

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：银川市兴庆区永康南巷 2 号楼 1 单元 201 室住宅用途房地产市场价值评估

估价委托方：银川市中级人民法院

估价机构：杜鸣联合房地产评估（北京）有限公司宁夏分公司

注册房地产估价师：潘继钊（注册号：6420110011）

杜金玲（注册号：6420070001）

估价报告出具日期：2019 年 11 月 30 日

估价报告编号：杜鸣宁夏（2019）房估鉴字第 023 号

致估价委托人函

银川市中级人民法院：

受贵法院委托，我公司对属王林所有的位于银川市兴庆区永康南巷2号楼1单元201室住宅用途房地产的市场价值进行了评估。

估价目的：为银川市金凤区人民法院对该房地产进行司法执行提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：王林所有的位于银川市兴庆区永康南巷2号楼1单元201室住宅用途房地产，建筑面积为142.82平方米。

价值时点：2019年11月25日。

价值类型：本次估价采用公开市场价值标准。

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，按照评估工作程序，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确定估价对象在价值时点2019年11月25日的市场单价为4108元/平方米，总市场价值为586705元，大写（人民币）：伍拾捌万陆仟柒佰零伍元整。

房屋所有权人	产权证证号	建筑面积 (m ²)	总层数 及所在 层数	结构	设计 用途	估价 方法	单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
王林	房权证兴庆 区字第 2012035380 号	142.82	2/6	混合	住宅用途	比较法 收益法	4108	586705
特别提示：估价结果受估价的假设和限制条件的制约，请报告使用人认真阅读，参考使用。								

杜鸣联合房地产评估（北京）有限公司宁夏分公司

机构负责人签字：

二零一九年十一月三十日

目录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
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	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘日期	12
十三、估价作业期	12
附件	13
估价技术报告	错误！未定义书签。
一、区位状况描述与分析	错误！未定义书签。
二、实物状况描述与分析	错误！未定义书签。
三、权益状况描述与分析	错误！未定义书签。
四、市场背景描述与分析	错误！未定义书签。
五、最高最佳利用分析	错误！未定义书签。
六、估价方法适用性分析	错误！未定义书签。
七、估价测算过程	错误！未定义书签。
八、估价结果确定	错误！未定义书签。

注册房地产估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、注册房地产估价师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、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、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。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师潘继钊、杜金玲与助理芮彩燕于2019年11月25日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，不对估价对象建筑结构、建筑质量进行调查，也不对其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视，因此也不承担相应的责任。

6、本估价报告所依据的有关估价对象建筑面积和权属资料由委托方提供，委托方应对资料的真实性、可靠性负责，因所提供情况和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。

7、本报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

8、注册房地产估价师执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

9、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

10、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册证号	签字盖章	签名日期
潘继钊	6420110011		2019年 月 日
杜金玲	6420070001		2019年 月 日

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了估价对象相关权属证件上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但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。如因资料失实而导致估价结果失实、失误和错误，估价机构和估价人员不承担相应责任。
- 3、市场供求关系未发生重大变化或实质性改变。
- 4、估价人员已对房屋安全、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。
- 5、估价人员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相关权属证件记载建筑面积大体相当。
- 6、本次估价以估价对象能够按估价设定的用途不变并持续正常使用为估价前提。
- 7、本估价报告是严格按照房地产估价的原则和程序进行的，所评出的估价结果为估价对象在2019年11月25日的公开市场价值，其公开市场价值为下列交易条件下最可能实现的价格：

- (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。

(二) 未确定事项假设

估价委托方未提供估价对象《国有土地使用证》，本次评估假设估价对象国有建设用地使用权以出让方式取得，建设用地使用权取得日期为建筑物竣工年代的前一年，地类用途为住宅用地，使用权年限按国家住宅用地法定最高出让年限确定为70年。

（三）背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、估价的限制条件

1、评估报告仅可用于银川市兴庆区人民法院司法执行提供参考依据，不得用于其他用途。本估价报告对任何第三者及其他目的用途不承担责任。

2、本估价报告应用的有效期为一年，即2019年11月30日——2020年11月29日。如在估价报告应用的有效期内，国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，使房地产市场价格变化较快，因而对估价结果产生明显影响时，本估价结果亦应作相应调整甚至重新评估。

