

涉执房地产处置司法评估报告

晋家豪房估 JD 字〔2022〕第 242 号

估价项目名称：晋中市榆次区东大街 212 号泰亨华庭 1 幢
3 单元 1 层 30101 室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：山西家豪房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李海玲（注册号：1420050017）

毕翠芳（注册号：1420170016）

评估报告出具日期：二〇二二年十月十二日

致估价委托人函

晋中市榆次区人民法院：

我公司接受贵方委托，秉承独立、客观、公正的原则，对晋中市榆次区东大街 212 号泰亨华庭 1 幢 3 单元 1 层 30101 室房地产市场价格进行评估。估价对象建筑面积为 113.86 m²，权利人为裴爱珍，用途为住宅，价值时点为 2022 年 10 月 10 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。

依据委托人提供的有关资料和现场勘察情况以及国家对房地产估价的有关规定，结合估价目的，在本报告中已说明的假设与限制条件下，遵循必要的估价程序与原则，选取比较法，并参照现场状况确定估价对象在价值时点的房地产市场总价为 74.65 万元（大写：人民币柒拾肆万陆仟伍佰元整），单价为 6556 元/m²（大写：人民币每平方米陆仟伍佰伍拾陆元整）。

山西家豪房地产资产评估有限公司

法定代表人：郭耀庭

二〇二二年十月十二日

目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	9
（一）估价委托人.....	9
（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.....	12
（六）价值类型.....	12
（七）估价原则.....	12
（八）估价依据.....	14
（九）估价方法.....	15
（十）估价结果.....	16
（十一）注册房地产估价师（签字）.....	16
（十二）实地查勘期.....	16
（十三）估价作业期.....	16
（十四）报告使用特别提示.....	16
四、附 件.....	40
一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	9
（一）估价委托人.....	9
（二）房地产估价机构.....	9
（三）估价目的.....	9
（四）估价对象.....	9
（五）价值时点.....	11
（六）价值类型.....	11

<u>（七）估价原则</u>	<u>11</u>
<u>（八）估价依据</u>	<u>13</u>
<u>（九）估价方法</u>	<u>14</u>
<u>（十）估价结果</u>	<u>15</u>
<u>（十一）注册房地产估价师（签字）</u>	<u>15</u>
<u>（十二）实地查勘期</u>	<u>15</u>
<u>（十三）估价作业期</u>	<u>15</u>
<u>（十四）报告使用特别提示</u>	<u>15</u>
<u>四、估价技术报告</u>	<u>17</u>
<u>（一）估价对象描述与分析</u>	<u>17</u>
<u>（二）市场背景描述与分析</u>	<u>19</u>
<u>（三）估价对象最高最佳利用分析</u>	<u>21</u>
<u>（四）估价方法适用性分析</u>	<u>21</u>
<u>（五）估价测算过程</u>	<u>22</u>
<u>（六）估价结果确定</u>	<u>25</u>
<u>五、附件</u>	<u>26</u>

一、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. 我们在评估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. 评估报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到评估报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 我们与评估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。

4. 我们对评估报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》、委托人提供的有关资料及我公司掌握的有关评估资料进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

6. 注册房地产估价师于 2022 年 10 月 10 日对评估报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。

7. 没有外部专家和单位对评估报告提供专业帮助。

二、估价假设和限制条件

本评估报告中的分析、意见、结论受以下及本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制：

（一）假设条件

1. 一般假设

（1）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）估价对象建筑面积、房屋用途、权利状况等信息以委托人提供的晋中市不动产登记交易服务中心出具的《房产登记信息查询情况说明》《房产抵押信息查询情况说明》《房产查封信息查询情况说明》等相关资料所载内容为依据，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

（5）本次估价以估价委托人提供的与估价对象有关的相关资料真实、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。

（6）本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

（7）估价对象的权益没有争议，不考虑委托估价房地产的连带责任及估价范围以外的法律问题。

（8）本报告未考虑国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素发生的重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响。

（9）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。

（10）估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观，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）本报告的估价结果是在税费正常负担情况下的市场价格，且未扣除拍卖或变卖过程中将产生的评估费、拍卖费、律师费等财产处置费用，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

（12）委托人提供的资料未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）等情况，本报告假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

