

宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院

执行裁定书

(2018)宁0205执1155号

申请执行人:宁夏惠农贺兰山村镇银行股份有限公司,住所地:石嘴山市惠农区德胜南路春晖市场南门2幢39号。统一社会信用代码:91640200MA75WAC53M。

法定代表人:李凌峰,宁夏惠农贺兰山村镇银行股份有限公司董事长。

委托代理人:俞新刚,宁夏惠农贺兰山村镇银行股份有限公司风险管理部总经理。特别授权代理。

委托代理人:马静雯,宁夏惠农贺兰山村镇银行股份有限公司风险管理部员工。特别授权代理。

被执行人:王翔宇,男,回族,1979年4月15日出生,个体,住石嘴山市惠农区德胜路14B幢2单元204号。身份证号码:640203197904150118。

被执行人:海燕,女,回族,1986年5月21日出生,住石嘴山市惠农区德胜路14B幢2单元204号。身份证号码:640203198605210525。

被执行人:王翔实,男,回族,1982年4月15日出生,个体,住石嘴山市惠农区北街东胜院2-4-2号。身份证号码:640203198204150592。

被执行人:尹萍,女,回族,1984年4月16日出生,住石嘴山市惠农区北街东胜院2-4-2号。身份证号码:

640203198404160023。

本院依据已经发生法律效力经本院作出的（2018）宁 0205 民初 1808 号民事判决书，向被执行人王翔宇、海燕、王翔实、尹萍发出执行通知，责令其履行生效法律文书确定的义务，但被执行人王翔宇、海燕、王翔实、尹萍至今未履行生效法律文书确定的义务。被执行人王翔宇、海燕、王翔实、尹萍应支付申请执行人宁夏惠农贺兰山村镇银行股份有限公司执行款 266946.45 元、负担执行费 3904 元，合计 270850.45 元。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条之规定，裁定如下：

冻结、扣划被执行人王翔宇、海燕、王翔实、尹萍在银行等金融机构的存款 270850.45 元或查封、扣押、拍卖、变卖、提取其相应价值的财产。

本裁定立即执行。

本件与原本核对无异

审 判 员 田 莉

二〇一八年六月五日

书 记 员 贾 琪 琳

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：石嘴山市惠农区郑州路水韵名都 38 幢 1 单元 801
号住宅用途房地产市场价值评估

估价委托人：石嘴山市惠农区人民法院

房地产估价机构：江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司

注册房地产估价师：乔 芝（注册证号：6420140009）

刘伟星（注册证号：3220180391）

地址：银川市金凤区阅海 CBD 保险大厦 11 层

电话：0951-5969391

估价报告出具日期：2019 年 06 月 19 日

估价报告编号：苏天元房评报字（2019）第 NX0340 号

致估价委托人函

石嘴山市惠农区人民法院：

我公司接受贵法院的委托，对属尹萍、王翔实共同共有的位于石嘴山市惠农区郑州路水韵名都 38 幢 1 单元 801 号住宅房地产进行市场价值评估。

估价目的：石嘴山市惠农区人民法院对石嘴山市惠农区郑州路水韵名都 38 幢 1 单元 801 号住宅房地产进行司法执行提供价值参考依据而评估估价对象房地产市场价值。

价值时点：2019 年 05 月 28 日。

价值类型：市场价值。

估价结果：估价人员根据估价目的，依据国家有关法律、法规、政策和贵法院提供的有关资料及估价人员实地查勘所得数据，本着独立、客观、公正的估价原则，按照估价技术标准和程序，采用比较法一种估价方法进行了测算和判断，并在综合分析影响房地产价值因素的基础上，确定位于石嘴山市惠农区郑州路水韵名都 38 幢 1 单元 801 号住宅房地产在估价假设和限制条件下，于价值时点的公开市场价值为 314254 元，大写（人民币）：叁拾壹万肆仟贰佰伍拾肆元整，具体估价结果详见《估价对象房地产市场价值明细表》。

