



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：晋康信评字[2022]第 F201 号

估价项目名称：朔州市应县旧土地局南一栋七排六号四间平房院落
市场价格评估

估价委托人：朔州市中级人民法院

房地产估价机构：山西康信房地产评估有限公司

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：二〇二二年七月五日



致估价委托人函

朔州市中级人民法院：

受贵法院的委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对赵银贵所有位于朔州市应县旧土地局南一栋七排六号四间平房院落现状条件下的市场价格进行了评估。

估价目的：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。

估价对象：

财产范围：朔州市应县旧土地局南一栋七排六号四间平房院落（包含房屋及土地使用权、室内装饰装修，不包含室内动产及债权债务等）；

规模：房屋总建筑面积为 196 m²（其中：北房面积为 134.4 m²、南房面积为 61.6 m²）；

用途：实际用途为住宅；

权属：根据委托方提供的《房屋所有权证》，房屋所有权人为赵银贵。

价值类型：市场价值。

估价方法：市场比较法。

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 6 月 22 日的评估结果为 RMB:50.86 万元，大写：人民币伍拾万零捌仟陆佰元整；评估单价为 RMB:2595 元/m²。

特别提示：报告使用人在使用报告前须对报告正文，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。

山西康信房地产评估有限公司

法定代表人：刘彩虹

二〇二二年七月五日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业日期.....	12
十四、报告使用提示.....	12
附 件	14



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，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

我们对估价对象的实地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评估，设定估价对象不存在建筑物隐蔽工程质量问题和基础质量问题，设定建筑物质量达到合格。

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）估价委托人提供的相关资料复印件并未记载估价对象的他项权利设定情况的相关信息，依据《房地产估价规范》并结合本次估价目的，估价计算没有考虑估价对象原有的担保物权和其他优先受偿情况，视为未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

4. 不相一致假设

此次评估房地产因被执行人无法取得联系，而被执行人未到估价对象现场，但估价对象房产现由申请人占住。估价人员通过对周围现场勘查及委托人提供的《房屋所有权证》计算此次估价对象实际总建筑面积为 196 m²，其中：北房面积为 134.4 m²、南房面积为 61.6 m²，房屋所有权人为赵银贵，设计用途为住宅，总层数为 1 层；此次评估以房屋所有权证所载面积计算评估价格，但该价格已包含院落所有权及使用权。

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利影响。

4. 本估价报告的估价范围及面积仅以估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件及估价人员现场勘查的数据为据。

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

朔州市中级人民法院

二、房地产估价机构：

机构名称：山西康信房地产评估有限公司

机构住所：大同市平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 02209042 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

1、估价对象财产范围

本次估价对象为赵银贵所有的位于朔州市应县旧土地局南一栋七排六号四间平房院落，建筑总面积为 196 m²（其中：北房面积为 134.4 m²、南房面积为 61.6 m²），实际用途为住宅，砖混结构，总层数为 1 层。

估价对象财产范围为房屋及土地使用权、室内装饰装修，不包含室内动产及债权债务等其他财产或权益。

2、估价对象实物状况

（1）建筑物基本情况

根据估价人员现场勘查情况，估价对象建筑物基本情况如下表：

类 别	内 容
名 称	朔州市应县旧土地局南一栋七排六号四间平房院落一处
建筑规模	建筑面积 196 m ²
用 途	住宅
层 数	总层数为 1 层
建筑结构	砖混结构
装饰装修	估价对象外墙为砖砌墙，入户安装铁艺大门，门柱贴红色瓷砖，北房和南房外墙均贴白色瓷砖，安装铝合金窗，室内地面铺地砖，室内墙面涂料粉刷，院落部分铺地砖，普通照明，本次设定室内装修为普通装修。
设施设备	水、电、暖、气等设施设备齐全
使用现状	委估房地产现用途为住宅，使用状况正常。
建筑功能	住宅用房



类 别	内 容
工程质量	良好
外 观	良好
新旧完损程度	完好房
物业管理	较好
空间布局	较好
维护状况	较好，可正常使用

（2）土地基本情况

估价对象位于朔州市应县旧土地局南一栋七排六号四间平房院落，属应县管辖范围，估价人员现场勘查，所在房地产东临塔南路、西临迎宾南路、南临清宁东街、北临金城东街，估价对象所在宗地基础设施状况达到“七通一平”。

