

银川成竹房地产评估司法鉴定所

关于徐桂军住宅用途房地产司法鉴定意见书

司法鉴定许可证号：641152301

声 明

- 1、估价委托人应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料，并对鉴定材料的真实性、合法性负责。
- 2、司法鉴定人按照法律、法规和规章规定的方式，方法和步骤，遵守和采用相关技术标准和技术规范进行鉴定。
- 3、司法鉴定人实行负责制度。司法鉴定人依法独立、客观、公正地进行鉴定，不受任何个人和组织的非法干预。
- 4、使用本鉴定文书应当保持其完整性和严肃性。

地 址：银川市金凤区富安巷华通达商务楼 402 室(邮政编码 750011)

联系电话：0951-5670616

银川成竹房地产评估司法鉴定所

关于徐桂军住宅用途房地产司法鉴定意见书

编号：银成竹（2018）鉴估字第 238 号

一、基本情况

1、鉴定委托人：

鉴定委托人：平罗县人民法院

2、委托鉴定的内容：银川成竹房地产评估司法鉴定所受贵院的委托，派出司法鉴定人对位于平罗县工农西路南侧食品公司家属楼 1 单元 501 号（以下简称估价对象）住宅用途的房地产进行司法鉴定评估。

3、受理日期：2018 年 7 月 18 日

4、委托鉴定材料：

1)、《宁夏回族自治区平罗县人民法院委托函》；

2)、《房屋所有权证》证号：平房权证平罗县字第 2014-52934 号；

3)、《平罗县不动产登记信息查询结果证明》；

4)、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

5、鉴定地点：平罗县工农西路南侧食品公司家属楼 1 单元 501 号。

6、现场人员：陈亦斌 刘春梅

7、被鉴定人：徐桂军

二、检案摘要

银川成竹房地产评估司法鉴定所于 2018 年 7 月 18 日受平罗县人民法院委托，对被执行人徐桂军名下坐落于平罗县工农西路南侧食品公司家属楼 1 单元 501 号的房地产进行了市场价格评估。

三、鉴定的依据及使用的科学技术手段

1、本所先对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘（查勘人：司法鉴定人陈亦斌 刘春梅，注册房地产估价师。查勘日期 2018 年 9 月 5 日）。本次查勘仅限于估价对象的外观状况，由于我们不是专业质检机构，故我们不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任，也不承担对估价对象建筑结构质量优劣、建筑面积数量准确以及产权的合法性等界定的责任，不能确定估价对象是否存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题。

2、我们在本估价项目中没有得到本公司以外的重要专业帮助。

3、参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相关**金融专业知识和相应的房地产市场分析能力**。

4、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行分析、测算、形成专业的意见和结论，并撰写本估价报告。

四、鉴定过程的说明

估价对象为位于**平罗县工农西路南侧食品公司家属楼1单元501号**的**住宅用途**的房地产，估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集到的资料，根据估价对象的实际情况及特点，对照估价人员对该区域房地产市场状况的调查情况，结合本次评估目的，遵循房地产估价方法的确定原则认为：本次评估住宅采用**比较法和收益法**两种估价方法进行评估。

通过对**几种**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，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**住宅**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。在满足全部的估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点**2018年9月5日**的估价结果。

估价报告有效期：本估价报告及估价结果使用有效期为**壹年**（自**2018年10月22日至2019年10月21日**止）。

五、鉴定结论

估价对象在价值时点2018年9月5日的估价结果如下（详见“估价对象及估价结果一览表”）。

估价对象市场价值：总价：人民币95433元，大写(人民币)：玖万伍仟肆佰叁拾叁元整。

估 价 结 果 一 览 表

序号	位置	产权人	建筑面积 (m ²)	用途	结构	所在层数/总层数	建造年代
1	平罗县工农西路南侧食品公司家属楼1单元501号	徐桂军	57.49	住宅	混合	5/5	1996
2	市场价值	单价：住宅：人民币1660元/m ² 总价：住宅：人民币95433元 大写金额：人民币玖万伍仟肆佰叁拾叁元整					

