涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称:	太原市万柏林区漪汾街20号8幢1单元2层4号住宅房地产财产处置参考价评估
估价委托人:	太原市万柏林区人民法院
房地产估价机构:	山西瑞友房地产评估测绘有限公司
资质等级:	壹级
注册房地产估价师:	白瑞晶（1420150003） 张晓燕（1420200088）
估价报告出具日期:	2022年09月21日
估价报告编号:	晋瑞友TY(2022)住2539号

致估价委托人函

太原市万柏林区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对贵院执行的中国大地财产保险股份有限公司山西分公司（**申请执行人**）与郭琦、杜瑞芳（**被执行人**）公证债权文书合同纠纷一案中的涉执房地产进行评估。

估价对象为太原市万柏林区漪汾街20号（山西商检局宿舍）8幢1单元2层4号住宅房地产。根据估价委托人提供的《不动产权证书》，估价对象建筑面积为75.03m^2。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年09月15日。

根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行估价，并结合估价经验及影响住宅房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在公开市场上，于价值时点的评估市场价格为RMB：677000元，大写：人民币陆拾柒万柒仟元整；评估单价为RMB：9023元/m^2。

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”、“报告使用提示”认真阅读，以免使用不当，造成损失。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》。

以上为防伪标志
请微信扫描查证

山西瑞友房地产评估测绘有限公司

法定代表人：赵海龙

二〇二二年九月二十一日

目 录

一、估价师声明 **1**
二、估价假设和限制条件 **2**
三、估价结果报告 **4**
（一）估价委托人 4
（二）房地产估价机构 4
（三）估价目的 4
（四）估价对象 4
（五）价值时点 6
（六）价值类型 6
（七）估价原则 6
（八）估价依据 7
（九）估价方法 8
（十）估价结果 9
（十一）注册房地产估价师 9
（十二）实地查勘期 9
（十三）估价作业期 9
（十四）报告使用提示 9
四、附件 **11**
（一）《太原市万柏林区人民法院委托书》复印件 11
（二）估价对象位置示意图 11
（三）估价对象外观和内部状况照片 11
（四）估价对象《不动产权证书》复印件 11
（五）估价对象《不动产查封登记告知函》复印件 11
（六）可比实例位置图和外观照片 11
（七）房地产估价机构营业执照复印件 11
（八）房地产估价机构备案证书复印件 11
（九）注册房地产估价师注册证书复印件 11

估价师声明

我们郑重声明：

- （一）我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益关系，也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）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】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】及其相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- （五）注册房地产估价师白瑞晶、张晓燕已于2022年09月15日对本估价报告中估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，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实地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，依据估价委托人提供的资料进行评估。
- （六）没有人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

表1：

姓名	注册号	签字	日期
白瑞晶	1420150003		2022年09月21日
张晓燕	1420200088		2022年09月21日

估价假设和限制条件

本次估价的假设前提：

（一）一般假设

1、权利人（郭琦）合法有偿取得房屋所有权及分摊土地使用权，估价对象产权明晰，能够在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》等资料复印件，注册房地产估价师对登记的权属、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、完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、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。

4、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价中假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

5、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（价值时点2022年09月15日）的状况相同。

6、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

（1）存在一个自愿销售的卖者和一个自愿购买的买者；（2）买卖双方的行为都是精明和谨慎的；（3）在价值时点前，相对于物业的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期；（4）此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；（5）不存在特殊买家的附加出价。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

据估价委托人提供的《不动产查封登记告知函》等资料及其介绍说明，在

价值时点，估价对象已设定抵押他项权利（尚未注销），且已被查封（查封期限自2021年09月30日至2024年09月29日）。

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，“在房地产司法拍卖估价中，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”，故本次估价不考虑估价对象被查封及可能存在的原有担保物权等因素对估价结果的影响。

■ （四）不相一致假设

无。

■ （五）依据不足假设

无。

估价报告的使用限制条件：

■ （一）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参考价提供参考依据，不得用于其他目的。

■ （二）本估价报告自出具之日起一年内有效（自2022年09月21日至2023年09月20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。

■ （三）本估价报告专为估价委托人使用，未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位或个人提供；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，报告解释权为本估价机构所有。

