



涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：晋聚评房字（2022）第 0850 号

估价项目名称：太原市康兴路 9 号 1 幢 4 单元 8 层 0802 号

涉案房地产价值评估

估价委托人：山西省太原市中级人民法院

房地产估价机构：山西聚信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：

赵 龙 中国注册房地产估价师(注册号 1420190073)

高春海 中国注册房地产估价师(注册号 1420030004)

估价报告出具日期：二〇二二年十一月一日

致估价委托人函

山西省太原市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对位于太原市康兴路9号1幢4单元8层0802号，买受人为张二翠，规划用途为住宅，建筑面积为98.72平方米的房地产在规划利用条件下的房地产价值进行了评估，价值类型为市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据委托人提供的《商品房买卖合同》网上备案证明显示如下：

估价对象基本表

买受人	坐落	建筑面积 (M ²)	房屋 结构	所在层数/ 总层数	规划用途	备注
张二翠	太原市康兴路9号1幢 4单元8层0802号	98.72	钢混	8/31	住宅	

价值时点：2022年9月28日

价值类型：市场价值。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2022年9月28日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：101万元整

大写金额：壹佰零壹万元整

评估单价：10230元/m²

特别提示：

- 1.估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。
- 2.本估价报告使用期限至2023年10月31日止。另请特别关注本估价报告中的价值内涵和估价假设。
- 3.估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 4.估价报告的目的具有唯一性，本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考

价提供参考依据，不作其他估价目的之用。估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为是对估价对象处置成交价格的保证。

5. 财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，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，估价结果应当进行相应调整。

6. 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可使用。

山西聚信房地产资产评估有限公司

法定代表人：李学锋

二〇二二年十一月一日

目录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、评估要求	9
六、价值时点	10
七、价值类型	10
八、估价原则	10
九、估价依据	12
十、估价方法	13
十一、估价结果	15
十二、注册房地产估价师	15
十三、实地查勘期	15
十四、估价作业期	15
附件	16
1. 《山西省太原市中级人民法院委托书》复印件	
2. 《商品房买卖合同》网上备案证明复印件	
3. 估价对象位置图	
4. 估价对象相关照片	
5. 房地产估价机构营业执照复印件	
6. 准予变更登记通知书；	
7. 房地产估价机构备案证书复印件	
8. 注册房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

- 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估价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】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

1. 一般假设

- (1) 在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) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象房屋所有权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (7) 本次估价估价对象房屋坐落、建筑面积等相关信息依据了委托人提供的《山西省太原市中级人民法院委托书》、《商品房买卖合同》网上备案证明上所载内容。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- (8) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (9) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、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。至价值时点，委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》网上备案证明，本次估价对象具体范围、规划建筑面积等情况以《商品房买卖合同》网上备案证明及《估价委托书》为依据，但估价对象最终房屋建筑面积应以房屋管理部门核发的《不动产权证书》为准，如上述情况发生较大变化，估价结果需做相应调整甚至重估。
- (10) 估价人员曾于 2022 年 9 月 28 日对估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况及设备情况，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) 估价委托人未明确估价对象在价值时点（2022年9月28日）是否存在欠缴税费及相关费用，故本次估价中假定估价对象不存在欠缴税费及相关费用。

(12) 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。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

根据委托人介绍，估价对象已被人民法院查封。遵照《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对估价结果的影响。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

因估价对象《商品房买卖合同》网上备案证明未载明估价对象建成年份，根据估价人员现场勘查了解，建筑物建成于2017年。本次估价设定估价对象建筑物建成于2017年，并以此为估价前提，请估价报告使用者注意。

6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 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，也不得以任何形式公开发表。

(3) 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。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日2022年11月1日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(5) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下

的市场价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：山西省太原市中级人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：山西聚信房地产资产评估有限公司

法定代表人：李学锋

住所：太原市小店区亲贤北街 79 号茂业天地 2 幢 2301 室

统一社会信用代码：9114010060205601XD

备案等级：一级

证书编号：【晋】房估 01176237

有效期限：2024 年 1 月 11 日

联系电话：0351-3587026 3587030

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. 估价对象范围及基本情况

估价对象位于太原市康兴路 9 号 1 幢 4 单元 8 层 0802 号，其东临康兴路、西临排洪渠、北临咏和街、南临南吴街。

根据委托人提供的《商品房买卖合同》网上备案证明，估价对象的买受人为张二翠，建筑面积为 98.72 平方米，规划用途为住宅。

估价对象范围包含《商品房买卖合同》网上备案证明等资料登记房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。

