

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号	晋智房(2022)(估)字第TY-0981号
估价项目名称	太原市小店区龙堡街10-1号5幢1单元15层1502号住宅房地产市场价值评估
估价委托人	山西省太原市中级人民法院
房地产估价机构	山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司
注册房地产估价师	*** (注册号: *****) *** (注册号: *****)
估价报告出具日期	2022年10月21日

## 致估价委托人函

1. 致函对象：山西省太原市中级人民法院
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。
3. 估价对象：太原市小店区龙堡街 10-1 号 5 幢 1 单元 15 层 1502 号住宅（建筑面积 142.88 m<sup>2</sup>）（物业名称：鑫福华园）。
4. 价值时点：2022 年 9 月 28 日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：比较法。
7. 估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵循法定的估价原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在公开市场上、于价值时点满足本次估价全部假设和限制条件下的价值为 151.92 万元（大写：人民币壹佰伍拾壹万玖仟贰佰元整），详见下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法
		比较法
测算结果	总价（万元）	151.92
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	10633
评估价值	总价（万元）	151.92 大写：人民币壹佰伍拾壹万玖仟贰佰元整
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	10633

8. 特别提示：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”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》。

山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇二二年十月二十一日

## 目 录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附件	14
估价对象位置图	14
估价对象实地查勘情况和相关照片	15

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价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. 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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与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。

4. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 参与本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
***	*****		
***	*****		

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 注册房地产估价师对估价委托人提供的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。

2. 注册房地产估价师已对估价对象进行了实地查勘并拍摄了照片，实地查勘仅限于其外观和实际使用状况，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。

3. 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。

4. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载建筑面积相当，故本次估价以《不动产权证书》记载建筑面积为准。

5. 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；

(6)此外还有一些隐含条件，包括：①最高最佳使用；②继续使用；③市场参与者的集体观念和行为。

6. 估价对象为整栋楼中的一户，享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

7. 估价委托人未明确估价对象在价值时点是否存在欠缴税费，房地产估价机构尽职调查后亦未掌握相关情况，故本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

8. 估价委托人提供的资料未明确估价对象处置财产费用（包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等），房地产估价机构尽职调查后亦未掌握相关情况，本次估价未考虑处置财产费用（包括

评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等)对估价结果的影响。如上述情况发生变化,估价结果一般会发生变化。

9. 依据人民法院提供的有关资料,未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占用使用情况,房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况,故本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占用使用等情况。

10. 估价结果包括室内已形成附合的房屋装饰装修、水、电、橱柜、卫生洁具等配套设施,但不包含可移动物品(家具、家电、生活用品等)的价值。

## 二、未定事项假设

估价委托人提供的相关资料未记载估价对象房屋的建成年份,经注册房地产估价师实地调查,房屋建成年份为2012年,本次估价房屋建成年份以实际调查为准。如上述事项发生变化,估价结果需做相应调整。

## 三、背离事实假设

据估价委托人提供的《不动产登记证明》结合实地查勘时咨询相关当事人可知:在价值时点,估价对象存在抵押权且已被查封。

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)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”,故本次估价未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,特请报告使用者注意。

## 四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项,故本估价报告无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本估价项目不存在依据不足事项,故本估价报告无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。按照既定目的提供给估价委托人使用,对其他经济行为无效,如估价委托人或其他第三者应用不当造成的后果与估价

机构及签字估价师无关。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后重新估价。

2. 本估价报告自报告出具之日起一年有效(2022年10月21日至2023年10月20日)，报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3. 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。

4. 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。

5. 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，如果估价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。

6. 注册房地产估价师已对估价对象被迫转让等情况给予了关注，在无其他相关资料明确估价对象处置后是否自愿配合交付的情况下，假定估价对象能正常交付使用。如上述情况发生变化，估价结果一般会发生变化。

7. 本报告除正式估价报告外，其他复印、影印件均无法律效力，未经我公司允许，本估价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。

8. 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。

9. 本估价报告中的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进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。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部分无效。

10. 本报告一式伍份（估价委托人肆份，存档壹份）。

11. 本报告和估价结果的使用权归估价委托人所有，本报告内容解释权属于山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

山西省太原市中级人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司

住所：山西综改示范区太原学府园区晋阳街 202 号英语周报大厦 3 层 11-15 号

法定代表人：牛宏英

备案等级：壹级

证书编号：【晋】房估 01175231

### 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

估价对象为位于太原市小店区龙堡街 10-1 号 5 幢 1 单元 15 层 1502 号，房屋建筑面积为 142.88 m<sup>2</sup>的住宅房地产。

#### 2. 估价对象基本状况

(1)房屋状况

①权属登记状况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》（独幢、层、套、间房屋）结合估价人员实地查勘可知：



