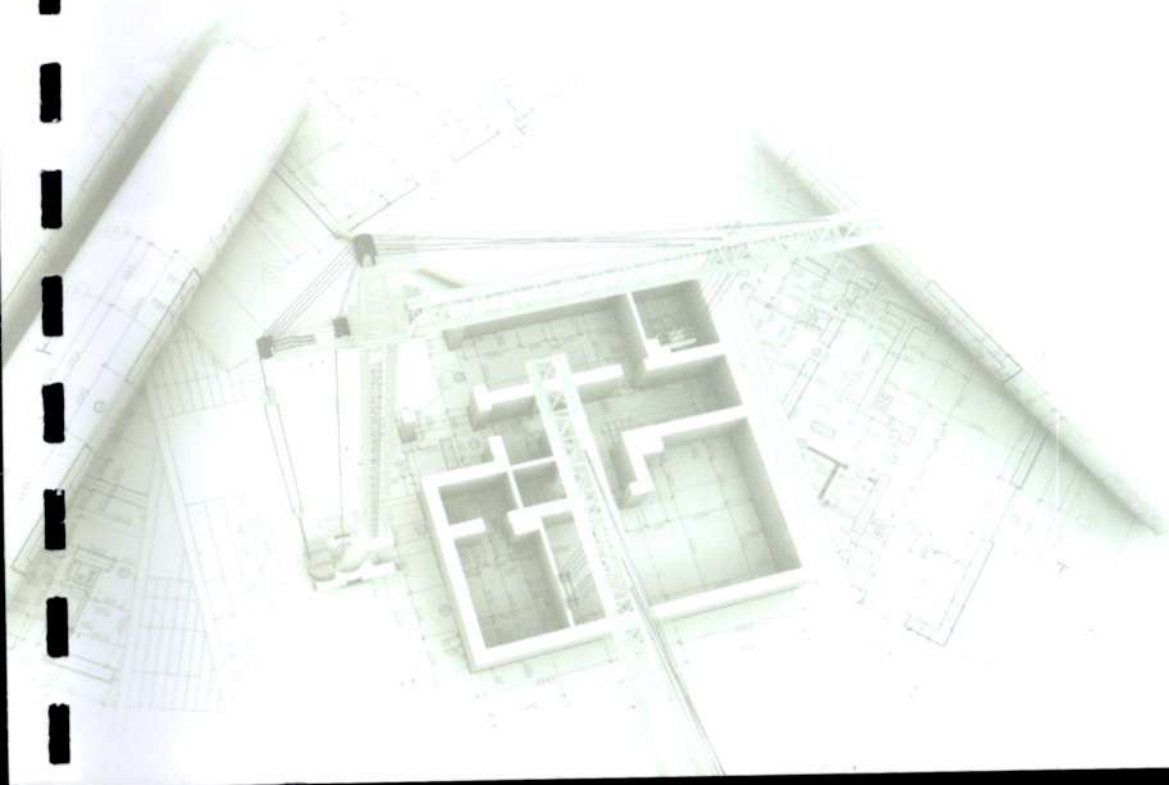




宁夏宇川房地产评估咨询事务所

NINGXIA YUCHUAN REALESTATECONSULTING & APPRAISAL CO., LTD

评估报告书
Assessment report



房地产司法鉴定估价报告

项目名称：固原市原州区文化西街金城花园 B1 号楼 4 单元 401 室房地产市场
价格评估

估价委托人：固原市原州区人民法院

估价机构：宁夏宇川房地产评估咨询事务所（有限公司）

注册房地产估价师：钟志强（注册号：6420110006）

曹 娟（注册号：1120070015）

价值时点：2020 年 01 月 08 日

估价作业日期：2020 年 01 月 08 日至 2020 年 01 月 23 日

估价报告编号：（宁）宇川（2020）房估鉴字第 001 号

致估价委托人函

固原市原州区人民法院：

承蒙委托，我公司对权属李萍的位于固原市原州区文化西街金城花园 B1 号楼 4 单元 401 室，建筑面积 98.78m²（本次评估包含房屋价值、不可分离的设施设备及装修价值）的住宅房地产市场价格进行评估。估价目的是为人民法院确定财产处置提供房地产公开市场价值参考依据，价值时点为二〇二〇年一月十六日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《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）、《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号及其他国家有关法律、法规、政策和估价委托人所提供的有关资料及我公司评估人员实地查看所得数据，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，运用比较法和收益法，经过周密准确的测算，确定估价对象在价值时点的公开市场价值总额为¥464,760元，大写（人民币）：肆拾陆万肆仟柒佰陆拾元整，公开市场单价为¥4,705.00元/m²。