《估价对象房地产市场价值明细表》

权利人	《不动产权证书》 证号	建筑面积 (m ²)	所在层数及 总层数	建筑结 构	规划 用途	估价 方法	单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
尹萍、 王翔实	宁(2017)石嘴山市 惠农区不动产权第 0001114 号	120.96	8/11	钢混	住宅	比较法	2598	314254

使用估价报告、估价结果有关的特别提示：

1、本估价报告应用的有效期为一年，即2019年06月19日——2020年06月18日；

2、本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立，报告使用人使用本报告时，如市场状况或估价对象权利状况、实物状况发生变化，足以影响估价对象市场价值时，应重新委托评估；

3、本评估报告仅可用于石嘴山市惠农区人民法院对该房地产进行司法执行提供价值参考依据，其他用途无效。

顺致

商安

江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司

二零一九年六月十九日



目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价依据.....	10
八、估价原则.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	15
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业日期.....	16
十四、评估结果使用特别提示.....	16
附 件.....	18

注册房地产估价师声明

根据注册房地产估价师的职业道德及参与本次估价的注册房地产估价师的专业能力，我们在此郑重声明：

- 1、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的；没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
 - 2、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
 - 3、我们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。
 - 4、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
 - 5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
 - 6、我公司注册房地产估价师乔芝、刘伟星于2019年05月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并拍摄了估价对象图像资料，然而未使用专业检测仪器对其结构进行检测，其建筑物的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。
 - 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师	注册证号	签 名	日 期
乔 芝	6420140009		2019年06月19日
刘伟星	3220180391		2019年06月19日

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价人员对估价委托人提供的估价对象的《不动产权证书》、《不动产登记证明》、《不动产登记信息》、《查解封登记信息》等产权证明资料复印件进行了认真检查，但受不动产登记部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次评估假设估价对象权属合法、面积准确，无产权异议，除涉及本案外无其他任何法律纠纷。

2、本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价师不承担相应责任。

3、估价对象在合法情况下以最高最佳用途使用为估价前提，并可在公开市场上自由转让，可以长期持续使用，若转换使用用途，本估价结果无效。

4、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况的现场查勘，由于专业能力限制，无法对其被遮盖、未暴露及难以接触到的内部结构安全性进行检测或鉴定，本次评估假设估价对象工程质量符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

5、本次评估未考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。

6、价值时点时房地产市场为以下条件下的公开市场为前提：

- (1)交易双方是自愿地进行交易的；
- (2)交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- (3)交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；

- (4)交易双方掌握必要的市场信息；
- (5)交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6)不存在特殊买者的特殊加价。

7、本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

8、本次评估未考虑宏观经济政策变化，房地产市场供需关系变化及自然和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑特殊交易方式下的特殊交易价格对本估价结果的影响。

9、报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

10、本估价报告所涉及的估价对象范围由估价委托人确定并现场指认，并假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的估价对象《不动产登记证明》、《不动产登记信息》及《查解封登记信息》显示：估价对象目前已抵押并被查封，结合本次评估估价目的，本次评估未考虑抵押、查封因素对其价值的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用的限制条件

1、本评估报告仅可用于石嘴山市惠农区人民法院对属尹萍、王翔实共同共有的位于石嘴山市惠农区郑州路水韵名都 38 幢 1 单元 801 号住宅房地产市场价值进行司法执行提供价值参考依据。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

2、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告有效使用期限自估价报告出具之日起为 1 年，即 2019 年 06 月 19 日——2020 年 06 月 18 日。若在报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。若报告使用人未在估价报告应用的有效期内使用本估价报告，由此造成的不良后果，我所不承担任何责任。

