

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称: 太原市新晋祠路300号太原绿地
世纪城18幢1单元13层1303号住
宅房地产财产处置参考价评估

估价委托人: 晋中市榆次区人民法院

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: 于汇海 (1420030012)

马 峰 (1420190001)

估价报告出具日期: 2022年03月02日

估价报告编号: 晋瑞友JZ(2022)住0146号

致估价委托人函

晋中市榆次区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对贵院执行刘晓晖（申请执行人）与张亮（被执行人）民间借贷一案中所涉及的房地产进行估价。估价对象为位于太原市新晋祠路300号太原绿地世纪城18幢1单元13层1303号的住宅房地产。根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》网上备案证明【备案号：201503915382】，估价对象房屋建筑面积97.40m²。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：2021年12月24日。

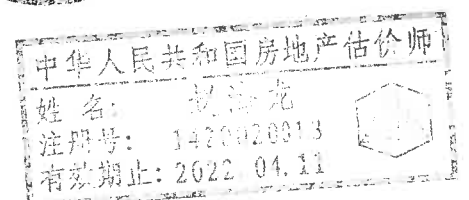
根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行评估测算，并结合估价经验及影响住宅房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在公开市场上，于价值时点在价值定义和估价假设限制条件下可能实现的市场价格为RMB：1195329元，大写：人民币壹佰壹拾玖万伍仟叁佰贰拾玖元整；评估单价RMB：12272元/m²。

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》。

备注：在价值时点，估价对象尚未办理产权登记，本次评估涉及的估价对象坐落、建筑面积等以委托方提供的《商品房买卖合同》网上备案证明为准，且估价结果不包含未来办理产权登记时所产生的相关费用。



以上为防伪标志
请微信扫码查证



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	7
(六) 价值类型	7
(七) 估价原则	7
(八) 估价依据	7
(九) 估价方法	9
(十) 估价结果	9
(十一) 注册房地产估价师	10
(十二) 实地查勘期	10
(十三) 估价作业期	10
(十四) 报告使用提示	10
四、估价技术报告	12
(一) 估价对象描述与分析	12
(二) 市场背景描述与分析	16
(三) 估价对象最高最佳利用分析	21
(四) 估价方法适用性分析	22
(五) 估价测算过程	23
(六) 估价结果确定	31
五、附件	32
(一) 晋中市榆次区人民法院委托书复印件	32
(二) 估价对象位置示意图	32
(三) 估价对象实地查勘情况及相关照片	32
(四) 估价对象《商品房买卖合同》网上备案证明	32
(五) 晋中市榆次区人民法院协助执行通知书稿	32
(六) 山西省晋中市榆次区人民法院协助执行回执	32
(七) 不动产查封登记告知函	32
(八) 房地产估价机构营业执照复印件	32
(九) 房地产估价机构备案证书复印件	32
(十) 注册房地产估价师注册证书复印件	32

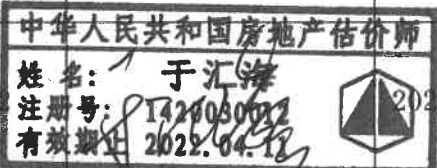
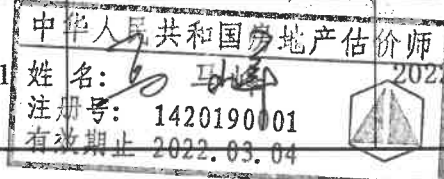
■ 瑞友

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，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《中华人民共和国资产评估法》、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】及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) 注册房地产估价师马峰、于汇海已于2021年12月24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资料进行评估。
- (六) 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- (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
于汇海	142003001	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：于汇海 注册号：142003001 有效期至：2022.04.18	2022年03月02日
马峰	1420190001	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：马峰 注册号：1420190001 有效期至：2022.03.04	2022年03月02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、房屋所有权人合法有偿取得房屋所有权及土地使用权，并支付有关税费，估价对象产权明晰，手续齐全，能够在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了《晋中市榆次区人民法院委托书》、《商品房买卖合同》网上备案证明、《晋中市榆次区人民法院协助执行通知书稿》、《山西省晋中市榆次区人民法院协助执行回执》、《不动产查封登记告知函》等资料，注册房地产估价师对其登记的权属、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、准确性和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，并以之为依据进行估价。

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。

5、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。

6、本次评估假定人民法院拍卖（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2021年12月24日）的状况相同。

7、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

根据估价委托人提供的《晋中市榆次区人民法院协助执行通知书稿》[(2021)晋0702执577号]、《山西省晋中市榆次区人民法院协助执行回执》及《不动产查封登记告知函》，在价值时点，估价对象处于查封状态且存在他项（银行按揭）。

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)明确规定，“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”，故本次估价不考虑查封因素和原有担保物权或其他优先受偿款对估价结果的影响。

■ (四) 不相一致假设

无。

■ (五) 依据不足假设

无。

估价报告使用的限制条件：

- (一) 本估价报告仅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) 本估价报告自估价报告完成之日起一年内有效（自2022年03月02日至2023年03月01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：晋中市榆次区人民法院。
- (二) 估价机构：山西瑞友房地产评估测绘有限公司；
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；
法定代表人：赵海龙；
统一社会信用代码：911401006301952795；
备案等级：壹级；
证书编号：晋房估01172222；
有效期限：2022年4月4日；
联系电话：0351-5607722，0354-3067007、3067165；
公司网址：www.ruiyou.cn；
公司邮箱：ryp gjz@126.com。
- (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、估价对象范围

本次估价对象为位于太原市新晋祠路300号太原绿地世纪城18幢1单元13层1303号住宅房地产，包括房屋建筑物及分摊土地使用权，根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》网上备案证明，估价对象房屋建筑面积97.40平方米，证载用途及现状用途均为住宅。

2、估价对象实物状况

(1) 建筑物实物状况

估价对象所在楼栋位于太原市新晋祠路300号太原绿地世纪城18幢，为地下2层、地上33层钢混结构住宅楼，建成于2014年。本次估价对象位于该幢1单元13层1303号，单元平面布局两梯三户，房屋建筑面积97.40m²。

①朝向、平面布局及层高

估价对象位于太原绿地世纪城18幢1单元13层1303号，平层结构。朝向：南北。平面布局为二室一厅一厨一卫一阳台，平面布局

一般，通风、采光良好，层高3.0m。

②装饰装修及设施设备状况

估价对象所在楼栋外墙真石漆饰面；公共区域：大堂地砖地面，墙面瓷砖及顶，顶棚石膏板造型吊顶，电梯间瓷砖地面，墙面贴瓷砖及顶，顶棚刷乳胶漆，石膏顶角线装饰；楼梯间水泥踏步、平台，铸铁扶手。

室内装修状况：木地板地面，墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆，石膏顶角线装饰，局部做纸面石膏板造型；厨房及卫生间：瓷砖地面，墙面贴瓷砖到顶，顶棚铝扣板吊顶；厨房安装橱柜，卫生间安装卫生洁具，模压木门包门套，断桥铝窗；阳台断桥铝窗全封闭；进户安装防盗门。

