



房地产估价报告

估价项目名称：忻州市忻府区人民法院拟司法处置的忻州市忻府区开莱
国际社区 C8 三单元 6 层 601 号房地产市场价格价值评估

估价委托人：忻州市中级人民法院证据技术中心

房地产估价机构：山西弘信房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：段剑宇 中国注册房地产估价师注册号 1420030006

阮建中 中国注册房地产估价师注册号 1419970013

估价报告出具日期：二〇一九年十一月二十二日

估价报告编号：晋弘房估字第(2019)-5511 号



致估价委托人函

忻州市中级人民法院证据技术中心：

受贵中心委托，本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则对贵中心委托的周建全与班鹏云、班福喜民间借贷纠纷一案中所涉及的房地产进行估价。估价对象为班鹏云、张晓梅名下位于忻州市忻府区开莱国际社区C8三单元6层601号的房地产，用途为住宅，建筑面积145.91平方米，所有权证号为：忻房权证字第20126720号、20126721号。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，运用了比较法、收益法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点二〇一九年十一月二十日市场价值为人民币100.6万元（单价6896元/平方米），大写：人民币壹佰万零陆仟元整。

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！

山西弘信房地产估价咨询有限公司

法定代表人



二〇一九年十一月二十二日



估价结果报告

（一）估价委托人

名称：忻州市中级人民法院证据技术中心

（二）房地产估价机构

名称：山西弘信房地产估价咨询有限公司

住所：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

统一社会信用代码：91140105757250079C

估价机构资质级别：壹级

资质证书编号：[晋]房估 01119019 号

法定代表人：段剑宇

联系电话：0351-7227000

公司邮箱：sxhxpg@126.com

（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

估价对象为位于忻州市忻府区开莱国际社区 C8 三单元 6 层 601 号的住宅房地产，包括房屋建筑物及分摊土地使用权，估价对象建筑面积为 145.91 平方米。

根据估价委托人提供的由忻州市不动产登记中心出具的《房屋登记簿》，估价对象房屋证载用途为住宅；据估价人员现场查勘，其现状用途为住宅。

（2）估价对象权属状况

①产权登记状况

根据估价委托人提供的由忻州市不动产登记中心出具的《房屋登记簿》，估价对象已办理产权登记，产权清晰、合法。具体登记状况如下：

所有权人：班鹏云、张晓梅；坐落：忻府区公园街以北、九源街以南开莱国际社区 C8 幢 6 层 03 单元 005 东；共有情况：共同共有；房屋结构：混合结构；所在层数/房屋总层数：6/地上 6 层，地下 1 层；房屋建筑面积：145.91 平方米；规划用途：住宅；所有权证号：忻房权证字第 20126720 号、20126721 号；产权来源：买卖。



地号：02020159；土地性质：国有；土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2007-06-28 至 2077-06-13，土地证号：忻国用（2007）第 0100060 号。

②他项权利状况

根据委托方提供资料，估价师通过尽职调查，未发现估价对象的有他项权利状况，根据本次估价目的，不考虑估价对象的抵押权、典权等他项权利；至估价时点，估价对象已被查封。

2、土地基本状况

估价对象位于公园街以北、九源街以南，属忻府区管辖范围，所在宗地使用期限：2007-06-28 至 2077-06-13；估价对象所在宗地基础设施状况达到“七通一平”。即：通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力以及场地平整。

3、建筑物基本状况

估价对象位于忻州市忻府区开莱国际社区 C8 三单元 6 层 601 号，平面布局：3 室 2 厅 1 厨 2 卫，1 梯 2 户，房屋朝向：南北。

（1）装饰装修、设施设备等情况

外墙贴瓷砖，入户门为防盗门，内门为装饰木门，塑钢窗户；客厅：地板砖铺地，墙面贴壁纸，屋顶为石膏板造型吊顶；卧室：地板砖铺地，墙面刷乳胶漆，屋顶为石膏吊角线；厨房：地板砖铺地，墙面瓷片到顶，铝扣板吊顶；卫生间：防滑地板砖铺地，墙面瓷片到顶，铝扣板吊顶，装有坐便、洗手台、淋浴、太阳能热水器等。水、电、暖、气、电梯等生活配套设施齐备。

