

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：泾源县人民法院

二、估价方

评估机构名称：宁夏力天房地产评估咨询事务所

法定代表人：尹建生

地址：兴庆区中山南街 70 号-4 层

营业执照注册号：640100200004977

估价机构资质等级：一级

证书编号：宁建房估证字[2016]第 001 号

有效期限：2016 年 6 月 29 日至 2019 年 6 月 28 日

司法鉴定许可证书编号：证号 641062304

鉴定业务范围：房地产评估司法鉴定 土地评估司法鉴定

有效期限：2016 年 4 月 26 日至 2021 年 4 月 25 日

联系电话：0951-6035532

邮编：750001

三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据

四、估价对象

（一）区位状况描述

泾源县位于宁夏回族自治区最南端，因泾河发源于此而得名。南北长 41.5 公里，东西宽 27.3 公里。东与甘肃省平凉市崆峒区相连，南与甘肃省华亭县、庄浪县接壤，西与隆德县毗邻，北与原州区、彭阳县交界，素有“秦风咽喉，关陇要地”之称。全县辖 4 乡 3 镇，114 个行政村。总面积 1131

平方公里。总人口 12.3 万人，其中，回族人口占 98%，农业人口占 92.5%。县人民政府驻香水镇。

泾源县有“高原绿岛”美誉的的泾源，地形、地貌奇特，高山碧水、风景瑰丽，旅游资源特别丰富。老龙潭峰恋叠嶂、幽深莫测；一代天骄成吉思汗屯兵避暑、木兰围猎的凉天峡雄奇秀美、层林蔽日；与西北道教名山崆峒山连接的秋天架奇峰刺天、幽泉润鸣；有“小九寨”美誉的十里荷廊—荷花苑，更是山含情、水含笑、碧荷含尽诗情与画意。

该估价对象坐落在泾源县龙潭西街南侧绿洲豪庭小区 5 号商住楼 4 单元 701 室，其四至为：东至福馨苑小区，南至滨河路，西至富强路，北至龙潭西街。影响住宅用途房地产价格的主要区域因素：

(1) 周围基础配套设施及生活服务设施较完善，该区域居住规模较大，有福馨苑小区、金水苑小区等住宅区，基础配套设施完善，达到“六通”（通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通路）的开发程度。周围有中国邮储银行等金融营业网点。附近有爱心平价大药房、宇洋商店等生活经营服务设施。

(2) 公共配套服务设施及教育配套设施较完善，区域内有泾源县公安局、文化艺术中心、泾源县人民医院等公共配套设施，区域内有泾源县三小、泾源县高级中学等教育配套设施。

(3) 交通：出行的便捷、时耗等交通方便程度直接影响房地产价格。交通因素对房地产的影响，主要有出入可利用的交通工具、道路状况、交通管制情况、停车方便程度和收费标准等。

估价对象所在区域内形成了区域内以龙潭西街等城市主干道，交通便捷。设有 1 路、2 路公交线路，居民出行主要以自行车、公交车、出租车为主。

(4) 周围环境和景观：主要包括大气环境、水文环境、声觉环境、视觉环境、卫生环境和人文环境等。

估价对象所在区域以住宅区为主，周围空气质量好，地下水及饮用水均无污染，周边无较大噪声污染，也无辐射、固体废物等污染，周围建筑物规划整齐，视野开阔，且无其他视觉影响，自然环境较好；估价对象周围及所在小区生活垃圾集中封闭收集，卫生清扫及时，卫生环境清洁；估价对象所在区域为泾源县普通商品房居住区，居民素质较高，周围治安状况良好，人文环境较好。

（二）实物状况描述

实物因素主要包括建筑规模、外观、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、采光通风和维修保养状况等。根据估价委托人提供的《房屋所有权证》中记载及估价人员现场查勘记录情况，估价对象房地产的实物状况如下：

1、建筑物的实物状况：估价对象房屋建筑结构为框架，是一栋总层数为 12 层的商住楼，南北朝向，本次估价对象所在层为 7 层，楼高约 36 米，层高约为 2.8 米，建筑面积为 110.06 平方米。户型设计为三室两厅一卫，采光较优，空间布局较合理。室内装饰状况：室内客厅、卧室地面铺木地板，墙面及顶棚刷乳胶漆，局部顶棚石膏吊顶；厨房地面铺 800mm*800mm 地瓷砖，墙面贴面砖，集成吊顶；卫生间地面铺 300mm*300mm 地瓷砖，墙面贴面砖，集成吊顶；安装塑钢窗；入户门为单钢防盗门。该房屋竣工年代为 2015 年，估价对象配套设施较完善，室内水、电、暖、通讯设施齐全，房屋维护状况较好，能够满足使用要求。该估价对象宗地形状较规则，地势平坦，工程地质条件较好，在利用上无地质、水文等不良自然条件限制及自然灾害威胁，目前达到宗地红线内“六通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖）的开发程度。