3、估价方仅对评估程序和评估方法的合理性和科学性负责，恰当使用估价报告和估价结果是委托方和相关当事人的责任，根据估价结果作出的任何经济行为决策由委托方和相关当事人自行决定和负责。

4、本估价结果包括国有建设用地使用权价格。

5、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。并应对其所提供资料的真实性、合法性和完整性负责。因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、本报告书由正文和附件两部分组成，不得随意分割使用。本报告须经注册房地产评估师签字，评估机构盖章并作为一个整体时有效，本公司对本次估价结果拥有最终解释权。

7、未经评估机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向委托人和评估报告审查部门外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

8、本报告结果未考虑处分时所发生的相关费用及资金利息。

9、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。

10、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，向委托人提出书面复核申请，并由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

杜鸣宁夏（2019）房估鉴字第023号

一、估价委托人

估价委托人：银川市中级人民法院

主办法官：敬宇

联系电话：18408610716

二、估价机构

估价机构：杜鸣联合房地产评估（北京）有限公司宁夏分公司

机构住所：宁夏银川市金凤区亲水大街东侧银川万达中心3号公寓1406室

负责人：杜金玲

资质等级：一级

行政许可决定书号：建住房许（2013）513

资质证书编号：建房估证字【2013】115号

统一社会信用代码：91640106317712700P

有效期限：2014年12月03日至2024年12月01日

三、估价目的

为银川市金凤区人民法院对该房地产进行司法执行提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为王林所有的位于银川市兴庆区永康南巷2号楼1单元201室住宅用途房地产，建筑面积为142.82平方米。估价对象范围包括房屋建筑物及相应分摊的国有建设用地使用权。

（二）区位状况描述

估价对象位于银川市兴庆区永康南巷2号楼1单元201室，其四至为：东至永康巷，南至康福苑，西至中共银川市建设局委员会，北至停车场。影响住宅

房地产价格的主要区域因素：

1、外部基础设施：估价对象所在区域内道路、供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等外部基础设施齐全。

2、公共服务设施完备程度：估价对象附近有银川三中、启明星第二幼儿园、宁夏汉方中医院、中山南街街道办事处，公共配套设施较完备。

3、周围环境和景观：估价对象区域内无显著污染源存在，无明显噪声及粉尘污染，城市规划该区域主要以住宅为主，该小区属老旧小区，自然环境状况一般，小区环境一般。

4、交通条件：估价对象所在小区临永康巷、临近解放街，附近有33、22、11路公交车经过，交通条件较好，无交通管制。

（三）实物状况描述

1、土地实物状况描述

估价对象宗地为银川市兴庆区永康南巷2号楼1单元201室分摊用地，由于估价委托方未提供估价对象的《国有土地使用证》，故建设用地使用权面积、容积率等使用状况不详，实际用途为住宅用地，宗地形状呈长方形，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。

2、建筑物实物状况

估价对象主体为一幢六层混合结构住宅楼，于2000年建成，估价对象位于其2号楼1单元201室住宅房，南北朝向，规划用途为住宅，现状用途为住宅，建筑面积为142.82 m²，户型为三室二厅二卫一储。估价对象建筑物外墙面刷涂料，入户门为防盗门，塑钢窗；客厅地面铺木地板，墙面及顶棚刷乳胶漆；卧室地面铺木地板，墙面贴壁纸，顶棚刷乳胶漆，餐厅地面铺木地板，墙面贴木板，顶棚刷乳胶漆，厨房地面铺地瓷砖，墙面贴墙面砖，顶棚刷乳胶漆；卫生间地面铺地瓷砖，墙面贴墙面砖，PVC吊顶。估价对象结构稳定，主体无沉降现象，室内水、暖、电设施齐全，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。

（四）权益状况描述

1、估价对象产权登记状况

(1) 建设用地使用权权益状况

估价委托方未提供估价对象的《国有土地使用证》，土地使用权人、使用权面积、地类用途、土地使用权类型、终止日期等土地权利状况不详，目前其实际用途为住宅用地。

(2) 房屋所有权状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》，房屋所有权证书号房权证兴庆区字第2012035380号，房屋所有权人为王林，共有情况为单独所有，规划用途为住宅用途，房屋性质为市场商品房，建筑面积142.82 m²。

