

涉执房地产司法处置评估报告

估价项目名称：晋城市泽州路西侧丽源国际公寓1幢  
3单元15层1501号住宅房地产财产处置  
参考价评估

估价委托人：长治市潞州区人民法院

房地产估价机构：山西瑞友房地产评估测绘有限公司

备案等级：壹级

注册房地产估价师：张 芸（1420150016）

郭亭璐（1420170050）

估价报告出具日期：2022年06月10日

估价报告编号：晋瑞友CZ(2022)住0063号

## 致估价委托人函

长治市潞州区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对贵院执行的李爱梅（申请执行人）与王培灵（被执行人）借款纠纷一案中的涉执房地产进行评估。

估价对象为晋城市泽州路西侧丽源国际公寓1幢3单元15层1501号住宅房地产。根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：20080310），估价对象建筑面积为268.64m<sup>2</sup>。

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05月23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，于价值时点的评估市场价格为RMB：2700000元，大写人民币：贰佰柒拾万元整；评估单价为RMB：10051元/m<sup>2</sup>。

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  
请微信扫码查证

山西瑞友房地产评估测绘有限公司

法定代表人：赵海龙

二〇二二年六月十日

## 目 录

<b>一、估价师声明</b>	<b>1</b>
<b>二、估价假设和限制条件</b>	<b>2</b>
<b>三、估价结果报告</b>	<b>5</b>
(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.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
(十四) 报告使用提示.....	12
<b>五、附件</b>	<b>14</b>
(一) 《长治市潞州区人民法院委托书》复印件.....	14
(二) 估价对象位置示意图.....	14
(三) 估价对象实地查勘情况及相关照片.....	4
(四) 估价对象《商品房买卖合同》复印件.....	14
(五) 《山西省长治市潞州区人民法院执行裁定书》复印件.....	14
(六) 房地产估价机构营业执照复印件.....	14
(七) 房地产估价机构备案证书复印件.....	14
(八) 注册房地产估价师注册证书复印件.....	14



## 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）注册房地产估价师郭亭璐已于2022年05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；注册房地产估价师张芸未进行实地查勘，但参与了估价过程。
- （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
张芸	1420150016		2022年06月10日
郭亭璐	1420170050		2022年06月10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、房屋买受人【王帅（系王培灵之子）】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，手续齐全，能够在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象《商品房买卖合同》（合同编号：20080310）等资料复印件，注册房地产估价师对登记的权属、建筑面积、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、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05月23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

据估价委托人提供的《商品房买卖合同》(合同编号：20080310)，估价对象为房屋买受人【王帅(系王培灵之子)】以按揭方式购买，首付款402960元(人民币大写：肆拾万贰仟玖佰陆拾元整)于2008年03月10日前付清；余款940240元(人民币大写：玖拾肆万零贰佰肆拾元整)办理银行按揭。据案件当事人介绍说明，在价值时点2022年05月23日，银行贷款已结清，但未提供相关证明文件。

据估价委托人提供的《山西省长治市潞州区人民法院执行裁定书》【(2022)晋0403执恢59号】及其介绍说明，在价值时点2022年05月23日，估价对象已被查封。

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

估价委托人提供的《商品房买卖合同》(合同编号：20080310)中载明房屋交付期限为2008年，经注册房地产估价师实地调查，获悉估价对象所在楼栋建成于2008年，故本报告以调查建成年份为依据进行估价，仅为本次估价服务。

### 估价报告使用的限制条件：

■ (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。

- （三）本估价报告自出具之日起一年内有效（自2022年06月10日起至2023年06月09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。
- （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：长治市潞州区人民法院。

■ （二）估价机构：

名称：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；

联系人：郭亭璐；

联系电话：15735589590；

公司网址：www.ruiyou.cn；

公司邮箱：sxrypgcz@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、估价对象财产范围

本次估价对象为晋城市泽州路西侧丽源国际公寓1幢3单元15层1501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）等，不包含家具家电、机器设备、债权债务等非房地产类财产。

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：20080310），估价对象建筑面积为268.64平方米，规划用途为住宅。

### 2、估价对象实物状况

#### （1）建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：20080310）及估价人员实地查勘，估价对象建筑物基本状况如下：

①楼宇状况：晋城市泽州路西侧丽源国际公寓为一幢总层数21层（地上19层，地下2层）的钢混结构住宅楼，建成于2008年。



- ②建筑结构：钢筋混凝土结构。
- ③建筑面积：建筑面积为268.64平方米。
- ④所在层次：15层。
- ⑤室内布局：四室二厅一厨二卫一阳台一衣帽间。
- ⑥建筑层高：3.2米。
- ⑦朝向：东北。
- ⑧装饰装修状况：

估价对象所在楼栋外墙水泥抹面刷涂料；公共区域：大堂、电梯间瓷砖地面，墙面及顶面刷乳胶漆，石膏板造型吊顶；楼梯间水泥踏步、平台，墙面及顶面刷白，铁栏杆扶手。

室内装修状况：地面铺设复合木地板；墙面贴壁布；顶面刷乳胶漆，卧室石膏吊角线装饰，客厅、餐厅石膏板造型吊顶；厨房、卫生间瓷砖地面，墙面贴瓷砖及顶，铝扣板吊顶；实木复合门包门套，断桥铝窗，进户安装指纹解锁防盗门。

⑨配套设施状况：有水、暖、电、气、有线、楼宇对讲、电梯等。

⑩建筑物维护保养及使用状况：据注册房地产估价师实地查勘，在价值时点，估价对象结构基本完好，设施设备使用正常，维护保养状况较好。

⑪小区环境及物业服务质量：估价对象所在小区绿化水平较高，整体环境较好；小区卫生及各种公共设施的维护和管理均有专业的物业管理公司负责，物业管理较好；小区设有地下停车位，停车位较充足。