（2）建筑物维护保养及使用状况

据了解，估价对象建成于 2007 年，混合结构，经估价人员现场查勘，于估价时点，建筑物维护状况较好，现自住，使用正常。

4、区位描述与分析：

（1）位置状况描述

估价对象位于忻州市忻府区开莱国际社区 C8 三单元 6 层 601 号，东临新建北路，西临七一北路，南临公园西街，北临九原东街，区域特征良好。所在层次：6/地上 6 层，地下 1 层，房屋朝向：南北。

（2）交通状况描述

估价对象区域内有 302 路（区间）、203 路（干线）、305 路（区间）、306 路（区间）、



102路、108路等多条公交线路，交通便利。

(3) 外部配套设施描述

估价对象区域内有华美超级商场、开来·欣悦购物广场、美特好超市等商业设施；开莱国际社区幼儿园、忻州市长征路小学(新校区)、忻州市第十三中学等教育机构；忻州市人民医院、忻州恒康医院等医疗场所；晋商银行忻州开莱国际社区支行、中国农业银行(新世纪分理处)等金融机构；煤电家园、尧阳景苑等住宅小区。区域配套设施齐全。

(4) 周围环境状况描述

估价对象用途为住宅，周边环境较好，人文环境较好。

(五) 价值时点

我公司派注册房地产估价师于2019年11月20日对估价对象进行现场勘察，本次估价以现场勘察日期作为价值时点，即：2019年11月20日。

(六) 价值类型

本次估价报告中采用公开市场价值标准，即所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。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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。

估价对象房地产市场价值是指在正常市场情况下，于价值时点2019年11月20日，估价对象用途为住宅的市场价值。

(七) 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、《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日施行）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日修改）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修改）
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行）
- 5、《中华人民共和国担保法》（1995年10月1日施行）
- 6、《中华人民共和国民事诉讼法》（2015年2月6日起施行）
- 7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16



号)

8、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(法释(2004) 15号)

9、《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)

10、《不动产登记暂行条例》(国务院令第 656 号)

11、《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》(财税(2016) 43号)

12、《国家税务总局关于营改增试点若干征管问题的公告》(国家税务总局公告 2016年第 53号)

13、《房地产估价规范》(国家标准 GB/T 50291-2015)

14、《房地产估价基本术语标准》(国家标准 GB/T 50899-2013)

委托方提供的相关资料

1、忻州市不动产登记中心出具的《房屋登记簿》;

2、委托方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、忻州市总体规划及近年来统计资料;以及估价对象所在区域的区位条件资料;

2、注册房地产估价师实地查勘所获得的资料和询问记录;

3、本估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的房地产市场相关资料。

(八) 估价原则

本项估价遵循独立、客观、公正原则、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:要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估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: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的原则。

3、价值时点原则:要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则:要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。



5、最高最佳使用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

(九) 估价方法

1、估价技术路线

选取市场上近期交易的类似房地产作为可比实例，经过市场状况、交易情况、房地产状况修正后得到比准价格；从市场搜集类似房地产出租案例，通过收益率将未来的收益折算到价值时点从而得出其收益价格；将比较法计算结果和收益法计算结果加权平均得出估价对象市场价值。

2、估价方法的介绍

根据《房地产估价规程》房地产估价的常用方法有：比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅、写字楼、商铺等。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于估价对象通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括写字楼、商店、酒店、餐馆等。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法适用于市场不成熟地区房地产的估价。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计正常的开发成本、税费或利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

3、估价方法的选择依据

估价对象为已建成的房地产，且目前为最佳使用状态，不需推倒重建，不宜采用假设开发法；估价对象现状为住宅，其价值高低取决于市场供求关系，而非成本累加，成本累加并不能真实反映出客观市场价值，故不宜采用成本法；与估价对象类似的住宅存在出租案例，估价对象属于收益性物业，其价值高低取决于市场供求关系及未来预期收益，宜采用收益法；目前忻州市忻府区房地产市场较为活跃，交易案例较多，



