

致估价委托人函

运城市盐湖区人民法院：

受贵院的委托，为进行公允的价格评估，我公司派出房地产估价专业人员前往标的物现场，根据贵院提供的资料，秉着客观、公正、科学、独立的原则，对贵院在执行赵万管与杨栋、刘小好借款合同纠纷一案中所涉的刘小好所有的位于运城市新运临路东侧恒大名都，1 幢 C 座 2 单元 13 层 1301 号，建筑面积 150.71 平方米的住宅房地产市场价值进行估价，价值时点为 2022 年 11 月 8 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。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、认真分析现有资料和对周边房地产市场调查的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，运用比较法对估价对象进行了估价，估价人员经过测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 98.8658 万元，人民币大写：玖拾捌万捌仟陆佰伍拾捌元整。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

山西金汇丰房地产评估有限公司

法定代表人签章：

二零二二年十一月十四日

山西金汇丰房地产评估有限公司

地址：运城市盐湖区河东东街4701号丰汇大厦9层 邮编：044000 电话：(0359) 2222677

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	3
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、权利人	6
三、房地产估价机构	6
四、估价目的	6
五、估价对象	6
六、价值时点	8
七、价值类型	8
八、估价原则	9
九、估价依据	9
十、估价方法	11
十一、估价结果	12
十二、注册房地产估价师	12
十三、实地查勘期	12
十四、估价作业期	13
附件	14

估价师声明

1、注册房地产估价师在本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，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有关房地产估价规范的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于 2022 年 11 月 8 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勘查和记录，但仅限于对估价对象的外观和目前维护管理以及使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

山西金汇丰房地产评估有限公司

地址: 运城市盐湖区河东东街 4701 号丰汇大厦 9 层 邮编: 044000 电话: (0359) 2222677

7、本报告中所依据的有关估价对象的权益资料由委托人提供, 委托人应对本报告所提供的情况和资料的真实性、合理性和完整性负责。因资料失实或不完整造成估价结果有误的, 估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用, 不得做其他用途, 凡因委托人不当使用估价报告而引起的后果, 本公司和估价人员不承担相应的责任。

9、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上, 报告解释权为本公司所有。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵健	1420150021		
左颖	1420180014		

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能正常安全使用。

3、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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象，知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项的情况，故本报告不作未定事项假设。

三、背离事实假设

1、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

2、本次估价未考虑抵押、查封等他项权利因素对房地

产价值的影响。

四、不相一致假设

自然资源部预告登记结果信息一览表记载建筑面积为150平方米，房屋信息中记载建筑面积为150.71平方米，经调查了解，房屋实际建筑面积为150.71平方米，本次估价，估价对象建筑面积以150.71平方米为准，仅在报告中使用，不做其他任何用途使用。

五、依据不足假设

本次估价房屋实体及权益状况以“自然资源部预告登记结果信息一览表及房屋信息”记载的内容为准，仅在本报告中使用，不做其他任何用途使用。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

3、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，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。

4、本估价报告由山西金汇丰房地产评估有限公司负责解释。

5、本报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师盖章并签字后方可使用，本估价机构仅对本报告的原

件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

七、估价报告和估价结果使用的特别提示

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、本次估价考虑了估价对象存在的拖欠物业费、电梯费、垃圾费、电费对估价结果的影响；

6、本次估价结果为交易过程中产生的税费由转让方和受让方各自承担且含增值税情况下的价值；

7、本次估价结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

估价结果报告

一、估价委托人：运城市盐湖区人民法院

二、权利人：刘小好

三、房地产估价机构：

机构名称：山西金汇丰房地产评估有限公司

住所：运城市盐湖区河东东街 4701 号丰汇大厦 9 层

法定代表人：左颖

备案等级：壹级

证书编号：【晋】房估 11118233

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、估价对象

1、估价对象区位状况

位置状况描述	坐落	运城市新运临路东侧恒大名都,1幢C座2单元13层1301号。		
	方位	涑水街以北,新运临路以东,老运临路以西。		
	与重要场所(设施)的距离	距运城农业会展中心约400米。		
	临街(路)状况	三面临路。		
	朝向	南	层数/总层数	13/32
交通状况描述	道路状况	附近有涑水街、新运临路、老运临路。		
	出入可利用交通工具	附近有16、28、105、106路公交车。		
	交通管制情况	无。		
	停车方便程度	该区域公共停车位较少,停车较不便利。		
周围环境描述	自然环境	估价对象所在区域自然环境良好,主要污染为汽车尾气和噪音污染。		
	人文环境	城镇居民居住区域,相邻房地产用途为住宅。		
	景观	该区域无特殊景观造型。		

山西金汇丰房地产评估有限公司

地址：运城市盐湖区河东东街 4701 号丰汇大厦 9 层 邮编：044000 电话：(0359) 2222677

外部配套设施 状况描述	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、暖气、天然气设施完备。
	公共服务设施 (1000 米范围)	学校：银座名都幼儿园、蓝海小学、蓝海中学；农贸市场：运城蔬菜果品批发市场；银行：农商行。

2、估价对象实体状况

土地实物状况：土地形状较规则，便于利用，地形平坦，地质良好。开发程度：宗地外“七通一平”（通路，通电，通上水，通下水，通讯，通气，通暖，场地平整），宗地内“七通一平”（通路，通电，通上水，通下水，通讯，通气，通暖，场地平整）。

