

# 涉执房地产处置司法评估报告

晋家豪房估 JD 字〔2022〕第 192 号

**估价项目名称：**介休市朝阳路 239 号东苑小区 2 号楼 1

单元 13 层 4 号房地产市场价格评估

**估价委托人：**介休市人民法院

**房地产估价机构：**山西家豪房地产资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**李海玲（注册号：1420050017）

白媛（注册号：1420070052）

**评估报告出具日期：**二〇二二年八月二十五日

## 致估价委托人函

### 介休市人民法院：

我公司接受贵方委托，秉承独立、客观、公正的原则，对介休市朝阳路 239 号东苑小区 2 号楼 1 单元 13 层 4 号房地产市场价格进行评估。估价对象房屋建筑面积为 89.31 m<sup>2</sup>，房屋所有权为张肖伟，房屋用途为住宅，价值时点为二〇二二年七月二十六日，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。

依据委托人提供的有关资料和现场勘察情况以及国家对房地产估价的有关规定，结合估价目的，在本报告中已说明的假设与限制条件下，遵循必要的估价程序与原则，选取比较法，并参照现场状况确定估价对象在价值时点的房地产市场总价 46.91 万元（大写：人民币肆拾陆万玖仟壹佰元整），单价为 5252 元/m<sup>2</sup>（大写：人民币每平方米伍仟贰佰伍拾贰元整）。

备注：本报告为考虑贵院提供的《租赁合同协议书》有关内容后的估价结果。

山西家豪房地产资产评估有限公司

法定代表人：郭耀庭

二〇二二年八月二十五日

# 目 录

一、估价师声明 .....	4
二、估价假设和限制条件 .....	5
三、估价结果报告 .....	9
(一) 估价委托人 .....	9
(二) 房地产估价机构 .....	9
(三) 估价目的 .....	9
(四) 估价对象 .....	9
(五) 价值时点 .....	11
(六) 价值类型 .....	11
(七) 估价原则 .....	11
(八) 估价依据 .....	13
(九) 估价方法 .....	14
(十) 估价结果 .....	15
(十一) 注册房地产估价师（签字） .....	16
(十二) 实地查勘期 .....	16
(十三) 估价作业期 .....	16
(十四) 报告使用特别提示 .....	16
四、附 件 .....	18

## 一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和执业道德，在此郑重声明：

1. 我们在评估报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 评估报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到评估报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 我们与评估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. 我们对评估报告中的估价对象、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》、委托人提供的有关资料及我公司掌握的有关评估资料进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
6. 注册房地产估价师于二〇二二年七月二十六日对评估报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。
7. 没有外部专家和单位对评估报告提供专业帮助。

## 二、估价假设和限制条件

本评估报告中的分析、意见、结论受以下及本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制：

### （一）假设条件

#### 1. 一般假设

（1）价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（2）估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

（3）任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

（4）估价对象房屋所有权人、建筑面积、坐落、用途、权利状况等信息以委托人提供的《不动产权情况表》、《租房合同协议书》（复印件）等相关资料所载内容为依据，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

（5）本次估价以估价委托人提供的与估价对象有关的相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

（6）《介休市人民法院委托书》〔（2022）晋 0781 执恢 53 号〕要求对中鑫东苑住宅小区进行评估，现场勘察时，经与委托人及在场当事人确定，本报告评估对象为介休市朝阳路 239 号东苑小区 2 号楼 1 单元 13 层 4 号房地产，并以估价委托人领勘准确性为估价前提。

（7）估价对象的权益没有争议，不考虑委托估价房地产的连带责任

及估价范围以外的法律问题。

（8）本报告未考虑国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素发生的重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响。

（9）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。

（10）估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

（11）本报告的估价结果是在税费正常负担情况下的市场价格，且未扣除拍卖或变卖过程中将产生的评估费、拍卖费、律师费等财产处置费用，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

（12）委托人提供的资料未明确估价对象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）等情况，本报告假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

（13）委托人提供的《介休市人民法院委托书》〔（2022）晋 0781 执恢 53 号〕要求对介休市朝阳路 239 号东苑小区 2 号楼 1 单元 13 层 4 号进行评估。根据案情及估价目的，经与委托人沟通，确定本次估价是附带租约的估价对象在价值时点的房地产市场价格进行评估。

## 2. 背离事实假设

依据委托人提供的资料显示，估价对象在价值时点已查封，已抵押，本报告未考虑该因素对估价对象市场价格的影响。

## 3. 不相一致假设

《介休市人民法院委托书》〔（2022）晋 0781 执恢 53 号〕要求对中鑫东苑住宅小区房屋进行评估，《不动产产权情况表》显示估价对象坐落为介休市朝阳路 239 号东苑小区 2 号楼 1 单元 13 层 4 号，现场勘察时了解到中鑫东苑住宅小区和介休市朝阳路 239 号东苑小区为同一小区，本次估价描述以《不动产产权情况表》为准。

## 4. 依据不足假设

委托人提供的资料未显示估价对象的建成年代，现场勘察时，估价人员了解到估价对象建成年代为 2014 年，本报告以现场勘察了解到的估价对象建成年代进行评估，如该情况发生变化，估价结果需做相应调整。

