

房地产司法评估报告

估价报告编号：晋正信房估[2022]字第 2404 号

估价项目名称：太原市坞城西街 10 号 11 幢 1-2 层 5 号住宅用途

房地产市场价值评估

估价委托人：太原市小店区人民法院

房地产估价机构：山西正信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：常丰艳（注册号：1420180029）

郭 敏（注册号：1420170040）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 21 日

致估价委托人函

太原市小店区人民法院：

我公司接受贵方委托，本着独立、客观、公正的原则，对位于太原市坞城西街10号11幢1-2层5号住宅用途房地产在现状利用条件下的市场价值进行了估价。

估价目的：为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

估价对象：

财产范围及名称：太原市坞城西街10号11幢1-2层5号房地产（包含房屋、面积约20m²的小院及分摊的土地使用权、室内装饰装修，不包含室内动产及债权债务、特许经营权等）；

坐落：太原市坞城西街10号11幢1-2层5号；

规模：建筑面积为86.31平方米；

用途：规划用途为住宅，实际用途为住宅；

权属：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《不动产查封登记告知函》，权利人为高有元、张芝梅。

价值时点：2022年8月31日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关

规定，在价值时点满足价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

估价对象房地产市场价格单价：25542 元/平方米

估价对象房地产市场价格总价：220.45 万元

大写金额：人民币贰佰贰拾万肆仟伍佰元整

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的调整后才可使用；

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可使用。

5、报告使用人在使用报告之前须对报告正文，特别是“价值内涵、估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；

6、估价对象为“九一小学总校”和“山西大学附属中学”双对口学区房。如果学区发生改变将对估价对象价值产生重大影响，提请报告使用人注意。

7、本估价报告使用期限于 2022 年 9 月 21 日至 2023 年 9 月 20 日止。

山西正信房地产资产评估有限公司

法定代表人签名：

二〇二二年九月二十日

目 录

目 录	5
估价师声明	6
估价假设和限制条件	7
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	14
六、价值类型	14
七、估价原则	14
八、估价依据	16
九、估价方法	18
十、估价结果	20
十一、注册房地产估价师	20
十二、实地查勘期	21
十三、估价作业期	21
附 件	22
一、估价对象委托书（复印件）	22
二、估价对象位置图	22
三、估价对象实地勘查情况和相关照片	22
四、估价对象权属证明（复印件）	22
五、估价机构营业执照和估价机构备案证书（复印件）	22
六、注册房地产估价师资格证书（复印件）	22

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. 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. 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，但受到估价报告中已说明的估价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，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见。

4. 我们是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】以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。

估价假设和限制条件

一、假设前提

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《不动产查封登记告知函》，我们对《房屋所有权证》、《不动产查封登记告知函》上记载的权属、面积、用途等相关信息进行了审慎的检查，但未向相关部门进行核实，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。

2. 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使用。

3. 估价对象已办理《房屋所有权证》，可在公开市场上自由转让。

4. 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，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。

5. 本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的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，估价对象是以房地产为主的整体资产。

6. 假定有效期之内估价对象或国家经济形势、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。

7. 注册房地产估价师对估价对象是否存在欠缴税费给与了关注，人

民法院未明确估价对象存在欠缴税费，我们也未掌握相关情况，假定估价对象不存在欠缴税费。

（二）未定事项假设

本次估价不存在未定事实假设。

（三）背离事实假设

根据太原市小店区人民法院提供的资料并经注册房地产估价师调查核实，估价对象现被太原市小店区人民法院查封为拟处置房地产。根据涉执房地产处置司法评估的需要，本次估价不考虑估价对象被查封因素对估价对象的影响。

（四）不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设。

二、估价报告使用限制条件

1. 本次估价结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得用于其他估价目的。

2. 本估价报告使用期限为自报告出具之日起一年，从 2022 年 9 月 21 日至 2023 年 9 月 20 日止。但是价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分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，亦不得以任何形式公开发表。

4. 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。

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. 本报告由山西正信房地产资产评估有限公司负责解释。

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，本报告结果须作相应调整。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：太原市小店区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：山西正信房地产资产评估有限公司