## （2）土地基本状况

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：20080310）及估价人员实地查勘，估价对象所在整宗土地基本状况如下：

①宗地位置：估价对象所在宗地东临泽州路，南邻中原西街，西邻中原街中学，北邻百丽园公园。

②土地使用权类型：出让。

③规划用途：住宅。

④土地使用权面积：估价对象所在整宗土地使用权面积为3443.33平方米（折合5.16亩）。

⑤土地使用期限：土地使用年限自2005年01月28日至2075年01月28日，自价值时点起，剩余使用年限为52.69年。

⑥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。

⑦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

在价值时点，估价对象尚未办理《不动产权证书》，本次评估估价对象权属状况根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：20080310）确定，具体如下：

表2：

出卖人	晋城市鹏展房地产开发有限公司	
买受人	王帅（系王培灵之子）	
合同编号	20080310	
签订日期	2008年03月10日	
项目 权属 手续	名称	丽源国际公寓
	土地使用权 出让合同号	晋市城国用2005第01684号
	建设工程规划 许可证号	2005-05 <sup>#</sup>
	施工许可证号	140502200503220101
	商品房预售 许可证号	(2006)晋商房预售房字第001号
	土地	以出让方式取得位于泽州路西侧，编号为00800401129-1的地块的土地使用权，土地使用权出让合同号为晋市城国用2005第01684号，土地使用权面积为3443.33平方米，规划用途为住宅，土地使用年限自2005年01月28日至2075年01月28日。
购买 商品房 信息	坐落	泽州路西侧丽源国际公寓1幢3单元15层1501号
	用途	住宅
	结构	钢筋混凝土结构
	层高	3.2m
	建筑层数	地上19层、地下2层

购买商品房信息	阳台	封闭式
	面积	合同约定建筑面积共 <u>268.64</u> 平方米，其中：套内建筑面积为 <u>223.86</u> 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积为 <u>44.78</u> 平方米。
	房屋价款	该商品房总金额为1343200元整（小写） 人民币壹佰叁拾肆万叁仟贰佰元整（大写）
	付款方式	按揭贷款。须于2008年3月10日前付清首付款即人民币402960元（人民币大写：肆拾万贰仟玖佰陆拾元整），未支付之剩余房价款，计人民币940240元（人民币大写：玖拾肆万零贰佰肆拾元整），向银行申请贷款。据案件当事人介绍说明，在价值时点2022年05月23日，银行贷款已结清。

#### 4、其他权益状况

##### （1）原有担保物权及查封因素

据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：20080310），估价对象为买受人（王帅）以银行按揭方式购买，据案件当事人介绍说明，在价值时点2022年05月23日，银行贷款已结清，但未提供相关证明文件。

据估价委托人提供的《山西省长治市潞州区人民法院执行裁定书》【（2022）晋0403执恢59号】及其介绍说明，在价值时点2022年05月23日，估价对象已被查封。

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及可能存在的原有担保物权等因素对估价结果的影响。

##### （2）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05月23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/T50899-2013】；
- 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、《长治市潞州区人民法院委托书》【（2022）晋0403执恢59号】；
- 2、《山西省长治市潞州区人民法院执行裁定书》【（2022）晋0403执恢59号】复印件；
- 3、估价对象《商品房买卖合同》（合同编号：20080310）复印件；
- 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、晋城市总体规划；
- 2、晋城市近年来统计资料；
- 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）估价对象位于晋城市城区中心区域，所处区域存量住宅交易市场发育成熟，在同一供需圈内同类物业交易案例较多，适宜采用比较法进行评估。

(2) 估价对象作为住宅，持有期间多以自用为主，不以获取租金收益为目的，采用收益法不能够准确反映估价对象的客观市场价格，故不宜采用收益法进行估价。

(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》，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2022年05月23日的评估市场价格为RMB：2700000元，大写人民币：贰佰柒拾万元整；评估单价为RMB：10051元/m<sup>2</sup>。

### ■ (十一) 注册房地产估价师：张芸、郭亭璐

表3：

姓名	注册号	签字	日期
张芸	1420150016		2022年06月10日
郭亭璐	1420170050		2022年06月10日

- (十二) 实地查勘期：2022年05月23日
- (十三) 估价作业期：2022年05月23日至2022年06月10日
- (十四) 报告使用提示

### 1、关于估价对象建筑面积的说明

在本次估价中，估价委托人未能提供估价对象的《房屋所有权证》或《不动产权证书》，本报告中估价对象的建筑面积以估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：20080310）上所载合同约定建筑面积为准。准确的建筑面积应以产权登记的建筑面积为准，若最终建筑面积发生变化，估价委托人应委托本估价机构进行相应的调整，特此说明。

### 2、关于估价结果的说明：

(1) 本次估价对象为晋城市泽州路西侧丽源国际公寓1幢3单元15层1501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）等，不包含家具家电、机器设备、债权债务等非房地产类财产，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，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。

### 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、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万元。

(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) 本报告一式叁份具有同等法律效力，其他复印件及影印件均无效。





## 附件

- (一) 《长治市潞州区人民法院委托书》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) 估价对象《商品房买卖合同》复印件
- (五) 《山西省长治市潞州区人民法院执行裁定书》复印件
- (六) 房地产估价机构营业执照复印件
- (七) 房地产估价机构备案证书复印件
- (八) 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（公章）

二〇二二年六月十日