



房地产估价报告

估价报告编号：晋康信房估字[2021]第 F183 号

估价项目名称：怀仁市新兴北路小平房 8 排西起 5 号三间正房院落
房地产市场价格评估

估价委托人：山西省朔州市中级人民法院

房地产估价机构：山西康信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：韩世忠（注册号：1420040064）

冯爱红（注册号：1420160014）

估价报告出具日期：二〇二一年十月十一日



致估价委托人函

山西省朔州市中级人民法院：

受贵方的委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于怀仁市新兴北路小平房 8 排西起 5 号三间正房院落，房屋总建筑面积为 153.24 m²（其中：正房建筑面积为 93.24 m²，南房 52.5 m²、小房 7.5 m²）的房地产及院落构筑物（大门 1 座、院墙 5 延米、院面硬化 53.87 m²、自来水井 1 眼）进行估价，本次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而评估房地产市场价格。

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，采用成本法，经过周密精确的测算，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二〇二一年九月十七日的房地产市场价格如下：

房地产估价结果汇总表

项目及结果		估价对象			
		新兴北路小平房 8 排西起 5 号			
市场 价格	面积 (m ²)	93.24	52.5	7.5	院落构筑物
	总价 (万元)	25.05	11.64	0.21	
	单价 (元/m ²)	2687	2217	274	-
	金额合计 (万元)	38.94			
	大写 (人民币)：叁拾捌万玖仟肆佰元整				

具体估价的详细结果、过程和有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

山西康信房地产资产评估有限公司

法定代表人：刘彩虹

二〇二一年十月十一日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构:	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	12
九、估价方法	13
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业日期	15
十四、估价报告应用的有效期.....	15
附 件	16



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）注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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。

（四）注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《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，撰写本估价报告。

（五）我们已派出了中国注册房地产估价师对估价报告中的估价对象进行实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价，除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

（六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

（七）估价报告依据估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性、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度和采用方法的公允性负责。



(八) 参加本次估价的注册房地产估价师:

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签字	签名日期
韩世忠	1420040064			年 月 日
冯爱红	1420160014			年 月 日



估价假设和限制条件

（一） 假设条件：

1. 本次估价的一般假设

（1）本估价结论以国家有关房地产的政策、法规在报告有效期内无实质性变化，怀仁市房地产市场行情在报告有效期内理性发展，不发生重大波动为假设前提。任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

（2）本报告的估价结论是以估价委托人提供的资料真实、合法、完整、有效为假设前提。

（3）在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（4）本报告估价结果以估价对象在价值时点不改变法定用途，无任何形式的欠费情况及他项权利为假设前提。

（5）本报告估价结果是以估价对象产权合法，其室内配套设施能够正常使用，并按现时房地产正常建设程序和现时房地产市场正常交易为假设前提。

2. 未定事项假设

未定事项假设，是指估价对象所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价依据充分、明确，故不设未定事项假设。

3. 背离事实假设

（1）估价对象在价值时点已被查封，本次估价以查封事实不影响估价对象市场价值为假设前提。

（2）我公司估价人员现场询问，被申请人称有“房屋有拆迁手续”，但未提供。截止评估基准日估价对象现处于闲置状态，未设定租赁权、抵



押权等他项权。

本次估价不考虑他项权利的设定对房地产价值的影响。

4. 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次估价对象的实际用途与登记用途相一致且房地产权属证明上的权利人、估价对象名称相一致，故不设定不相一致假设。

5. 依据不足假设

(1) 估价委托人未能提供估价对象权属证明原件供注册房地产估价师进行核对。本次估价假设委托方提供的估价对象情况说明中记载的内容与房地产登记部门相应房地产登记册中记载的内容完全一致，且真实、准确地反映了估价对象于价值时点的权利状况。

(2) 因委托方提供的资料中未明确记载估价对象的建成时间，估价人员依据现场查勘情况对其新旧程度做出职业判断。

(3) 因委托方提供的资料中未明确记载估价对象相应的分摊土地面积，估价人员依据现场查勘情况对容积率等土地规划条件做出职业判断。

(二) 限制条件：

1. 本估价结论是在估价委托人提供的资料真实、合法、完整、有效的基础之上得出的。委托估价方对其所提供的相关资料及各种数据的真实性和有效性负责，并承担相应的法律责任；因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担责任。

2. 本报告估价结果是估价对象在满足全部假设与限制条件下，于价值时点在现状利用条件下的公开市场价值；若其土地用途、土地级别、土地



面积、房屋利用状况、建筑面积等影响房地产价值的因素发生变化，则评估价值应作相应调整。

3. 本估价报告的房地产市场价值，是在价值时点时正常的经济环境及正常的市场价值的基础上的估算价值。未考虑国家经济政策发生变化、未来市场变化风险、短期强制处分及不可抗力等因素对房地产市场价值的不良影响。

4. 本估价报告的估价范围及面积仅以估价人员现场测量数据为据。

5. 本报告估价结果仅作为估价委托人案件执行提供涉案估价对象市场价值参考依据；当用于其他目的，本报告估价结果需进行相应调整。

6. 本估价结果包含估价对象房屋占用范围内的土地使用权价值；未考虑房地产产权交易变动时应向国家缴纳的相关税费，如须转让等应按国家有关规定办理。

7. 未经估价方同意，本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，亦不得以其他任何方式公开发表。

8. 本房地产估价报告有效期为一年，在报告有效期内，如果房地产的估价标准发生重大变化，并对房地产价值产生明显影响时，应重新进行估价。

9. 本报告一式四份，具有同等法律效力。本估价报告书盖有骑缝章，如涂改、换页、复印均无效。技术报告仅提供给管理部门备查。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

