

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：太原市五一路 264 号 7 幢 3 单元 1 层 2 号房

地产市场价格评估

估价委托人：太原市杏花岭区人民法院

房地产估价机构：山西华诚房地产评估有限公司

备案等级：壹级

注册房地产估价师：宋晓亮 1420180036

药晓刚 1420140022

估价报告出具日期：二〇二二年十月二十七日

估价报告编号：晋华房估字[2022]第 618 号

估价结果报告

一、估价委托人

名称：太原市杏花岭区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：山西华诚房地产评估有限公司

法定代表人：张景萍

住 所：太原市迎泽区桃园北路 72 号铭鼎国际大厦第 12 幢 1 单元 1611 号房间

统一社会信用代码：91140106602118604R

备案等级：壹级

证书编号：[晋]房估 01104004 号

电话：0351-8268837

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

（一）估价对象财产范围

本次估价对象为位于太原市五一路 264 号 7 幢 3 单元 1 层 2 号的住宅不动产，建筑面积为 49.00 平方米。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

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘查情况，估价对象实物状况表如下：

名 称	太原市五一路 264 号 7 幢 3 单元 1 层 2 号的房地产		
用 途	住宅	使用状况	出租
建筑规模	建筑面积 49.00 平方米	建筑结构	混合
总 楼 层	5 层	所在楼层	1 层
建成年代	1984 年	层 高	约为 2.8 米
平面布局	二室一厨一卫	工程质量	良好
外 观	良好	完损程度	基本无损坏
空间布局	较好	物业管理	较好
装饰装修	公共部分：建筑外墙刷涂料，楼梯间为水泥踏步及平台，铁栏杆、铁扶手。 室内：入户门为防盗门，内门木门，铝合金窗；过道地面铺地板砖，墙面刮白，顶棚刷白；卧室地面铺地板砖，墙面刷白，顶棚刷白，包门套、窗套、暖气套；		

致估价委托人函

太原市杏花岭区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对位于太原市五一路 264 号 7 幢 3 单元 1 层 2 号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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：

财产范围：太原市五一路 264 号 7 幢 3 单元 1 层 2 号的房地产（包含房屋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）；

规模：房屋建筑面积为 49.00 m²；

用途：规划用途为住宅，实际用途为住宅；

权属：根据《房屋所有权证》[晋房权证并字第 F201208188-1 号、晋房权证并字第 F201208188-2 号]，权利人为蒋虎成、白秀娟，共同共有。

价值时点：2022 年 9 月 30 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：

我们依据估价委托人提供的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，在符合本报告价值类型和满足本报告假设和限制条件的前提下，经过周密测算，并结合估价经验对影响委估房地产价值因素的综合分析，最后确定估价对象在价值时点 2022 年 9 月 30 日的单价为 7955 元/平方米，市场总价值为 38.98 万元，

大写人民币金额：叁拾捌万玖仟捌佰元整。

特别提示：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，造成不便。估价的详细结果及有关说明，见后附的报告正文。

山西华诚房地产评估有限公司

法定代表人：张景萍

二〇二二年十月二十七日

名称	太原市五一路 264 号 7 幢 3 单元 1 层 2 号的房地产
	厨房地面铺地板砖，顶棚为塑料扣板吊顶；卫生间地面铺地板砖，墙面瓷片到顶，顶棚为塑料扣板吊顶；其它：阳台有墙柜。
设施设备	水、电、暖等。
维护状况	维护较好，正常使用。
土地实物状况	地势平坦，形状较规则，地基承载力较好，地质条件良好，土地开发程度达“七通，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及场地平整。

（三）估价对象权益状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场勘查情况，估价对象权益状况表如下：

权益项目	内容
房屋所有权证证号	晋房权证并字第 F201208188-1 号、晋房权证并字第 F201208188-2 号
房屋所有权人	蒋虎成、白秀娟
共有情况	共同共有
房屋坐落	五一路 264 号 7 幢 3 单元 1 层 2 号
登记时间	2012 年 12 月 13 日
房屋性质	购山西中北能源机械有限责任公司公房，产权比例个人 100%，单位 0%
规划用途	住宅
房屋状况	总层数：5 所在层数：1 幢号：7 房号：2 建筑面积：49 m ² 套内建筑面积：42.14 m ² 结构：混合 建成年份：1984 年
不动产他项权利设立情况	无
不动产租赁或占用情况	已出租
不动产用益物权设立情况	无
不动产拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况	无
不动产权属清晰情况	清晰
不动产其他特殊情况	无

五、价值时点

本次估价以实地现场查勘日期 2022 年 9 月 30 日作为价值时点，此日期亦为完成估价对象实地查勘之日。

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。

市场价值定义如下：