

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：晋涌房(鉴)字[2022]第 0078 号

估价项目名称：忻州市忻府区新建南路忻师北巷 3 号 8 幢 1
层 01 单元 001 房地产市场价值评估

估价委托人：原平市人民法院

房地产估价机构：山西涌鑫房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：董牛牛（注册号：1420200014）

陈 玮（注册号：1420180013）

估价报告出具日期：二〇二二年十月十七日

致估价委托人函

原平市人民法院:

受贵方委托,本估价公司对贵方委估的房地产市场价值进行了估价。估价对象为位于忻州市忻府区新建南路忻师北巷3号8幢1层01单元001,住宅建筑面积100.110m²。规划用途为城镇住宅用地/成套住宅,现状用途为成套住宅,权利性质为划拨/集资建房。价值时点为2022年9月23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。

经过实地查勘和房地产市场调查,遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法的原则,我们根据估价目的在本报告中已说明的估价假设与限制条件下,全面分析了影响估价对象市场价值的因素,选用比较法等估价方法进行了分析、测算和判断,确定估价对象于价值时点的市场价值为RMB 65.7万元(人民币陆拾伍万柒仟元整)。

特别提示:1、估价委托人应在估价报告使用期限内使用本报告,如超出使用期限应重新委托评估;2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证;3、评估结果未扣除估价对象可能存在的欠缴税金及相关费用;4、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,如果评估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会使用。

山西涌鑫房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人:

2022年10月17日

目 录

估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	3
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
十四、有关事项说明.....	9
附 件.....	11
一、委托书复印件	
二、估价对象内外部状况及周围环境和景观照片	
三、估价对象位置图	
四、估价对象权属证明复印件	
五、房地产估价师注册证书复印件	
六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	

估价师声明

(一) 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。

(二) 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。

(三) 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实的潜在的利益，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。

(四) 注册房地产估价师按照有关房地产估价标准（《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，撰写估价报告。

(五) 注册房地产估价师陈玮、董牛牛于 2022 年 9 月 23 日对估价对象进行了实地查勘。

(六) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(七) 参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
董牛牛	1420200014		2022 年 10 月 17 日
陈 玮	1420180013		2022 年 10 月 17 日

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项假设

（一）一般假设

- 1、本次估价的假设前提条件为估价对象可在公开市场上转让。
- 2、估价对象的权属资料为估价委托人提供的《不动产权证书》、《忻州市文化局证明》等复印件，我们对估价所依据的估价对象的权属、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，假定其合法、真实、准确和完整。
- 3、我们对房屋安全、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，假定其安全。
- 4、人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权，我们经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次房地产估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权。
- 5、人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用的，本次房地产估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

（二）未定事项假设

无

（三）背离事实假设

估价对象至价值时点已被人民法院（估价委托人）查封，依据本报告估价目的，本次估价中不考虑估价对象抵押、查封等因素对价值的影响。

（四）不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

无。

二、估价报告使用限制

- 1、我们没有接受进行结构测试和设施检验的要求，因此不能确定估价对象不存在缺损。
- 2、价值时点后，估价报告使用期限内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。
- 3、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。
- 4、本估价报告是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场条件确定的价值时点公允价格，不得用于其他目的。
- 5、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本评估结构不承担责任。
- 6、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人盖章及注册房地产估价师签名后方可有效。
- 7、本估价报告使用期限自估价报告出具日期起一年，若在此期间内由于国家政策、经济环境、估价对象本身的物理状况等因素发生重大变化，估价对象的价值类型、范围等发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，须委托本估价机构重新评估。

估价结果报告

一、估价委托人

原平市人民法院

二、房地产估价机构

名称：山西涌鑫房地产资产评估测绘有限公司

住所：太原市杏花岭区府西街169号华宇国际大厦A座7层；

法定代表人：刘丽仙；

统一社会信用代码：9114010071593742X4；

估价机构资质等级：壹级；

证书编号：[晋]房估01173223；

联系电话：（0351）4942624、4942625

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、估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内装饰装修、配套设施设备）、土地使用权及公共配套设施，不含家电家具等动产、债权债务、特许经营权等其他财产权利。