同一供需圈内类似房地产的交易案例较多，宜采用比较法。

4、估价方法的技术思路

(1) 比较法

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。其计算公式：

估价对象房地产的比准价格=比较实例房地产的价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

具体操作步骤：调查整理与估价对象类型相近的交易实例，选取其中三个以上与估价对象最为类似、可比实例；建立价格可比基础；进行交易情况、市场状况、房地产状况等项修正；求出估价对象的比准价格；根据比准价格求取估价对象的价格。

根据影响房地产价格的主要因素，结合估价对象和可比实例的实际情况，所选择的比较因素主要有用途、交易情况、市场状况（交易日期）、区位状况、实物状况、权益状况。区位状况包含位置、交通状况、外部配套设施、环境条件、楼层、朝向；实物状况包含建筑面积、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度、物业管理；权益状况包含物业管理、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权力情况、权属清晰情况。

比较案例经过以上修正后的比准价格加权平均得到比较法测算单价，比较法单价 7044 元/m²。

(2) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。其计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V—净收益现值；

A_i—未来第 i 年的净收益（元或元/m²）；

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）；

n—收益期（年）

具体操作步骤：收集有关收入和费用的资料，估算有关收入（潜在毛收入、估算

房地产估价报告第 12 页

TEL: 0351-7227000

地址：太原市小店区学府街 130 号华宇绿洲 33 号楼 1 单元 702 号



扫描全能王 创建

有效毛收入), 估算运营费用, 估算净收益; 选用适当的报酬率; 根据估价对象情况选择恰当的公式, 测算出估价对象的收益价格。

通过前述收益法公式, 测算得收益法单价为 6673 元/m²。

(3) 房地产市场价值的确定

根据评估目的及评估对象的特点, 结合本市房地产市场的状况, 本次评估结果的确定采用加权平均的方法。比较法是注册房地产估价师利用近期发生的与估价对象具有替代性的交易案例作为比较标准, 修正推算出的估价对象的比准价格; 收益法从预期收益折现的角度了解该区域价格水平, 且两种测算结果有一定差距, 因为比较法更直接、准确的反映市场的变化情况, 本次估价比较法的权重设为 60%, 收益法的权重设为 40%, 将两种方法的试算值进行加权平均后的结果为:

单价(取整)为: $7044 \times 60\% + 6673 \times 40\% = 6896$ (元/平方米)

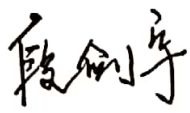

总价为: $6896 \text{ 元/m}^2 \times 145.91 \text{ m}^2 = 1006195 \text{ 元} \approx 100.6 \text{ 万元}$

(十) 估价结果

本估价机构根据估价目的, 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, 经过测算, 结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析, 确定估价对象于价值时点 2019 年 11 月 20 日的市场价值为人民币 100.6 万元, 大写: 人民币壹佰万零陆仟元整, 单价为 6896 元/m²。

(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
段剑宇	1420030006		2019 年 11 月 22 日
阮建中	1419970013		2019 年 11 月 22 日

(十二) 实地勘察期

我公司派注册房地产估价师于 2019 年 11 月 20 日对估价对象进行现场勘察, 实地勘察期: 2019 年 11 月 20 日。

地址: 太原市小店区学府街 130 号华宇绿洲 33 号楼 1 单元 702 号

房地产估价报告第 13 页

TEL: 0351-7227000



扫描全能王 创建

(十三) 估价作业期

2019年11月20日-2019年11月22日。

(十四) 估价报告使用说明

(1) 估价报告应有的有效期自完成估价报告之日起原则上是一年。

(2) 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(3) 本报告数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留一位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(4) 本报告中最终的评估总价精确到仟元。

