

# 涉执房地产处置司法评估报告

- ◆ **估价报告编号：**晋腾房估字第（2022）-2058号
- ◆ **估价项目名称：**恒源路13号21幢3单元3层0302号房地  
产市场价格评估
- ◆ **估价委托人：**太原市小店区人民法院
- ◆ **房地产估价机构：**山西腾凯房地产评估有限责任公司
- ◆ **注册房地产估价师：**李爱兰（注册号：1420200011）  
史卫军（注册号：1420060068）
- ◆ **估价报告出具日期：**2022年09月29日

## 致估价委托人函

太原市小店区人民法院：

承蒙委托，我公司对贵方委托的恒源路 13 号 21 幢 3 单元 3 层 0302 号房地产于价值时点的市场价格进行了评估。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**恒源路 13 号 21 幢 3 单元 3 层 0302 号房地产，其范围包括房屋所有权及分摊国有建设用地使用权和公共配套设施，不包含其上的动产、抵押、担保、租赁或占用情况、查封等对房地产价格有影响的财产和权利状况；估价对象规划用途为住宅，现状用途亦为住宅，建筑面积为 98.2 平方米，房屋所有权人为王庆峰、韩伟。

**价值时点：**2022 年 09 月 21 日（估价人员现场查勘之日）。

**价值类型：**房地产市场价格。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，遵照国家法律法规和技术标准，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行测算，结合估价经验及对房地产市场价格的影响因素进行了分析，并对测算结果进行校核，确定估价对象房地产于价值时点 2022 年 09 月 21 日在价值定义及估价全部假设限制条件下的估价结果如下：

### 估价结果汇总表

币种：人民币

项 目		估价结果
测算结果	总价（万元）	65.74
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	6695
评估价值	总价（万元）	65.74 大写：陆拾伍万柒仟肆佰元整
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	6695

**特别提示：**报告使用人在使用本报告之前，特别是应对“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失。评估过程、结果及有关说明详见报告全文。

山西腾凯房地产评估有限责任公司

法定代表人：张薇

二〇二二年九月二十九日



## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	7
六、价值类型 .....	7
七、估价原则 .....	7
八、估价依据 .....	8
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、评估报告和评估结果使用的特别提示 .....	10
附 件 .....	12
一、《太原市小店区人民法院司法鉴定委托书》复印件	
二、《不动产权利及其他事项登记信息》	
三、估价对象位置图	
四、估价对象实景照片	
五、房地产估价机构营业执照复印件	
六、房地产估价机构备案证书复印件	
七、房地产估价师注册证书复印件	

## 估价师声明

在我们的职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责的范围内，我们郑重声明：

一、本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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。有关估价假设和限制条件见“估价假设和限制条件”。

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，也对估价对象、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/T50291-2015）、《房地产估价基本术语》（GB/T 50899-2013）及有关房地产估价标准的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

(一) 估价委托人提供了估价对象的《不动产权利及其他事项登记信息》，我们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、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。

(二) 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。

(三) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积以《不动产权利及其他事项登记信息》记载建筑面积为准。

(四) 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、交易双方自愿地进行交易；
- 2、交易双方处于利己动机进行交易；
- 3、交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- 4、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 5、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(五) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(六) 注册房地产估价师经过尽职调查后未发现存在租赁权、用益物权及占有使用情况，假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(七) 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

### 二、未定事项假设

(无)。

### 三、背离事实假设

在价值时点，估价对象已被查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

#### 四、不相一致假设

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》，估价对象坐落为恒源路 13 号 21 幢 3 单元 3 层 0302 号，实地查勘现场楼幢号为 A 幢，幢号不相一致，本次评估以《不动产权利及其他事项登记信息》记载为准。

#### 五、依据不足假设

（无）。

#### 六、估价报告使用的限制条件

1、本报告的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作为其他目的之用。如估价目的和估价条件发生变化，该价格需做相应调整或重新评估。

2、价值时点后，评估报告有效期内估价对象的质量及使用状况如发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，亦不能直接使用本估价结论。

3、本报告必须完整使用，且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，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

4、本报告的估价结果是在税费正常负担情况下的市场价格，且未将评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

5、估价委托人应当关注并恰当考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素的不利影响，提请估价委托人注意！