2、估价对象基本状况

1) 建筑物状况

估价对象为忻州市忻府区新建南路忻师北巷 3 号 8 幢 1 层 01 单元 001，住宅建筑面积 100.110m²，房屋建筑结构为混合，估价对象所在楼幢房屋总层数为 5 层，估价对象所在层为 1 层，规划及现状用途为成套住宅，朝向为南北，层高为净高 2.74 米。建成年份为 2008 年。配套设施：供水、排水、供电、供热、天然气、通讯等。

估价对象外部装饰装修：外墙刷涂料。

估价对象内部装饰装修：估价对象所在单元楼层为一梯两户，室内户型布局为两室两厅一卫。室内地面铺木地板，墙面刷乳胶漆、天花刷白，客厅石膏板灯带、电视背景墙；厨房墙地面贴瓷砖、铝扣板吊顶，有橱柜；卫生间墙地面贴瓷砖、铝扣板吊顶，洁具齐全；室内门为木门包门套、塑钢窗封闭，入户装防盗门。南侧阳台外自建阳光板房。

公共配套设施：供水、排水、供电、供热、供气、通讯等公共配套设施。

2) 权属状况

依据估价委托人提供的《不动产权证书》（正在办理中）、《忻州市文化局证明》及相关权属证明资料，估价对象产权来源为忻州市文化局集资建房，集资建房申请人为周淑秀，配偶为郭建华。现估价对象正在办理产权首次登记，首次登记权利人为忻州市文化和旅游局，不动产权证书编号为晋（2022）忻州市不动产权第 0049645 号，共有情况为单独所有，不动产单元号为 140902 0070015 GB00017 F00010001，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为划拨/集资建房，用途为城镇住宅用地/成套住宅。共有宗地面积 1220.630m²。

五、价值时点

人民法院未明确价值时点，价值时点依据估价目的及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》确定为实地查勘日期 2022 年 9 月 23 日。

六、价值类型

本次估价的房地产价值类型是指估价对象在估价假设和限制条件下，于价值时点的公开、合理的市场价值。

七、估价原则

依据《房地产估价规范》，我们在估价时遵循以下原则：

①独立、客观、公正原则：房地产估价机构和房地产估价师在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的干扰，凭借估价专业知识、经验和职业道德进行估价；房地产估价机构和房地产估价师在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目，实事求是地进行估价；房地产估价机构和房地产估价师在估价中不偏袒相关当事人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

②合法原则：房地产估价必须以房地产合法使用为前提。

③替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵致而趋于一致。

④价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，对估价对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。

八、估价依据

本次估价依据以下相关资料，进行分析、测算：

国家及地方颁布的相关法律、法规和文件

1、《中华人民共和国民法典》【2020年5月28日第十三届全国人大三次会议】；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》【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第三次修正】；

3、《中华人民共和国土地管理法》【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第三次修正】；

4、《中华人民共和国资产评估法》【2016年7月2日中华人民共和国主席令 第46号，自2016年12月1日起施行】；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》【中华人民共和国国务院第256号令】；

6、《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）

房地产估价相关技术标准

1、《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】；

2、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）

估价委托人提供的相关资料

1、《原平市人民法院委托书》（（2022）晋0981执767号）

2、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料；

估价机构搜集和掌握的相关资料

1、原平市总体规划；

2、原平市近年来统计资料；

3、估价对象所在区域的区位条件资料；

4、本估价公司和估价人员掌握和搜集的房地产市场相关资料。

九、估价方法

① 采用估价方法：比较法。

② 估价方法定义：

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

根据估价目的，依照估价程序，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，经过测算估价对象于价值时点的市场价值为 RMB 65.7 万元（人民币陆拾伍万柒仟元整）。

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
董牛牛	1420200014		2022 年 10 月 17 日
陈 玮	1420180013		2022 年 10 月 17 日

十二、实地查勘期

2022 年 9 月 23 日至 2022 年 9 月 23 日。

十三、估价作业期

2022 年 9 月 23 日至 2022 年 10 月 17 日

十四、有关事项说明

1、本报告仅为司法处置事宜提供市场价值参考依据而评估房地产市场价格，不得用于其他目的。人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，

