



## 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 F205 号

估价项目名称：大同市城区向阳街南侧向阳嘉苑 401 幢 4 单元 19 层 1904 号  
房地产市场价格评估

估价委托人：大同市平城区人民法院

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：二〇二二年七月二十日



## 致估价委托人函

大同市平城区人民法院：

受贵法院的委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于大同市城区向阳街南侧向阳嘉苑 401 幢 4 单元 19 层 1904 号房地产在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：大同市城区向阳街南侧向阳嘉苑 401 幢 4 单元 19 层 1904 号房地产（包含房屋及分摊的土地使用权、室内装饰装修，不包含室内动产及债权债务、特许经营权等）；

规模：房屋建筑面积为 85.09 m<sup>2</sup>；

用途：规划用途为住宅；

权属：根据委托方提供的《不动产权证书》，权利人为周天慧。

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 7 月 7 日的评估价值为 RMB：552400.00 元，大写人民币伍拾伍万贰仟肆佰元整；评估单价为 RMB：6492 元/m<sup>2</sup>。

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。





## 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 .....	10
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	12
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			2022年7月29日
冯爱红	1420160014			2022年7月20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,大同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其他权利为假设前提。

(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

估价对象不动产权登记坐落于城区向阳街南侧向阳嘉苑 401 幢 4 单元 19 层 1904 号,现场勘查估价对象位于小区 3 号楼 4 单元 19 层 1904 号,此次评估假设产权登记的 401 幢与小区 3 号楼为同一幢房地产。

#### 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





地产权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格,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委托人提供的《不动产权证书》复印件所注明的数据为据。

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

大同市平城区人民法院

### 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值。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象财产范围

本次估价对象为周天慧名下位于大同市城区向阳街南侧向阳嘉苑 401 幢 4 单元 19 层 1904 号，建筑总面积为 85.09 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，钢混结构，所在层数为 19 层。

估价对象财产范围为房屋及分摊的土地使用权、室内装饰装修，不包含室内动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### 2、估价对象实物状况

##### (1) 建筑物基本情况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》及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	大同市城区向阳街南侧向阳嘉苑 401 幢 4 单元 19 层 1904 号
建筑规模	建筑面积 85.09 m <sup>2</sup>
用 途	住宅
层 数	所在层数为 19 层
建筑结构	钢筋混凝土结构
装饰装修	估价对象现出租于“于记大虾纸包鱼”饭店，商铺正立面落地窗，玻璃地弹门，室内餐厅部分，地面铺 80×80CM 地砖，墙裙贴壁纸，墙面涂料粉刷，顶棚石膏板走边铁格栅吊顶；后厨部分地面铺 80×80CM 地砖，墙面贴墙砖，屋顶喷黑涂料。
设施设备	水、电、暖等设施设备齐全
使用现状	截止评估基准日估价对象处于闲置状态
建筑功能	住宅用房
工程质量	良好







类别	内容
外观	良好
新旧完损程度	较新, 基本无损坏
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

估价对象位于大同市城区向阳街南侧向阳嘉苑 401 幢 4 单元 19 层 1904 号, 属平城区管辖范围, 估价人员现场勘查, 所在小区东临德盛嘉园、西临云中路、南临兴周里小区、北临向阳街, 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

估价对象位于大同市城区向阳街南侧向阳嘉苑 401 幢 4 单元 19 层 1904 号, 《不动产权证书》证号: 晋(2019)大同市不动产权第 0019903 号; 权利人: 周天慧; 共有情况: 单独所有; 不动产单元号: 140202 001048 GB00001 F00010894; 权利类型: 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权; 权利性质: 一/商品房; 用途: 一/住宅; 面积: 共有宗地面积: 一 $\text{m}^2$ /房屋建筑面积: 85.09  $\text{m}^2$ ; 房号: 1904 号; 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 房屋总层数: 24; 房屋所在层: 19。