6、本估价结果自估价报告出具之日起壹年内有效，即 2022 年 09 月 29 日起至 2023 年 09 月 28 日止，若在此期间内由于国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素发生重大变化，且这些变化会对估价结果产生重大影响时，须委托本估价机构重新评估。

7、估价委托人对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序和采用方法的公允性负责。

8、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，请通知本机构进行更正。否则，报告误差部分无效。

9、本估价报告需经本机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。未

经本机构书面同意，本报告的全部或部分及任何资料均不允许在任何媒体、报刊、杂志中公开发表，也不得在其他通告、声明中引用。

10、本估价报告测算过程中分步结果均采用四舍五入保留两位小数，估价结果总价以“万元”为单位，最后结果保留两位小数，单价以“元/平方米”为单位，用总价除以建筑面积求得，最后结果取整。

11、本报告一式陆份（估价委托人伍份，房地产估价机构留存壹份），陆份具有同等法律效力。

12、如果使用本报告的时间超过了报告应用的有效期，我们对此结果造成的损失不承担责任。

13、本报告由山西腾凯房地产评估有限责任公司负责解释。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位：太原市小店区人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：山西腾凯房地产评估有限责任公司

住所：太原市杏花岭区新建路 187 号 1 幢东塔楼 17 层 3 号

法定代表人：张薇

备案等级：壹级

证书编号：【晋】房估 01247158

### 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

#### （一）财产范围及基本状况

##### 1、财产范围

本次估价的估价对象为恒源路 13 号 21 幢 3 单元 3 层 0302 号房地产，其范围包含房屋所有权及分摊国有建设用地使用权和公共配套设施，不包含其上的动产、抵押、担保、租赁或占用情况、查封等对房地产价值有影响的财产和权利状况。

##### 2、基本状况

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》及《司法鉴定委托书》，估价对象坐落为恒源路 13 号 21 幢 3 单元 3 层 0302 号，不动产权证书号为晋房权证并字第 1000087387 号，房屋所有权人为王庆峰、韩伟，共有情况为共同共有，建筑面积为 98.2 平方米，房屋所在层数为 3/26，房屋结构为钢筋混凝土结构，规划用途为住宅，现状用途亦为住宅。

#### （二）土地基本状况

估价对象位于恒源路 13 号，现状四至为东至恒源路，南至北中环街，西至景都花苑，北至北排洪南沿岸。

估价对象用地形状较规则，地形地势较平坦，水文、地质状况良好，无不良地





质现象。

估价对象现状市政基础设施完备，达“七通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通气、通热、通路），保证程度高。

### （三）建筑物基本状况

估价对象建筑面积为 98.2 平方米，房屋所在层数为 3/26，房屋结构为钢筋混凝土结构，规划用途为住宅，现状用途亦为住宅。

估价对象目前已被查封。估价对象所在 21 幢 3 单元为一梯两户，电梯间及楼梯间地面均为水泥地面，墙面及顶棚喷涂乳胶漆，楼梯间安装防火门，油漆铁栏杆扶手。估价对象入户安装防盗门，空间布局为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫，室内地面铺设地砖，墙面及顶棚刮白；厨房地面铺设地砖，墙面贴瓷砖，顶棚为 PVC 吊顶；卫生间地面铺设地砖，墙面贴瓷砖，顶棚为 PVC 吊顶；室内安装木质门及门套，安装塑钢窗。

估价对象配套设施完备，所需的给水、排水、采暖、燃气、电力等设施设备较齐全，且均与市政管网连接，在时间和用量上可以满足使用需求。

于价值时点估价对象综合成新度为较新。

### （四）区位状况分析

#### 1、位置

- （1）坐落：估价对象位于恒源路 13 号 21 幢 3 单元 3 层 0302 号；
- （2）方位：估价对象位于恒源路与北中环街西北角；
- （3）与相关场所的距离：估价对象距离太原火车站约 9.5 公里，距太原汽车站约 8.7 公里，距小东流公园约 360 米，距黎氏阁、太原锦绣国际装饰城约 1.2 公里；
- （4）临街状况：东临恒源路，南临北中环街，北临北排洪南沿岸；
- （5）朝向：估价对象所在建筑物坐北朝南，估价对象朝向为南北；
- （6）楼层：估价对象位于恒源路 13 号 21 幢 3 单元 3 层 0302 号，房屋总层数 26 层，所在层数 3 层。