本估价报告中估价对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

2、评估报告已考虑占用小院对估价对象价值的影响，但占用小院缺少合法产权手续，评估报告或者评估结果不应当被视为可合法占用的许可或认可。

3、估价委托人对本次估价所提供资料的真实性、完整性以及产生的后果负责。估价人员仅对本报告的操作程序和采用方法的公允性负责。

4、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，请通知本估价所进行更正。否则，报告误差部分无效。

5、本报告一式四份（估价委托人三份，估价机构留存一份），四份具有同等法律效力。

山西涌鑫房地产资产评估测绘有限公司

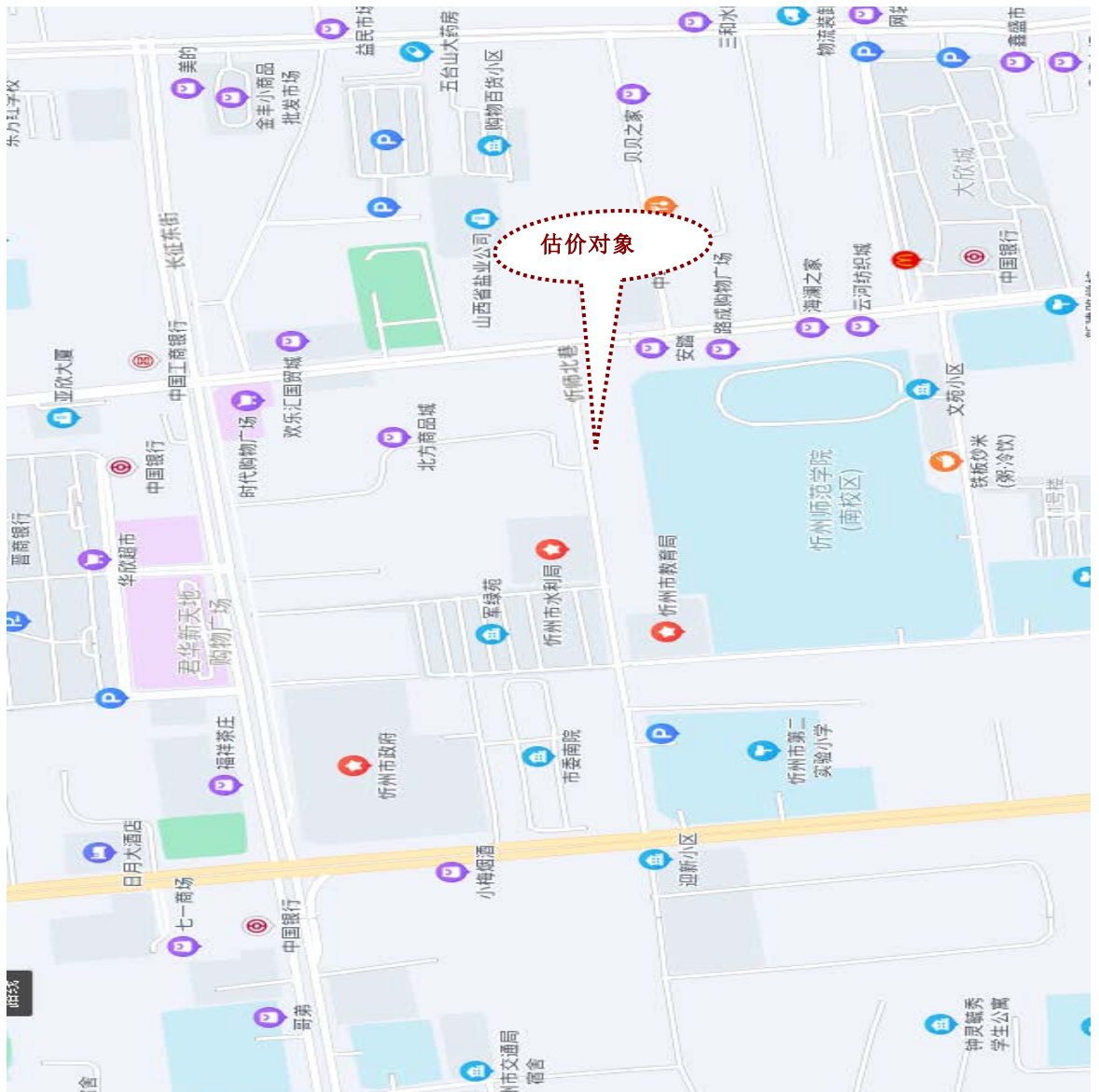
2022年10月17日

附 件

- 一、委托书复印件
- 二、估价对象内外部状况及周围环境和景观照片
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、房地产估价师注册证书复印件
- 六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件



估价对象内外部状况及周围环境和景观照片



估价对象位置图