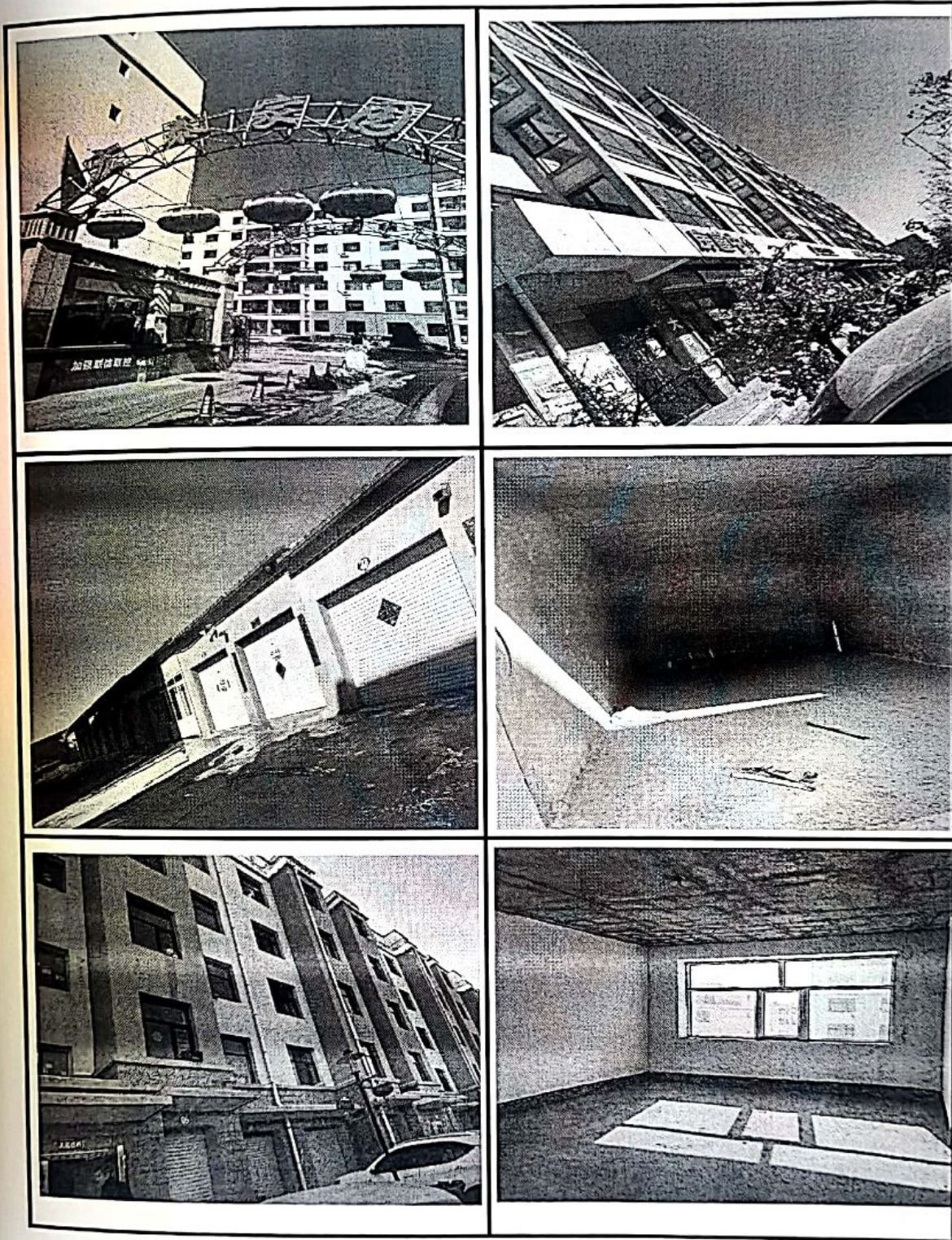
贺慧娟:

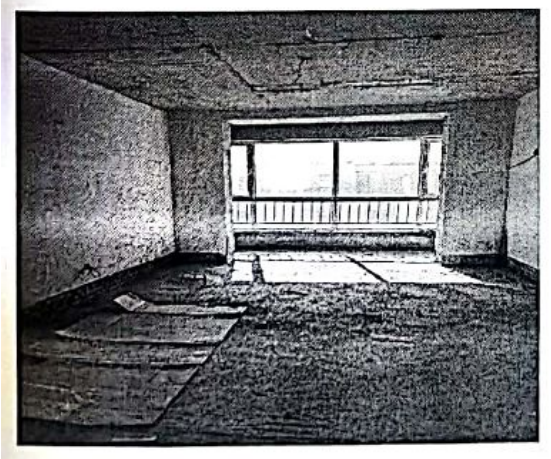


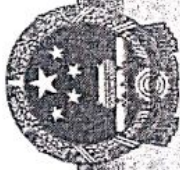
2022年08月28日



相关照片







营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911401007781377457 (1-1)

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 山西正衡房地产估价有限公司

注册资本 贰佰壹拾柒万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2005年08月09日

法定代表人 贾守国

营业期限 / 长期

经营范围

房地产评估; 土地评估; 矿业权评估; 二手车鉴定评估; 房地产经纪*** (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所

太原市杏花岭区北大街126号1幢1单元2401号



登记机关



2021年12月08日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山西正衡房地产估价有限公司

法定代表人：贾守国
(执行事务合伙人)

住所：太原市杏花岭区北大街126号1幢1单元2401号

统一社会信用代码：911401007781377457

备案等级：壹级

证书编号：【晋】房估11101076

有效期限：2023年6月10日

报告使用



发证机关(公章) 2020年6月10日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



注册房地产估价师估价资格证书复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00239817

姓名 / Full name

宋成丽

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

140110198302032063

注册号 / Registration No.

1420080038

执业机构 / Employer

山西正衡房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-12-22

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00249765

姓名 / Full name

贺慧娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

14260119901125232X

注册号 / Registration No.

1420210066

执业机构 / Employer

山西正衡房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-22

持证人签名 / Bearer's signature