#### 2、交通

区域附近有东西向北中环街以及南北向的滨河西路、文兴路，有 S9、Z004 路、75 路、71 路等多条公交线路，交通便捷度较好。



### 3、外部配套设施

(1) 外部基础设施：估价对象现状市政基础设施完备，达“七通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通气、通热、通路），保证程度高。

(2) 外部公共服务设施：周边有如家商旅酒店、太原清雅酒店、荷花池酒店、关东印象酒店；有民生银行、中国银行、农业银行；有大东流卫生所、汇丰苑新兴社区卫生服务站；有太原维刚实验学校（北校区）、大东流学校、尖草坪区第三实验小学等外部配套设施，可以满足居家生活需要。

### 4、周边环境

估价对象所在位置邻近小东流公园、汾河湿地公园、太原维刚实验学校等，自然和人文环境较好。

### 5、居住社区成熟度

估价对象地处恒源路 13 号，附近有景都花苑、省饲料小区、别哈小区、热力小区、新丰景、龙城滨河源、集祥小区、滨河华庭、丰庆苑、富力天禧城等住宅小区，居住社区成熟度较好。

## 五、价值时点

2022 年 09 月 21 日（估价人员现场查勘之日）。

## 六、价值类型

本次估价的价值类型为房地产市场价格。房地产市场价格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。

本次估价的“房地产市场价格”指估价对象 98.2 m<sup>2</sup>的房屋所有权及分摊国有建设用地使用权和公共配套设施，不包含其上的动产、抵押、担保、租赁或占用情况、查封等对房地产价值有影响的财产和权利状况，在价值时点 2022 年 09 月 21 日的市场价格。

## 七、估价原则

本估价报告结合估价目的遵循以下原则：

### 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为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

遵循合法原则，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、价值时点原则

遵循价值时点原则，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。

## 4、替代原则

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范围内。

## 5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，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。

# 八、估价依据

## （一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号）
- 2、《中华人民共和国民法典》（主席令第四十五号）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第三十二号）
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第三十二号）
- 5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法[2012]30号）；
- 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）；
- 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、《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）》；
- 9、其他法律规定、政策文件等。

## （二）本次估价采用的有关标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

- 2、《房地产估价基本术语》（GB/T 50899-2013）
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《太原市小店区人民法院司法鉴定委托书》[（2022）小法委评字第 50 号]；
- 2、《不动产权利及其他事项登记信息》；
- 3、其他相关资料。

（四）估价人员掌握的有关市场资料及估价人员实地查勘、调查所获得的资料

- 1、估价人员实地查勘获得的资料；
- 2、估价人员掌握的房地产交易数据；
- 3、太原市统计局发布的统计数据资料；
- 4、山西省各年度统计年鉴。

## 九、估价方法

估价人员根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规及估价技术规范，经过反复研究，决定选用比较法作为本次评估的方法。

比较法：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。具体步骤如下：

- （1）搜集交易实例；
- （2）选取可比实例；
- （3）建立比较基础；
- （4）进行交易情况修正；
- （5）进行市场状况调整；
- （6）进行房地产状况调整；
- （7）计算比较价值。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，遵照国家法律法规和技术标准，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行测算，结合估价经验及

对房地产市场价格的影响因素进行了分析，并对测算结果进行校核，确定估价对象房地产于价值时点 2022 年 09 月 21 日在价值定义及估价全部假设限制条件下的估价结果如下：

#### 估价结果汇总表

币种：人民币

项 目		估价结果
测算结果	总价（万元）	65.74
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	6695
评估价值	总价（万元）	65.74 大写：陆拾伍万柒仟肆佰元整
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	6695

#### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李爱兰	1420200011		年 月 日
史卫军	1420060068		年 月 日

#### 十二、实地查勘期

2022 年 09 月 21 日。

#### 十三、估价作业期

2022 年 09 月 21 日起至 2022 年 09 月 29 日止。

#### 十四、评估报告和评估结果使用的特别提示

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、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会使用；

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会使用；

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。

## 附 件

- 一、《太原市小店区人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 二、《不动产权利及其他事项登记信息》
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象实景照片
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构备案证书复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件