

致估价委托人函

侯马市人民法院：

我公司于 2022 年 07 月 26 日接到贵院房地产价格评估《委托书》，根据本次对王志超、王淑亮涉执房地产处置价格评估之委估目的，遵循法定的估价程序，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用比较法，对位于侯马市新田路 45 号金翔花园 3 号楼 3 单元 362 号的委估成套住宅房地产（含家具家电）进行了价值量评定估算，此次价值时点为 2022 年 08 月 01 日，现将中估联评（2022）-H-1454 号估价报告呈送给贵院。

本次估价结果为：王志超、王淑亮涉执住宅房地产壹套，合同建筑面积为：95.78 m²，房地产评估价值¥247000 元，大写人民币贰拾肆万柒仟元整。（本次估价结果含分摊的土地使用权价格，包括室内可移动的家具家电，房地产评估单价为 2578.83 元/m²）

（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“估价的假设及限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》《估价技术报告》。2、本报告已在 CA 契约锁电子合同云平台备案）

山西中估联评房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月十九日

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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、意见和结论是我们独立、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、我们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。

4、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我们已于2022年08月01日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行了记录及现场摄影、拍照（实地查勘估价师有仪红永、王韶青），估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、参与本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
仪红永	1420030027		2022.08.19
王韶青	1420030028		2022.08.19

估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价对象产权来源清楚，可在公开市场上自由转让。不考虑委估房地产的连带负债及评估范围以外的法律问题。

2、估价委托人提供了估价对象的《侯马市人民法院委托书》、《侯马市人民法院执行裁定书》、《侯马市人民法院送达回证》、《商品房买卖合同》等资料，我们对相关资料进行了审慎检查，未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、完整性、准确性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、完整、真实、准确。估价中采用的房地产信息及建筑面积以《商品房买卖合同》中证载面积为准。

3、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。

4、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。

5、本次估价未考虑估价对象租赁、拍卖、诉讼等情况以及欠缴的税收、物业等相关费用，估价时未考虑上述费用对估价结果的影响。

(二) 未定事项假设

1、因《商品房买卖合同》未显示建成年份，估价人员经查询小区同类住宅产权状况，假定建造年限为 2010 年，仅在本报告中使用。

(三) 背离事实假设

1、估价结果为委托方确定王志超、王淑亮涉执房地产处置价值提

供市场价值参考依据，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所有权人已承担的债务，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、至价值时点，估价对象处于查封状态，因本次估价目的的特定性，以房地产处于正常使用状态，权利不受限制，评估结果未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前提下得出的。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

（六）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、本次估价报告采用的面积为合同建筑面积，若与确权建筑面积存在差异应做相应调整。

5、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。

6、评估对象市场价格对应的交易税费负担方式：按照法律法规规定，由转让人和买受人各自负担。

7、估价人员已关注并恰当考虑了评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

8、估价人员已关注评估对象权属性质对交易限制、交易主体限制、转移登记限制以及交易费用增加的影响，并恰当考虑了该类事项对评估结果的影响。

9、本估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，评估结果未扣除上述费用。

10、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构做出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

11、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，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果；超过一年，需重新进行估价。

12、未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

13、本估价报告由山西中估联评房地产评估有限公司负责解释。

14、本报告一式陆份具有同等法律效力。本报告须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用。

山西中估联评

房地产估价结果报告

一、估价委托人及产权人：

(一) 估价委托人：侯马市人民法院

(二) 产 权 人：王志超、王淑亮

(三) 项目情况说明：

依据《侯马市人民法院委托书》的有关内容：侯马市人民法院在执行侯马市太行村镇银行股份有限公司与王志超、王淑亮借款合同一案中，委托我公司对王志超、王淑亮名下位于侯马市新田路 45 号金翔花园 3 号楼 3 单元 362 号住宅房地产进行价格评估，以咨询了解房地产市场价格为财产处置的参考依据。