## 4、房屋租赁情况

截止价值时点, 房屋未出租。

## 5、其他权益状况

根据估价委托人提供的相关资料, 于价值时点, 估价对象未设定抵押他项权利登记, 已被查封。

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 7 月 7 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 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 63 号）

（2016 年 1 月 1 日起施行）

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 0213 执恢 269 号]

2、《不动产权证书》[晋（2019）大同市不动产权第 0019903 号]复印件

3、房屋登记信息查询情况说明复印件

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。

根据估价对象的特点和实际情况，该类房地产市场交易较活跃，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。

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。

估价对象虽然存在潜在收益，但该区域类似房地产收益参数、合理运营费用不易确定，故不宜采用收益法进行估价。

考虑到估价对象所处区域房地产市场较为活跃，可收集到相关可比实例，因此选取比较法求取估价对象的价值。

采用比较法进行评估的步骤主要是：

首先要从房地产市场中搜集大量的交易实例。其次，针对具体的估价目的和估价对象、价值时点，从搜集的大量交易实例中选取一定数量、符合一定条件的交易实例，即选取一定数量的可比实例。然后，对这些可比实例的成交价格依次进行换算、修正和调整——“换算”即建立比较基准，它是把各个可比实例的成交价格处理成口径一致、形式相同、相互可比的价格；“修正”即交易情况修正，它是把可比实例实际而可能是不正常的成交价格处理成正常市场价格；“调整”包括市场状况调整和房地产状况调整，市场状况调整是把可比实例在其成交日期时的价格调整到在价值时点的价格，房地产状况调整是把可比实例在自身状况下的价格处理成在估价对象房地产状况下的价格。最后，采用平均数、中位数、众数等方法，把经过处理后得到的多个比准价格综合成一个







比准价格，即采用比较法测算出了估价对象的价值。

计算公式为：比准价格=可比实例成交价格×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

## 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 7 月 7 日的评估价值为 RMB: 552400.00 元，大写人民币伍拾伍万贰仟肆佰元整；评估单价为 RMB: 6492 元/m<sup>2</sup>。

## 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			2022 年 7 月 20 日
冯爱红	1420160014			2022 年 7 月 20 日

## 十二、实地查勘期

二〇二二年七月七日

## 十三、估价作业日期

二〇二二年七月七日至二〇二二年七月二十日

## 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。估价结果中包含了分摊土地使用权及水、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。





根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

14001395161



扫描全能王 创建



权利人	周天麒
共有情况	单独所有
坐落	城区向阳街南侧向阳嘉苑401幢4单元19层1904号
不动产单元号	140202 001048 GB000001 F00010894
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	——/商品房
用途	——/住宅
面积	共有宗地面积：—— $m^2$ /房屋建筑面积：85.09 $m^2$
期限	——止

建筑面积：—— $m^2$ ，分摊建筑面积：—— $m^2$   
房屋结构：钢筋混凝土结构  
房屋层数：24，房屋所在层：19





附 记

权利人	证件号	不动产权证号	共有情况
天慧 19903号	140202198605123013	单独所有	晋(2019)大同市不动产权第





## 房产登记信息查询情况说明

权利人	周天慧			共有方式	单独所有		
证件类型	身份证			证件号码	140202198605123013		
不动产权证号	晋(2019)大同市不动产权第0019903号			登记时间	2019-04-26		
类别				房屋性质	商品房		
房屋座落	城区向阳街南侧向阳嘉苑401幢4单元19层1904号						
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态
	1904号	钢筋混凝土结构	19	24	85.09	住宅	现房未抵押、现房未查封、未关联购房

以上信息查询时间为2022-05-09 14:45:19, 仅供参考。

说明:

、大同市不动产登记信息查询系统数据不包括已经取得产权但未进行数字化工作及未上网的房屋登记信息。

、查询人对上述信息中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务, 请妥善保管, 不得泄露给他人或不正当使用。