六、鉴定人鉴定资格的说明

银川成竹房地产司法鉴定所于 2015 年 02 月 11 日，经宁夏回族自治区司法厅批准取得《司法鉴定许可证》，证号：641152301，鉴定业务范围：房地产评估司法鉴定，有效期限：2015 年 2 月 11 日至 2020 年 2 月 10 日。

司法鉴定人陈亦斌，执业资格：房地产估价师，执业类别：房地产评估司法鉴定（有效期限：2015 年 2 月 11 日至 2020 年 2 月 10 日），执业证号：640115230101 号。

司法鉴定人刘春梅，执业资格：房地产估价师，执业类别：房地产评估司法鉴定（有效期限：2016 年 11 月 10 日至 2021 年 11 月 09 日），执业证号：640116230105 号。

以上情况符合司法鉴定的有关法规，具有对本次鉴定项目的鉴定资格。

七、鉴定人员及鉴定机构签名盖章

估价人员	房地产估价师签章	司法鉴定人签章
陈亦斌 注册房地产估价师 6419980008 司法鉴定人 640115230101		年 月 日
刘春梅 注册房地产估价师 6420020008 司法鉴定人 640116230105		年 月 日

银川成竹房地产评估司法鉴定所

2018 年 10 月 22 日

目 录

一、致估价委托人函	2
二、注册房地产估价师声明	3
三、估价的假设条件和限制条件	5
四、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	11
(六). 价值类型	11
(七). 估价原则	12
(八). 估价依据	14
(九). 估价方法	16
(十). 估价结果	19
(十一). 注册房地产估价师	19
(十二). 实地查勘期和估价报告使用的有效时间	20
(十三). 估价作业期	20
(十四). 附件	20
1. 《宁夏回族自治区平罗县人民法院委托函》；	
2. 估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》、《平罗县不动产登记信息查询结果证明》；	
3. 估价对象外部状况及周围环境和景观照片；	
4. 估价对象位置示意图；	
5. 估价机构《企业法人营业执照》（复印件）；	
6. 估价机构资质证书（复印件）；	
7. 司法鉴定许可证（复印件）；	
8. 估价人员房地产估价师注册证书（复印件）。	
9. 估价人员司法鉴定执业证（复印件）。	
五、估价技术报告（估价机构存档）	21
(一). 区位状况描述与分析	22
(二). 实物状况描述与分析	23
(三). 权益状况描述与分析	24
(四). 市场背景描述与分析	25
(五). 最高最佳利用分析	32
(六). 估价方法适用性分析	33
(七). 估价测算过程	36
(八). 估价结果确定	57

致估价委托人函

平罗县人民法院：

银川成竹房地产评估司法鉴定所受贵院的委托，派出注册司法鉴定人（注册房地产估价师），对位于平罗县工农西路南侧食品公司家属楼 1 单元 501 号住宅用途的房地产，建筑面积为 57.49 平方米为住宅用途的房地产的市场价值进行了评估。

价值时点：2018 年 9 月 5 日。

估价目的：为估价委托人进行司法裁决提供市场价值参考。

价值类型：本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准。根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照估价工作程序，选用了市场法、收益法，进行分析、测算和判断，并在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告的说明下，综合确定估价对象在价值时点（2018 年 9 月 5 日）的市场价值为：

估价结果一览表

序号	位置	产权人	建筑面积 (m ²)	用途	结构	所在层数/总层数	建造年代
1	平罗县工农西路南侧食品公司家属楼 1 单元 501 号	徐桂军	57.49	住宅	混合	5/5	1996
2	市场价值	单价：住宅：人民币 1660 元/m ² 总价：住宅：人民币 95433 元 大写金额：人民币玖万伍仟肆佰叁拾叁元整					
备注	本估价结果中已扣除应缴纳的土地使用权出让金，未扣除交易过户时应缴纳的税费等，若出让金价款与土地部门核准的不一致，应当以土地部门为准，最终估价结果应当予以调整，特提请估价委托人注意！						