## （二）限制条件

1. 本评估报告的估价结果仅作为委托人在本估价目的——为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据下使用，不对其他用途负责。

2. 本公司不承担任何第三者对本评估报告的任何部分内容进行修改的责任。本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

3. 本评估报告使用期限自报告出具之日起计算为壹年，即自二〇二二年八月二十五日至二〇二三年八月二十四日止。在评估报告有效期内，估价对象自身状况及房地产市场等状况发生变化，均会对估价结果产生一

定影响。如果上述因素的变动对估价结果产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，须委托本公司重新估价。

4. 未经本公司和估价人员同意，评估报告不得向委托人、相关当事人及报告审查部门以外的单位或个人提供，凡因使用报告不当引起的后果，本公司和估价人员不承担相应的责任。

5. 未经我公司允许本评估报告全部或部分内容不得公开发表，报告解释权为本公司所有。

本次估价是基于上述假设和限制条件成立，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须做相应调整。



### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

委 托 人：介休市人民法院

#### (二) 房地产估价机构

机 构 名 称：山西家豪房地产资产评估有限公司

法定 代表 人：郭耀庭

地 址：太原市迎泽区新建路 95 号

备 案 等 级：壹级

证 书 编 号：[晋]房估 01180264

#### (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

估 价 对 象 为 介 休 市 朝 阳 路 239 号 东 苑 小 区 2 号 楼 1 单 元 13 层 4 号 房 地 产，所 在 小 区 名 称 为 “中 鑫 东 苑”。

实 物 状 况：估 价 对 象 所 在 楼 幢 为 钢 筋 混 凝 土 结 构 17 层 楼 房，建 成 于 2014 年，估 价 对 象 位 于 该 楼 1 单 元 13 层 4 号，建 筑 面 积 为 89.31 m<sup>2</sup>，朝 向 为 西 南，估 价 对 象 现 租 赁。

装 修 情 况：估 价 对 象 所 在 楼 幢 外 墙 刷 涂 料，户 型 为 两 室 两 厅 一 厨 一 卫，木 包 门 窗 套；客 厅 瓷 砖 铺 地，墙 面 贴 壁 布，石 膏 造 型 吊 顶；餐 厅 瓷 砖 铺 地，墙 面 贴 壁 布，造 型 吊 顶，旁 边 装 有 木 制 床；卧 室 1 瓷 砖 铺 地，墙 面 贴 壁 布，顶 棚 刷 乳 胶 漆，石 膏 吊 角 线 饰 顶；卧 室 2 瓷 砖 铺 地，墙 面 贴 壁 布，顶 棚 刷

乳胶漆，石膏吊角线饰顶，装有木制炕；厨房瓷砖铺地，墙面贴瓷砖到顶，PVC 吊顶，装有整体橱柜；卫生间瓷砖铺地，墙面贴瓷砖到顶，PVC 吊顶，卫浴设施齐全。

配套设施：估价对象上水、下水、电、集中供暖、电梯等配套设施齐全。

权属状况：依据委托人提供的《不动产产权情况表》，估价对象不动产权证书号为介房预介休市字第 YG00003813 号，登记类型为预告登记，权属状态为登记，不动产坐落为介休市朝阳路 239 号东苑小区 2 号楼 1 单元 13 层 4 号，房屋所有权人为张肖伟，房屋用途为住宅，房屋性质为市场化商品房。

依据委托人提供的资料显示，估价对象已抵押，抵押权人为中国银行股份有限公司介休支行，不动产权证明号为介房预介休市第 00003813 号，抵押方式为一般抵押，抵押期限为 2014-11-19 起 2034-11-19 止，抵押金额为 280000 元。

依据委托人提供的资料显示，估价对象被介休市人民法院预查封，查封期限为 2021-11-11 起 2024-11-10 止；被晋中市榆次区人民法院轮候预查封，查封期限 2022-05-18 起 2025-05-17 止。

依据委托书提供的《租房合同协议书》，甲方（出租方）为张肖伟，乙方（承租方）为张宇轩，租赁期限为 15 年，自 2020 年 11 月 20 日至 2035 年 11 月 20 日，租金为每年 7000 元，于每年 11 月月底前结清当年租金。

区位状况：估价对象所在小区位于朝阳路 239 号，周围有三贤大道、

朝阳路等交通主次干道，道路通达度较好；附近通有介休 109 路、介休 210A 路、介休 210B 路、介休 210C 路、介休 210D 路、介休 211 路、介休 216 路、介休 220 路、介休 220 路支、介休 223 路等公交线路，且距公交站点近，公共交通便利。

估价对象所在区域已实现七通（通路、通电、通讯、通给水、通下水、通暖、通燃气），基础设施完善。估价对象所在区域范围内有星星幼儿园、顺城关小学、实验小学（东大街）、介休二中、介休市卫生学校等教育机构；有介休市人民医院、介休市中医医院、介休维卫医院、城关乡卫生院顺城关村卫生室等医疗机构；有山西介休农村商业银行、中国邮政储蓄银行、兴业银行、山西银行等金融机构设立的营业网点；有介休博物馆、介休三贤广场、初心公园、中鑫超市等休闲购物场所，所在区域公共配套设施比较完善。