2. 建筑物基本情况

建筑物登记状况一览表

商品房买卖合同号	买受人	坐落	建筑面积 (m ²)	所在层数	规划用途	实际用途	建筑结构
20170020064	张二翠	太原市康兴路9号1幢4单元8层0802号	98.72	8	住宅	住宅	钢混

经估价人员实地查勘，估价对象建筑物基本情况如下：

建筑物基本状况一览表

买受人	坐落	楼幢及房号	建筑面积 (M ²)	设施设备	使用及维护状况	户型	梯户比
张二翠	梧桐院	1幢4单元0802号	98.72	水、电、暖、气、有线、宽带、通讯、电梯、监控等配套设施齐全。	维护状况较优	二室一厅一厨一卫	2梯3户
装饰装修	外墙刷涂料；公共部位：地砖地面，墙面乳胶漆，顶面乳胶漆；客厅和餐厅：地砖地面，墙面木包墙面，石膏板吊顶；卧室：木地板地面，墙面木包墙面，顶面石膏板顶；厨房：地砖地面，墙面贴瓷砖，顶面PVC；卫生间：地砖地面，墙面贴瓷砖，顶面PVC。						

3. 区位状况描述与分析

坐落	太原市康兴路9号1幢4单元8层0802号
朝向	南北
楼层	房屋总层数32层，估价对象所在8层
基础设施配套	上水、下水、路、电、讯、暖、气
公共服务设施	估价对象区域范围内有柏菲酒店(新晋祠路万象城店)、中国银行(太原康兴路支行)、中国农业银行、美特好超市(吴家堡店)、太原市晋源区第六实验小学等外部配套设施，配套设施优。
交通便捷度	估价对象东临康兴路，附近通有72路、839支路、K839路等多条公交线路，公共交通便捷。
周边典型物业	估价对象周围有晋阳峰璟、澳林滨河花园、格林花园等住宅小区。
环境景观	优

五、评估要求

评估要求：对位于太原市康兴路9号1幢4单元8层0802号房地产的市场价格予以鉴定。

六、价值时点

2022年9月28日（实地查勘日期）

七、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点2022年9月28日房地产市场价值。

市场价值：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。

八、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与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的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“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，应按照国家事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2. 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。

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）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

3. 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

4. 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偏差在合理范围内的原则。

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。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。

因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

5.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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

九、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

- 《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）；
- 《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三十二号、自1995年1月1日起施行、2019年8月26日第三次修正）；
- 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号、自1999年1月1日起施行、2019年8月26日第三次修正）
- 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起施行）；
- 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国令第743号，自2021年9月

1 日起施行)；

- 《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）；
- 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释【2009】16号）；
- 《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）；
- 《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号）；

（二）技术标准、规程、规范

- 《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）；

（三）估价委托人提供的有关资料

- 《山西省太原市中级人民法院委托书》；
- 《商品房买卖合同》网上备案证明复印件；
- 估价委托人提供的其他资料；

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- 实地查勘、摄影和记录；
- 太原市房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
- 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

十、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、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等，选择适当的估价方法。

（一）方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标

准，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象太原市康兴路9号1幢4单元8层0802号建筑面积为98.72平方米房地产进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
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。	估价对象规划用途为住宅，所在区域与估价对象相似的出售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
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。	估价对象规划用途为住宅，周边同类型物业出租较多，但住宅的租金收益对房地产价格敏感性较差，并且缺乏对该类型报酬率的科学研究。故本次评估不选取收益法进行估价。	不选取
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，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
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，故不选取成本法进行评估。	不选取

（二）本次选用估价方法定义及基本公式

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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 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

十一、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规

定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 9 月 28 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：101 万元整

大写金额：壹佰零壹万元整

评估单价：10230 元/m²

十二、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签 名	盖 章
赵 龙	1420190073		
高春海	1420030004		

十三、实地查勘期

2022 年 9 月 28 日

十四、估价作业期

二〇二二年九月二十八日至二〇二二年十一月一日

附 件

1. 《山西省太原市中级人民法院委托书》复印件；
2. 《商品房买卖合同》网上备案证明复印件；
3. 估价对象位置图；
4. 估价对象相关照片；
5. 房地产估价机构营业执照复印件；
6. 准予变更登记通知书；
7. 房地产估价机构资质证书复印件；
8. 注册房地产估价师注册证书复印件。