法定代表人：

银川成竹房地产评估司法鉴定所

2018 年 10 月 22 日

估价师声明

我们郑重声明：

1. 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。
2. 本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。如假设条件不成立，则估价结果亦不成立。
3. 注册房地产估价师与本估价报告的估价对象没有现实和潜在的利益；与该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》和 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专业标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本估价机构的注册房地产估价师陈亦斌、刘春梅于 2018 年 9 月 5 日到现场对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象房屋建筑物的现场查勘仅限于对估价对象标地物的外观和使用状况的查勘，没有义务对估价对象标的物的内在质量进行调查，也不对其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视。
6. 我们本估价报告的估价项目中没有得到本公司以外的重要专业帮助。
7. 我们在估价作业过程中严格遵守职业道德和行业管理规定。
8. 本估价报告无副本，复印件无效，任何使用本估价报告书复印件的行为所造成的后果与本估价机构和估价师无关。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设

(一)、一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《平罗县不动产登记信息查询结果证明》，均为复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。当地房地产供求状况在未来一年内不会发生大的变化。

估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 交易双方自愿地进行交易；

(2) 交易双方处于利己动机进行交易；

(3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(二)、未定事项假设

本估价报告有关资料《房屋所有权证》、《平罗县不动产登记信息查询结果证明》由估价委托人提供，估价人员未做进一步核实。估价委托人所提供的资料是此次估价的重要依据，司法鉴定人未向政府有关部门核实和查证，对于该资料的真实性和准确性由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，本所不承担任何责任。

(三)、背离事实假设

本次估价的估价目的无特殊需求、交易条件设定或约定，估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致假定。

(四)、不相一致假设

估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间无不一致，权属证明上的权利人之间名称、地址无不一致，故估价对象无不相一致假设。

(五)、依据不足假设

1. 本估价报告有关资料由估价委托人提供，估价人员接受并假设其是真实、完整、准确和合法的。有关资料均为复印件。估价人员未见原件，注册房地产估价师未向政府有关部门核实和查证，对于该资料的真实性和准确性完全由估价委托人负责。对由于资料不实而导致估价失实、失误和错误，因此而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

2. 本所在接到平罗县人民法院的委托函后，要求对估价对象进行实地查看，本估价报告有关资料由估价委托人提供，估价人员接受并假设其是真实、完整、准确和合法的。有关资料均为复印件，估价人员未见原件，

注册房地产估价师未向政府有关部门核实和查证，对于该资料的真实性和准确性完全由估价委托人负责。对由于资料不实而导致估价失实、失误和错误，因此而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

3. 实地查勘时，对房屋仅进行一般性察看，并未进行结构性等内在质量进行检测测试，故无法确定其内部缺损。本报告假设在现状条件下估价对象无结构性损害等质量缺陷，建筑质量合乎安全标准，并与其他相关要素相结合，能够按照最高最佳使用原则正常、持续使用。

4. 因不能入户堪验，本报告假设估价对象为一般装修。

5. 估价对象《房屋所有权证》、《平罗县不动产登记信息查询结果证明》未记载估价对象房屋的建成年代，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年代为 1996 年，本次估价房屋建成年代以实际调查为准。

6. 估价对象《房屋所有权证》、《平罗县不动产登记信息查询结果证明》未记载估价对象的房屋结构，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象为混合结构，本次估价房屋结构以实际调查为准。

二、本次估价鉴定意见书的使用方向与限制条件

1. 本次鉴定评估是在独立、公正、客观、合法的原则下作出的，本公司及参加鉴定评估工作的全体人员在评估中没有现实的和预期的利益，同时与经济行为相关各方之间没有个人利益关系或偏见。本专业意见是银川成竹房地产评估司法鉴定所出具的，受本机构具体参加本项目鉴定评估人员的执业水平和能力的影响。

2. 本次估价结果是在满足全部假设与限制条件下，在价值时点时的房地产市场价格。

3. 本司法鉴定意见书仅为估价委托人提供涉案房地产市场价格提供意见参考，他用无效。

4. 本司法鉴定意见书仅对涉案房地产价值作出参考意见，不对涉案民事纠纷发表意见。

5. 估价报告有效期自估价报告出具之日起一年内有效（自 2018 年 10 月 22 日至 2019 年 10 月 21 日止）。

6. 本次估价形成的鉴定意见书使用权归估价委托人所有，未经过本机构许可，不得向其他机构、单位或个人复制文本，不得使用于与本次工作无关的任何公开文件、通知或报告中，也不得以任何形式公开发表和肢解本意见书。