#### （五）价值时点

委托人未明确价值时点，本次估价以现场勘察日二〇二二年七月二十六日作为价值时点。

#### （六）价值类型

根据估价目的，本次估价确定的价值类型为市场价格。

市场价格简称市场价或市价，是一般价格（平均价格），而不是个别价格（成交价格）。某种或某宗房地产在某一时间的市场价格，简要地说，是该种房地产在该时间的现实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、公正原则及合法原则、价值时点原则、替

代原则、最高最佳利用原则。

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，不应带着自己的情感、好恶和偏见，不应偏袒相关当事人中的任何一方，要求站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，实事求是、公平正直地作出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

### 2. 合法原则

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原则。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例）及所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

### 3. 价值时点原则

价值时点要求估价结果是在结合估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格或价值是不断变化的。本次估价对房地产的市场情况及其自身情况的界

定，均以价值时点的状况为准。

#### 4. 替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象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。之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有互相影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

#### 5. 最高最佳利用原则

估价结果应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是指在法律上允许、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。

### （八）估价依据

本次估价依据包括中华人民共和国全国人大及其常委会、国务院、住房和城乡建设部、自然资源部及当地人民政府有关部门颁布的有关法规和政策文件、委托人提供的有关资料、我公司掌握的房地产市场行情和估价人员实地查勘所获取的资料。具体资料如下：

#### 1. 有关法律、法规和规范性文件

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

- (3) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自 1996 年 12 月 1 日起施行）；
- (4) 《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- (5) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (6) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (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》（2018 年 9 月 1 日施行）；
- (8) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》[2021]37 号；
- (9) 其他有关法律、法规和规范性文件。

## 2. 委托人提供的资料

- (1) 《介休市人民法院委托书》[（2022）晋 0781 执恢 53 号]；
- (2) 《不动产产权情况表》、《租房合同协议书》（复印件）；
- (3) 委托人提供的其他相关资料。

## 3. 我公司实地查勘、搜集和掌握的有关资料

### （九）估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，遵循客观、独立、公正的原则，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的，选用适当的估价方法。

根据委托人提供资料，估价人员进行了市场调查。估价对象用途为住宅，在本地区内有较多的类似交易案例，适宜采用比较法进行估价，从而较为准确的反映估价对象的市场价格；目前市场上的类似房地产出租租金

收入不足以反映房地产市场价格，收益法测算结果远远偏离正常市场价格，故不宜采用收益法进行估价；估价对象为开发完成且正常使用的物业，成本累加不能客观反映房地产市场价格，故不宜采用成本法进行估价，亦不符合假设开发法应用条件和适用范围。因此，估价人员选取比较法对本报告中估价对象进行估价。

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价值或价格的方法。

比较法测算技术路线为通过市场调查和向有关部门查询，搜集到与估价对象相类似的若干交易实例，根据替代性原理，按地区相近（或在同一供求圈内）、权利状况相同、用途相同、交易类型相同、价值时点相近的要求，从交易实例中选取三个交易案例作为可比实例，然后根据估价对象和可比实例的状况，对区域因素、个别因素、交易日期和交易情况等影响房地产市场的因素进行分析比较和修正，最终求取估价对象的市场价格。

#### （十）估价结果

依据委托人提供的有关资料和现场勘察情况以及国家对房地产估价的有关规定，结合估价目的，在本报告中已说明的假设与限制条件下，遵循必要的估价程序与原则，选取比较法，并参照现场状况确定估价对象在价值时点的房地产市场总价为 46.91 万元（大写：人民币肆拾陆万玖仟壹佰元整），单价为 5252 元/m<sup>2</sup>（大写：人民币每平方米伍仟贰佰伍拾贰元整）。

**（十一）注册房地产估价师（签字）**

姓 名	注册号	签 名	签名日期
李海玲	1420050017		
白 媛	1420070052		

**（十二）实地查勘期**

二〇二二年七月二十六日

**（十三）估价作业期**

二〇二二年七月二十六日至二〇二二年八月二十五日

**（十四）报告使用特别提示**

1. 本评估报告使用期限自报告出具之日起计算为壹年。
2. 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。
3. 本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。
4. 估价对象拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。
5. 在本报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结



果未使用之前，如估价对象自身状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

6. 本公司不承担任何第三者对本评估报告的任何部分内容进行修改的责任。本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

7. 本报告中最终的评估总价精确到佰位，单位为万元。

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，请及时通知本公司进行更正。

9. 本报告一式柒份具有同等法律效力。

## 四、附 件

- （一）《介休市人民法院委托书》〔（2022）晋 0781 执恢 53 号〕（复印件）
- （二）《不动产产权情况表》、《租房合同协议书》（复印件）
- （三）现场勘察表（复印件）
- （四）现场勘察照片
- （五）估价对象区域位置图
- （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）房地产估价师注册证书（复印件）
- （九）鉴定人承诺书