住 所：山西综改示范区太原学府园区晋阳街 176 号纳达科研大厦
西 B1-402

统一社会信用代码：91140107762474982C

备案证书编号：【晋】房估 01149164

备案等级：壹级

法定代表人：郭敏

有效期至：2025 年 7 月 27 日

三、估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价对象为位于太原市坞城西街 10 号 11 幢 1-2 层 5 号房地产，根据委托人提供的《房屋所有权证》、《不动产查封登记告知函》，建筑面积 86.31 平方米，另外含有长约 5 米，宽约 3.98 米的小院。规划用途为住宅，实际用途为住宅，混合结构，建筑总层数为 2 层，估价对象位于第 1-2 层，建成于 1979 年。

估价对象财产范围为房屋及其分摊的国有土地使用权面积、室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象实物状况

1. 土地实物状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘查情况，估价对象土地实物状况表如下：

土地实物状况情况表

项目	描述
宗地地址	太原市坞城西街10号11幢1-2层5号
四至	东至坞城路，西至东方小区，南至山西省经贸学校，北至省府街
面积	/
土地使用权取得方式	/
用途	/
使用期限	/
形状	较规则
地形地势	地势较平坦
土壤地基及地址条件	地基承载力较好，地质条件良好
土地开发程度	土地实际开发程度达到宗地（红线）外“七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）”能够满足估价对象的使用需求。

2. 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘查情况，估价对象建筑物实物状况表如下：

建筑物实物状况表

项目	描述
房地产名称	太原市坞城西街10号11幢1-2层5号
建筑规模	列入本次评估范围的建筑面积为86.31平方米(包含面积约20m ² 的小院)
用途	住宅
层数	总层数为2层，所在层数为1-2层
建筑结构	混合
层高	/
建成时间	1979年

装饰装修	外立面：清水墙 入户门：防盗门 室内布局为：一层为 1 客厅 1 厨房 1 卫生间 1 洗浴间。 客厅：地面贴瓷砖，墙面刷涂料，屋顶刷涂料，朝南。 卫生间：地面贴瓷砖，墙面刷涂料，屋顶刷涂料，无窗。 厨房：地面贴瓷砖，墙面贴瓷砖，屋顶为铝扣板，朝北。 洗浴间：地面贴瓷砖，墙面贴瓷砖，屋顶为铝扣板，二次采光。 二层 2 间卧室 卧室 1：地面铺设木地板，墙面为涂料刷白，屋顶为压缩板。 卧室 2：地面铺设地板革，墙面为涂料刷白，屋顶为涂料刷白。 估价对象朝南北，无电梯，整体装修等级为简单装修。
设施设备	水、电、暖、讯、气等设施设备较齐全
使用现状	自用
建筑功能	住宅
工程质量	较好
外观	较好
新旧程度	一般
物业管理	一般
空间布局	较好

（三）估价对象权益状况

1. 土地权益状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘查情况，估价对象土地权益状况表如下：

土地权益状况表

项目	描述	
坐落	太原市坞城西街 10 号 11 幢 1-2 层 5 号	
不动产单元号	140105004003GB00022F00080009	
权属证明	房权证并字第 00261691 号	
土地使用 权状 况	土地所有权状况	国有
	土地使用权人	高有元、张芝梅
	土地使用权取得方式	/
	土地用途	/
	土地面积	/
	土地使用年限	/
土地使用管制	无限制	
其他特殊情况	无	

2. 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘查情况，估价对象建筑物权益状况表如下：

建筑物权益状况表

项目	描述	
坐落	太原市坞城西街10号11幢1-2层5号	
登记时间	1999年10月27日	
权属证明	房权证并字第00261691号	
房屋所有权状况	权利人	高有元、张芝梅
	产别	私有房产
	用途	住宅
	共有情况	/
	房屋性质	其他
	建筑面积	建筑面积86.31平方米（包含面积约20m ² 的小院）
他项权利设立情况	无	
规划条件	无	
租赁或占用情况	自用	
用益物权设立情况	无	
拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况	已查封（查封期限自2022年6月23日起至2025年6月22日止）	
权属清晰情况	清晰	
其他特殊情况	无	

（四）估价对象区位状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘查情况，估价对象区位状况表如下：

估价对象区位状况表

位置状况	坐落	太原市坞城西街10号11幢1-2层5号
	方位	位于太原市小店区
	与重要场所（设施）距离	距离公交站点约200米，距离太原南站约3.4公里。
	临街（路）状况	东至坞城路，西至东方小区，南至山西省经贸学校，北至省府街
	朝向	南北
	楼层	1-2层/2层
交通状况	道路状况	临街，临省府街
	出入可利用交通工具	公交站点：坞城省府街口、坞城路长风街口、坞城路学府