评估结果汇总表

币种：人民币

产权证号	产权人	坐落	规划用途	楼层	结构	竣工年代	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
固房权证市字第 0037653 号	李萍	固原市原州区文化西街金城花园 B1 号楼 4 单元 401 室	住宅	4/6	框架	2008	98.78	4705.00	464760

特别提示：

使用估价报告、估价结果有关的特别提示：

- 1、本估价报告使用期限自二〇二〇年一月二十三日起一年内有效；
- 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，足以影响估价对象价值时，应重新委托评估；
- 3、本评估报告仅可用于固原市原州区人民法院因固原市小额再贷款有限公司与任彬，闫德友，别涛，固原民森机械设备租赁有限公司，王淑芳，李萍借款合同纠纷合同纠纷一案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。

宁夏宇川房地产评估咨询事务所(有限公司)

法定代表人：李莉

二〇二〇年一月二十三日

目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	6
一、 估价委托人.....	6
二、 房地产估价机构.....	6
三、 估价目的.....	6
四、 估价对象.....	6
五、 价值时点.....	9
六、 价值类型.....	9
七、 估价原则.....	9
八、 估价依据.....	11
九、 估价方法.....	12
十、 估价结果.....	12
十一、 注册房地产估价师.....	14
十二、 实地查勘期.....	14
十三、 估价作业期.....	14
十四、 风险提示及变现能力分析.....	14
附 件.....	17

注册房地产估价师声明

一、我们在本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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本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；对本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。

四、我们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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司注册房地产估价师钟志强、曹娟，于二〇二〇年一月十六日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

六、本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。如资料失实，则本估价报告无效，由此导致的后果由估价委托人承担。

七、本报告不作为房地产权属确认的依据。

八、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、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。

2、估价委托人提供了估价对象的相关资料，估价人员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、由于专业知识的局限性，估价人员仅对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素作了一般性的查看，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、根据估价目的，本次估价的价值标准为公开市场价值，本次估价未考虑租赁、抵押、查封对估价结果的影响，估价结果是公开市场价值。

5、本次评估未考虑宏观经济政策变化，假设当地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。假设当地房地产供求状况在未来一年内不会发生大的变化。

6、本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。

7、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。

二、未定事项假设

1、根据委托人提供的资料中未显示估价对象的竣工年代，估价人员向该小区周边住户及相关人员核实，经办案法案签字确认，估价对象竣工年代为2008年，即本次评估按竣工年代2008年予以修正，在此提请报告使用者注意。

2、根据委托人提供的《固原市不动产登记信息查询结果证明》显示，估价对象所在的小区国有建设用地使用权面积为35696.90平方米，地类用途为住宅用地，终止日期为2077年01月03日，未分割，但不影响估价对象房屋上市交易。估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，分摊土地使用权面积不明晰。

三、背离事实假设

1、根据估价委托人提供的固原市国土资源局开具的《不动产他项权利证》及估价人员调查，发现估价对象已设定抵押权。房屋他项权利人为固原市小额再贷款有限公司，抵押债权数额为39万元，抵押起始日期为2018年2月12日，终止日期为2019年2月11日，目前该债权尚未还请。本次评估未考虑估价对象设定已抵押权利状况对房地产价值的影响，特提请报告使用人注意。

四、不相一致假设

本次估价对象无不相一致情况，故无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价对象无依据不足情况，故无依据不足假设。

六、估价限制条件

1、评估价格是在公开市场条件下价值时点的房地产现状条件使用下的合

理市场价值。

2、本报告以估价委托人确定的范围为前提进行估价。估价人员在估价委托人相关人员配合下对估价对象进行现场调查并由其确认，如果相关指认有误，应对本报告评估结果作相应调整或重新评估。

4、本次估价时，根据《中华人民共和国物权法》第一百四十九条规定“非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理”，本次估价对象尚可使用年限按照房屋建筑物和土地使用权剩余使用年限孰短的原则确定。

5、本估价结果中已包括国有建设用地使用权价格。

6、本估价报告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。

7、未经估价单位书面同意，本估价报告的全部或任何部分均不得用于公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者及其他目的用途不承担责任。

8、本估价报告的估价结果，需经宁夏宇川房地产评估咨询事务所（有限公司）盖章及注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效。本公司对本次估价结果拥有最终解释权。