（13）委托人提供的《晋中市榆次区人民法院委托书》〔（2022）晋0702执1637号〕要求对榆次大东关东街38号泰亨华庭1-30101进行评估。根据案情及估价目的，经与委托人沟通，确定本次估价是对估价对象在价值时点的房地产市场价格进行评估。

2. 背离事实假设

根据委托人提供的资料，估价对象在价值时点被查封，并设有抵押他项权利，本报告未考虑该因素对估价对象市场价格的影响。

3. 未定事项假设

本次估价未考虑估价对象可能被出租、设立居住权等因素对估价结果的影响。

4. 不相一致假设

据委托内容，估价对象为“榆次大东关东街 38 号泰亨华庭 1-30101”；而委托人提供的产权证明资料显示估价对象座落为“晋中市榆次区东大街 212 号泰亨华庭 1 幢 3 单元 1 层 30101 室”。根据现场勘察情况，估价对象实际坐落为“榆次泰亨华庭小区 1 幢 3 单元 1 层 101 室”，经向委托人确认为同一标的物，本报告中估价对象坐落以现场勘察确认的信息为依据，项目名称按产权证明资料记载信息进行描述。

（二）限制条件

1. 本评估报告的估价结果仅作为委托人在本估价目的——为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据下使用，不对其他用途负责。

2. 本公司不承担任何第三者对本评估报告的任何部分内容进行修改的责任。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。

3. 本评估报告使用期限自报告出具之日起计算为壹年，即自 2022 年 10 月 12 日至 2023 年 10 月 11 日止。在评估报告有效期内，估价对象自身状况及房地产市场等状况发生变化，均会对估价结果产生一定影响。如果上述因素的变动对估价结果产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，须委托本公司重新估价。

4. 未经本公司和估价人员同意，评估报告不得向委托人、相关当事人及报告审查部门以外的单位或个人提供，凡因使用报告不当引起的后果，本公司和估价人员不承担相应的责任。

5. 未经我公司允许本评估报告全部或部分内容不得公开发表，报告解释权为本公司所有。

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,本报告结果必须做相应调整。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

委 托 人：晋中市榆次区人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：山西家豪房地产资产评估有限公司

法定代表人：郭耀庭

地址：太原市迎泽区新建路 95 号

备案等级：壹级

证书编号：[晋]房估 01180264

（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. 估价对象实物状况

估价对象为裴爱珍所有的位于晋中市榆次区东大街 212 号泰亨华庭 1 幢 3 单元 1 层 30101 室房地产，具体情况如下：

估价对象坐落	榆次区东大街212号泰亨华庭1幢3单元1层30101室（实际为101号）		
建筑结构	钢混结构	建成年代	2012年
用途	住宅	建筑面积	113.86m ²
楼层/ 地上总层数	1/21层 (地上21层, 地下2层)	朝向	南北
外观情况	估价对象所在楼幢外墙刷涂料, 楼梯间等公共部分地面铺瓷砖, 墙、顶刷白, 外观维护状况较好。		
户型格局	两室一厅一厨一卫		
室内状况	估价对象入户为防盗门, 室内为木门, 木包门窗套; 客厅铺木地板, 墙面贴壁纸, 石膏造型吊顶, 工艺造型电视背景墙, 入门处装鞋柜(带挂衣架); 卧室铺木地板, 墙面贴壁纸, 顶面刮白, 石膏吊角线饰顶, 主卧室带有阳台(地面铺木地板, 墙面刮白, 铝扣板吊顶); 厨房地面铺瓷砖, 墙面贴瓷砖至顶, 铝扣板吊顶, 装厨柜、吊柜; 卫生间地面铺瓷砖, 墙面贴瓷砖至顶, 铝扣板吊顶, 卫浴用具齐全, 外		

	墙贴装饰玻璃。
配套设施	估价对象配有上下水、电、暖、讯、燃气等设施设备。

2. 估价对象权利状况

委托人未能提供估价对象的《不动产权证书》或《房屋所有权证》，根据委托人提供的资料，估价对象已领取不动产权手续。

根据委托人提供的晋中市不动产登记交易服务中心出具的《房产登记信息查询情况说明》《房产抵押信息查询情况说明》《房产查封信息查询情况说明》所载信息，估价对象权利人为裴爱珍，不动产权证号为晋(2017)晋中市不动产权第 0004837 号，产别为私有房产，房屋性质为商品房，房屋坐落为晋中市榆次区东大街 212 号泰亨华庭 1 幢 3 单元 1 层 30101 室，建筑面积为 113.86 m²，规划用途为住宅；现房已抵押，抵押人为裴爱珍，抵押权人为中国工商银行股份有限公司晋中中都支行，抵押方式为一般抵押，不动产权证明号为晋(2017)晋中市不动产证明第 0005940 号，债权数额为 290000 元；现房已查封，查封机关为榆次区人民法院，查封期限自 2020 年 10 月 27 日至 2023 年 10 月 26 日。