7. 根据《最高人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16 号），估价委托人自收到评估报告后，应当在五日内将评估报告发送当事人及其他利害关系人，当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向估价委托人提出。

8. 估价委托人如违规使用本鉴定意见书和鉴定结果，由估价委托人承担一切责任，本机构不承担法律责任。

9. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。本“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

10. 本估价报告中若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本公司更正，否则，误差部分无效。

11. 本报告由银川成竹房地产司法鉴定所负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人：

估价委托人：平罗县人民法院

二、房地产估价机构：

估价机构名称：银川成竹房地产评估咨询有限公司

法人代表：刘春梅

住所：银川市金凤区华通达商务楼 402 室

营业执照注册号：9164010073597149XL

估价资格等级：贰级

证书编号：宁建房估证字[2007]第 014 号

有效期限：2016 年 11 月 29 日---2019 年 11 月 28 日

司法鉴定许可证书编号：证号 641152301

鉴定业务范围：房地产评估司法鉴定

有效期限：2015 年 02 月 11 日至 2020 年 02 月 10 日

联系电话：0951-5670616

邮编：750011

三、估价目的：

估价目的为估价委托人进行司法裁决提供市场价值参考。

四、估价对象：

1. 估价范围：

估价对象范围为位于平罗县工农西路南侧食品公司家属楼 1 单元 501 号的住宅用途的房地产，包括建筑面积为 57.49 平方米为住宅的建筑物及其所分摊的住宅用途国有建设用地土地使用权。

2. 估价对象基本状况：

估价对象为平罗县工农西路南侧食品公司家属楼 1 单元 501 号住宅。坐落于平罗县工农西路南侧食品公司家属楼 1 单元 501 号，建筑面积为 57.49 平方米。估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅。

3. 土地基本状况：

估价对象使用宗地为平罗县工农西路南侧食品公司家属楼 1 单元 501 号分摊土地，其四至为：**东至鼓楼南街、西至平罗县利民市场、南至平罗县第四中学、北至阳光路**。由于估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，估价对象所分摊建设用地使用权面积、容积率、使用权期限、规划条件等不祥。根据《房屋所有权证》及实地查勘，按照《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》房地权属合一的原则，本次估价设定估价对象所分摊建设用地使用权实际用途为住宅用地，土地使用权取得方式为出让，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。目前达到宗地红线外“七通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气），宗地红线内“七通一平”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气及土地平整）的开发程度。

4. 建筑物基本状况：

估价对象建筑物基本状况为：估价对象为平罗县工农西路南侧食品公司家属楼 1 单元 501 号，**建筑面积为 57.49 平方米**，主体为**混合结构**，**总层数为 5 层**，估价对象所在层数为第 5 层。于**1996 年竣工**，南北朝向，地上总高约为**15 米**，每层层高约为**2.8 米**。估价对象设计用途为**住宅**，实际用途为**住宅**。

装饰装修状况为：**未能入户勘验**。

设备设施和维护状况及物业管理状况：估价对象整体结构稳定，上下水、暖卫、电气设施齐全。估价对象所在幢基础稳固、无沉降现象，工程质量良好。外观规则整齐，程度较新。估价对象所在物业设有保安及门卫，物业管理一般。

5. 估价对象权益状况：

（1）建筑物权益状况：

房屋所有权人		徐桂军					
房屋坐落		平罗县工农西路南侧食品公司家属楼 1 单元 501 号					
《房屋所有权证》证号		平房权证平罗县字第 2014-52934 号			共有情况	单独所有	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)	设计用途
		1-501	混合	5	5	57.49	住宅
发证机关		平罗县房屋产权产籍管理所			登记时间	2014-12-11	
附记							

(2) 土地权益状况:

估价对象宗地使用权人为徐桂军,规划用途为城镇住宅用地,土地使用权类型为国有出让,土地终止日期为 2069 年 05 月 31 日,至价值时点时,剩余土地使用权年限为 50.74 年。

(3) 他项权利及法定优先受偿事项:

至价值时点,根据估价委托人提供资料和估价人员调查了解,估价对象已设定抵押,有查封,未设定典当、租赁等他项权利及法定优先受偿款等事项。

五、价值时点:

价值时点为 2018 年 9 月 5 日 (为司法鉴定人完成现场查勘之日)。

六、价值类型:

本报告所称“市场价值”是指:估价对象经适当营销后,由熟悉情况、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。

一是适当营销,即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示,展示的时间长度可能随着市场状况而变化,但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。二是熟悉情况,即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情,买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的,没有感情用事。三是不受强

迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。四是公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

七、估价原则：

本次评估遵循了独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1. 独立、客观、公正原则：

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。所谓“独立”，就是要求估价师和估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求估价师和估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

2. 合法原则：

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。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等。这主要指以下几个方面：（1）依法判定的

权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。(2) 依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。(3) 依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同（如国有建设用地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据。(4) 依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策。

3. 价值时点原则：

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。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。实际上，随着时间的流逝，房地产本身也可能发生变化，如建筑物变得陈旧过时、周围环境有所改变等。因此，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不从在没有时间的价值。如果没有了对应的的时间，价值就会失去意义。反过来，不可能离开时间来评估估价对象的价值。

4. 替代原则：

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。它是保证房地产估价能够通过选用市场资料进行和完成的重要理论前提，只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。替代原则是要说明，在评估一宗房地产价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产价格存在，则可依据“替代原则”推断出估价对象的价格。替代原则要求估价结果与估价对象的类此房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

5. 最高最佳使用原则：

最高最佳使用原则是要说明房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化。经过充分合理的论证并能给估价对象带来最高价值的使用，它的具体表现是以能使估

价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说评估价格应是在合法使用方式下各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。这是因为在房地产市场中每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳的利用方式，取得最大的收益。

八、估价依据：

1. 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》【2007】第 62 号；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第二次修正）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》【2007】第 74 号；

(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》（2016年03月02日司法部令132号）；

(9) 《已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定》（财政部、国土资源部、建设部财综字[1999]113）；

(10) 其他相关的法律、法规文件。

2. 宁夏回族自治区人大和政府、地方人大和政府及有关部门颁布的法规、规章及政策性文件

(1) 宁夏回族自治区人大常委会《宁夏回族自治区城市房地产开发经营管理条例》【1996】第 22 号；

(2)《宁夏回族自治区土地管理条例》2000年11月17日自治区第八届人大常委会第十六次会议通过；

3. 估价有关技术规范、标准、意见

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(2)中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

4. 估价委托人提供的产权依据及有关资料

(1) 《房屋所有权证》证号：平房权证平罗县字第 2014-52934 号；

(2) 《平罗县不动产登记信息查询结果证明》；

(3)估价委托人提供的其它相关资料。

5. 估价参考依据

(1)宁夏自治平罗县人民法院委托函；

(2)估价人员实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件等方面的资料；

(3)评估人员市场调查、询价取得的价格信息资料；

(4)评估人员实地查勘记录；

(5)实地拍摄的有关估价对象实物状况的照片；

(6)其他与评估有关的其他房地产市场文件资料等。

九、估价方法：

1. 估价方法适用条件：

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用比较法进行估价的，应以市场法为主要方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场根据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法为主要估价方法。凡是具有开发或再开发潜力的房地产，适用假设开发法估价。

2. 估价方法选用：

(1)比较法：是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将

它们与估价对象进行比较。根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

根据估价对象的特点和估价目的以及估价人员对邻近地区房地产市场状况的调查核对估价对象的实地查勘，并遵循房地产估价方法确定的原则。与估价对象地处同一供需圈内，类似估价对象房地产转让市场发育完善，交易活跃，交易案例资料容易取得，因此本次评估宜采用比较法估价

(2)收益法：是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率，**收益成为**将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象属于住宅房地产，可出租，产生租赁收益或有潜在收益，与估价对象处于同一供需圈内的类似房地产出租情况较多，客观租金较易获取，故适用收益法进行评估。

(3)成本法：是测算估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，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。成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。