二、估价机构：

名 称：山西中估联评房地产评估有限公司

地 址：临汾市尧都区洪家楼南街 7 号

法定代表人：张继惠

房地产证书编号：(晋)房估 10223259 号

备案等级：贰级

土地登记证书号：晋土估协 142021009

联系电话：0357—6086878

三、估价目的：

为人民法院确定王志超、王淑亮位于侯马市新田路 45 号金翔花园 3 号楼 3 单元 362 号涉执房地产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象：

(一) 估价对象范围及坐落

本次估价范围为王志超、王淑亮房产及应分摊的土地使用权价格和室内可移动的家具家电，估价对象的用途为单元成套住宅，位于侯马市新田路 45 号金翔花园 3 号楼 3 单元 362 号，合同建筑面积 95.78 m²，作为住宅使用价值较好。

(二) 估价对象的基本状况：

1、名称：王志超、王淑亮住宅房地产

2、坐落：侯马市新田路 45 号金翔花园 3 号楼 3 单元 362 号

3、面积：合同建筑面积 95.78 m²

4、小区概况：普通多层住宅小区，小区直临新田路，交通状况良好（不考虑新田路正在施工改造的影响），外部基础配套设施和公共服务设施齐全，区域自然环境、人文环境较好，目前景观一般，潜在规划设计景观较好。估价对象所在小区内 2 幢多层住宅，小区内无景观。

5、用途：住宅

6、权属状况：

商品房买卖合同	合同编号 029		权利人	王志超、王淑亮	
坐落	侯马市新田路 45 号 2 号楼三单元 362 号		共有情况	共同共有	
签订日期	2012 年 06 月 26 日		备案情况	已备案	
土地状况	权利类型	国有建设用地使用权	房屋状况	权利类型	房屋所有权
	权利性质	出让		权利性质	市场化商品房
	用途	住宅用地		用途	住宅
	宗地总面积	不详		合同建筑面积	95.78 m ²
	其中：独用面积	--		总层数	6
	分摊面积	不详		所在层数	6
	终止日期	不详		竣工日期	2010 年
他项权利状况			不详		
出租及占有情况			闲置		
土地使用管制			不详		
其他特殊情况			已查封		

该房地产已查封，查封期限三年，估价对象权属状况清楚，来源合法。

（三）土地基本状况：

1、四至：所在金翔花园，小区东至侯马市人民医院家属区，西至福熙苑小区，北至原侯马市人民医院，南至新田路；估价对象东至住户，南、北、西至小区院；

2、土地使用情况：地上建有2幢多层住宅

3、用途：住宅用地。

4、使用权类型：国有建设土地使用权，出让用地。

5、土地形状：为基本规则的多边形，对土地利用有利。

6、地形地势：小区地形规则，地势平坦，对土地合理利用有利；

7、开发程度：七通一平。

（四）建筑物状况

1、名称及坐落：侯马市新田路北侧金翔花园3号楼3单元362号；

2、规模：小区内有2幢多层住宅；

3、面积：合同建筑面积95.78 m²；

4、房屋用途：住宅；

5、建筑结构及层数：混合结构，总6层，估价对象住宅位于6层；

6、设备设施：有水、电、暖、天然气等设施；

7、装饰装修：

委估对象外墙水泥面刷涂料，塑钢窗，单元防盗门，所在单元一走梯两住户，入室防盗门。内墙乳胶漆，部分石膏板吊顶，复合木门；卫生间瓷砖墙面、地面，PVC吊顶，洁具齐全；餐厅及厨房地砖、墙砖，吊顶，整体厨柜；本次估价对象包括室内可移动的家具家电。

室内可移动的家具家电明细表

序号	项目	型号	数量
1	美的空调柜机	KFR-511w/DY-IB	1
2	美的空调挂机	KFR-23G/DY-ID	1
3	创维电视	42E615L	1
4	海尔全自动洗衣机	XQG60-BS1086AM	1
5	板式1.5米床及衣柜	套	1
6	板式1.8米床及衣柜	套	1
7	木制餐桌及椅子	套	1
8	沙发、茶几及电视柜	套	1