3. 估价对象区位状况

估价对象所在小区位于榆次东大街，周边有环城东路、锦纶南路等交通主次干道，道路通达度较好；所在区域通有 6 路北环、6 路南环、8 路、20 路支、25 路、203 路、901 路、909 路、白求恩医院专线、专 2 路等公交线路，距公交站点约 400 米，公共交通较便利。

估价对象所在区域已实现七通（通路、通电、通讯、通给水、通下水、通暖、通燃气），基础设施较完善；所在区域范围内有潇河湾小学、

泰山庙小学、榆次第四中学等教育机构；有晋中榆次天玺医院、瑞京大医院等医疗机构；有兴业银行、农业银行、榆次融信村镇银行等金融机构设立的营业网点，所在区域公共配套设施比较完善。

（五）价值时点

根据委托书有关内容，委托人对价值时点无明确要求，本报告以现场勘察日 2022 年 10 月 10 日作为价值时点。

（六）价值类型

根据估价目的，本次估价确定的价值类型为市场价格。

市场价格简称市场价或市价，是一般价格（平均价格），而不是个别价格（成交价格）。某种或某宗房地产在某一时间的市场价格，简要地说，是该种房地产在该时间的现实市场上的平均交易价格。

（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、客观、公正原则是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，不应带着自己的情感、好恶和偏见，不应偏袒相关当事人中的任何一方，要求站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，实事求是、公平正直地作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。

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,国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策,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)及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结合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。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

本次估价依据包括中华人民共和国全国人大及其常委会、国务院、住房和城乡建设部、自然资源部及当地人民政府有关部门颁布的有关法规和政策文件、委托人提供的有关资料、我公司掌握的房地产市场行情和估价人员实地查勘所获取的资料。具体资料如下：

1. 有关法律、法规和规范性文件

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自 ~~1996~~2016 年12月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行）；

(5) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(6) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(7) 《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》（2018年9月1日施行）；

(8) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》[2021]37号；

(9) 其他有关法律、法规和规范性文件。

2. 委托人提供的资料

- (1) 《晋中市榆次区人民法院委托书》[(2022)晋 0702 执 1637 号];
- (2) 《房产登记信息查询情况说明》复印件;
- (3) 《房产抵押信息查询情况说明》复印件;
- (4) 《房产查封信息查询情况说明》复印件;
- (5) 委托人提供的其他相关资料。

3. 我公司实地查勘、搜集和掌握的有关资料

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，遵循客观、独立、公正的原则，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，选用适当的估价方法。

根据委托人提供资料，估价人员进行了市场调查。估价对象用途为住宅，在本地区内有较多的类似交易案例，适宜采用比较法进行估价，从而较为准确的反映估价对象的市场价格；目前市场上的类似房地产出租租金收入不足以反映房地产市场价格，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；估价对象为开发完成且正常使用的物业，成本累加不能客观反映房地产市场价格，故不宜采用成本法进行估价，亦不符合假设开发法应用条件和适用范围。因此，估价人员选取比较法对本报告中估价对象进行估价。

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。

(十) 估价结果

依据委托人提供的有关资料和现场勘察情况以及国家对房地产估价的有关规定,结合估价目的,在本报告中已说明的假设与限制条件下,遵循必要的估价程序与原则,选取比较法,并参照现场状况确定估价对象在价值时点的房地产市场总价为 74.65 万元(大写:人民币柒拾肆万陆仟伍佰元整),单价为 6556 元/m²(大写:人民币每平方米陆仟伍佰伍拾陆元整)。

(十一) 注册房地产估价师(签字)

姓名	注册号	签名	签名日期
李海玲	1420050017		
毕翠芳	1420170016		

(十二) 实地查勘期

二〇二二年十月十日

(十三) 估价作业期

二〇二二年十月十日 至 二〇二二年十月十二日

(十四) 报告使用特别提示

1. 本评估报告使用期限自报告出具之日起计算为壹年。
2. 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。