建筑物实物状况

房屋概况	规划用途	住宅	朝向	南	
	建筑结构	钢混	每层户数	4	
	建筑面积	150.71 m ²	房型	三室两厅一厨两卫 一储藏室一衣帽间 一阳台	
	所在层/总层数	13/32	建成年代	2016 年	
建造装修状况	屋顶	平顶	公共通道	地面	地砖
	外墙	涂料		墙面	干挂墙砖
	电梯	两部		顶棚	造型天花、乳胶漆
	内墙	内墙	顶棚	地面	
	居室	壁纸	乳胶漆，石膏角线	木地板	
	客厅	壁纸	乳胶漆，石膏角线	地砖	
	厨房	墙砖	硅酸钙板	地砖	
	卫生间	墙砖	硅酸钙板	地砖	
设施设备	上下水	通畅	暖气	地暖	
	电表	一户一表	天然气	管道天然气	
	有线电视	有	消防设施	有	
	安防设施	有	中央空调	无	

3、估价对象权益状况

据自然资源部预告登记结果信息一览表及房屋信息：土地用途为城镇住宅用地，土地权利性质为出让，土地使用年限自 2011 年 03 月 10 日至 2079 年 03 月 09 日。

房屋坐落为运城市新运临路东侧恒大名都，1 幢 C 座 2 单元 13 层 1301 号，不动产单元号为 140802004005GB00001F00011592，房屋性质为市场化商品房，规划用途为住宅，钢混结构，总层数 32 层，所在层 13 层。实测建筑面积为 150.71 平方米。

出租或占用情况：至价值时点房屋空置，未出租。

其他权利设立情况：至价值时点未设立抵押权、地役权。

其他特殊情况：已被查封，但未办理查封登记。

六、价值时点：二零二二年十一月八日，此价值时点为实地查勘之日。

七、价值类型：市场价值。市场价值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。估价结果为同时符合以下五项条件下的价格：

1、价值内涵：本次估价结果为估价对象房屋所有权及其分摊土地使用权的总价值，包含室内固定装修（不包含可移动的家具、电器等动产）的价值；

2、房地产用途：住宅；

3、价值时点：二零二二年十一月八日；

4、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参

考依据；

5、货币种类：人民币。

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法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。

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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的原则。

（二）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的原则。

（三）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的原则。

（四）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的原则。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用：房地产在法律上允许、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。

九、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布，自2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布，自2020年1月1日起施行）；

3、《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）；

4、《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，自2016年12月1日起施行）；

5、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

6、《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）。

(二) 本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）。

(三) 委托人提供的资料

1、运城市盐湖区人民法院委托书〔（2022）晋0802执恢1023号〕；

2、山西省运城市盐湖区人民法院执行裁定书〔（2021）

晋 0802 执 2296 号];

3、自然资源部预告登记结果信息一览表及房屋信息复印件。

(四) 估价机构和估价人员掌握和收集的有关资料

- 1、估价对象基础设施配套状况;
- 2、估价对象及其同类房地产的市场交易信息等资料;
- 3、估价对象现场照片;
- 4、其他资料。

十、估价方法

根据本次估价的特定目的，估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地勘察和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，进行评估方法的具体选择。

估价对象所在区域有可比较的交易案例，根据估价目的，本次评估可以采用比较法进行估算；估价对象作为住宅使用，住宅用房的潜在收益与其房屋设施设备状况、区域环境等因素相关，无法长期预测房地产市场的未来走势，收益法各项数据只能反映当前住宅房屋的收益状况，而不能对未来做出长期准确客观的分析判断。因此不能确定估价对象的潜在收益，故本次评估不宜采用收益法；估价对象为已开发完成并使用良好的房地产，故本次评估不宜采用假设开发法；估价对象为住宅用房，成本法主要适用于既无收益又很少发生交易的房地产，故不宜采用成本法。

经过对几种基本估价方法进行综合分析，并对实际情况加以综合考虑，选用比较法对估价对象进行估价。

比较法：指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近价值时点时期内已经成交的类似房地产加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，通过多项因素的修正而得出待估房地产价格的一种估价方法。

十一、估价结果

本公司根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，在认真分析现有资料和对周边房地产市场调查的基础上，选取恰当的估价方法，经过认真测算，结合估价经验对影响房地产价值因素进行分析，确定估价对象于价值时点的市场价值为人民币 98.8658 万元，人民币大写：玖拾捌万捌仟陆佰伍拾捌元整。

十二、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
赵健	1420150021		
左颖	1420180014		

十三、实地查勘期

山西金汇丰房地产评估有限公司

地址：运城市盐湖区河东东街 4701 号丰汇大厦 9 层 邮编：044000 电话：(0359) 2222677

二零二二年十一月八日

十四、估价作业期

二零二二年十一月八日至二零二二年十一月十四日

附件

- 1、房地产估价结果明细表
- 2、山西省运城市盐湖区人民法院执行裁定书复印件
- 3、自然资源部预告登记结果信息一览表及房屋信息复印件
- 4、估价对象照片
- 5、估价对象位置图
- 6、估价机构资质证书复印件
- 7、估价机构营业执照复印件
- 8、注册房地产估价师资质证书复印件