(5) 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，请及时通知本估价公司进行更正。

(6) 本报告一式肆份具有同等法律效率，其他复印件及影印均无效。



附件

- 1、司法鉴定委托书复印件
- 2、民事裁定书复印件
- 3、估价对象房屋登记簿复印件
- 4、估价对象照片
- 5、估价对象位置示意图
- 6、房地产评估机构营业执照复印件
- 7、房地产估价资质证书复印件
- 8、注册房地产估价师资格证复印件



山西省忻州市忻府区人民法院
民事裁定书

(2019)晋0902民初1478号

申请保全人：周建全，男，1970年4月10日出生，汉族，住忻州市忻府区曹张乡小智村二组113。

被保全人：班鹏云，男，1980年12月13日出生，汉族，住忻州市忻府区开莱国际社区C8三单元601。

被保全人：班福喜，男，1956年12月18日出生，汉族，住忻州市忻府区开莱国际社区C8三单元601。

本院在审理周建全与班鹏云、班福喜民间借贷纠纷一案中，周建全于2019年5月30日向本院提出财产保全申请，请求对班鹏云、班福喜价值67万元的财产采取保全措施。周建全已提供财产担保。

本院认为，周建全的申请符合有关法律规定，本院予以支持。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条第一款、第二款、第一百零二条、第一百零三条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第一百六十四条规定，裁定如下：

一、查封周建全提供担保的李德斌、周艳青共同共有的坐落于忻府区新建北路30号13幢03层03单元006号、产权证号晋(2018)忻州市不动产权第0003974号房屋一套。

二、冻结班鹏云、班福喜银行存款67万元或查封、扣押该



二人价值相当的财产。

案件受理费 3870 元，由班鹏云、班福喜共同负担。

本裁定立即开始执行。

如不服本裁定，可以自收到本裁定书之日起 5 日内向本院申请复议一次。复议期间不停止裁定的执行。

审 判 员 刘效青

本件与原本核对无异



书 记 员 苏 琪



02020159

16981

本 第 本

中华人民共和国房屋登记簿

复印件不动产权证档案

用于司法鉴定



山西省

忻州市

开泰国际社区

开泰国际社区

C8幢

登记机构

忻州市房地产交易管理中心



扫描全能王 创建

房屋登记簿

2010-011500-00-000005

朝阳区公园街以北、九源街以南开泰国际社区(8号楼)03单元501号

业务宗号	02020159	业务宗号		建筑物总层数	
国有	出让	建筑面积	145.91m ²	规划用途	住宅
		套内建筑面积	124m ²	房屋结构	混合结构
分摊共有面积	2007-06-28至 2077-06-18	分摊共有面积	21.91m ²	登记时间	2014-08-17
所引用 (2007)第 0100060号		专有部分面积		终审人/登簿人	吕文珍 任俊
房屋坐落	1				
房屋用途	1				
房屋层数					
房屋坐落					
房屋用途					
房屋层数					
房屋坐落					
房屋用途					
房屋层数					



房屋登记簿

房屋编号: 020201590200306005

共有部分: /

	1	2
房屋编号	82885	53295
所有权人	忻州开来房地产开发有限公司	班鹏云, 张晓娟
身份证号码	1422012000349	14220119801213429X, 142201198012254304
房屋所在地		忻府区, 忻府区
共有情况	单独所有	共同共有
房屋取得方式	新建	买卖
房屋性质		商品房
所有权证号	忻房权证字第20115810号	忻房权证字第20126720号, 忻房权证字第20126721号
登记时间	2011-08-17	2013-03-04
转让人/转让人	吕文珍 / 任俊军	郭川芳 / 任俊军
房屋单元号	53295	
登记时间	2013-03-04	
转让人/转让人	郭川芳 / 任俊军	