3. 本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，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。

4. 估价对象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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5. 在本报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如估价对象自身状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

6. 本公司不承担任何第三者对本评估报告的任何部分内容进行修改的责任。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. 本报告中最终的评估总价精确到佰位，单位为万元。

8. 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时，请及时通知本公司进行更正。

9. 本报告一式柒份具有同等法律效力。

四、~~估价技术报告~~

~~(一) 估价对象描述与分析~~

~~1. 实物状况描述与分析~~

~~估价对象为裴爱珍所有的位于晋中市榆次区东大街 212 号泰亨华庭 1 幢 3 单元 1 层 30101 室房地产，具体情况如下：~~

估价对象 坐落	榆次区东大街 212 号泰亨华庭 1 幢 3 单元 1 层 30101 室 (实际为 101 号)		
建筑结构	钢混结构	建成年代	2012 年
用途	住宅	建筑面积	113.86 m²

楼层/ 地上总层 数	1/21 层 (地上 21 层, 地 下 2 层)	朝 向	南北
外观情况	——估价对象所在楼幢外墙刷涂料, 楼梯间 等公共部分地面铺瓷砖, 墙、顶刷白, 外观 维护状况较好。——		
户型格局	两室一厅一厨一卫		
室内状况	估价对象入户为防盗门, 室内为木门, 木包 门窗套; 客厅铺木地板, 墙面贴壁纸, 石膏 造型吊顶, 工艺造型电视背景墙, 入门处装 鞋柜(带挂衣架); 卧室铺木地板, 墙面贴壁 纸, 顶面刮白, 石膏吊角线饰顶, 主卧室带 有阳台(地面铺木地板, 墙面刮白, 铝扣板吊 顶); 厨房地面铺瓷砖, 墙面贴瓷砖至顶, 铝		

	<p>扣板吊顶，装厨柜、吊柜；卫生间地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖至顶，铝扣板吊顶，卫浴用具齐全，外墙贴装饰玻璃。</p>
配套设施	<p>估价对象配有上下水、电、暖、讯、燃气等设施设备。</p>
实物状况分析	<p>估价对象位于地上 1 层（总高 23 层），用途为住宅，室内装修较好，配套设施较齐全，实物状况良好。</p>

~~2. 权利状况描述与分析~~

~~委托人未能提供估价对象的《不动产权证书》或《房屋所有权证》，根据委托人提供的资料，估价对象已领取不动产权手续。~~

~~根据委托人提供的晋中市不动产登记交易服务中心出具的《房产登记信息查询情况说明》《房产抵押信息查询情况说明》《房产查封信息查询情况说明》所载信息，估价对象权利人为裴爱珍，不动产权证号为晋（2017）晋中市不动产权第 0004837 号，产别为私有房产，房屋性质为商品房，房屋坐落为晋中市榆次区东大街 212 号泰享华庭 1 幢 3 单元 1 层 30101 室，建筑面积为 113.86 m²，规划用途为住宅；现房已抵押，抵押人为裴爱珍，抵押权人为中国工商银行股份有限公司晋中中都支行，抵押方式为一般抵押，不动产权证明号为晋（2017）晋中市不动产证明第 0005940 号，债权数额为 290000 元；现房已查封，查封机关为榆次区人民法院，查封期限自 2020 年 10 月 27 日至 2023 年 10 月 26 日。~~

~~3. 区位状况描述与分析~~

位 置	坐落	榆次区东大街 212 号泰享华庭 1 幢 3 单元 1 层 101 号
--------------------	---------------	--

状 况	朝向	南北
	楼层	所在楼幢地上 21 层，估价对象位于 1 层。
交 通 状 况	道路 状况	估价对象所在小区临东大街，且距环城东路、锦纶南路等交通主次干道较近，道路通达度较好。
	公共 交通 状况	估价对象附近通有 6 路北环、6 路南环、8 路、20 路支、25 路、203 路、901 路、909 路、自求恩医院专线、专 2 路等公交线路，距公交站点约 400 米，公共交通较便利。
	停车 方便 程度	估价对象所在小区有地下停车场，停车较方便。
环	自然	榆次的气候为典型的暖温带半湿润大陆性季