		街等多个公交站点 公交线路：70路、103路、327路、502路、812路、824路、861路、868路等
	交通管制情况	全日无交通管制
	停车方便程度	停车位较少
环境状况	自然环境	附近3公里范围内有学府公园、晋阳街公园，自然环境较好
	人文环境	距离太原市博物馆4.4公里，人文环境一般
	景观	小区景观较好
外部配套设施状况	基础设施	七通（红线外通上水、通下水、通路、通电、通信、通燃气、通热力）一平
	公共服务设施	金融机构： 中国银行（太原长风街支行）、中国工商银行（坞城路支行）、晋商银行（坞城路支行）等 医疗配套设施： 山西省人民医院（北院区）、山西白求恩医院（山西医学科学院）、山西中医学院第三中医院等 生活配套设施： 茂业天地（亲贤店）、北美新天地时尚中心等 教育配套设施： 山西大学附属中学、山西省经贸学校、九一小学、八一小学等，估价对象为九一小学和山西大学附属中学的学区房。

五、价值时点

2022年8月31日

根据估价委托人提供的《太原市小店区人民法院委托书》并结合本次估价目的，本次估价以估价人员现场查勘日2022年8月31日为价值时点。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】和估价目的，本报告价值类型为市场价值。

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

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 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人影响,应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。

客观 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见,应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

公正 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应坚持原则、公平正直地进行估价。

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,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)、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策、估价对象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根据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。

房地产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

1. 有关法律、行政法规、规章和政策:

(1) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国十三届全国人大三次会议于2020年5月28日通过,2021年1月1日起施行)

(2) 《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 72 号、2019 年 8 月 26 日第三次修正，2020 年 01 月 01 日实施）

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 28 号，2019 年 08 月 26 日第三次修正，2020 年 01 月 01 日实施）

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年 12 月 1 日起实施）

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 743 号，2021 年 9 月 1 日起施行）

(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，2005 年 1 月 1 日起施行）

(7) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发【2007】5 号，2007 年 9 月 1 日施行）

(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，2018 年 9 月 1 日起施行）

(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》（2004 年 10 月 26 日通过，2005 年 1 月 1 日起施行）

(10)《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释【2016】18 号，自 2017 年 1 月 1 日起施行）

(11) 《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273 号）

(12) 《最高人民法院关于转发住房和城乡建设部（关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函）的通知（法【2012】151 号）

(13)《最高人民法院关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管

理部门协助执行若干问题的通知》（法发【2004】5号）

2. 有关行业标准、技术标准文件：

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月1日起实施）

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，2014年2月1日起实施）

3. 委托人提供的资料：

(1) 《太原市小店区人民法院委托书》

(2) 《房屋所有权证》、《不动产查封登记告知函》

(3) 其他相关资料。

4. 我公司及注册房地产估价师掌握和实地查勘搜集的估价所需资料：

(1) 估价对象权利状况调查资料

(2) 估价对象所在区域交通状况、配套设施等调查资料

(3) 估价对象所在区域房地产市场状况调查资料

(4) 估价对象现状及周边环境照片

(5) 估价对象自身条件实地查勘笔录

(6) 房地产估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（以下简称《规范》），估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》的要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价方法适用性分析

1. 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。

该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。根据估价人员实地调研，估价对象所在小区成交案例较多，故适宜采用比较法。

2. 成本法

成本法是测算估价对象在价值时点建筑物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。

当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法，因估价对象为成熟小区，有较多的可比实例，综合考虑分析后，不宜采用成本法。

3. 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

估价对象是收益性房地产，目前市场上的住宅出租租金收入，不足以反映真实的房地产市场价格，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。

4. 假设开发法

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润,然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。

估价对象为已建成房地产,故不采用假设开发法。

综上所述,根据估价目的并结合估价对象的实际状况及区域房地产市场状况,本次选用比较法进行评估。

十、估价结果

估价人员经过实地查勘和测算,采用比较法测算,经过认真分析估价对象在价值时点满足价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下:

估价对象房地产市场价格单价: 25542 元/平方米

估价对象房地产市场价格总价: 220.45 万元

大写金额: 人民币贰佰贰拾万肆仟伍佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
常丰艳	1420180029		
郭敏	1420170040		

十二、实地查勘期

2022年8月31日

十三、估价作业期

2022年8月31日至2022年9月21日

附 件

- 一、估价对象委托书（复印件）
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地勘查情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明（复印件）
- 五、估价机构营业执照和估价机构备案证书（复印件）
- 六、注册房地产估价师资格证书（复印件）