2、他项权利状况

根据委托方提供的《房屋他项权利证》：估价对象于2016年03月24日设定抵押登记，房屋他项权利人为宁夏银行股份有限公司宝湖支行，债权数额为捌拾万陆仟玖佰叁拾叁圆整，目前该项贷款尚未清偿。

3、涉案情况

根据委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》，估价对象在价值时点之前已被银川市金凤区人民法院查封。

五、价值时点

二零一九年十一月二十五日（按估价人员现场查看之日确定）。

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”是指估价对象在评估基准日的外部经济环境下，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、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1、独立、客观、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，公平合理的进行估价。

2、合法原则：房地产价格是房地产权益的价格，国家和地方现行有关房地产政策、法律、规定、城市规划为影响房地产使用状况的前提条件，当房地产合法使用时，其权益才受法律保障。本次估价以该房地产的合法使用为前提。

3、最高最佳使用原则：评估价格是在合法使用方式下，法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能给估价对象带来最大收益的使用方式下的估价结果。

4、替代原则：在同一市场中具有相近效用的房地产，其价格应当相近，如若附近地区或相似区域内有若干效用相近的房地产价格存在，经修正后可作为估价对象的价格使用。

5、价值时点原则：房地产市场是一个动态市场，房地产价格反映的是某一时点的价格时，时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性，假定房地产市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状态也是以在该时点时的状态为准。

八、估价依据

（一）行为依据

《银川市中级人民法院评估委托书》。

（二）法律法规依据

- 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《中华人民共和国资产评估法》[2016]第46号；
- 3、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》[2007]第72号；
- 4、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；
- 5、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- 6、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[2009]16号）；
- 7、《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》（法释[2005]14号）；
- 8、《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）；

- 9、《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；
- 11、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
- 12、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
- 13、财政部、国家税务总局《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）；
- 10、其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）有关技术标准

- 1、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局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；
- 2、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局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。

（四）权属依据

委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》及《房屋所有权证》。

（五）其他参考依据

估价机构所掌握的有关资料及评估人员实地查看所搜集的有关资料。

九、估价方法

按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的规定，当估价对象仅适用一种方法估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法，不得随意取舍，当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法，同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；具有开发或再开发潜力且开发完成后的价

值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

（一）估价方法的选用

估价对象位于银川市兴庆区永康南巷2号楼1单元201室，规划用途为住宅用途。该区域房地产市场较为活跃，交易和出租案例较多，比较法和收益法所需的各项资料较易收集，因此我们可采用比较法和收益法进行测算。

（二）估价方法定义

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

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值日期后累加，依次估算估价对象的客观合理价格或价值。本次评估假设估价对象未来年净收益保持不变。

基本公式： $P = a \div r \cdot [1 - 1 \div (1 + r)^n]$

式中：P为房地产收益价格

a为房地产年净收益

r为房地产报酬率

n为房地产收益期限

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，按照评估工作程序，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确定估价对象在价值时点2019年11月25日的市场单价为4108元/平方米，总市场价值为586705元，大写（人民币）：伍拾捌万陆仟柒佰零伍元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签字盖章	签名日期
潘继钊	6420110011		2019年 月 日
杜金玲	6420070001		2019年 月 日

十二、实地查勘日期

2019年11月25日。

十三、估价作业期

2019年11月25日至2019年11月30日。

杜鸣联合房地产评估（北京）有限公司宁夏分公司

二〇一九年十一月三十日

附件

- 一、银川市中级人民法院委托评估鉴定通知书；
- 二、估价对象位置图；
- 三、估价对象照片；
- 四、《银川市不动产登记信息查询单》复印件；
- 五、《房屋所有权证》复印件；
- 六、《他项权利证》复印件；
- 七、房地产估价机构营业执照复印件；
- 八、房地产估价机构资质证书复印件；
- 九、注册房地产估价师注册证书复印件。