配套设施：水、暖、电、燃气、有线、电梯、楼宇对讲等。

③维护状况

据估价人员实地查勘，在价值时点，估价对象现状维护状况良好，能够正常使用。

④小区环境、物业管理及停车位

估价对象所在小区绿化水平较高，内部环境较好，物业管理水平较好，停车位较充足。

(2) 土地实物状况

估价委托方未提供估价对象相关土地权属资料，根据本幢其他住宅的土地登记信息，估价对象所在整宗土地基本状况如下：

①宗地位置：估价对象所在宗地东至滨河西路，南至绿地集团太原置业有限公司，西至绿地集团太原置业有限公司，北至山西海天世纪房地产开发有限公司。

②土地使用权类型：出让。

③土地用途：城镇住宅用地。

④土地使用期限：自2007年02月08日至2057年02月08日，自价值时点起，剩余使用年限为35.12年。

⑤土地形状、地势及地质条件：估价对象所在宗地形状规则，

地势较平坦，地质条件较好，地基承载力较高。

⑥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。

3、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《商品房买卖合同》网上备案证明等资料，估价对象权属手续齐备，产权清晰、合法，具体如下：

出卖人：绿地集团太原置业有限公司；项目名称：太原绿地世纪城三期（B-13地块）1#、4#、5#、7#住宅楼、商业楼；买受人：张亮；房屋坐落：新晋祠路300号18幢1单元13层1303号；成交单价：8635.27元/平方米；成交总价：841075.00元；签约时间：2015-06-11；备案时间：2015-06-24；

房屋状况：幢号：18；房号：1303；结构：钢筋混凝土结构；房屋总层数：35；房屋所在层：13；建筑面积：97.4平方米；规划用途：住宅。

(2) 权利限制状况

根据估价委托人提供的《晋中市榆次区人民法院协助执行通知书稿》[(2021)晋0702执577号]、《山西省晋中市榆次区人民法院协助执行回执》及《不动产查封登记告知函》，在价值时点，估价对象处于查封状态（查封期限三年，2021年3月4日至2024年3月3日）且存在他项（银行按揭）。

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)明确规定，“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”，故本次估价不考虑查封因素和原有担保物权或其他优先受偿款对估价结果的影响。

(3) 租赁权及其他权益状况

据估价人员实地查勘了解及估价委托人介绍：估价对象未涉及

租赁权、地役权等其他他项权利。

- (五) 价值时点：本次估价以实地现场查勘日期作为价值时点，即：2021年12月24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：本次估价遵守独立、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：

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》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；
- 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、《晋中市榆次区人民法院委托函》；
- 2、《晋中市榆次区人民法院协助执行通知书稿》及回执；
- 3、《商品房买卖合同》网上备案证明；
- 4、《不动产查封登记告知函》；
- 5、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、估价人员实地查勘所获得的资料及询问记录；
- 5、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。

- (九) 估价方法：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，估价人员确定采用比较法进行评估。

1、选择估价方法的依据

(1) 估价对象为住宅用房，该类房地产的价格主要由市场因素形成，所处区域存量住宅交易市场发育较成熟，同一供需圈内同类物业交易案例较多，采用比较法进行评估能够客观、合理的反映估价对象的现时价格，本次评估适宜选用比较法进行测算。

(2) 估价对象作为住宅房地产，持有期间多以自用为主，不以获取租金收益为目的，用收益法测算的结果无法体现估价对象的客观市场价格，故不宜采用收益法进行评估。

(3) 估价对象为已建成物业，用途为住宅且处于正常使用状态，且未有改扩建规划，不符合假设开发法应用条件及适用范围。

(4) 成本法是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值，估价对象所处区域存在较多交易案例具有替代性，市场价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的客观市场价格，故不宜采用成本法进行评估。

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调整，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》，估价人员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，最后确定估价对象在价值时点2021年12月24日，在价值定义和估价假设限制条件下可能实现的市场价格为RMB：1195329元，大写：人民币壹佰壹拾玖万伍仟零佰贰拾玖元整，评估单价RMB：12272元/m²。



■ (十一) 注册房地产估价师：马峰、于汇海

表2:

姓名	注册号	中华人民共和国房地产估价师	日期
于汇海	14200300	姓名: 于汇海 注册号: 1420030002 有效期至: 2022.03.02	2022年03月02日
马峰	14201900	姓名: 马峰 注册号: 1420190001 有效期至: 2022.03.04	2022年03月02日

- (十二) 实地查勘期：2021年12月24日。
- (十三) 估价作业期：2021年11月15日至2022年03月02日。
- (十四) 报告使用提示

1、关于估价作业期的说明：

我公司自收到《晋中市榆次区人民法院委托书》之后积极配合人民法院组织实地查勘，因评估项目涉及四处房地产，估价委托人经过多次协调，组织到当事人于2021年12月23日、2021年12月24日对涉案的包括估价对象在内的其中三套房地产进行了实地查勘，数码电影会展中心3号楼因暂停施工无法进入现场，估价委托人多次协商无果，决定暂停未查勘的房地产项目，并通知我公司出具已查勘的三处房产的评估报告。

2、关于估价结果的说明：

(1) 本次估价对象为太原市新晋祠路300号太原绿地世纪城18幢1单元13层1303号房地产，本报告估价结果中包含了分摊土地使用权价值及水、暖、电、气等附属设施和不可分割的装饰、装修的价值，但不包含可移动的物品（动产/如家俱、家电等）的价值，特此说明。

(2) 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。

(3) 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，在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。

3、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以使

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以使

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。

4、其他事项说明：

(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、估价技术报告、附件共八部分，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) 本报告一式肆份具有同等法律效力，其他复印件及影印件均无效。

估价技术报告

（一）估价对象描述与分析

1、实物状况描述与分析

（1）建筑物实物状况描述与分析

本次估价对象为位于太原市新晋祠路300号太原绿地世纪城18幢1单元13层1303号住宅房地产，包括房屋建筑物及分摊土地使用权，根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》网上备案证明，估价对象房屋建筑面积97.40平方米，证载规划用途及现状用途均为住宅。

新晋祠路300号太原绿地世纪城18幢为地下2层地上33层钢混结构住宅楼，建成于2014年。本次估价对象位于该幢1单元13层1303号，单元平面布局两梯三户，房屋建筑面积97.40m²。

①朝向、平面布局及层高

估价对象位于太原绿地世纪城18幢1单元13层1303号，平层结构。朝向：南北。平面布局为二室一厅一厨一卫一阳台，平面布局一般，通风、采光良好，层高3.0m。

②装饰装修及设施设备状况

估价对象所在楼栋外墙真石漆饰面；公共区域：大堂地砖地面，墙面瓷砖及顶，顶棚石膏板造型吊顶，电梯间瓷砖地面，墙面贴瓷砖及顶，顶棚刷乳胶漆，石膏顶角线装饰；楼梯间水泥踏步、平台，铸铁扶手。

室内装修状况：木地板地面，墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆，石膏顶角线装饰，局部做纸面石膏板造型；厨房及卫生间：瓷砖地面，墙面贴瓷砖到顶，顶棚铝扣板吊顶；厨房安装橱柜，卫生间安装卫生洁具，模压木门包门套，断桥铝窗；阳台断桥铝窗全封闭；进户安装防盗门。