《不动产权证书》证书号	晋房权证并字第 1000062647 号		
房屋所有权人	张晓鹏		
共有情况	单独所有		
坐落	龙堡街 10-1 号 5 幢 1 单元 15 层 1502 号		
不动产单元号	140105006002GB00067F00050026		
规划用途	住宅		
房屋性质	市场化商品房		
房屋结构	钢筋混凝土结构		
所在层数/总层数	15/21		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	142.88 止		
朝向	南北	建成年份	2012
《不动产登记证明》记载信息			
《不动产登记证明》号	抵押权		
权利人(申请人)	上海浦东发展银行股份有限公司太原分行		
义务人	张晓鹏		
坐落	龙堡街 10-1 号 5 幢 1 单元 15 层 1502 号		
不动产单元号	140105006002GB00067F00050026		
其他	不动产权证号：晋房权证并字第 1000062647 号 抵押方式：一般抵押 被担保主债权数额：55 万元 债务履行期限：2017 年 06 月 29 日起 2040 年 06 月 07 日止 抵押面积：房屋建筑面积 142.88 m <sup>2</sup> /分摊土地面积 6.92 m <sup>2</sup> 债务人：张晓鹏		

## ② 装修情况

利用状况	估价对象作为住宅使用
装修情况	估价对象所在楼幢外立面刷涂料，安装智能楼宇门。房屋室内布局为三室二厅一厨二卫；其中：卧室地面铺地砖，墙面刮白，主卧顶面石膏造型吊顶，其他卧室顶面刮白饰有石膏线；客厅、餐厅地面铺地砖，墙面刮白，顶面石膏造型吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面瓷砖通顶，顶面PVC吊顶；厨房地面铺地砖，墙面墙砖通顶，顶面PVC吊顶；室内木包门套。
配套设施	室内水、电、暖、气、讯等配套设施齐全，能满足日常生活所需

## (2) 区位状况

位置	太原市小店区龙堡街10-1号5幢1单元15层1502号
交通状况	区域内有学府东街、许东路等主次干道，附近有11路、23路、70路、315路、327路等多条公交线路，周边分布有多个公共自行车租赁点，距太原南站约3.7公里，距客运东南站约4.2公里，道路通达度较高，交通较便捷
外部配套设施	估价对象所在区域分布着大唐世家惠泽苑、露泽园、海唐100、金域阅山等住宅小区，山西现代双语学校幼儿园、山西现代双语学校、育杰小学、太原市知达常青藤中学校、山西大学等科教设施；距中铁三局集团中心医院等医疗卫生设施1KM以上，有好事多生活超市、佳缘超市等购物商超；有中国邮政储蓄银行、中国建设银行、中国工商银行、交通银行等金融机构网点，以及副食品店、便利店等生活配套设施。该区域内基础设施完备，生活及公共服务设施较齐全，社区成熟度高

## 五、价值时点

2022年9月28日（实地查勘之日）。

## 六、价值类型

1. 本次估价报告所提供的价值标准为房地产市场价格。
2. 市场价值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。

## 七、估价原则

### 独立、客观、公正原则

本次估价我们是站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### 合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行估价，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，具体有以下几个方面：

1. 在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据。
2. 在合法使用方面，应以城市规划及证载用途等为依据。

3. 在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

国家的土地制度、房地产法规、城市规划等法律和法规是影响房地产价格的重要因素，房地产产权的权益只有在法律规定的范围内才具有经济上的价格。因此，房地产的价格评估必须以房地产的合法权益为前提。

### 最高最佳利用原则

由于房地产具有用途多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。本估价报告认为保持现状继续使用最为有利，应以保持现状继续使用为前提。

### 替代原则

同类功能和用途的商品具有可替代性，某一房地产的价格会受到与其同类的可替代的房地产价格的影响和制约，因此，估价对象房地产的价格可通过对同类型房地产价格的比较修正来替代，其评估价值与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。

### 价值时点原则

房地产价格是不断变化的，具有很强的时间性，它是某一特定时间的价值或价格，在不同时点的房地产往往会有不同的价格。

## 八、估价依据

### 1. 法律法规及相关政策文件

- (1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号公布）
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修正）
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第四十一号，2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修正）

(5)《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）

(6)《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）

(7)《人民法院委托评估工作规范》（2018年12月10日，法办〔2018〕273号）

(8)《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）

(9)《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》（法释〔2004〕15号）

(10)《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》（2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，法释〔2011〕21号）

(11)《司法鉴定程序通则》（2016年3月2日，司法部令 第132号）

(12)国家及太原市的有关法规

## 2. 估价技术标准

(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 50899-2015）

(3)《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）

## 3. 估价委托人提供的有关资料

(1)《山西省太原市中级人民法院司法鉴定委托书》〔（2022）晋01执1167号〕

(2)《房地产权登记信息》（独幢、层、套、间房屋）

(3)《不动产登记证明》（晋（2017）太原市不动产证明第0028195号）

(4)估价委托人提供的其他资料

## 4. 估价方掌握的有关资料和估价人员实地查勘获取的资料

(1)同类地区、相邻地区住宅房地产的正常市场交易水平

(2)估价人员实地查勘取得的有关资料

(3)房地产估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料

## 九、估价方法

## 1. 方法适用性分析

房地产价值评估常用的方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要估价方法；收益性房地产，应选用收益法作为其中的一种估价方法。无市场依据或市场依据不充分而不适用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