山西省朔州市中级人民法院

二、房地产估价机构：

机构名称：山西康信房地产资产评估有限公司

机构住所：大同市城区北都街北侧太阳城公寓楼 1 单元 501 号

法定代表人：刘彩虹

估价机构资质等级：贰级

估价机构资质证书编号：[晋]房估字 02309042 号

联系电话：0352-7929787

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而评估房地产市场价格。

四、估价对象

区域状况：估价对象为位于怀仁市新兴北路小平房 8 排西起 5 号三间正房院落房产。

实物状况：估价对象位于怀仁市新兴北路小平房 8 排西起 5 号三间正房院落房产，此次评估范围有正房 3 间、南房 3 间、西小房 1 间、大门、院墙、院面硬化、自来水井 1 眼。

经评估人员现场测量正房为 93.24 平方米，外立面贴 15*30 墙砖；铝合金门窗，地面铺 60*60 地砖，石膏板吊顶，墙面粉刷涂料，室内安装套装木门，东室火炕，木墙裙，炕壁贴墙砖，西室火炕，木墙裙，灶台贴墙砖，瓷砖台面，中厅加装隔断，厨房灶台贴墙砖，铝合金门窗，卫生间铺地砖，墙面贴瓷砖，PVC 吊顶。

经评估人员现场测量南房为 52.5 平方米，外墙贴 15*30 墙砖，地面



60*60 地砖，石膏板吊顶，墙面粉刷涂料；铝合金门窗，东、西房木炕，中厅铝合金门窗隔断，卫生间铺 30*30 地砖。

院内小房共一间，建筑面积 7.5 m²，水泥地面，水泥墙，简易顶。

院内构筑物有大门、院面水泥硬化 53.87 m²，院墙 5 延米，自来水井一眼。

配套设施：该楼内配有水、电、暖、有线、电话等基础设施及公共配套设施，维修、保养、使用状况较好。

权益状况：我公司估价人员现场询问，被申请人称有“房屋有拆迁手续”，但未提供。截止评估基准日估价对象现处于闲置状态，未设定租赁权、抵押权等他项权。

五、价值时点

二〇二一年九月十七日

六、价值类型

依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、GB/T 50291-2015《房地产估价规范》及本省、市有关房地产估价的有关规定采用公开市场价值标准进行估价。

估价中采用的公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是公开市场上最可能形成或成立的价格。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则等技术性原则。

（一）客观、独立、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出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。

（二）合法原则



应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值，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。

合法原则是要说明房地产估价必须以房地产的合法使用为前提。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

（三）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。

房地产价格是不断变化的，具有很强的时间性，它是某一时点的价格，在不同时点，同一处房地产往往会有不同的价格。

（四）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。房地产也同样遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

（五）最高最佳利用原则

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，在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。



八、估价依据

(一) 本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）
- 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 日修订）
- 4、《中华人民共和国担保法》
- 5、《拍卖法》
- 6、《不动产登记暂行条例》（第 656 号国务院令）（2015 年 3 月 1 日实施）；
- 7、《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）
- 8、《土地登记办法》（国土资源部令第 40 号）（2008 年 2 月 1 日实施）
- 9、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第 63 号）（2016 年 1 月 1 日施行）
- 10、国家和省、市有关房地产估价的法律、法规

(二) 本此估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号）（2015 年 12 月 1 日实施）。
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 84 号）（2014 年 2 月 1 日起实施）。

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、鉴定（评估）委托书。



- 2、现场勘察及询问记录。
- 3、估价委托人提供的其它有关资料。

（四）房地产估价机构和注册房地产估价师所掌握和搜集的估价所需资料。

- 1、注册房地产估价师实地查勘所获得资料。
- 2、房地产估价机构掌握的有关估价资料。

九、估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。

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。

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。

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。

假设开发法是求取估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象所处区域类似房地产市场交易案例较少，较难收集相关可比实例，因此不选取比较法测算。

估价对象所处区域类似房地产市场交易案例较少，较难收集相关可比实例，因此不选取比较法测算。

因估价对象为一处院落，该类型估价对象市场比较案例较缺乏，且收



益较难确定，故采用成本法进行测算。

成本法，首先估测估价对象的重置成本，然后估测估价对象已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到估价对象价值的评估方法。其基本的估价路线是根据取得的工程资料和现场勘查结果，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和建筑物现场勘查情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。

基本公式：评估价值=重置价值×成新率。

十、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，对平房采用成本法，经过周密精确的测算，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二〇二一年九月十七日的房地产市场价格如下：

房地产估价结果汇总表

项目及结果		估价对象			
		新兴北路小平房 8 排西起 5 号			
		正房	南房	小房	院内构筑物
市场价格	面积 (m ²)	93.24	52.5	7.5	
	总价 (万元)	25.05	11.64	0.21	2.04
	单价 (元/m ²)	2687	2217	274	-
	金额合计 (万元)	38.94			
	大写 (人民币)：叁拾捌万玖仟肆佰元整				



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	签章	签字	签名日期
韩世忠	1420040064			年 月 日
冯爱红	1420160014			年 月 日

十二、实地查勘期

二〇二一年九月十七日

十三、估价作业日期

二〇二一年九月十七日至二〇二一年十月十一日

十四、估价报告应用的有效期

本报告结果自估价报告完成之日起壹年内有效。



附 件

- 一、鉴定（评估）委托书
- 二、其他相关资料复印件
- 三、现状勘察照片
- 四、房屋坐落区域位置复印件
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构资质等级证书复印件
- 七、估价人员资格证书复印件