

房 地 产 司 法 估 价 报 告

估价项目名称：张金彦所有的位于长风东街166号16
幢1单元5层502号房地产司法鉴定
房地产价值评估

估价委托人：太原市小店区人民法院

房地产估价机构：山西摩方房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：赵俊英（注册号：1420100018）
戎志鹏（注册号：1420200019）

估价报告出具日期：二〇二二年十月十八日

估价报告编号：晋摩房（2022）鉴字第009号

致估价委托人函

太原市小店区人民法院：

受贵方委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对张金彦所有的位于太原市长风东街166号16幢1单元5层502号（建筑面积为116.27平方米）的住宅房地产，在现状利用条件下的市场价格进行了评估，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。

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确地测算，运用比较法，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定委估房地产在价值时点2022年10月11日的市场价值结果为：（币种：人民币）

总价：104.08 万元

大写金额：壹佰零肆万零捌佰元整

单价：8951 元/平方米

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。估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

山西摩方房地产资产评估有限公司

法定代表人：雷 鸣

2022 年 10 月 18 日

目 录

估 价 师 声 明	3
估价的假设和限制条件	4
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附 件	13
附件一：评估委托书复印件	13
附件二：估价委托人提供的相关资料复印件	13
附件三：估价对象照片	13
附件四：估价对象定位图	13
附件五：山西摩方房地产资产评估有限公司营业执照及资质证书复印件	13
附件六：估价师注册证书复印件	13

估 价 师 声 明

我们郑重声明

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、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标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、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

一般性假设

1、买受人张金彦合法有偿取得房屋所有权，能够在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《〈商品房买卖合同〉网上备案证明》、《不动产查封登记告知函》，我们未向政府有关部门进行核实，注册房地产估价师对登记的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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。

3、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。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场调查了解，估价对象建筑面积与估价委托人提供相关资料记载建筑面积相当。

5、假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日（价值时点2022年10月11日）的状况相同。

6、估价委托人未明确估价对象在价值时点（2022年10月11日）是否存在欠缴税费，估价人员尽职调查后也未掌握相关情况，故本次估价中假定估价对象不存在欠缴税费。

7、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。

8、本次估价不考虑估价对象未来办理产权登记或合同变更登记应缴纳

的税费对估价结果的影响。

9、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存在一个自愿销售的卖者和一个自愿购买的买者；②买卖双方的行为都是精明和谨慎的；③在价值时点前，相对于物业的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期；④此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；⑤不存在特殊买家的附加出价。

10、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，本估价结果包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值。

特殊类假设

主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等。

未定事项假设：无

背离事实假设：无

不相一致假设：无

依据不足假设：无

估价报告使用限制

1、本估价报告及估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素发生重大变动，且这些变动对评估结果产生重大影响时，须委托本估价公司重新评估。

3、本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变

估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果。

5、本报告中市场趋势、估价对象变现能力分析等专业意见，是注册房地产估价师根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断，预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响。

6、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

估价结果报告

一、估价委托人

太原市小店区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：山西摩方房地产资产评估有限公司

资质证书编号及备案等级：晋房估01108154号（壹级）

住所：太原市杏花岭区新建路187号华宇国际A座20层A户

法定代表人：雷鸣

联系人：白建凯

联系电话：0351-3030651

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

本次估价对象为长风东街166号16幢1单元5层502号住宅房地产，包括房屋建筑物所有权及其附属国有建设用地使用权。

据估价委托人提供资料《〈商品房买卖合同〉网上备案证明》、《不动产查封登记告知函》，估价对象权利人：张金彦；房屋坐落：长风东街166号16幢1单元5层502号；面积：116.27平方米；房屋结构：钢筋混凝土结构；用途：住宅；总层数12层，所在层数第5层；朝向为南北。不动产单元号为140106 012006 GB00006 F00010048。