2、小区环境及物业管理状况：该住宅小区住宅规模较大，均为小高层建筑，配套设施完善，有专门的物业公司进行管理，有地上停车场，绿化

率较高，环境较好。

（三）权益状况描述

1、房地产权益状况

至价值时点，根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》记载，房屋所有权人为王笑兵、程艳君，共有情况为夫妻共有，房屋坐落：泾源县龙潭西街南侧绿洲豪庭小区 5 号商住楼 4 单元 701 室，规划用途为住宅，房屋性质为商品房。目前房屋使用情况为产权人自用。

2、使用管制及相邻关系

估价对象规划用途为住宅，估价对象现状用途为住宅，符合城市规划要求，不存在相邻关系的限制。

五、价值时点

2018 年 7 月 19 日（以估价人员实地查勘日期为价值时点）。

六、价值类型

本次估价结果为估价对象房地产在特定估价目的（为泾源县人民法院办理案件提供参考依据而评估估价对象房地产市场价格）于价值时点 2018 年 7 月 19 日并满足全部假设和限制条件下的房地合一的公开市场价值。

七、估价原则

房地产价格是由其效用、有效需求相互作用影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列 5 项：

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。

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、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。

5、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。

八、估价依据

（一）全国人大、国务院及有关部门颁布实施的法律、法规和规章

1、《中华人民共和国物权法》

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》

3、《中华人民共和国土地管理法》

4、《中华人民共和国拍卖法》

5、《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》

6、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》

（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）

7、《宁夏回族自治区司法鉴定管理条例》（2004年3月24日宁夏回族自治区第九届人民代表大会常务委员会第九次会议通过）

8、《司法鉴定程序通则》（2007年8月7日司法部令107号）

（二）有关技术标准

中华人民共和国国家质量技术监督局、中华人民共和国建设部联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中华人民共和国住房和城乡建设部联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标

准》GB/T50899-2013

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、《泾源县人民法院鉴定委托书》(2018)宁 0424 执 238 号；
- 2、《房屋所有权证》泾房权证 2016 字第 3827 号；
- 3、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

(四) 估价方掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料

- 1、委托估价合同；
- 2、估价对象现场查勘记录；
- 3、估价人员实地考察、取证、调查所取得的资料；
- 4、本所搜集掌握的相关资料。

九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。估价方法的选用应按照《房地产估价规范》规定执行，根据当地该类房地产市场发展状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。根据估价人员实地查勘情况以及估价对象的实物、权益及区位状况等实际情况，结合估价目的，对照估价对象的周围环境状况和估价师收集的有关资料，依据《房地产估价规范》，分析选择适宜于估价对象的估价方法。

本次估价根据估价目的及估价对象的特点，经估价人员实地查勘，并分析本所掌握的及估价委托人提供的资料，结合估价对象现状使用情况，遵循《房地产估价规范》对估价方法的确定原则，由于本次估价对象住宅房地产在该区域内近期市场上的类似房地产可比实例及出租实例较多，因此本次估价适宜采用比较法和收益法进行评估。故本次估价确定采用比较法和收益法对估价对象房地产现时市场价值进行评估测算。

(1) 比较法

比较法是将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：比较价值=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

(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。本次估价根据市场提取法，通过搜集与估价对象类似的房地产前三年的平均收益，并假设估价对象未来的净收益每年不变，收益年期为有限年期的公式进行计算。具体公式为：

$$V = a / r [1 - 1 / (1+r)^n]$$

其中：V 表示：房地产市场价格

a 表示：未来各年的净收益（元，元/m²）

r 表示：报酬率（%）

n 表示：收益期（年）

十、估价结果

通过对以上两种方法测算结果的分析，并经估价人员对房地产市场情况的调查，由于比较法是依据房地产价格形成的替代原理，即选取近期与估价对象处于同一供求范围内三个类似房地产的交易实例作为可比实例，通过对其交易情况、区域因素、个别因素等进行调整、修正，从而得出估价对象的正常市场价值，适宜性较强，可信度较高，其测算结果更能客观地反映估价对象的正常市场价值，而估价对象所在区域普遍存在售价较高、租金偏低的情况，不能客观地反映房地产的正常市场规律，通过收益法测算得出的估价结果远远低于估价对象的正常市场价值。得出采用比较

法测算结果更能客观反映本次估价对象当前房地产市场的真实价值,因此估价结果取比较法测算结果,收益法测算结果作为本次估价的参考。(详见下表)

被鉴定人	房屋所有权证	用途	结构	建造年代
王笑兵、程艳君	泾房权证 2016 字第 3827 号	住宅	框架	2015 年
总层数	所在层	建筑面积	单价	总价
12 层	7 层	110.06m ²	3261 元/ m ²	358906 元

十一、估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
尹建生	6419970005		2018年7月25日
薛巍	6420040013		2018年7月25日
刘炜	6419980007		2018年7月25日

十二、实地查勘期

2018年7月19日至2018年7月19日。

十三、估价作业期

2018年7月19日至2018年7月25日。

宁夏力天房地产评估咨询事务所

二零一八年七月二十五日

