

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：晋弘房估字第(2022)-3872号

估价项目名称：晋中市榆次区人民法院拟司法处置的晋中市榆次区蕴华东
街南侧蕴华苑商住小区2号楼23层2-2-22302住宅房地产
市场价格评估

估价委托人：晋中市榆次区人民法院

房地产估价机构：山西弘信房地产土地资产评估有限公司

估价报告出具日期：二〇二二年九月二十一日

致估价委托人函

晋中市榆次区人民法院：

受贵院委托，本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则对山西榆次农村商业银行股份有限公司与田榆中、晋中江瑞商贸有限公司其他案由一案中所涉及的房地产进行估价。估价对象为田榆中名下位于晋中市榆次区蕴华东街南侧蕴华苑商住小区 2-2-22302 的房地产。用途为成套住宅，建筑面积 171.52 平方米。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，运用了比较法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点 2022 年 9 月 16 日市场价格为人民币 105.3 万元（单价 6140 元/平方米），大写：人民币壹佰零伍万叁仟元整。

估价的详细结果、过程和有关说明，见后附的《估价结果报告》。

特别提示：

本报告各部分为一有机整体，估价结果受估价的假设和限制条件制约，请报告使用人谨慎阅读，参考使用。

此致！

山西弘信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月二十一日

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本估价报告中所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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价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。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）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标准》(GB/T50899-2013)、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）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。

（六）本公司房地产估价专业人员已于2022年9月16日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录。

（七）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价对象为合法取得，可在公开市场上自由转让。
2. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
3. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
4. 假定有效期之内估价对象或国家经济形式、城市规划、房地产税费政策、市场供应关系、市场结构等未发生变化。
5. 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。
6. 估价委托人提供了《房产登记信息查询情况说明》、《房产抵押信息查询情况说明》等资料，注册房地产估价师对上述资料记载的估价对象的权属、建筑面积、用途等信息进行了审慎检查，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。
7. 估价对象不存在未查明的用益物权、租赁权、占用使用情况，不存在欠缴税金。
8. 估价对象交易税费根据相关法律法规规定负担，评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用将从财产处置价款中扣除。
9. 本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况，且其法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续。
10. 注册房地产估价师于 2022 年 9 月 16 日对估价对象进行了实地查勘，实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构的鉴定和检测，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。

二、未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设。

三、背离事实假设

1. 估价对象已被晋中市榆次区人民法院查封，根据估价目的，本估价报告的结果

是估价对象在价值时点 2022 年 9 月 16 日的房地产市场价格。未考虑查封对房地产价格的影响。

2. 根据委托方提供的《房产抵押信息查询情况说明》于价值时点，估价对象存在按揭贷款，根据本次估价目的，不考虑原有的担保物权和其他优先受偿权对估价对象价格的影响。

四、不相一致假设

根据委托方提供的评估对象《房产登记信息查询情况说明》、《房产抵押信息查询情况说明》中所载楼层为 23/25 层；但根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象楼层为 23-24/26 层（地下 2 层，地上 24 层），二者对楼层描述不一致。根据现场核实，二者为同一位置。本报告中以估价对象《房产登记信息查询情况说明》上所载物楼层为准，实物状况以现场查勘情况为依据。

五、依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 估价结论仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不得用于其他估价目的。估价结论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。

2. 财产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，估价结论应当进行相应调整后才会使用。

3. 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。未经本公司书面同意，本报告的全部和任何一部分内容均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何公开形式发表。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。

4. 本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

5. 本报告必须经我公司加盖公章及注册房地产估价师签字后方可使用，我公司仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

6. 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. 本估价报告使用的有效期自评估报告出具之日起一年内有效。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结论可作估价对象的市场价格参考，但在价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象的价值产生明显影响时，不能直接使用估价结果，超过一年，需重新进行估价。