3、本估价结果中已包括国有建设用地使用权价格。

4、至价值时点，根据估价委托人提供的估价对象《不动产登记证明》、《不动产登记信息》及《查解封登记信息》显示：估价对象目前已设定抵押权，权利人为宁夏惠农贺兰山村镇银行股份有限公司，抵押方式为一般抵押，被担保主债权数额为 17 万，履行债务期限为 2017 年 04 月 19 日起 2018 年 04 月 18 日止；价对象目前已被查封，石嘴山市惠农区人民法院依据（2017）宁 0205 执 1653 号文书查封该房屋，查封期限为 2018 年 04 月 27 日至 2021 年 04 月 27 日，结合本次评估估价目的，本次评估未考虑抵押、查封因素对其价值的影响，特提请报告使用人注意。

5、估价委托人应当向房地产估价机构如实提供估价对象的相关资料。本估价报告主要依据估价委托人提供的《不动产权证书》、《不动产登记证明》及《不动产登记信息》（复印件）进行评估，估价委托人应对其所提供资料的真实性、合法性和完整性负责。因估价委托人所提供的相关资料失实造成估价结果有误的，评估机构和估价人员不承担相应的责任。

6、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估

价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

7、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

8、本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立，报告使用人使用本报告时，如市场状况或估价对象法律权属、实物状况发生变化，足以影响估价对象价值时，应重新委托评估。

9、本报告结果未考虑处分时所发生的相关费用及资金利息。

10、如发现本估价报告文字、数字因校对或其它类似原因出现正常错误或纰漏，应及时通知本评估机构更改。

11、当事人对本估价报告有异议的，自收到估价报告之日起10日内，向估价委托人提出书面复核申请，并由估价委托人向本估价机构提出书面申请进行复核。

估价结果报告

苏天元房评报字（2019）第 NX0340 号

一、估价委托人

委托方：石嘴山市惠农区人民法院

联系人：冯光新、罗永明

联系电话：0952-3819909

二、估价机构

估价机构：江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司

法定代表人：陈德兵

所在地址：南京市珠江路 88 号 B 座 2401 室

统一社会信用代码：913200007505103251

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00012

有效期限：2011 年 09 月 16 日至 2020 年 09 月 15 日

联系电话：0951-5969391

三、估价目的

为石嘴山市惠农区人民法院对属尹萍、王翔实共同共有的位于石嘴山市惠农区郑州路水韵名都 38 幢 1 单元 801 号住宅房地产进行司法执行提供价值参考依据而评估估价对象房地产市场价格。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为尹萍、王翔实共同共有的位于石嘴山市惠农区郑州路水韵名都 38 幢 1 单元 801 号住宅房地产，建筑面积为 120.96 m²，住宅分摊土地使用权面积为 45.06 m²。本次评估范围包括房屋所有权和其占用土地在

剩余使用年期的使用权，以及与房地产不可分割的水、电、装修以及配套的相关辅助设施在内的一切附属物价值。

(二)估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

根据估价委托人提供的产权资料复印件和估价人员实地查勘，估价对象所在建筑物主体为一幢总高为 11 层钢混结构住宅楼，南北朝向，一梯两户，外墙面刷真石漆，外窗为断桥铝合金窗，单元门为楼宇对讲门。估价对象筑面积为 120.96 m²，住宅户型为三室两厅一卫一厨，其具体室内装饰装修状况如下：入户门安装防盗门，内门为成品套装门；客厅、餐厅地面均铺木地板，内墙面贴壁纸，顶棚刷乳胶漆、并做石膏板装饰顶；卧室地面铺木地板，内墙面贴壁纸，顶棚刷乳胶漆；厨房地面铺 800mm×800mm 地砖，内墙面贴 300mm×600mm 面砖，顶棚为集成吊顶；卫生间地面铺 300mm×300mm 地砖，内墙面贴 300mm×600mm 面砖，顶棚为集成吊顶；装修属普通装修。估价对象室内水、暖、电、消防设施齐全，且均能正常使用。估价对象于 2011 年建成，主体结构稳定，无沉降现象。