配套设施：水、暖、电、燃气、有线、电梯、楼宇对讲等。

③维护状况

据估价人员实地查勘，在价值时点，估价对象现状维护状况良好，能够正常使用，具体如下：

结构部分：地基有足够承载能力，无不均匀沉降；砖墙（柱）、屋架等承重构件完好牢固；墙体完好无损；楼地面整体面层完好平整；屋面不渗漏，基层平整完好，排水通畅；装饰装修部分：门窗完好，开关灵活，内外粉刷完整，顶棚完好牢固，无变形；设施设备部分：水卫管道畅通无阻；线路及各种照明装置使用正常，绝缘良好。

④小区环境、物业管理及停车位

估价对象为底商住宅楼，地上无绿化，内部环境一般，物业管理水平一般，停车位状况一般。

(2) 土地实物状况描述与分析

估价委托方未提供估价对象相关土地权属资料，根据本幢其他住宅的土地登记信息，估价对象所在整宗土地基本状况如下：

①宗地位置：估价对象所在宗地东至滨河西路，南至绿地集团太原置业有限公司，西至绿地集团太原置业有限公司，北至山西海天世纪房地产开发有限公司。

②土地使用权类型：出让。

③土地用途：城镇住宅用地。

④土地使用期限：自2007年02月08日至2057年02月08日，自价值时点起，剩余使用年限为35.12年。

⑤土地形状、地势及地质条件：估价对象所在宗地形状规则，地势较平坦，地质条件较好，地基承载力较高。

⑥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。

2、权益状况描述与分析

(1) 产权登记状况

依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》网上备案证明等资料，估价对象权属手续齐备，产权清晰、合法，具体如下：

出卖人：绿地集团太原置业有限公司；项目名称：太原绿地世纪城三期（B-13地块）1#、4#、5#、7#住宅楼、商业楼；买受人：张亮；房屋坐落：

新晋祠路300号18幢1单元13层1303号；成交单价：8635.27元/平方米；成交总价：841075.00元；签约时间：2015-06-11；备案时间：2015-06-24；

房屋状况：幢号：18；房号：1303；结构：钢筋混凝土结构；房屋总层数：35；房屋所在层：13；建筑面积：97.4平方米；规划用途：住宅。

（2）权利限制状况

根据估价委托人提供的《晋中市榆次区人民法院协助执行通知书稿》[(2021)晋0702执577号]、《山西省晋中市榆次区人民法院协助执行回执》及《不动产查封登记告知函》，在价值时点，估价对象处于查封状态（查封期限三年，2021年3月4日至2024年3月3日）且存在他项（银行按揭）。

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)明确规定，“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”，故本次估价不考虑查封因素和原有担保物权或其他优先受偿款对估价结果的影响。

（3）租赁权及其他权益状况

据估价人员实地查勘了解及估价委托人介绍：估价对象未涉及租赁权、地役权等其他他项权利。

3、区位状况描述与分析

（1）位置状况描述与分析

估价对象位于太原市小店区新晋祠路300号（太原绿地世纪城），其所在小区东至滨河西路、西至新晋祠路，所处道路为城市交通主干道，对内、外交通便利；周围有海天·天鹅堡、丽泽花苑、怡佳天一城、万科金域蓝湾、阳光汾河湾等住宅小区，人口居住较集中，自然及人文环境较好；区域内有沃德兰·东大幼儿园、彩虹双语学校、晋源区第四实验小学、金胜中学、太原市中医医院等教育卫生设施；有三友电器等购物场所；有光大银行、晋商银行、民生银行、山西邮政储蓄银行等金融网点；有便利店、餐饮、药店等生活配套设施，近邻汾河公园、晋阳湖公园、山西体育中心等，公共配套设施完善度较高，估价对象所在楼栋为地下2层，地上33层钢混结构住宅楼，估价对象位于该楼1单元13层1303号；朝向：南北。

(2) 外部配套设施状况描述与分析

① 公共服务配套设施描述

估价对象区域范围内有沃德兰·东大幼儿园、彩虹双语学校、晋源区第四实验小学、金胜中学、太原市中医医院等教育卫生设施；有三友电器等购物场所；有光大银行、晋商银行、民生银行、山西邮政储蓄银行等金融网点；有便利店、餐饮、药店等生活配套设施，近邻汾河公园、晋阳湖公园、山西体育中心等，公共配套设施完善度较高。

② 基础设施描述

估价对象所在区域基础设施状况达到“七通一平”，市政管网可方便地由近距离接入。基础设施完备，能够满足当地居民的生活需求。

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：该区域有城市集中供暖管网，可直接接入；

通气：该区域有城市供气管网，可直接接入；

通路：详见交通状况描述与分析。

(3) 环境状况描述与分析

估价对象位于太原市小店区新晋祠路300号（太原绿地世纪城），近邻汾河公园、晋阳湖公园，自然环境较好；周围分布有海天·天鹅堡、丽泽花苑、怡佳天一城、万科金域蓝湾、阳光汾河湾等住宅小区，人口居住较集中，居住社区成熟度较高，人文环境较好。

(4) 交通状况描述与分析

影响区域交通条件的因素主要有对内交通条件（公共交通便捷度、道路通达度）及对外交通条件，具体如下：

① 对内交通条件

a、道路通达度：估价对象所在小区周围分布有南中环街、新晋祠路、滨河西路等城市主次干道，道路等级较高，能够保障车辆正常通行，道路通达度较高。

b、公共交通便利度：估价对象所在小区300米范围内通行有5条公交线路（76路、311路、804路等）；公共交通便利度较高。

②对外交通条件

估价对象所在小区距太原南站约10.3km，距太原火车站约13.0km，距迎宾汽车站约8.8km，距滨河西路高速口约4.4km，距太原武宿国际机场约12.6km；对外交通便利度较高。

综上所述，估价对象周边公共配套设施完善度较高，所在区域现状地理位置较好，对外交通较便利，居住社区成熟度较高，区位状况较好。

■ （二）市场背景描述与分析

1、城市资源状况

太原，别称为并州，古称晋阳，也称“龙城”。太原市是山西省的省会，是山西省的政治、经济、文化中心，是中国北方著名的军事、文化重镇，也是世界闻名的晋商都会，是中国最重要的能源、重工业基地之一。

（1）地理位置

太原市位于山西省境中央，晋中盆地北端，华北地区黄河流域中部，西、北、东三面环山，中、南部为河谷平原，黄河的第二大支流—汾河，自北向南横贯太原市全境，流经境内约100公里。太原市区域轮廓呈蝙蝠形，东西横距约144公里，南北纵约107公里。北与忻州市、静乐县、定襄县接壤；南与晋中市、太谷县、祁县、文水县为邻；西与岚县、方山县、交城县相依；东与孟县、寿阳县毗邻。

（2）行政区划

太原市现辖6区（小店区、迎泽区、杏花岭区、尖草坪区、万柏林区、晋源区）、3县（清徐县、阳曲县、娄烦县）、1市（古交市）。全市共有21个建制镇、31个乡，53个街道办事处，835个村委会，1451个自然村，684个社区居委会。

2、社会经济发展状况

2021年上半年，太原市经济继续呈现稳中加固、稳中向好的态势，稳步上行的基础明显增强。

（1）地区生产总值保持两位数增长

2021年上半年，太原市地区生产总值（GDP）2181.81亿元，增长11.8%，比一季度（13.8%）减缓2.0个百分点，比上年同期（下降3.9%）加快15.7个百分点。与2019年同期相比，累计增长7.4%，平均增长3.7%，分别比一季度（累计增长6.2%，平均增长3.0%）加快1.2、0.7个百分点。