3、估价对象权益状况

估价对象位于朔州市应县旧土地局南一栋七排六号四间平房院落，根据委托方提供的《房屋所有权证》，房屋所有权人为赵银贵。根据《房屋所有权证》证号为房权证应房字第零壹伍玖陆号所载，建筑总面积为 196 m²（其中：北房面积为 134.4 m²、南房面积为 61.6 m²），实际用途为住宅，砖混结构，总层数为 1 层。

4、房屋租赁情况

至估价期日委估房地产有申请人乔玉玺占住，故本次评估设定为无房屋租赁。

5、其他权益状况

根据估价委托人提供的资料及当事人介绍说明，于价值时点，未设定抵押他项权利登记。

本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，依据《房地产估价规范》要求并结合本次估价目的，本报告估价结果为估价对象在公开市场上、权属完整前提下的市场价值，不考虑存在的房屋查封、原有的担保物权和其他优先受偿权等其他因素条件的影响。

五、价值时点

本次估价以现场勘查日起作为价值时点，即：2022 年 6 月 22 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：

- 1、估价对象可以自由在公开市场转让；
- 2、在价值时点按目前的用途和使用方式、规模、环境等继续使用并能给权利人带



来收益；

- 3、交易条件公开，没有排他性；
- 4、买卖双方具有进入市场的自由，且有合理的洽谈交易时间；
- 5、不考虑特殊买家的附加出价。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则及合法原则、价值时点原则、替代的原则、最高最佳利用原则。

1、客观、独立、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价格或价值。

2、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行估价。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，具体有以下几方面：

- (1) 在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据。
- (2) 在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据。
- (3) 在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

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。

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。

4、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下等正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。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。本次估价对象为此现状、继续利用为其最佳利用方式，符合最高最佳利用原则。

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》（中华人民共和国主席令第 45 号）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
- 5、《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）
- 6、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）
- 7、《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办[2019]364 号）
- 8、《拍卖法》
- 9、《不动产登记暂行条例》（第 656 号国务院令）（2015 年 3 月 1 日实施）
- 10、《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）
- 11、《土地登记办法》（国土资源部令第 40 号）（2008 年 2 月 1 日实施）
- 12、《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）
- 13、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、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、委托书[（2022）晋 06 执鉴 77 号]
- 2、《房屋所有权证》复印件
- 3、《房屋评估申请书》复印件
- 4、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、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资料及询问记录
- 3、本估价机构和估价人员掌握和搜集的房地产市场相关资料
- 4、估价对象现状及周边环境照片



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。

估价对象为住宅用房，周边住宅平房出租较少，难易满足客观租金比较案例，采用收益法测算条件难以满足，故不采用收益法对其进行估价。

估价对象不具有投资开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价。

根据估价对象的特点和实际情况，该地区该类房地产交易案例较多，而成本法适用于即无收益又很少发生交易的房地产，不适合采用成本法对其进行估价。

市场比较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，根据估价人员实地调研，估价对象所在区域成交案例较多，故适宜采用市场比较法。

综上所述，根据估价目的结合估价对象的实际状况及区域房地产市场状况，本次选用市场比较法对估价对象进行评估。

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，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 6 月 22 日的评估结果为 RMB:50.86 万元，大写：人民币伍拾万零捌仟陆佰元整；评估单价为 RMB:2595 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

二〇二二年六月二十二日

十三、估价作业日期

二〇二二年六月二十二日至二〇二二年七月五日

十四、报告使用提示

1、关于估价结果的说明

本报告估价结果为估价对象在公开市场上的价值，不考虑房屋被查封及可能存在的担保物权和其他优先受偿权的限制。估价结果中包含了土地使用权及水、暖、电、有线等附属设施的价值，特此说明。

2、估价结果使用特别提示

（1）因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

（2）在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；

（3）估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律法规规定和估价报告载明的使用范围使用房地产估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（4）估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价格，不应被认为是对估价对



象处置成交价的保证；

（5）本次评估的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，不得用于其他目的，否则本报告评估结果无效。

3、其他实现说明

（1）本报告须完整使用方有效，对仅使用本报告部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

（2）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两位小数或取整，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。

（3）本报告最终的评估总价精确到百元。

（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，请通知本公司进行更正。

（5）本报告一式四份具有同等法律效力，其他复印件及影印件均无效。



附 件

- 一、委托书〔（2022）晋 06 执鉴 77 号〕
- 二、《房屋所有权证》
- 三、《评估申请书》
- 四、其他相关资料
- 五、现状勘察照片
- 六、房屋坐落区域位置
- 七、房地产估价机构营业执照
- 八、房地产估价机构资质等级证书
- 九、估价人员资格证书

以上均为复印件