2、土地实物状况

估价对象宗地为石嘴山市惠农区郑州路水韵名都 38 幢 1 单元 801 号占用的城镇住宅分摊用地，其宗地四至均为惠农区郑州路水韵名都 38 幢住宅分摊用地，使用权面积为 45.06 m²，地类（用途）为城镇住宅用地，实际用途为住宅用地。该宗地地势平坦，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，至价值时点达到宗地红线外“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。

（三）估价对象权益状况

1、不动产权权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》显示，具体权益状况详见下表：

《不动产权证书》证号	宁（2017）石嘴山市惠农区不动产权第0001114号
权利人	尹萍、王翔实
坐落	惠农区郑州路水韵名都38幢1单元801号
共有情况	共同共有
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	出让/存量房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积 143814 m ² /房屋建筑面积 120.96 m ²
使用权限	国有建设用地使用权 2009年08月15日起 2079年08月14日止
权利其他状况	分摊土地面积：45.06 m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋建筑面积：120.96 m ² 房屋总层数：11层，所在层数：第8层

（四）估价对象区位状况

估价对象位于石嘴山市惠农区郑州路水韵名都38幢1单元801号，其所在小区四至：东至民生街，南至南环路，西至安乐桥街，北至郑州路。估价对象其具体区位状况如下：

1、位置

估价对象坐落于石嘴山市惠农区郑州路水韵名都38幢1单元801号，位于石嘴山市惠农区南部，地处郑州路南侧。

2、交通条件

估价对象所在区域临南环路、郑州路及民生街，路面宽阔、平整，车流量较大，且无交通管制。估价对象附近有2路公交车经过，出租车起步

价5元，交通条件较优。

3、外部配套设施状况

(1)外部基础设施：估价对象所在区域内道路、供水、排水、供电、供气、供暖、通讯等基础设施齐全。

(2)公共服务设施完备程度：估价对象周边距石嘴山市第二十二小学、静安市场、惠农区妇幼保健所、石嘴山市惠农区人民法院等较近，公共服务设施较完善。

4、周围环境状况

(1)大气、水文、声觉、视觉及卫生环境

估价对象所在区域为商住混合区，周围空气质量较好，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；估价对象周围生活垃圾集中封闭收集，卫生清扫及时，卫生环境清洁。

(2)景观环境

估价对象所在小区绿化面积较多，景观环境较优。

(3)人文环境

估价对象所在小区为石嘴山市惠农区普通商品房居住区，居民素质较高，周围治安状况良好，人文环境较好。

(五)房屋他项权利状况及涉案情况

1、抵押情况

根据估价委托人提供的估价对象《不动产登记证明》、《不动产登记信息》及《查解封登记信息》显示：估价对象目前已设定抵押权，权利人为宁夏惠农贺兰山村镇银行股份有限公司，抵押方式为一般抵押，被担保主债权数额为17万，履行债务期限为2017年04月19日起2018年04月18日止。

2、租赁及典当情况

至价值时点，估价对象房屋由权利人自用；估价对象无典当等他项权利。

3、涉案情况

根据估价委托人提供的《石嘴山市惠农区人民法院委托评估鉴定通知书》、《宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院执行裁定书》显示：估价对象涉及宁夏惠农贺兰山村镇银行股份有限公司与王翔实、尹萍、王翔宇、海燕纠纷一案；根据估价委托人提供的估价对象《查解封登记信息》显示：估价对象目前已被查封，石嘴山市惠农区人民法院依据(2017)宁 0205 执 1653 号文书查封该房屋，查封期限为 2018 年 04 月 27 日至 2021 年 04 月 27 日。

五、价值时点

2019 年 05 月 28 日（按估价人员实地查勘日确定）。

六、价值类型

本次评估采用公开市场价值标准。本报告所称“市场价值”是指估价对象在价值时点的外部经济环境下，保持原有用途不变并继续正常使用，根据本报告所规定的估价目的之要求，作出的公开市场价值。