三次产业同步增长。第一产业实现增加值14.56亿元，增长13.4%，拉动GDP增长0.08个百分点；第二产业实现增加值843.90亿元，增长12.3%，拉动GDP增长4.41个百分点；第三产业（服务业）实现增加值1323.35亿元，增长11.5%，拉动GDP增长7.31个百分点。三次产业对GDP的贡献率分别为：0.7%、37.4%、61.9%。

（2）工业经济回升势头明显

2021年上半年，全市规模以上工业增加值增长13.9%，比前5个月（13.0%）加快0.9个百分点。非传统产业保持两位数增长：2021年上半年，非传统产业增加值占全市规模以上工业增加值的比重为43.4%；增长21.0%，拉动全市规模以上工业增加值增长9.6个百分点。传统产业增加值占全市规模以上工业增加值的比重为56.6%；增长7.9%，拉动全市规模以上工业增加值增长4.3个百分点。装备制造业贡献率过半：2021年上半年，装备制造业增加值占全市规模以上工业增加值的比重为22.9%；增长33.1%，对全市规模以上工业增加值增长的贡献率为52.1%，拉动全市规模以上工业增加值增长7.2个百分点。工业新动能加快发展：2021年，高技术制造业增加值增长15.3%，拉动全市规模以上工业增加值增长2.1个百分点。工业战略性新兴产业增加值增长4.7%，拉动全市规模以上工业增加值增长1.0个百分点；其中，新一代信息技术产业增加值增长30.9%；新材料产业增加值增长10.7%；高端装备制造业增加值增长22.9%；节能环保产业增加值增长0.7%；生物产业增加值增长34.5%；新能源产业增加值增长2.7%；新能源汽车产业增加值增长48.4%。

（3）固定资产投资实现两位数增长

2021年上半年，全市固定资产投资增长15.5%，比前5个月（17.4%）减缓1.9个百分点。工业投资贡献率近五成：2021年上半年，工业投资占全市投资

的比重为19.4%，对全市投资增长的贡献率为48.2%。其中，制造业投资增长趋势明显，占工业投资的比重为69.7%；增长46.9%。电力、燃气及水的生产供应业投资成倍增长，占工业投资的比重为29.4%；增长119.6%。城市基础设施建设投资拉动作用加强：2021年上半年，城市基础设施建设投资占全市投资的比重为24.9%，比上年同期提高5.1个百分点；增长45.3%。10亿元以上项目发挥支撑主力作用：2021年上半年，全市10亿元以上在建项目90个，比上年同期（72个）增加18个；完成投资占全市投资的比重为34.9%，比上年同期提高11.1个百分点；增长69.6%，对全市投资增长的贡献率达106.9%，拉动全市投资增长16.6个百分点。综改示范区投资引领效果明显：2021年上半年，综改示范区完成投资占全市投资的比重为18.7%，比上年同期提高4.0个百分点；增长47.4%，高于全市投资增速31.9个百分点；对全市投资增长的贡献率为44.8%。

（4）消费市场持续向好

2021年上半年，全市社会消费品零售总额876.60亿元，增长32.3%，比上年同期（下降21.8%）回升54.1个百分点。居民生活消费持续回升：2021年上半年，限额以上粮油、食品类商品零售额62.18亿元，增长27.0%。限额以上日用品类商品零售额13.85亿元，增长28.0%。限额以上服装、鞋帽、针纺织品类、金银珠宝类、化妆品类共实现零售额60.68亿元，增长39.3%。家电类消费大幅提振：2021年上半年，占限额以上消费品零售额比重为12.3%的家电类商品零售额62.67亿元，增长82.0%，比前5个月（57.9%）加快24.1个百分点。汽车消费拉动作用显著：2021年上半年，占限额以上消费品零售额比重为31.9%的汽车类商品零售额162.90亿元，增长37.2%。其中，新能源汽车增长184.9%。互联网零售保持倍增态势：2021年上半年，限额以上企业通过公共网络实现商品零售额79.92亿元，占限额以上消费品零售额的比重为15.7%；增长158.6%。

3、不动产制度与不动产市场状况

（1）住房制度方面

①2018年5月14日，太原市人民政府印发《关于加强房地产市场调控工作

的实施意见》(并政办发〔2018〕23号),提出实施住房限购政策、加强差别化住房信贷和税收政策、控制现房短期交易转让、加强商品住房销售价格管理、加强商品房预售审批管理、加强土地供应管理、加大市场供应、强化房地产市场监管、强化舆论引导和预期管理等九项具体措施。2018年7月4日,太原市史上最严限购令正式落地实施。

②2018年8月,太原市出台《太原市发展住房租赁市场实施方案》,到12月底前,将至少依托1家国有企业开展住房租赁业务,至少有1块土地用于建设租赁住房,新建商品房至少配建20%租赁住房。

③2018年8月22日,山西省人民政府办公厅发布《山西省人民政府办公厅关于加快推进住宅全装修工作的实施意见》,按照意见要求,各设区城市中心城区(由各市划定)范围内新出让或划拨国有土地上的新建住宅,原则上实行住宅全装修,推行成品交房。全省新开工建设的装配式住宅项目、执行绿色建筑标准的住宅项目和租赁住房、酒店式公寓全部实行全装修。

④从2018年10月29日起,在太原市就业的港澳台同胞也可以缴纳住房公积金,享受和太原市缴存职工同样的住房公积金政策优惠;2019年6月18日起,缴存职工申请新购商品房商转公贷款或部分商转公贷款时,所购房屋已办理不动产权证书并在发放商业贷款的商业银行办理了对应贷款的不动产登记证明的,在符合中心其他贷款条件的基础上,可通过办理第二顺位抵押权的担保方式申请住房公积金贷款。

(2) 住宅房地产市场状况

一手房市场。根据太原市房产管理局官方网站公布的数据,截止2020年12月31日,太原市新建商品住宅(包括底商住宅楼)批准销售共计1092.4万平方米,较上年增长11.6%;拟销售719幢,较上年增长28.9%;拟销售约9.3万套,较上年增长14.8%;平均118平方米/套。新建商品房集中交房时间为2021年至2023年,工程建设周期平均为3.0年。从供应区域来看,小店区及万柏林区商品住宅供应量较大,新建商品房市场较为活跃。据国家统计局发布的70个大中城市住宅销售价格变动情况,近一年,太原新建商品房房价整体呈下跌的态势,2020年三季度至2021年一季度,持续下跌,2021年第二季度稍有

回升，三季度年末又回归低迷状态。

二手房市场。国家统计局于2021年9月15日发布了2021年8月份70个大中城市住宅销售价格变动情况，太原市二手住宅价格环比下跌0.4%，同比下跌2.2%。分类价格指数中，90m²及以下二手住宅价格环比下跌0.9%，同比下跌1.4%；90至144m²二手住宅价格环比上涨0.5%，同比下跌2.0%；144m²以上二手住宅价格环比下跌0.7%，同比下跌4.5%。统计数字反映出：与上月相比，本月我市90至144m²二手住宅成交价延续上涨态势，刚需及大面积改善型二手住宅由涨转跌；我市二手住宅成交价整体呈现下降态势。