备选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选择
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。	通过对估价对象的特点和类似地区的房地产市场进行调查分析，估价对象类似地区具有较为活跃和成熟的房地产市场，能够收集到较为完整的可比实例资料，可以从可比实例的成交价格修正得出估价对象的比较价值，根据替代原则比较法可行。	选择
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象周边租赁市场较活跃，但租售比偏离，其租金难以体现估价对象真实价值，故不宜采用收益法进行评估。	不选择
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅物业，故本次评估不选择假设开发法作为估价方法。	不选择
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选择成本法进行评估。	不选择

## 2. 估价技术路线

本次估价采用比较法，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。

其基本公式为：比较价值＝可比实例成交价值×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其操作步骤为：搜集交易实例→选取3个可比实例→建立价格可比基础→交易情况修正→市场

状况调整→房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整）→确定交易案例比较价值→求取估价对象的市场价格

## 十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵循法定的估价原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在公开市场上、于价值时点满足本次估价全部假设和限制条件下的价值为 151.92 万元（大写：人民币壹佰伍拾壹万玖仟贰佰元整），详见下表：

相关结果		估价方法
		比较法
测算结果	总价（万元）	151.92
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	10633
评估价值	总价（万元）	151.92 大写：人民币壹佰伍拾壹万玖仟贰佰元整
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	10633

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
***	*****		
***	*****		

## 十二、实地查勘期

2022 年 9 月 28 日。

## 十三、估价作业期

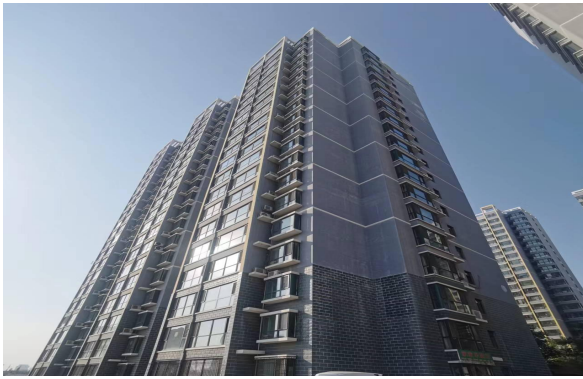
2022 年 9 月 16 日起至 2022 年 10 月 21 日止。

## 附件

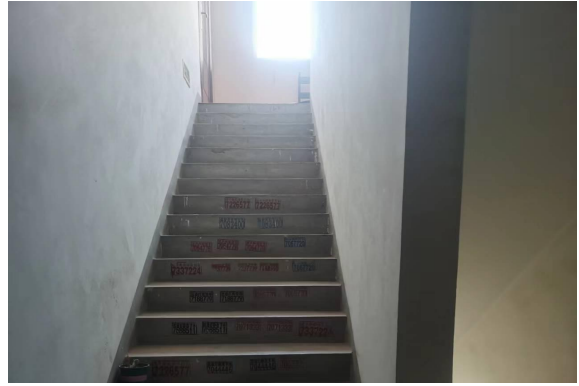
估价对象位置图



估价对象实地查勘情况和相关照片



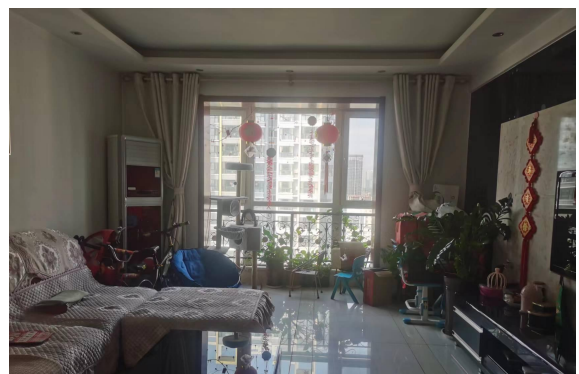
楼栋整体



楼梯



入户门



客厅



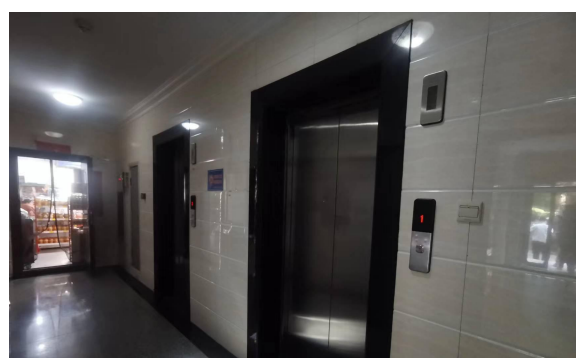
卧室



厨房



卫生间



电梯间