境况	环境	<p>风气候，夏季炎热多雨，冬季寒冷干燥，春、秋短促，年平均气温 9.8℃，降雨量 418—483mm，年日照时数 2662 小时，无霜期 158 天。气候条件较好。</p> <p>估价对象所在小区道路干净整齐、建有绿化景观，整体自然环境较好。</p>
	人文环境	<p>估价对象所在区域治安环境较好，人口素质较高，人文环境较好。</p>
外部配套设施状况	基础设施	<p>估价对象所在区域均已实现七通（通路、通电、通讯、通给水、通下水、通暖、通燃气），基础设施较完善。</p>
	公共服务设施	<p>估价对象所在区域范围内有潇河湾小学、泰山庙小学、榆次第四中学等教育机构；有晋中榆次天玺医院、瑞京大医院等医疗机构；</p>

况	<p>有兴业银行、农业银行、榆次融信村镇银行等金融机构设立的营业网点，所在区域公共配套设施比较完善。</p>
区位状况分析	<p>估价对象所在区域地理位置较好，交通便利，各项基础设施和公共配套设施较完善，总体区域状况较好，适宜居住。</p>

~~（二）市场背景描述与分析~~

~~1. 榆次区概况~~

~~榆次，古称“魏榆”，位于山西省中部的太原盆地，东与寿阳县、和顺县交界，西同清徐县毗邻，南与太谷区接壤，西北与太原市相连。榆次区是晋中市的政治、经济、交通中心，面积 1328 平方千米。素有“省城门户”之称。1948 年设置榆次专区，1954 年设榆次市。1999 年 9 月 24 日，榆次市撤销，改称为晋中市榆次区。下辖 9 个街道、6 个镇和 4 个乡，计 127 个社区、272 个行政村。~~

~~市花月季，市树国槐。~~

~~榆次是山西省综合指标十强县市、国家级生态示范区、全国文化先进区、中国晋商文化之乡。其文化底蕴深厚，自然风光秀美，科教文化事业繁荣，各项经济指标常年居全市首位，是 108 综合发展廊带和全市四化发展的桥头堡和总引擎。2019 年 3 月，被列为第一批革命文物保护利用片区分县名单。~~

~~2. 晋中市近年经济发展概况~~

~~根据《晋中市 2021 年国民经济和社会发展统计公报》，~~

~~晋中市 2021 年经济发展状况如下：~~

~~据初步核算，全年全市地区生产总值 1843.4 亿元，比上年增长 6.8%。其中，第一产业增加值 149.3 亿元，增长 7.3%，占地区生产总值的比重 8.1%；第二产业增加值 943.3 亿元，增长 6.9%，占地区生产总值的比重 51.2%；第三产业增加值 750.9 亿元，增长 6.5%，占地区生产总值的比重 40.7%。人均地区生产总值 54456 元，按 2021 年平均汇率计算为 8442 美元。~~

~~全年全市规模以上工业企业实现营业收入 3098.8 亿元，增长 44.8%。其中，煤炭行业实现营业收入 1514.2 亿元，增长 56.7%；焦炭行业实现营业收入 299.2 亿元，增长 17.4%；机械行业实现营业收入 329.1 亿元，增长 55.8%；冶金行业实现营业收入 418.4 亿元，增长 54.6%；化工行业实现营业收入 119.0 亿元，增长 35.6%；非金属矿制品业实现营业收入 129.6 亿元，增长 32.1%；食品行业实现营业收入 118.9 亿元，增长 9.9%；电力行业实现营业收入 96.9 亿元，增长 16.0%；医药行业实现营业收入 28.7 亿元，增长 5.2%。~~

~~全年全市建筑业增加值 72.2 亿元，按不变价格计算，比上年下降 0.2%。年末资质以上建筑企业共 260 家，其中，一级企业 12 家。资质以上建筑企业总产值 339.3 亿元，下降 1.2%。房屋建筑施工面积 962.0 万平方米，下降 4.5%；竣工面积 192.2 万平方米，增长 34.3%。~~