4、城市规划与发展目标

（1）城市建设方面

2020年，太原市进行了轰轰烈烈的创城行动，各类型市政工程集中亮相，大力推进老旧小区改造，进一步改善民生，提升市民生活品质。2020年主要城市建设项目包括：1月份由中国科学院大学、太原市人民政府、中国科学院山西煤炭化学研究所、中北大学四方共建的中国科学院大学太原能源材料学院正式开工，预计2022年建成招生；9月初，沿汾河东西两侧布局全长76公里的滨河自行车专用道开工建设，预计年底主体完工；9月底，太原市动物园扩建工程完工，对市民开放；10月初，太原植物园经过三年多的建设最终对外开放；11月初，东峰路南延、南中环东延、中心街东延、龙城大街东延集中竣工通车；12月底，长治路-解放路大通车，地铁2号线（一期）正式运行，太原进入地铁时代。另外，2020年全年太原市共实施改造老旧小区（片区）333个，涉建筑面积约953万平方米，惠及居民10.8万户，提高了城市宜居水平和百姓居住生活质量。

（2）城市规划发展

太原市政府《关于促进区域协调发展的实施意见》发布，为太原市未来发展规划指明方向：

发展目标：①2022年，清徐、阳曲“撤县设区”全面完成，全市区域协调发展新格局初步形成，基本建立全市区域合作发展机制和中部盆地城市一体化发展的体制机制；②到2035年，全市区域协调发展取得决定性进展；摘

帽贫困县娄烦、阳曲经济社会发展达到或接近中心城区水平；全市区域发展不平衡不充分的矛盾得到有效解决，中部盆地城市一体化发展的体制机制成熟定型；③到2050年，全市区域协调发展格局全面形成，与全国同步实现社会主义现代化，基本实现全体人民共同富裕。在此基础上辐射全省，发挥省会城市引领带动作用，着力促进周边市县协调可持续发展，辐射带动全省高质量转型发展，建成具有全国影响力和竞争力的区域性中心城市。

重要举措：①推动区域空间协调发展。积极有序推进清徐、阳曲“撤县设区”行政区划调整；统筹清徐开发区、阳曲产业园区差异化承接产业转移；大力发展新兴产业；发挥东西北三山优势，加强生态修复，打造文旅休闲区和避暑康养胜地；加快太原、晋中一体化进程，打造太原、晋中组合城市新形象；②支持特殊类型地区共同发展。加强娄烦绿色生态示范区持续发展；加强汾河水源地绿化建设；加快晋源、万柏林、清徐、阳曲、古交和娄烦采煤沉陷区综合治理；③打造优势产业集群。依托各区县优势产业，在生物医药、新材料、新能源、大数据、文旅、制造业等行业做大做强，搭建城市未来发展框架。

■ （三）估价对象最高最佳利用分析

根据估价目的及估价原则，本次估价应以估价对象的最高最佳利用状况为前提。所谓最高最佳利用，即房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

最高最佳利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下列方面考虑：

1、法律上允许

最高最佳利用原则受到合法原则的约束，即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价，估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅，这在法律上是允许的。

2、技术上可能

对于法律上允许的利用状况，应分析其在技术上是否可能。这里的技术主要指房屋建筑工程方面的技术。估价对象所在楼栋为地下2层，地上33层钢筋混凝土结构住宅楼，目前施工的技术手段完全能满足建筑要求。

3、财务上可行

对于法律上允许且技术上可能的利用状况，应分析其财务上是否可行。每种利用状况未来的收入现值大于或等于支出现值时，则财务上可行，否则不可行。估价对象作为住宅房地产，预测未来的收入现值大于支出现值，财务上可行。

4、价值最大化

在所有满足法律上允许，技术上可能，财务上可行的利用方式中，能使估价对象的价值达到最大化的利用方式，才是最高最佳利用方式。估价对象作为住宅房地产，在其现有规模及档次下使用才能使达到最大价值。

经过上述分析，注册房地产估价师确定估价对象以住宅用途继续使用最为合理，选择维持现状前提进行估价。

■ （四）估价方法适用性分析

1、估价技术思路

按《房地产估价规范》要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，本次评估中，注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，采用比较法求取估价对象的市场价格。

2、选择估价方法的依据

（1）估价对象为住宅用房，该类房地产的价格主要由市场因素形成，所处区域存量住宅交易市场发育成熟，同一供需圈内同类物业交易案例较多，采用比较法进行评估能够客观、合理的反映估价对象的现时价格，本次评估适宜选用比较法进行测算。

（2）估价对象作为住宅房地产，持有期间多以自用为主，不以获取租金收益为目的，用收益法测算的结果无法体现估价对象的客观市场价格，故不宜采用收益法进行评估。

（3）估价对象为已建成物业，用途为住宅且处于正常使用状态，且未有改扩建规划，不符合假设开发法应用条件及适用范围。

（4）成本法是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值，估价对象所处区域存在较多交易案例具有替代性，市场价格与成本关联性弱，

房地产的开发成本不能准确反映房地产的客观市场价格，故不宜采用成本法进行估价。

3、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调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

■ (五) 估价测算过程

首先遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格比较基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取估价对象房地产的比较价值。

1、比较法的计算公式

估价对象比较价值 = 可比实例交易价格 $\times A \times B \times C$

式中：A—正常交易指数/可比实例交易指数

B—价值时点价格指数/可比实例交易日期价格指数

C—估价对象房地产状况条件指数/可比实例房地产状况条件指数

2、选取比较实例

根据房地产估价的替代原则，选择三个与估价对象处于同一供求范围，同类物业交易房地产作为比较实例。

实例A：绿地世纪城17幢1单元5层96.92平方米，成交单价为10627元/平方米，交易日期为2021年11月；

实例B：绿地世纪城1幢2单元6层102.63平方米，成交单价为12180元/平方米，交易日期为2021年12月；

实例C：绿地世纪城1幢1单元14层122.63平方米，成交单价为12199元/平方米，交易日期为2021年10月；

表3：估价对象及可比实例明细表

项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
位置/名称	绿地世纪城	绿地世纪城	绿地世纪城	绿地世纪城
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
财产范围	无附赠及债权债务	无附赠及债权债务	无附赠及债权债务	无附赠及债权债务
付款方式	一次性付款	按揭贷款	按揭贷款	按揭贷款
融资条件	常规融资	常规融资	常规融资	常规融资
税费负担	各付	买方负担	买方负担	买方负担
计价单位	单位建面价格	单位建面价格	单位建面价格	单位建面价格
交易日期	2021-12	2021-11	2021-12	2021-10
交易单价(元/m ²)	---	10627	12180	12199

3、建立比较基础

选取了可比实例后，应先建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

建立比较基础后的价格如下（表4）：

项目	可比实例A	可比实例B	可比实例C
单价(元/m ²)	10627	12180	12199
房地产范围	0%	0%	0%
付款方式	-2%	-2%	-2%
融资条件	0%	0%	0%
税费负担	2%	2%	2%
计价单位	0%	0%	0%
可比价格(元/m ²)	10622.75	12175.13	12194.12



