

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：晋弘房估字第(2022)-2866号

估价项目名称：祁县人民法院拟司法处置的位于晋中市祁县白圭村馨盛苑1
号楼4单元1层102室（东户）住宅房地产市场价格评估

估价委托人：祁县人民法院

房地产估价机构：山西弘信房地产土地资产评估有限公司

估价报告出具日期：二〇二二年八月三日

致估价委托人函

祁县人民法院：

受贵院委托，本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则对祁县盛世远东贸易有限公司与胡月林、武爱珍、胡鹏荣买卖合同纠纷一案中所涉及的房地产进行估价。估价对象为胡月林名下的祁县白圭村馨盛苑1号楼4单元102室（东户）的房地产，房屋实际用途为住宅，房屋建筑面积为113.53平方米，估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，运用比较法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点二〇二二年七月十三日市场价值为人民币20.1万元（单价1770元/m²），大写：人民币贰拾万零壹仟元整。

估价的详细结果、过程和有关说明，见后附的《估价结果报告》。

特别提示：

本报告各部分为一有机整体，估价结果受估价的假设和限制条件制约，请报告使用人谨慎阅读，参考使用。

此致！

山西弘信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月三日

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本估价报告中所陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们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。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）本公司房地产估价专业人员已于2022年7月13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查看并进行记录。

（七）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、一般假设

1. 估价对象合法取得，本次评估假设其可在公开市场上自由转让。
2. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
3. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
4. 假定有效期之内估价对象或国家经济形式、城市规划、房地产税费政策、市场供应关系、市场结构等未发生变化。
5. 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。
6. 估价委托人提供了《售楼协议书》等资料，注册房地产估价师对上述资料记载的估价对象的权属、建筑面积、用途等信息进行了审慎检查，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。
7. 估价对象不存在未查明的用益物权、租赁权、占用使用情况，不存在欠缴税金及相关费用。
8. 估价对象交易税费由买受人负担，评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用将从财产处置价款中扣除。
9. 本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况，且其法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续。
10. 注册房地产估价师于 2022 年 7 月 13 日对估价对象进行了实地查勘，实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构的鉴定和检测，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。

二、未定事项假设

1. 估价对象占用土地未办理土地证，根据提供《售楼协议书》及现场调查，估价对象占用土地假设为白圭村集体住宅用地，且交易双方需满足相关法律法规对购房资

格的要求。

2. 估价委托人未提供相关建成年份资料,经注册房地产估价师实地调查,本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准,仅在本报告中使用,不作其他任何用途使用。

三、背离事实假设

估价对象已被祁县人民法院查封,根据估价目的,本估价报告的结果是估价对象在价值时点 2022 年 7 月 13 日的市场价格。未考虑查封对房地产价格的影响。

四、不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 估价结论仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不得用于其他估价目的。估价结论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。

2. 财产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,估价结论应当进行相应调整后才可使用。

3. 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。未经本公司书面同意,本报告的全部和任何一部分内容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,不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,亦不得以任何公开形式发表。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。

4. 本次估价对象由委托方有关人员现场指认,若与实际不符,应重新估价。

5. 本报告必须经我公司加盖公章及注册房地产估价师签字后方可使用,我公司仅对本报告的原件承担责任,对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

6. 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. 本估价报告使用的有效期自评估报告出具之日起一年内有效。即估价目的在报告完成后的一年内实现,估价结论可作估价对象的市场价格参考,但在价值时点后,

在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象的价值产生明显影响时，不能直接使用估价结果，超过一年，需重新进行估价。

8. 本报告估价结论依据委托方提供的现有资料以及上述假设得出，如与后续提供的资料不一致，应重新估价。

估价结果报告

（一）估价委托人

名称：祁县人民法院

（二）房地产估价机构

估价机构：山西弘信房地产土地资产评估有限公司

机构地址：太原市小店区学府街 130 号（华宇绿洲）33 幢 1 单元 7-8 层 0702 号

估价机构资质级别：壹级

资格证书号：[晋]房估 01119019 号

法人代表：段剑宇

联系电话：0351-7227000

公司邮箱：sxhxpg@126.com

机构备案证书的有效期限：至 2022 年 08 月 23 日

（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、估价对象基本状况

（1）估价对象财产范围、用途等基本状况

估价对象为位于晋中市祁县白圭村馨盛苑 1 号楼 4 单元 102 室（东户），房屋建筑面积为 113.53 平方米。财产范围包括房屋建筑物所有权（包含地下室 1 间，室内固定装修及设施），不包含分摊土地使用权、债权债务、家具等动产、特许经营权等其他财产权利。

据估价人员现场查勘，房屋现状用途为住宅。

（2）估价对象权属状况

①房产权属情况

根据委托方提供的估价对象的《售楼协议书》，具体状况如下：

售房户：白圭村委会；购房户：胡月林；坐落：祁县白圭村馨盛苑 1 号楼 4 单元 102 室（东户）；房屋建筑面积：113.53 m²，楼层：1 层；地下室建筑面积：9.63 m²。

②房屋限制情况

至估价时点，估价对象已被祁县人民法院查封。

③他项权利状况

在估价时点，估价对象未设立抵押他项权利登记，不存在抵押担保等债权数额。另外，估价人员通过调查，未获悉估价对象有地役权、典权等其他他项权利。

2、土地基本状况

估价对象位于白圭村馨盛苑，属祁县东观镇管辖范围；估价对象所在宗地外基础设施状况达到“六通”，即：通给水、排水、通电、通讯、通气、通路；所在宗地内基础设施状况达到“七通一平”，即：通给水、排水、通电、通讯、通暖（自供）、通气、通路以及场地平整。

3、建筑物基本状况

估价对象位于祁县白圭村馨盛苑1号楼4单元102室（东户）住宅，平面布局为3室2厅1厨1卫1阳，附带有一间地下室，1层2户，朝向为南北。

（1）装饰装修、设施设备等情况

估价对象外墙刷涂料，入户门为防盗门，内门为装饰木门，塑钢窗户，层高为2.75米；

客厅：地面为地板砖，墙面贴壁纸，顶部为石膏板造型；餐厅：地面为地板砖，墙面刷乳胶漆，顶部为石膏吊角线；卧室：地面为地板砖，墙面刮白，顶部为石膏吊角线；厨房：地面为地板砖，墙面瓷片到顶，顶部为PVC吊顶；卫生间：地面为地板砖，墙面瓷片到顶，顶部为PVC吊顶，有坐便、洗手台、淋浴、热水器等；地下室：地面为水泥地面，墙面和顶部刮白。

水、电、暖（壁挂燃气供暖）、气、通讯等配套设施较齐全。

（2）建筑物维护保养及使用状况

据了解，估价对象建成于2016年，混合结构，经估价人员现场查勘，于价值时点，建筑物维护状况较好，现自用。

4、区位描述

（1）位置状况描述

估价对象位于晋中市祁县白圭村馨盛苑1号楼4单元102室（东户）住宅，西临白圭村西庄后街，北、南、东临巷道，区域特征一般。所在层次：1/6层。房屋朝向：南北。

（2）交通状况描述

估价对象区域内没有公共线路，公共交通不便利。

(3) 外部配套设施描述

估价对象区域内有东升玻璃装饰、祁县宠贝宠物养殖场等商业设施，白圭村村民院落等。区域配套设施不齐全。

(4) 周围环境状况描述

估价对象为用途为住宅，周边环境一般，人文环境一般。