~~全年全市固定资产投资 796.3 亿元，比上年下降 3.7%。其中，第一产业投资 49.4 亿元，占全市投资比重 6.2%；第二产业投资 251.9 亿元，占全市投资比重的 31.6%；第三产业投资 495.0 亿元，占全市投资比重 62.2%。基础设施投资 207.4 亿元，增长 24.8%。在固定资产投资中，国有及国有控股投资 381.3 亿元，增长 4.6%。民间投资 416.4 亿元，占全市投资比重 52.3%。全年全市在建固定资产投资投资项目 2054 个。其中，亿元以上项目 683 个，计划总投资 4873.3 亿元，完成投资 654.8 亿元。全年全市房地产开发投资 198.4 亿元，占全市投资比重 24.9%。其中，住宅投资 156.2 亿元。~~

~~综上所述，近期内晋中市经济发展状况较平稳。~~

3.榆次区住宅房地产市场总体状况

随着太榆同城化趋势的发展，榆次作为环太原市场最热的区域，宏观面政策利好不断，但总体仍处于一体化发展的缓慢融合阶段。榆次房地产市场发展受太原主城区市场波动影响较大：2016年开始榆次市场在太原市场带动下价格快速上涨，但在2019年后太原房地产市场走向下行阶段，榆次房地产市场需求也呈现低位徘徊，在各房企回现压力下，房价会逐渐回归合理水平。

4.估价对象的市场状况

估价对象小区环境较好，户型结构合理，但估价对象位于1层，采光较差，房地产市场变现力一般。

（三）估价对象最高最佳利用分析

最高最佳使用是估价对象房地产的一种最可能的使用。这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能给估价对象带来最高价值的使用。

~~根据估价对象地理位置、周边自然与人文经济环境，结合估价对象的实际情况，确定住宅用途为最高最佳利用。~~

~~（四）估价方法适用性分析~~

~~根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，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，选用适当的估价方法。~~

~~根据估价经验、现场勘察情况及估价目的的要求，并按照《房地产估价规范》，结合委托人提供的资料和估价对象的实际情况，确定本报告中采用比较法进行估价。详见下表：~~

~~估价方法适用性分析~~

估价	估价对象为钢混结构，用途为住宅。
---------------	-----------------------------

对象特点				
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。			
可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较和适当	预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累	预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以	求取估价对象在价值时点的重置价值或重建价格，扣除折旧，以

	的修正， 以此估算 估价对象 的客观合 理价格或 价值。	加， 以此估 算估价对象 的客观合理 价格或价 值。	此估算估价 对象的客观 合理价格或 价值。	此估算估 价对象的 客观合理 价格或价 值。
是否 选取	选取	不选取	不选取	不选取
估价 方法 选择 理由	本次估价 对象用途 为住宅， 在同区域 内有类似 交易案 例， 适宜 采用比较	目前市场上 的同类房屋 出租租金收 入不足以反 映房地产市 场价格， 收益法测算结 果远远偏离	估价对象为 已建成物 业， 处于正 常使用状 态， 不符合 假设开发法 应用条件和 适用范围。	估价对象 为开发完 成正常使 用的物 业， 成本 累加不能 客观反映 房地产市

	<p>法进行估价，从而较为准确的反映估价对象的市场价格。</p>	<p>正常市场价格，故不宜采用收益法进行估价。</p>		<p>场价格，故不宜采用成本法进行估价。</p>
--	---	--	--	-------------------------------------

~~（五）估价测算过程~~

~~接近期房地产市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的权益状况相同的房地产交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对区域因素、个别因素、交易日期和交易情况等影响房地产市场的因素进行分析比较和修正，求取估价对象的市场价格。~~

~~1. 选取可比实例~~

~~通过市场调查和向有关部门查询，搜集到与估价对象相类似的若干交易实例，根据替代性原理，按地区相近（或在同一供求圈内）、权利状况相同、用途相同、交易类型相同、价值时点相近的要求，从交易实例中选取以下三个交易作为可比实例。~~

~~实例 A：泰亨华庭小区住宅，位于 10 层/21 层，建筑面积为 100 m²，钢混结构，朝向为南北，装修状况一般，建成年代为 2012 年，2022 年上半年成交价为 6500 元/m²。~~

~~实例 B：东华世家小区住宅，位于 4 层/30 层，建筑面积为 88.32 m²，钢混结构，朝向为南北，装修状况好，建成年代为 2016 年，2022 年上半年成交价为 6793 元/m²。~~

~~实例 C：东华景苑小区住宅，位于 9 层/18 层，建筑面积为 123.5 m²，钢混结构，朝向为南北，毛坯房，建成年代为 2016 年，2022 年上半年成交价为 5911 元/m²。~~