七、估价依据

(一)法律、法规及政策文件

- 1、中华人民共和国主席令《中华人民共和国物权法》[2007]第 62 号；
- 2、中华人民共和国主席令《中华人民共和国城市房地产管理法》[1995]第 29 号；
- 3、中华人民共和国主席令《中华人民共和国土地管理法》[2004]第 28 号；
- 4、中华人民共和国主席令《中华人民共和国资产评估法》[2016]第 46 号；
- 5、中华人民共和国建设部第 96 号令《城市房地产转让管理规定》；
- 6、中华人民共和国司法部第 95 号令《注册房地产估价师登记管理办法》；

- 7、中华人民共和国司法部第 96 号令《司法鉴定机构登记管理办法》；
- 8、中华人民共和国司法部第 107 号令《司法鉴定程序通则》；
- 9、中华人民共和国司法部第 123 号令《司法鉴定执业活动投诉处理办法》；
- 10、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）；
- 11、最高人民法院《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2011]21 号）；
- 12、《宁夏回族自治区司法鉴定管理条例》（2012 年 3 月 24 日自治区第九届人民代表大会常务委员会第九次会议通过）；
- 13、国务院、建设部、国家土地管理局、司法部、最高人民法院及宁夏回族自治区有关部门颁布的其它法规政策文件。

(二)技术标准、规程及规范

- 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/T50899-2013；
- 3、《宁夏房地产估价报告评审标准》宁房协估字[2013]04 号。

(三)估价委托人出具的《石嘴山市惠农区人民法院委托评估鉴定通知书》、（2018）宁 0205 执 1155 号《宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院执行裁定书》。

(四)估价委托人提供的相关资料

1、估价委托人提供的《不动产权证书》、《不动产登记证明》、《不动产登记信息》及《查解封登记信息》复印件。

(五)估价人员调查收集的相关资料

- 1、本估价所掌握的有关资料及估价人员实地查看所搜集的有关资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场资料及同类房地产市场交易资料。

八、估价原则

本估价报告在遵守独立、客观、公正独立、客观、公正、合法、价值时点、替代、最高最佳利用的基本原则下，结合估价目的具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则

房地产估价师应站在中立的立场上，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竞争合理的价值。具体地说，独立的要求是，房地产估价师不应受任何组织或者个人的非法干扰，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反应事务的本来面目。公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2、合法原则

估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。房地产估价时，应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为估价依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为估价依据；在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为估价依据。

3、价值时点原则

估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。房地产市

场是不断变化的，房地产价格和价值具有很强的时间性，它是某一特定时间的价格或价值，在不同的时间，同一宗房地产往往会有不同的价值。

4、替代原则

估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。具有相同使用价值，有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致，因此在房地产估价中，可以通过对房地产条件的比较来评估房地产的价值。

5、最高最佳利用原则

估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用，具体包括最佳用途、最佳规模、最佳集约度。最高最佳利用原则应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。在服从城市总体规划的前提下，综合考虑房地产开发的经济效益和社会效益，判定房地产的最佳用途。

九、估价方法

房地产估价的主要估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》规定：对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价；有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；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；具有投资开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用

成本法作为主要的估价方法。

(一)估价方法的选择

估价对象位于石嘴山市惠农区郑州路水韵名都 38 幢 1 单元 801 号，本次评估根据估价对象的特点和利用现状，采用比较法对其市场价值进行评估。

(二)估价方法的定义

1、比较法

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。

比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。

比较法估价技术路线：

(1)在同一供需圈内的类似地区，广泛搜集房地产买卖的实例。

(2)从房地产买卖实例中选取可比实例作为参照标的，具体条件如下：

①可比实例的价格类型与待估房地产的估价目的相同；

②可比实例必须是正常交易，或可调整为正常交易；

③可比实例与待估房地产的建筑结构相同；

④可比实例的交易日期与待估房地产的价格时点较接近。

(3)将估价对象与可比实例进行比较，对影响房地产市场价值的交易情况修正，市场状况、区位状况、实物状况和权益状况等方面进行调整，求取估价对象比较价值。

① 交易情况修正：

$$\alpha = \frac{\text{待估房地产正常交易情况条件指数}}{\text{可比实例房地产交易情况条件指数}}$$

② 市场状况调整:

$$\beta = \frac{\text{待估房地产价值时点条件指数}}{\text{可比实例房地产交易日期条件指数}}$$

③ 区位状况调整:

$$\gamma = \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{可比实例房地产区域因素条件指数}}$$

④ 实物状况调整:

$$\delta = \frac{\text{待估房地产实物状况条件指数}}{\text{可比实例房地产实物状况条件指数}}$$

⑤ 权益状况调整

$$\varepsilon = \frac{\text{待估房地产权益状况条件指数}}{\text{可比实例房地产权益状况条件指数}}$$

⑥ 得到比较价值:

$$V_i = V_{\text{可比实例成交价}} \times \alpha \times \beta \times \gamma \times \delta \times \varepsilon$$

(4)将上述求得的各比较价值采取简单算术平均法，求取估价对象单位价格。

(5)综合确定估价对象房地产市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，依据国家有关法律、法规、政策和贵法院提供的有关资料及估价人员实地查勘所得数据，本着独立、客观、公正的估价原则，按照估价技术标准和程序，采用比较法进行了测算和判断，并在综合分析影响房地产价值因素的基础上，确定位于石嘴山市惠农区郑州路水韵名都 38 幢 1 单元 801 号在估价假设和限制条件下，于价值时点的公开市场价值为 314254

元,大写(人民币):叁拾壹万肆仟贰佰伍拾肆元整,具体估价结果详见《估价对象房地产市场价值明细表》。

《估价对象房地产市场价值明细表》

权利人	《不动产权证书》 证号	建筑面积 (m ²)	所在层数及 总层数	建筑结 构	规划 用途	估价 方法	单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
尹萍、 王翔实	宁(2017)石嘴山市 惠农区不动产权第 0001114号	120.96	8/11	钢混	住宅	比较法	2598	314254

十一、估价人员

注册房地产估价师	注册证号	签 名	日 期
乔 芝	6420140009	 	2019年06月19日
刘伟星	3220180391		2019年06月19日

十二、实地查勘期

2019年05月28日---2019年05月28日(自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止)。

十三、估价作业日期

2019年05月28日---2019年06月19日。

十四、评估结果使用特别提示

1、因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致,评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

2、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。



4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

附 件

- 一、估价委托人出具的《石嘴山市惠农区人民法院委托评估鉴定通知书》、《宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院执行裁定书》（复印件）
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象照片
- 四、估价委托人提供的《不动产权证书》、《不动产登记证明》、《不动产登记信息》及《查解封登记信息》（复印件）
- 五、估价机构营业执照（复印件）
- 六、估价机构资格证书（复印件）
- 七、估价人员资格证书（复印件）

附件一：

石嘴山市惠农区人民法院 委托评估鉴定通知书

委托方	石嘴山市惠农区人民法院		
受托方	宁夏天元房地产评估司法鉴定所		
委托时间	2019年5月28日	委托单位签收时间	2019年5月28日
<p>委托评估鉴定的具体内容与要求： 请对被执行人王翔宇、海燕共同所有的位于石嘴山市惠农区德胜路14B2单元204号房屋一套和王翔宇、尹萍共同所有的位于石嘴山市惠农区郑州路水韵名都38幢1单元801号房产一套予以评估鉴定。</p> <p style="text-align: right;">主办法官签字：冯光新 罗永明</p> <p style="text-align: right;">联系电话：0952-3819909</p>			
鉴定时限	30日内		
提交材料登记	本院执行裁定书一份、判决书一份；		
备注			
委托人（章） 	受托人（章）  2019年5月28日 司法鉴定专用章		