据估价师现场查勘，待估房产所在楼座外立面刷真石漆，所在单元安装有单元防盗门，一梯两户，待估房产入户安装防盗门，估价对象格局为三室两厅一厨一卫。客厅地面地砖铺地，墙面刷乳胶漆，石膏板造型吊顶；卧室地面地砖铺地，墙面刷乳胶漆，石膏板吊顶；卫生间地面地砖铺地，

墙面贴瓷砖及顶，PVC 吊顶；厨房地面地砖铺地，墙面贴瓷砖及顶，石膏板吊顶；断桥封闭阳台及窗。

基础设施：水、电、暖、气、讯、电梯等。

五、价值时点

经与估价委托人商议，确定价值时点为实地查勘之日，即 2022 年 10 月 11 日。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》，本次评估价值类型为房地产公开市场价值。

本次评估采用公开市场价值标准，评估的是估价对象的市场价值。

采用公开市场价值标准，即评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成的价格。

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

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

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的影响，应凭自己的专业知识、实践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，应按照事物的本来面目、实事求是的进行估价；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、公平正直的进行估价。

（二）合法原则

1、估价对象应具有合法的产权，以太原市房地产转移登记书和有关证

件为依据。

- 2、估价对象使用应以城市规划、土地用途管制等为依据。
- 3、估价对象处分应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。
- 4、评估出的价格必须符合国家的价格政策。

(三) 价值时点原则

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波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以我们强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

(四) 替代原则

房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格，受同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

(五) 最高最佳利用原则

最高最佳使用指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象的价值达到最大的一种可能的使用。

八、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、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）（2016年12月1日起施行）；
- 2、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第656号，自2015年3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、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正；根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正；根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

5、《中华人民共和国土地管理法》(1999年1月1日起施行；2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号(第二次修正)；根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国城市土地管理法〉的决定》第三次修正)；

6、《中华人民共和国城乡规划法》(根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议)；

7、《中华人民共和国城市开发经营管理条例》(国务院令第248号，1998年7月20日起施行)；

8、《城市房地产成交管理规定》(建设部令第96号，2006年3月1日起施行)；

9、《房屋登记办法》(中华人民共和国建设部令168号)(2008年7月1日起施行)；

10、《土地登记办法》(国土资源部令第40号)(2008年2月1日实施)；

11、国家和省、市有关房地产估价的法律、法规。

(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、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的估价所需资料

- 1、评估委托书；
- 2、委托人提供的其他有关资料；
- 3、估价师掌握和搜集的估价所需资料以及实地勘察所获取的资料。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据估价对象的特点和实际状况，考虑到目前太原市房地产市场比较活跃，评估人员掌握较为充足的交易案例，能够通过比较法求取评估对象的客观合理价格，因而选用比较法作为评估的主要方法。

比较法，是指将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式： $P_d = P_b \times A \times B \times C \times D$

其中： P_d ：评估对象价格；

P_b ：比较案例房地产价格；

A：评估对象交易情况指数/比较案例房地产交易情况指数；

B：评估对象评估期日房地产指数/比较案例房地产交易期日房地产指数；

C：评估对象区域因素条件指数/比较案例房地产区域因素条件指数；

D：评估对象个别因素条件指数/比较案例房地产个别因素条件指数

十、估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，运用比较法，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定委估房地产在价值时点2022年10月11日的市场价值为：（币种：人民币）

总价：104.08 万元

大写金额：壹佰零肆万零捌佰元整

单价：8951 元/平方米

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵俊英	1420100018		2022 年 10 月 18 日
戎志鹏	1420200019		2022 年 10 月 18 日

十二、实地查勘期

2022 年 10 月 11 日

十三、估价作业期

2022 年 10 月 11 日至 2022 年 10 月 18 日

山西摩方房地产资产评估有限公司

2022 年 10 月 18 日

附 件

附件一、鉴定委托书复印件

附件二、估价委托人提供的相关资料复印件

附件三、估价对象现状照片

附件四、估价对象位置图

附件五、山西摩方房地产资产评估有限公司营业执照及资质证书复印件

附件六、房地产估价师注册证书复印件