~~可比实例比较因素条件说明表~~

实——例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
小区名称	泰亨华庭 小区	泰亨华庭 小区	东华世家 小区	东华景苑 小区
交易日期	==	2022 年上 半年	2022 年上 半年	2022 年上 半年
成交价格 (元/m²)	==	6500	6793	5911
用——途	住宅	住宅	住宅	住宅
结——构	钢混	钢混	钢混	钢混
面积 (m²)	113.86	100	88.32	123.5
装修情况	好	一般	好	毛坯

朝——向	南北	南北	南北	南北
层次/地上 总层数	1/23	10/21	4/30	9/18
建成年代	2012 年	2012 年	2016 年	2016 年
交通条件	较好	较好	较好	一般
小区环境	较好	较好	较好	较好
基础配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
公共设施完 备度	较完备	较完备	较完备	一般
户型格局	较好	较好	较好	较好

<p>物业管理情况</p>	<p>较好</p>	<p>较好</p>	<p>较好</p>	<p>较好</p>
----------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

~~2. 可比实例修正~~

~~(1) 交易情况修正~~

~~可比实例 A、B、C 均属于正常市场交易，故交易情况修正系数均取 100/100。~~

~~(2) 交易日期修正~~

~~可比实例 A、B、C 交易时间距价值时点较近，同一供求范围内该类型物业价格较为平稳，故交易日期修正系数均取 100/100。~~

~~(3) 区位因素修正~~

~~区位因素修正系数表~~

<p>比较</p>	<p>交通</p>	<p>小区</p>	<p>公共</p>	<p>基础</p>	<p>层次</p>	<p>朝向</p>	<p>小计</p>
----------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

因素 可比实例	条件	环境	配套 设施	配套 设施			
实例A	0	0	0	0	+4	0	+4
实例B	0	0	0	0	+2	0	+2
实例C	=3	0	=3	0	+4	0	=2

~~(4) 实物因素修正~~

实物因素修正系数表

——比 较因素 可比实例	装修 情况	建成 年代	建筑 面积	户型 格局	物业 管 理情 况	小计
-----------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------------------	-----------

实例 A	=3	0	±0.5	0	0	=2.5
实例 B	0	0	±1	0	0	±1
实例 C	=9	0	=0.5	0	0	=9.5

3. ~~比较修正计算~~

比较修正表

可比实例	交易单价 (元/ m ²)	交易情况修正系数	交易日期修正系数	区域因素修正系数	实物因素修正系数	修正单价 (元/ m ²)	评估单价 (元/ m ²)
实例 A	6500	100/100	100/100	100/104	100/97.5	6410	6556

实例 B	6793	100/1 00	100/1 00	100/1 02	100/1 01	6594
实例 C	5911	100/1 00	100/1 00	100/9 8	100/9 0.5	6665

~~四、备注：①修正单价=可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×实物因素修正系数；~~

~~②评估单价取三个修正单价的算术平均值。~~

~~4. 估价对象价值确定~~

~~房地产总价值=评估单价×建筑面积~~

$$~~=6556 \times 113.86~~$$

$$~~\approx 746466 \text{ (元)}~~$$

$$~~\approx 74.65 \text{ (万元)}~~$$

~~（六）估价结果确定~~

~~依据委托人提供的有关资料和现场勘察情况以及国家对房地产估价的有关规定，结合估价目的，在本报告中已说明的假设与限制条件下，遵循必要的估价程序与原则，选取比较法，并参照现场状况确定估价对象在价值时点的房地产市场总价为 74.65 万元（大写：人民币柒拾肆万陆仟伍佰元整），单价为 6556 元/m²（大写：人民币每平方米陆仟伍佰伍拾陆元整）。~~

~~五、附 件~~

- （一）《晋中市榆次区人民法院委托书》[（2022）晋 0702 执 1637 号]（复印件）
- （二）《房产登记信息查询情况说明》（复印件）
- （三）《房产抵押信息查询情况说明》（复印件）
- （四）《房产查封信息查询情况说明》（复印件）
- （五）现场勘察表（复印件）
- （六）现场勘察照片
- （七）估价对象区域位置图
- （八）房地产估价机构营业执照（复印件）
- （九）房地产估价机构备案证书（复印件）
- （十）房地产估价师注册证书（复印件）
- （十一）鉴定人承诺书