附件二：估价对象位置图



附件三：估价对象照片



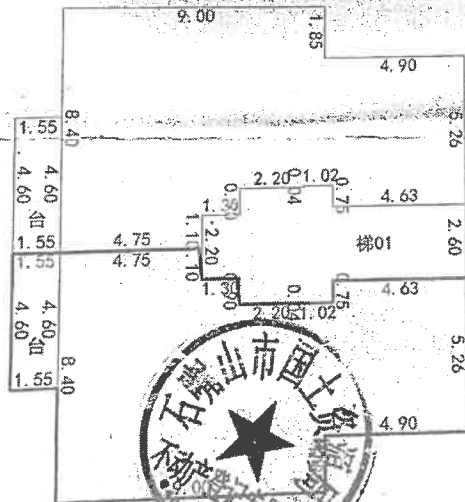
附件四：估价委托人提供的《不动产权证书》、《不动产登记证明》、
《不动产登记信息》及《查解封登记信息》（复印件）



房产分户图

单位: m²

宗地代码	640205102006GB00001	结构	钢混	专有建筑面积(m ²)	100.89
幢号	F0038	总层数	11	分摊建筑面积(m ²)	20.07
户号	0013	层次	8	建筑面积(m ²)	120.96
座落	惠农区郑州路水的名都38幢1单元801号				



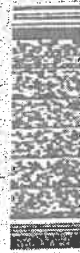
宁(2017)石嘴山市惠农区不动产证明第 0001175 号

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	宁夏惠农贺兰山村镇银行股份有限公司
义务人	王翔实、尹萍
坐落	惠农区郑州路水韵名都38幢1单元801号
不动产单元号	640205 102006 GB00001 F00380013
其他	不动产权证号:宁(2017)石嘴山市惠农区不动产权证0001114号 抵押方式:一般抵押 被担保主债权数额:17万元;评估价值(万元):25.4016 履行债务期限:2017年04月19日起2018年04月18日止 抵押面积:房屋建筑面积120.96平方米/分摊土地面积45.06平方米

不动产登记证明

EDC001ZM

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,对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项,经审查核实,准予登记,颁发此证明。




中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO 64000051936

不动产登记信息

权利人	尹萍、王翔实	权利人证件号码	640203198404160023、 640203198204150592
不动产权证号（证明）	宁（2017）石嘴山市惠农区不动产权第0001114号	坐落	惠农区郑州路水韵名都38幢1单元801号
用途	住宅	面积(平方米)	120.96
房屋结构	钢筋混凝土结构	是否抵押	已抵押
是否查封	查封中	是否预告	无预告
是否异议	无异议	是否预抵	未预抵
总层数	11	所在层数	8
竣工时间	2011-01-01	登记时间	2017-03-22

查询日期：2019年4月16日10时59分

查询人（签字）：

查询单位（盖章）：

注：该查询记录指依法已登记的不动产登记信息，本次查询范围仅限本单位所辖范围，本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定，不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的；未经权利人同意，不得泄露查询获得的不动产登记资料。

查解封登记信息				
不动产单元号: 640205102006GB00001F00380013				
内容	业务号	201804270172		
查封机关		石嘴山市惠农区人民法院		
查封类型		查封		
查封文件		(2017)宁0205执1653号		
查封文号		(2017)宁0205执1653号		
查封期限		2018-04-27 00:00:00起 2021-04-27 00:00:00止		
查封范围				
登记时间		2018年04月27日		
登簿人		颜景瑞		
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人				
附记		登记时间: 2018年04月27日 17时13分22秒; 原告: 臧景芬 法官名称: 尹国玉; 联系电话: 18795222287 被查封权利人: 王翔实、尹萍		