8、建造年限:2010年;

9、空间布局:二室二厅一卫,布局合理

10、使用及维护状况:闲置,维护较差;

11、完损状态:房屋因位于顶层,屋顶有渗水现象,墙面有墙皮脱落现象,现状一般。

五、价值时点:

本次价值时点为:根据委托人之估价目的,确定实地查勘日2022年08月01日为本次价值时点。

六、价值类型:

本次估价结果为王志超、王淑亮位于侯马市新田路45号金翔花园3号楼3单元362号房地产的公开市场价值量,估价中采用了公开市场价值标准,即评估出的客观合理价格或价值应当与估价对象在公开市场上最可能形成或成立的价格一致。

七、估价原则:

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则,价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正的原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各当事人来说均是公平合理的价格。

2、遵循合法原则：

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、遵循价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产状况通常也是以其该时点时的状况为准。

4、遵循替代原则：

评估价值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应在合理的范围内。

5、遵循最高最佳利用原则：

最高最佳利用是估价对象一种最可能的利用，这种最可能的利用是法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的利用。

八、估价依据：

（一）法规依据

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）

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);

4、《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);

5、《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、2020年12月23日修正)

6、《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、2020年12月23日修正)

7、《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

8、《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号

(二) 行业规范

1、《房地产估价规范》【国标 GB/ 50291-2015】

2、《城镇土地估价规程》【国标 GB/T 18508-2014】

3、《房地产估价报告评审标准》(试行)

4、《房地产估价基本术语标准》

5、《房屋完损等级评定标准》

6、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》中房学(2021)37号

(三)、产权依据

《商品房买卖合同》

(四)、行为依据

《侯马市人民法院委托书》《侯马市人民法院执行裁定书》、《侯马市人民法院送达回证》

(五)、其他相关资料

1、现场查勘记录及市场询价记录

2、评估人员搜集的价格信息资料

九、估价方法：

根据估价人员所掌握的现场勘察资料及此次估价目的的要求，经过估价人员认真分析，决定选取比较法进行估价。

*比较法：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或价格的方法。基本公式如下：

比较法公式：比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

十、估价结果

本次估价结果为：王志超、王淑亮涉执住宅房地产壹套，合同建筑面积为：95.78 m²，房地产评估价值¥247000元，大写人民币贰拾肆万柒仟元整。（本次估价结果含土地使用权价格，包括室内可移动的家电家具，房地产评估单价为2578.83元/m²）

附：室内可移动的家电家具明细

序号	项目	型号	数量
1	美的空调柜机	KFR-511w/DY-IB	1
2	美的空调挂机	KFR-23G/DY-ID	1
3	创维电视	42E615L	1
4	海尔全自动洗衣机	XQG60-BS1086AM	1
5	板式1.5米床及衣柜	套	1
6	板式1.8米床及衣柜	套	1
7	木制餐桌及椅子	套	1
8	沙发、茶几及电视柜	套	1

十一、估价人员

仪红永

注册房地产估价师

(注册号: 1420030027)

王韶青

注册房地产估价师

(注册号: 1420030028)

十二、估价作业日期:

本次估价自二〇二二年七月二十六日接受委托至二〇二二年八月十九日正式出具估价报告书。

十三、估价报告使用期限:

自估价报告完成之日起一年内有效。

山西中估联评房地产评估有限公司

二〇二二年八月十九日

附 件

- (一) 房地产估价技术报告（存档）
- (二) 房地产现场查勘图片、房地产位置图
- (三) 《侯马市人民法院委托书》、《侯马市人民法院执行裁定书》、
《侯马市人民法院送达回证》、《商品房买卖合同》（复印件）
- (四) 评估机构营业执照（复印件）
- (五) 评估机构备案证书（复印件）
- (六) 评估人员注册证书（复印件）