8. 本报告估价结论依据委托方提供的现有资料以及上述假设得出，如与后续提供的资料不一致，应重新估价。

估价结果报告

（一）估价委托人

名称：晋中市榆次区人民法院

（二）房地产估价机构

名称：山西弘信房地产土地资产评估有限公司

住所：太原市小店区学府街 130 号（华宇绿洲）33 幢 1 单元 7-8 层 0702 号

统一社会信用代码：91140105757250079C

估价机构资质级别：壹级

资质证书编号：[晋]房估 01119019 号

法定代表人：段剑宇

联系电话：0351-7227000

公司邮箱：sxhxpg@126.com

机构备案证书的有效期限：至 2025 年 07 月 27 日

（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、估价对象基本状况

（1）估价对象财产范围、用途等基本状况

估价对象为位于晋中市榆次区蕴华东街南侧蕴华苑商住小区 2-2-22302 的房地产，估价对象建筑面积为 171.52 平方米。财产范围包括房屋建筑物所有权（包含室内固定装修及设施）、分摊土地使用权，不包含家具、家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产权利。

根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》，估价对象房屋规划用途为成套住宅；据估价人员现场查勘，其现状用途为住宅。

（2）估价对象权属状况

①产权登记状况

根据委托方提供的《房产登记信息查询情况说明》。具体登记状况如下：

权利人：田榆中；共有方式：单独所有；房屋性质：商品房；坐落：晋中市榆次区蕴华东街南侧蕴华苑商住小区 2-2-22302；规划用途：成套住宅；房屋结构：钢混结

构；所在层/总层数：23/25；建筑面积：171.52 m²；不动产权证号：YDY00025434。

②房屋限制情况

根据委托方提供的《晋中市榆次区人民法院协助执行通知书》、《山西省晋中市榆次区人民法院协助执行回执》，至估价时点，估价对象已被晋中市榆次区人民法院查封，查封时间为2020年11月4日至2023年11月3日止。

③他项权利状况

根据委托方提供的《房地产抵押信息查询情况说明》，估价对象有按揭贷款，具体登记情况如下：抵押权人：中国建设银行股份有限公司晋中分行；抵押人：田榆中；不动产权证号：YDY00025434；抵押方式：一般抵押；债权数额：520000元；债权履行起止日期：2015-12-14至2035-12-14；登记时间：2016-05-31；房屋坐落：蕴华东街南侧蕴华苑商住小区2-2-22302；房屋结构：钢混结构；所在层/总层数：23/25；建筑面积：171.52 m²；规划用途：成套住宅；房屋状况：期房已抵押，期房未查封，未关联现房。

此外委托方及相关当事人未提供估价对象的其他抵押、担保、典权等他项权利信息，根据本次估价目的，不考虑估价对象可能存在的地役权、典权等他项权利。

2、土地基本状况

估价对象位于蕴华东街南侧，属榆次区管辖范围，估价对象所在宗地外基础设施状况达到“七通一平”。即：通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力以及场地平整。

3、建筑物基本状况

估价对象位于晋中市榆次区蕴华东街南侧蕴华苑商住小区2-2-22302。2梯4户，复式结构，平面布局：1层为2室1厅1厨1卫，2层为2室1厅，房屋朝向：东南。

(1) 装饰装修、设施设备等情况

外墙刷涂料，入户门为防盗门，塑钢窗户；净层高为2.78米，为复式结构，室内未装楼梯，至估价时点，估价对象尚未装修。

水、电、暖、气等生活配套设施齐备。

(2) 建筑物维护保养及使用状况

估价对象为钢混结构，经估价人员现场查勘，于估价时点，建筑物维护状况较好，现空置。

4、区位描述

(1) 位置状况描述

估价对象位于晋中市榆次区蕴华东街南侧蕴华苑商住小区 2-2-22302，西临巷道、南邻锦纶厂七区、北临蕴华东街，区域特征良好。所在层次：23/25，房屋朝向：东南。

(2) 交通状况描述

估价对象区域内有 10 路、13 路南、13 路北、9 路、206 路等公交线路，公共交通较便利。

(3) 外部配套设施描述

估价对象区域内有兔喜生活(蕴华东街店)、天海大众洗浴、斗记普洱茶(蕴华东街店)等商业设施；锦纶路小学、榆次区实验小学、晋中市职业中专学校等教育机构；中国农业银行、晋中开发区农村商业银行、中国邮政储蓄银行等金融机构；晋康门诊部、晋中市荣军医院、山西瑞京大医院等医疗机构；锦纶厂七区、大东关东苑小区、岭上小区等住宅小区。区域配套设施较齐全。

(4) 周围环境状况描述

估价对象用途为住宅，周边环境较好，人文环境较好。