■ （四）本估价报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本估价报告的原件承担责任。

估价结果报告

（一）估价委托人：太原市万柏林区人民法院；

（二）估价机构：山西瑞友房地产评估测绘有限公司；

法定代表人：赵海龙；

住所：山西转型综合改革示范区学府产业园南中环街426号第3幢A座1005号；

统一社会信用代码：911401006301952795；

备案等级：壹级；

证书编号：[晋]房估01172222；

联系电话：0351-5607707；

公司网址：www.ruiyou.cn。

（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

1、估价对象财产范围

本次估价对象为太原市万柏林区漪汾街20号（山西商检局宿舍）8幢1单元2层4号住宅房地产，包括房屋建筑物及分摊土地使用权、室内不可分割的装修装饰等，不包括家具电器等可移动物品。

根据估价委托人提供的《不动产权证书》，估价对象建筑面积为75.03平方米，规划用途为住宅。

2、估价对象建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》及估价人员实地查勘，估价对象建筑物基本状况如下：

（1）楼宇概况：太原市万柏林区漪汾街20号（山西商检局宿舍）8幢为一幢总层数6层的混合结构住宅楼，建成于1993年。

（2）建筑结构：混合结构。

（3）建筑规模：建筑面积为75.03平方米。

（4）所在层数：2层。

（5）层高：3米。

（6）室内布局：二室二厅一厨一卫一阳台。

（7）朝向：南北。

（8）现状利用：现空置。

（9）装饰装修状况：外墙为抹灰涂料，公共部分装修：楼梯间水泥砂浆地面，墙面及顶面刷白，铁栏杆及扶手。

室内装修情况：地面铺设复合木地板，墙面刷乳胶漆、贴壁纸，顶面刷乳胶漆；厨房、卫生间瓷砖地面，墙面贴瓷砖及顶，厨房PVC吊顶，卫生间铝扣板吊顶，木门包门套，塑钢窗。

（10）配套设施状况：有水、电、暖、气等配套设施。

（11）建筑物维护保养及使用状况：经注册房地产估价师实地查勘，在价值时点，估价对象结构完好，设施设备使用正常，维护保养状况较好。

（12）小区环境及物业服务质量：估价对象所在小区绿化率一般，小区环境及物业管理条件较好，停车位较充足。

3、估价对象土地基本状况

根据估价人员实地查勘，估价对象所在整宗土地基本状况如下：

（1）宗地位置：估价对象所在宗地北邻漪汾街，西邻文兴路，南邻漪汾南街，东邻望景路。

（2）土地形状、地势及地质条件：估价对象所在宗地形状较规则，地势较平坦，地质条件较好，地基承载力较高。

（3）开发程度：宗地红线外围市政基础设施为“七通”，即通路、通电、通上水、通下水、通暖、通气、通讯，基础设施完备。

4、估价对象权益状况

（1）产权登记状况

依据估价委托人提供的《不动产权证书》，登记状况如下：

证号：晋（2019）太原市不动产权第0043856号；权利人：郭琦；共有情况：单独所有；坐落：漪汾街20号8幢1单元2层4号；不动产单元号：140109 007003 GB00003 F00060005;权利类型：出让/存量房；用途：城镇住宅用地/住宅；面积：共有宗地面积：10059.83m²/房屋建筑面积：75.03m²；使用期限：国有建设用地使用权：1993年01月02日起至2063年01月01日止；房屋结构：混

合结构；房屋总层数：6，所在层数：第2层；原不动产权证号：晋（2019）太原市不动产权第0008443号；产权来源：赠与。

（2）原有担保物权及查封因素

据估价委托人提供的《不动产查封登记告知函》，在价值时点，估价对象已设定抵押他项权利登记：a、权利人：中国大地财产保险股份有限公司山西分公司，不动产登记证明号：晋（2020）太原市不动产证明第0048832号；b、权利人：任亚非，不动产登记证明号：晋（2020）太原市不动产证明第0070032号。

据估价委托人提供的《不动产查封登记告知函》，在价值时点，估价对象已被查封，查封期限：2021年09月30日至2024年09月29日。

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，“在房地产司法拍卖估价中，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”，故本次估价不考虑估价对象被查封及可能存在的原有担保物权等因素对估价结果的影响。