估价对象外观



可比实例A外观

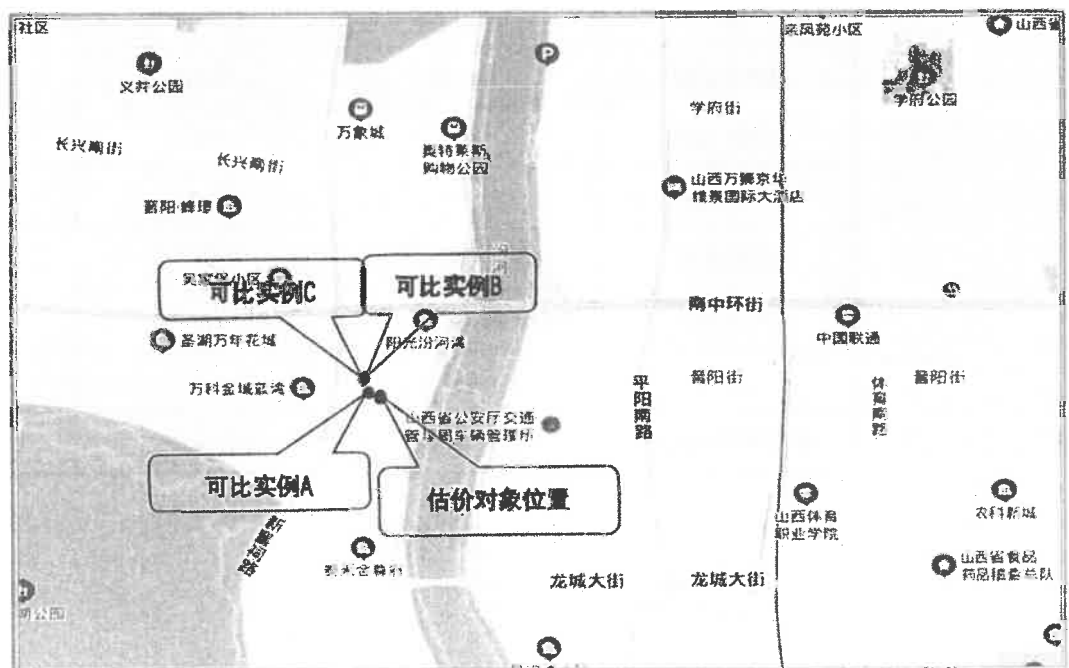


可比实例B外观



可比实例C外观

估价对象与可比实例位置示意图



4、编制比较因素条件说明表

估价对象与可比实例的比较因素条件详见下表：

5、编制比较因素条件指数表

根据估价对象与可比实例的差异，确定可比实例各因素的相应指数。

(1) 交易情况修正

由于房地产具有不可移动性及房地产市场为不完全市场，房地产成交价格易受交易中一些特殊因素的影响，从而使其偏离正常的市场价格。因此必须对偏离正常市场价格的可比实例进行交易情况修正。估价对象与可比实例A、B、C均为正常交易状况，因此确定估价对象与可比实例交易指数均为100。

(2) 市场状况调整

可比实例成交日期的市场状况与价值时点的市场状况存在差异的，需进行市场状况调整，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格。估价对象与可比实例的交易日期接近，在此期间该区域同类型物业价格基础基本保持稳定，因此确定估价对象与可比实例因素价格指数均为100。

(3) 房地产状况调整

以估价对象房地产状况条件为100，将三个可比案例的具体房地产状况条件与估价对象进行比较，对可比实例条件比估价对象条件好的，进行正调整，对可比实例条件比估价对象条件差的，进行负调整，得出各因素对应的调整值。

① 区位状况

a、公共配套设施完善度：分为高、较高、一般、较低、低五个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少2；

b、自然及人文环境质量：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少2；

c、道路通达度：分为高、较高、一般、较低、低五个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少2；

d、公交便捷度：分为高、较高、一般、较低、低五个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少2；

e、所在层数/总层数：以估价对象条件为基准，视可比实例具体情况进行调整；

f、朝向：以估价对象条件为基准，视可比实例具体情况进行调整；

g、临路状况：分为不临路、支路、次干道、主干道、快速路五个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少1；

h、其他区位状况：以估价对象条件为基准，视可比实例具体情况进行调整。

②实物状况

a、建筑面积：以估价对象条件为基准，视可比实例具体情况进行调整；

b、房屋结构：分为钢混、混合、砖木三个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一档，指数相应增加或减少4；

c、电梯：分为有、无两个级别，以估价对象条件为基准，视可比实例具体情况进行调整；

d、建成年份：以估价对象条件为基准，视可比实例具体情况进行调整；

e、平面结构：分为平层、错层、复式、跃层、loft五个级别，以估价对象条件为基准，视可比实例具体情况进行调整；

f、通风采光：分为正常采光、轻微挡光、严重挡光三个级别，以估价对象条件为基准，每上升或下降一档，指数相应增加或减少1.5；

g、户型评价：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少2；

h、装修状况：为豪装、精装、一般、简装、无五个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个等级，因素指数相应增加或减少5；

i、楼盘内环境：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少2；

j、物业服务质量：分为好、较好、一般、较差、无五个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应减少或增加2；

k、停车位水平：分为充足、较充足、一般、较不充足、不充足五个级别，以估价对象条件为基准，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应减少或增加2；

l、其他实物状况：以估价对象条件为基准，视可比实例具体情况进行调整。

③权益状况

a、产权性质：以估价对象条件为基准，视可比实例具体情况进行调整；

b、租约限制：以估价对象条件为基准，视可比实例具体情况进行调整。

6、确定估价对象市场价格

$$\text{市场价格} = 12272.37 \times 97.40$$

$$= 1195328.84 (\text{元})$$

$$\approx 1195329 (\text{元})$$

$$\text{市场单价} = 1195329 \div 97.40$$

$$= 12272.37 (\text{元}/\text{m}^2)$$

$$\approx 12272 (\text{元}/\text{m}^2)$$

表5：比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3	
对象位置/名称		绿地世纪城	绿地世纪城	绿地世纪城	绿地世纪城	
可比价格(元/m ²)		---	10622.75	12175.13	12194.12	
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
交易日期		2021-12	2021-11	2021-12	2021-10	
房地产状况	区位状况	公共配套设施完善度	较高	较高	较高	较高
		自然及人文环境	较好	较好	较好	较好
		道路通达度	较高	较高	较高	较高
		公交便捷度	较高	较高	较高	较高
		所在层数/地上总层数	13/33	5/33	6/33	14/33
		朝向	南北	南北	南北	东端房
		临路状况	次干道	不临路	支路	支路
		其他区位状况	无	无	无	无
	实物状况	建筑面积(m ²)	97.4	96.92	102.63	122.63
		房屋结构	钢混	钢混	钢混	钢混
		有无电梯	有	有	有	有
		建成年份(年)	2014	2014	2012	2012
		平面结构	平层	平层	平层	平层
		户型评价	较好	较好	较好	较好
		通风采光	正常采光	正常采光	正常采光	正常采光
		装修情况	中装	无	中装	中装
		楼盘内环境	较好	较好	较好	较好
		物业服务质量	较好	较好	较好	较好
		停车位水平	较充足	较充足	较充足	较充足
	其他实物状况	无	无	无	无	
权益状况	产权性质	商品房	商品房	商品房	商品房	
	其他权益因素	无	无	无	无	