估价对象**住宅用房**，在房地产市场发育完善，转让及租赁市场活跃的情况下，不宜采用成本累加的方式得出的积算价格替代其房地产价值水平，且该方法未充分考虑房地产供求关系的影响。宜采用成本累加的方式得出的积算价格替代其房地产价值水平。因此本次评估**住宅用房**不宜采用成本法进行估价。

(4)假设开发法：是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现率或后续开发的必要支出及应得利润，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的方法。假设开发法适用的估价对象是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，如可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房等。

估价对象属于建成并已投入使用的住宅用房，不是待开发建设房地产，也不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法进行估价。

(5)综上所述，根据估价对象现状和此次估价目的的要求，**本次估价住**

宅采用比较法及收益法进行评估。

3. 选用的估价方法的原理和公式：

(1)比较法

比较法：其基本原理是经济学上的“替代原理”，即同一市场同一品质的相同物品具有相同价值的经济学“替代原理”，是将估价对象与在价值时点的发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法，

运用比较法进行测算的基本公式为：

可比实例修正后单价=市场可比实例成交单价×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

估价对象评估单价=(可比实例 1 修正后单价+可比实例 2 修正后单价+可比实例 3 修正后单价) ÷ 3

比较法基本公式：

$$V=C \cdot (1 / (1 \pm S\%)) \cdot (1 \pm T\%) \cdot (1 / (1 \pm R\%))$$

式中：V：代表房地产比准价值

C：代表可比实例交易价格

S：代表交易情况修正系数

T：代表市场状况修正系数

R：代表房地产状况修正系数（包含了区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整）

(2)收益法

收益法：是以“预期原理”为基础的，预期原理说明，决定房地产价值的，重要的不是过去的因素，而是未来的因素。具体的讲，房地产的价值通常不是基于历史价格、生产它所投入的成本或过去的市场状况，而是基于市场参与者对其未来所能对其获取的收益或得到的满足、乐趣等的预期。

收益法中采用净收益每年按一定比率递增的公式：

$$V=A / (Y-g) \times \{1 - [(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

式中：V：房地产在价值时点的收益价值

A：房地产纯收益

Y：房地产的收益还原率

g：纯收益每年递增比率

n：获取纯收益的持续年限

十、估价结果：

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估

价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件下及使用报告说明下，综合确定估价对象在**价值时点（2018年9月5日）**的**市场价值**为（详见估价结果一览表）：

估价结果一览表

序号	位置	产权人	建筑面积 (m ²)	用途	结构	所在层数/总层数	建造年代
1	平罗县工农西路南侧食品公司家属楼1单元501号	徐桂军	57.49	住宅	混合	5/5	1996
2	市场价值	单价：住宅：人民币 1660 元/m ² 总价：住宅：人民币 95433 元 大写金额：人民币玖万伍仟肆佰叁拾叁元整					

十一、注册房地产估价师：

中国注册房地产估价师签字

估价人员	房地产估价师签章	司法鉴定人签章
陈亦斌 注册房地产估价师 6419980008 司法鉴定人 640115230101		年 月 日
刘春梅 注册房地产估价师 6420020008 司法鉴定人 640116230105		年 月 日

十二、实地查勘期和估价报告使用的有效期：

按照估价委托人的要求，司法鉴定人于**2018年9月5日**到现场对估价对象进行了实地查勘

估价报告使用的有效期为：自估价报告出具日起1年内有效**(2018年10月22日至2019年10月21日止)**。

十三、估价作业期：

本次估价作业期为**2018年9月5日至2018年10月22日**。

十四、附件：

1. 《宁夏回族自治区平罗县人民法院委托函》；
2. 估价对象《房屋所有权证》（复印件）；
3. 估价对象《平罗县不动产登记信息查询结果证明》（复印件）；
4. 估价对象内外部状况及周围环境和景观照片；
5. 估价对象位置示意图；
6. 估价机构《企业法人营业执照》（复印件）；
7. 估价机构《司法鉴定许可证书》（复印件）；
8. 估价机构资质证书（复印件）；
9. 估价人员司法鉴定执业证（复印件）；
10. 估价人员房地产估价师注册证书（复印件）。

银川成竹房地产评估司法鉴定所

2018年10月22日