（3）其他权益状况

估价委托人未明确估价对象在价值时点存在租赁权、用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价中假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占用使用情况。

■ （五）价值时点

本次估价以实地查勘完成之日作为价值时点，即：2022年09月15日。

■ （六）价值类型：

本次评估的是估价对象的市场价格。市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

■ （七）估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，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。

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。

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。

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。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果是估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

■ （八）估价依据

本次估价依据以下相关资料，进行分析、测算：

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）；

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、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院第256号令）；

5、《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）；

6、《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）；

7、《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》【2004年10月26日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，并于2020年12月23日进行修正】；

8、《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）；

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）；

10、《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273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/T 50899-2013）；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）。

估价委托人提供的相关资料：

1、估价对象《太原市万柏林区人民法院委托书》【（2022）晋0109执恢428号】；

2、估价对象《不动产权证书》；

3、估价对象《不动产查封登记告知函》；

4、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、太原市总体规划及近年来统计资料；

2、估价对象所在区域的区位条件资料；

3、注册房地产估价师实地查勘所获得的资料及询问记录；

4、本估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的房地产市场相关资料。

■ （九）估价方法

按《房地产估价规范》要求，估价人员经过实地查勘，认真分析所收集的资料，根据估价原则及估价对象的实际情况，结合估价目的，确定本次估价采用比较法进行测算。

1、选用估价方法的理由

本次估价对象为太原市万柏林区漪汾街20号（山西商检局宿舍）8幢1单元2层4号住宅房地产，规划用途为住宅。经估价人员市场调查，估价对象所处区域同类型物业交易市场较为活跃，故本次估价宜采用比较法进行评估。

2、估价方法简介

比较法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《房地产估价规范》，注册房地产估价师在实地查勘和市场资料收集分析的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，结合该房地产产权情况及市场行情，综合分析影响房地产价格的诸多因素，经过科学计算，最终确定估价对象在价值时点2022年09月15日的评估市场价格为RMB：677000元，大写：人民币陆拾柒万柒仟元整；评估单价为RMB：9023元/㎡。

■ （十一）注册房地产估价师：白瑞晶、张晓燕

表3：

姓名	注册号	签字	日期
白瑞晶	1420150003		2022年09月21日
张晓燕	1420200088		2022年09月21日

■ （十二）实地查勘期：2022 年 09 月 15 日。

■ （十三）估价作业期：2022 年 08 月 08 日至 2022 年 09 月 21 日。

■ （十四）报告使用提示

1、关于估价结果的说明

（1）本次估价对象为太原市万柏林区漪汾街20号（山西商检局宿舍）8幢1单元2层4号住宅房地产，包括房屋建筑物所有权及分摊土地使用权、房屋附属设施设备（如水、暖、电等），特此说明。

（2）估价委托人提供的《不动产权证书》等资料均未载明估价对象建成年份；估价对象建成年份系估价人员现场调查所得，特此说明。

（3）估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次评估中估价对象的市场价格对应的交易税费负担方式为“按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担”，特此说明。

（4）估价委托人未书面明确估价对象财产处置费用（包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）是否从财产处置价款中扣除，但实际财产处置工作中，

上述财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，故本次评估结果中未扣除上述财产处置费用，特此说明。

2、估价结果使用特别提示

（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）本估价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）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。

（5）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向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作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。

3、其他事项提示

（1）本报告包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共七部分，须完整使用方有效，对仅使用本报告部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

（2）本报告数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

（3）本报告中最终的评估总价精确到仟元。

（4）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，请通知本估价公司进行更正。

（5）本报告一式伍份具有同等法律效力，其他复印件及影印件均无效。

附件

- （一）《太原市万柏林区人民法院委托书》复印件
- （二）估价对象位置示意图
- （三）估价对象外观和内部状况照片
- （四）估价对象《不动产权证书书》复印件
- （五）估价对象《不动产查封登记告知函》复印件
- （六）可比实例位置图和外观照片
- （七）房地产估价机构营业执照复印件
- （八）房地产估价机构备案证书复印件
- （九）注册房地产估价师注册证书复印件

山西瑞友房地产评估测绘有限公司

二〇二二年九月二十一日