表6：比较因素条件指数及测算明细表

比较因素		估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3	
对象位置/名称		绿地世纪城	绿地世纪城	绿地世纪城	绿地世纪城	
可比价格(元/㎡)		---	10622.75	12175.13	12194.12	
交易情况系数		100	100	100	100	
市场状况系数		100	100	100	100	
房地 产 状 况	区 位 状 况	公共配套设施完善度	0	0	0	
		自然及人文环境	0	0	0	
		道路通达度	0	0	0	
		公交便捷度	0	0	0	
		所在层数/地上总层数	0	-4	-3	0
		朝向	0	0	0	1
		临路状况	0	2	1	1
		其他区位状况	0	0	0	0
	实 物 状 况	建筑面积(㎡)	0	0	0	-1
		房屋结构	0	0	0	0
		有无电梯	0	0	0	0
		建成年份(年)	0	0	-1	-1
		平面结构	0	0	0	0
		户型评价	0	0	0	0
		通风采光	0	0	0	0
		装修情况	0	-10	0	0
	其 他 实 物 状 况	楼盘内环境	0	0	0	0
		物业服务质量	0	0	0	0
		停车位水平	0	0	0	0
		其他实物状况	0	0	0	0
权 益 状 况	产权性质	0	0	0	0	
	其他权益因素	0	0	0	0	
调整系数合计		---	-12	-3	0	
比准价格			12071.31	12551.68	12194.12	
测算单价(元/㎡)			12272.37			
备注：将以上可比实例进行比较修正后的价格差距不大，本次评估采用简单算术平均法确定估价对象的比准价值。						

■ （六）估价结果确定

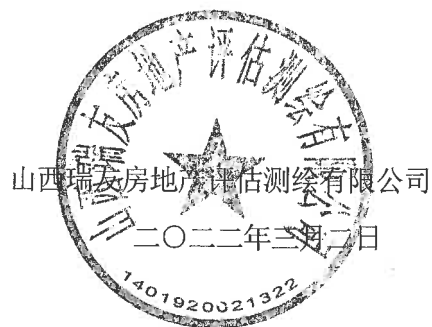
根据《房地产估价规范》，估价人员在实地查勘和市场资料收集分析的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，结合该房地产权属情况及市场行情，综合分析影响房地产价格的诸多因素，经过科学计算，最后确定估价对象在价值时点2021年12月24日，在价值定义和估价假设限制条件下可能实现的市场价格为RMB：1195329元，大写：人民币壹佰壹拾玖万伍仟叁佰贰拾玖元整，评估单价RMB：12272元/m²。





附件

- (一) 晋中市榆次区人民法院委托书复印件
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 估价对象实地查勘情况及相关照片
- (四) 《商品房买卖合同》网上备案证明
- (五) 晋中市榆次区人民法院协助执行通知书稿
- (六) 山西省晋中市榆次区人民法院协助执行回执
- (七) 不动产查封登记告知函
- (八) 房地产估价机构营业执照复印件
- (九) 房地产估价机构备案证书复印件
- (十) 注册房地产估价师注册证书复印件



晋中市榆次区人民法院
委托书

(2021)晋 0702 执恢 284 号

山西瑞友房地产评估测绘有限公司：

我院在执行刘晓晖与张亮 民间借贷一案中，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。

需评估的财产如下：

数码电影汇展中心 3 号楼,太原市新晋祠路 300 号太原绿地世纪城 18 幢 1 单元 1303,榆次东顺城街君豪国际公寓 1 幢 A 座 2701-3,榆次东顺城街君豪国际公寓 1 幢 A 座 2702。