房屋编号: 020201590200306005

产权来源: 新建

房屋编号: 020201590200306005

产权来源: 买卖

共有权人
所有权证号

房屋共有份



张晓梅
第20126721号
共有

折房权证字
第101

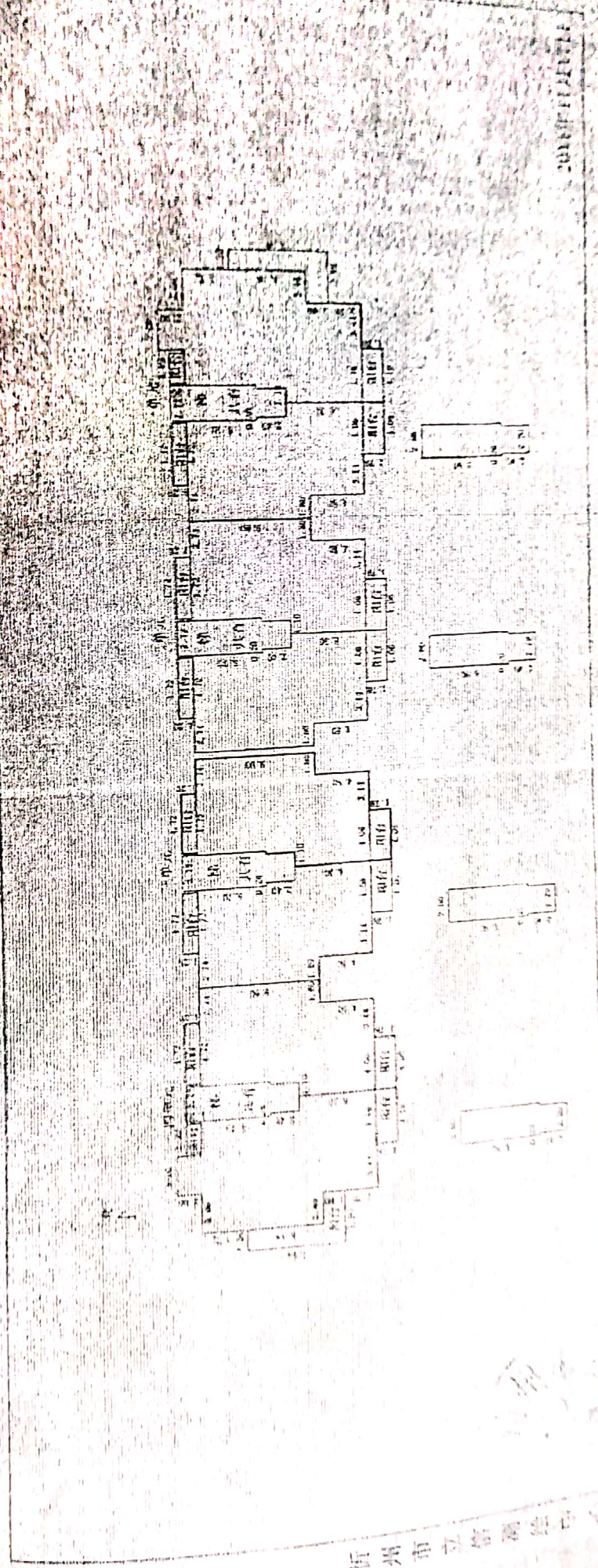
以及共有人情况在本附记栏中记载。

附记栏



房屋分層分戶平面圖

戶號	0202-01-39020	層數	六	總面積(㎡)	128.00
樓號	20	層數	6	共有分層面積(㎡)	21.01
戶號	03-086-005	層數	6	架助面積(㎡)	146.91
坐落	公園街以北、北線街以西、洋菜國際社區				



1:450

2018年11月11日

忻州市立檔案館



扫描全能王 创建

现状实拍照片



外立面



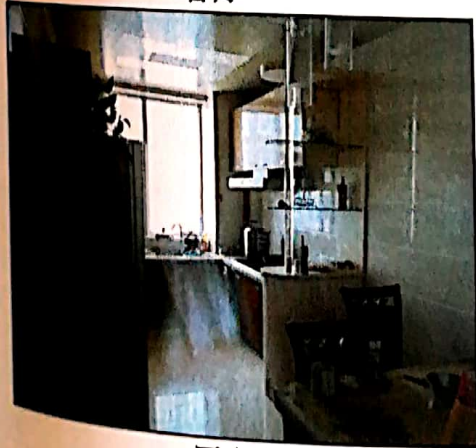
单元门



客厅



卧室



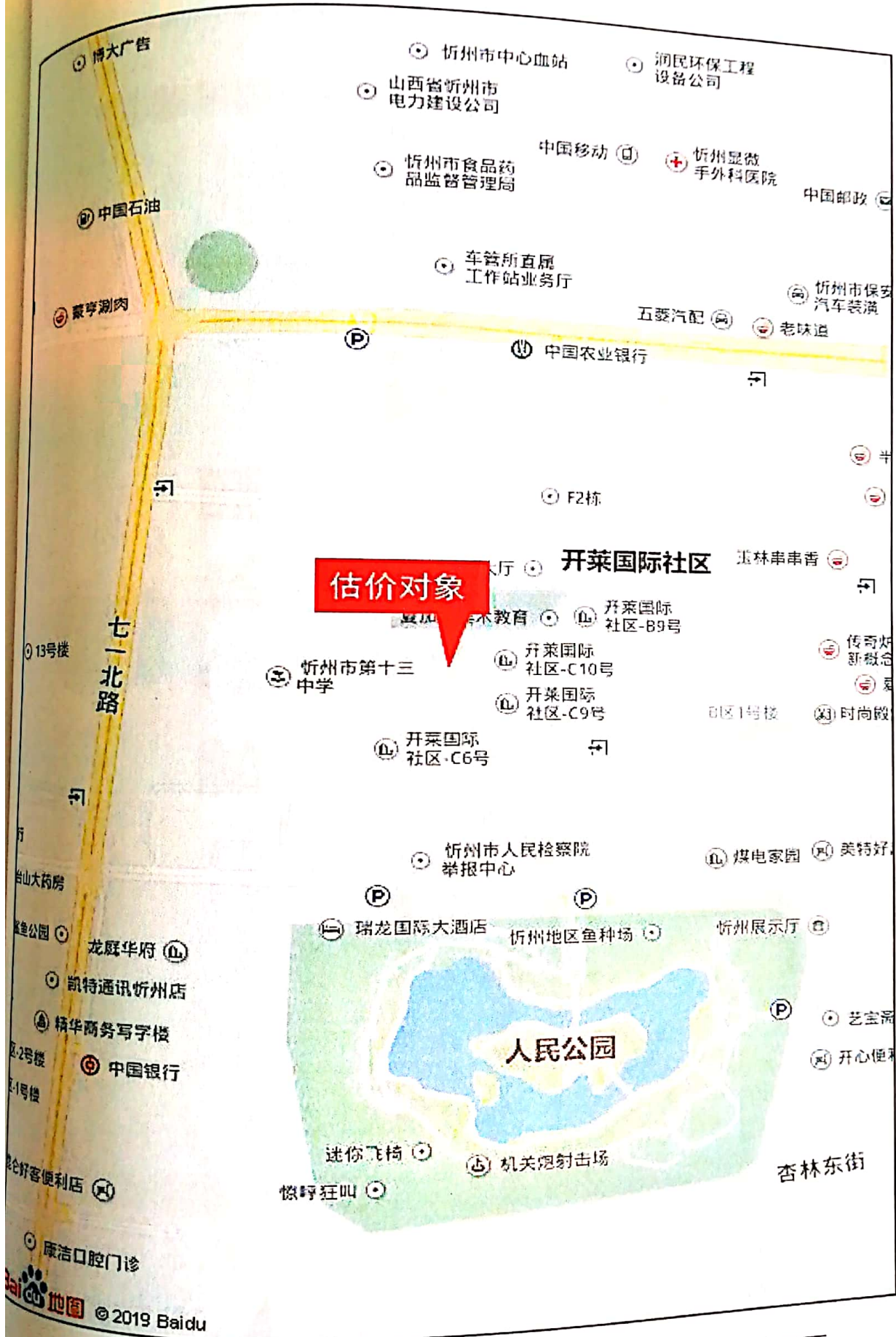
厨房



卫生间



估价对象位置示意图



地址：太原市小店区学府街130号华宇绿洲33号楼1单元702号

TEL: 0351-7227000



扫描全能王 创建