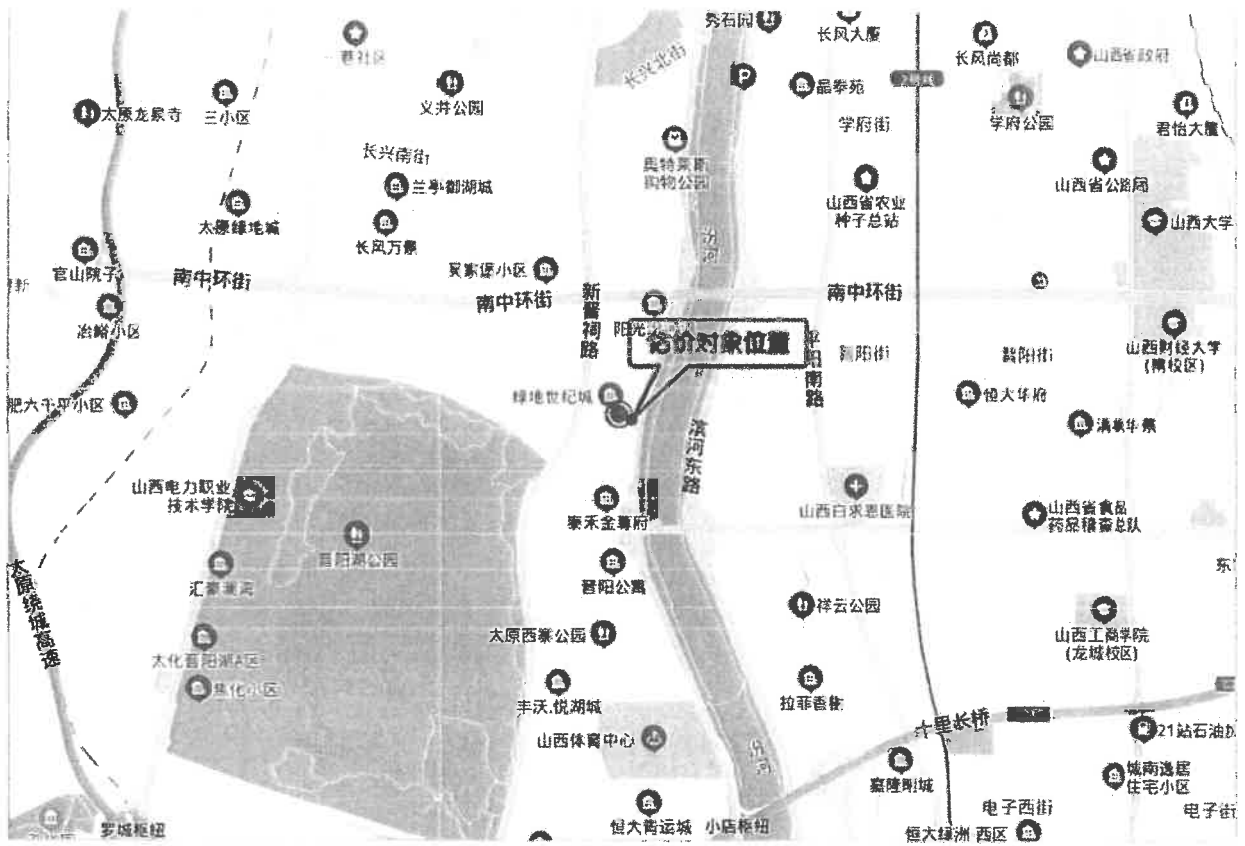
2021 年 11 月 15 日

承 办 人：方晋峰 联系电话：

联 系 人：方晋峰 联系电话：03543302301

本院地址：

太原市晋源区新晋祠路300号太原绿地世纪城18幢1单元13层1303号



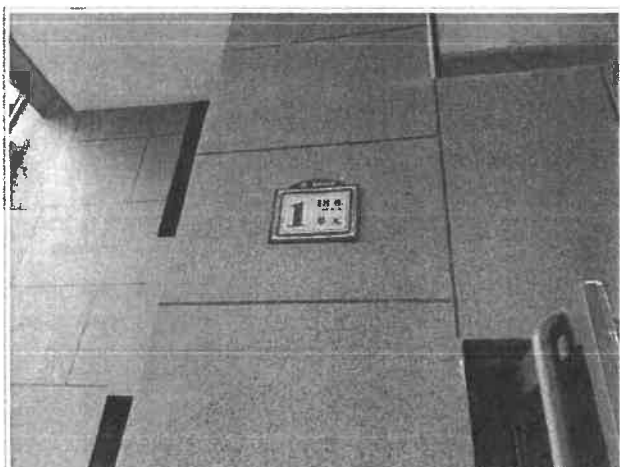
太原市晋源区新晋祠路300号太原绿地世纪城18幢1单元13层1303号



楼盘出入口



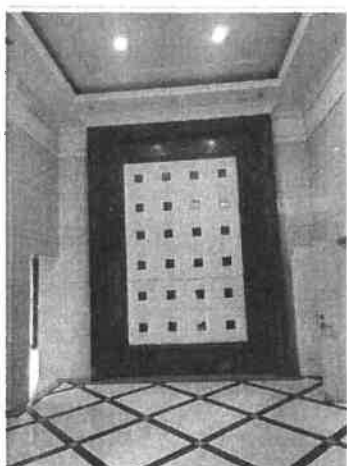
自然幢外观



自然幢楼牌



单元门



大堂

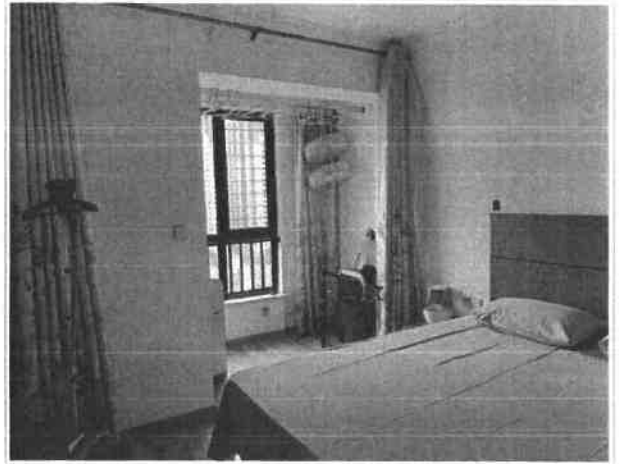


入户门

太原市晋源区新晋祠路300号太原绿地世纪城18幢1单元13层1303号



卧室



卧室



厨房



卫生间



阳台



查勘人

《商品房买卖合同》网上备案证明



合同号: 201503916162

备案号: 201503915382

出卖人:	绿地集团太原置业有限公司					
项目名称:	太原绿地世纪城三期(B-13地块)1#、4#、5#、7#住宅楼、商业楼					
买受人:	张亮					
证件号码:	142401197903271817	联系电话:	18903448887			
房屋坐落:	新晋祠路300号18幢1单元13层1303号/					
成交单价:	8635.27元/平米	成交总价:	841075.00元			
签约时间:	2015-06-11 11:52:30	备案时间:	2015-06-24 18:14:31			
房屋状况						
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	规划用途
18	1303	钢筋混凝土结构	35	13	97.4	住宅
其他权利状况						
序号	权利人	权利种类	债券数额(万元)	登记日期	履行日期	
房屋限制情况						
序号	来文单位	来文编号	限制日期	限制内容		

备注: 成交单价和成交总价, 详细设置内容请参见“商品房买卖合同”。本证明之效力仅限于出具时点。

生成本页打印时间: 2021-03-04 10:14:48

晋中市榆次区人民法院

协助执行通知书稿

编号:

(2021)晋0702执577号

太原市不动产中心

刘瑞晖与张磊

一案,

本院作出的(2021)晋0702执577号执行裁定书已经发生法律效力,因被执行人未履行义务,依照《中华人民共和国民事诉讼法》

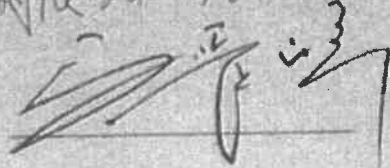
二〇二一年四月

规定,请协助执行下列事项:

一 查封被执行人张磊名下位于太原市新晋祠路300号11幢单元1101(合同编号为20130916162)的房产

二 查封期限3年 2021.3.4 - 2024.3.3

批准人:



承办人:

二〇二一年三月十四日

山西省晋中市榆次区人民法院
协助执行回执

(2021)晋0702执177号

根据你院(2021)晋0702执177号《协助执行通知书》要求,已执行下列事项:

一、已付一、该协助执行

二、

盖章(或签名)

2021年1月27日

不动产查封登记告知函

业务编号:

202103040331

不动产权利信息			
权利人/买受人:	张亮	房屋ID:	FK1082003
坐落:	新晋祠路300号18幢1单元13层1303号		
面积:	97.4	不动产证书号/合同编号:	201503916162
规划用途:	住宅	房屋性质:	
不动产单元号:	140110005003GB00040F00030150		
其他事项登记信息			
抵押权登记			
权利人		不动产登记证明号	
预告登记			
权利人		不动产登记证明号	
抵押预告登记			
权利人		不动产登记证明号	
查封机关:	晋中市榆次区人民法院	查封文号:	(2021)晋0702执577号
查封期限起:	2021-03-04 00:00:00	查封期限止:	2024-03-03 23:59:59
预查封登记, 付款方式: 银行按揭			
附记:			

生成本页打印时间:

2021-03-04 10:40:49



营业执照

统一社会信用代码
911401006301952795



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 山西瑞友房地产评估测绘有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 赵海龙

注册资本 陆佰万圆整
成立日期 1997年04月15日
营业期限 1997年04月15日至2026年12月31日
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

经营范围
一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；土地调查评估服务；物业服务；社会稳定风险评估；工程管理服务；规划设计管理；土地整治服务；不动产登记代理服务；人工智能基础资源与技术平台；大数据服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：测绘服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）



登记机关
2021年 04月 20日



房地产估价机构备案证书

名称：山西瑞友房地产评估测绘有限公司
类型：有限责任公司（自然人投资或控股）
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
法定代表人：赵海龙
(分支机构负责人)
备案等级：壹级
证书编号：【晋】房估01172222
有效期至：2022年04月04日



扫码验证

发证单位：山西省住房和城乡建设厅

发证时间：2019年04月04日



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.



No. 00258413

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.



No. 00174449

姓名 / Full name

马峰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

142401198408026237

注册号 / Registration No.

1420190001

执业机构 / Employer

山西瑞友房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-01-24

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

于汇海

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

142629197512256414

注册号 / Registration No.

1420030012

执业机构 / Employer

山西瑞友房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-11

持证人签名 / Bearer's signature