9、评估报告使用限制

(1) 报告使用期限限制。估价结果为报告载明的价值时点的价值，估价结果的有效期自评估报告出具之日起一年内有效，即：有效期为 2020 年 1 月 23 日至 2021 年 1 月 22 日。

(2) 价值类型限制。估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(3) 报告用途限制。本评估报告仅用于人民法院确定财产处置参考价提

供参考依据，其他用途无效。

(4) 报告内容引用限制。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本估价机构书面同意，本估价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。

10、提请本评估报告委托人、报告使用人关注下列对估价结果使用特别提示：

(1) 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，估价结果应当进行调整；

(2) 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

(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依法不承担责任；

(4) 评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，评估结果不应被认为是为对估价对象处置成交价的保证。

七、报告使用特别说明

1、本次评估是在估价对象满足全部估价的假设和估价的限制前提条件下评估其房地产市场价格：(1)、估价对象产权完整且产权无异议；(2)、能够正常转让交易。

2、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。

房地产估价结果报告

宁宇川房估(2020)鉴字第 001 号

一、 估价委托人

名 称：固原市原州区人民法院

联系人：贾超

联系电话：18009541634

二、 房地产估价机构

估价方：宁夏宇川房地产评估咨询事务所（有限公司）

营业执照注册号：91640100750825722K

法定代表人：魏莉

资质等级：:二级

资质证书编号：宁建房估证字[2007]第 031 号

有效期限：2019 年 12 月 12 日-2022 年 12 月 11 日

联系人：钟志强

机构地址：银川市兴庆区凤凰街民生中心 1502 号

联系电话：13995377529

三、 估价目的

为人民法院确定财产处置提供房地产公开市场价值参考依据。

四、 估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象为位于固原市原州区文化西街金城花园 B1 号楼 4 单元 401 室的住宅用途房地产，证载建筑面积 98.78 平方米，本次评估包含房屋价值、不可分离的设施设备及装修价值。

（二）估价对象基本状况

1、估价对象基本状况：

估价对象位于固原市原州区文化西街金城花园 B1 号楼 4 单元 401 室，估价对象四至为东临金城花园三期，南临文化西街，西临东海街，北临精英国际花园，周边基础设施及公共设施齐全。

（1）交通状况：估价对象临文化西街、东海街，车流量较好，附近有固原市内 1 路、8 路、11 路等公交及出租车站点，交通出行状况较好。

（2）公共机构：估价对象位于固原市原州区金城花园，估价对象周边坐落有工行、农行、建行、宁夏银行、石嘴山银行、农村信用社、原州区医院、康泰医院、固原市五小、十一小、十二小、三中等。

（3）商业机构：估价对象地处固原市原州区市中心区域，商业配套设施较多，附近有新华百货、帝豪商业中心、新时代购物中心等。

（4）环境状况及物业管理：估价对象区域内无噪声及粉尘污染，城市规划该区域主要为住宅、商业、学校区域，人口居住密度较大，区域环境较好，物业管理较好。

（三）建筑物基本状况

估价对象为框架结构，南北朝向，2008 年建成，房屋总层数为 6 层，估价对象所在层数为 4 层，建筑面积为 98.78 平方米，空间布局合理。估价对象主体外墙面刷涂料，单元门安装防盗门，入户门为防盗门。室内客厅地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，并做电视背景墙装饰，顶棚为石膏板吊顶；卧室地面铺木地板，内墙面贴壁纸，顶棚刷乳胶漆，并作石膏阴角线装饰；厨房地面铺木地板，墙面贴 300×450mm 面砖，集成吊顶；卫生间地面铺 300×300mm 地砖，墙面贴 300×450mm 面砖，集成吊顶；套装门，塑钢窗，面南卧室及客厅双层塑钢窗。室内水、电、暖、讯、气等配套设施齐全。土地利用状况：估价对象宗地形状规划，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的威胁，宗地外达到

“七通一平”（通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通路、通气及场地平整）。

3、权益状况

①、建设用地使用权状况

截至价值时点，估价对象目前尚未办理国有建设用地使用权分摊手续，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，但根据委托人提供的《固原市不动产登记信息查询结果证明》显示，估价对象所在的小区国有建设用地使用权面积为 35696.90 平方米，地类用途为住宅用地，终止日期为 2077 年 01 月 03 日，则至价值时点其建设用地使用权剩余使用年限为 56.96 年。

②、房屋所有权益状况

根据《房屋所有权证》，估价对象房屋所有权人为李萍，私有产别，房屋性质为商品房，所有权证证号为固房权证市字第 0037653，设计用途为住宅。

4、房屋他项权利状况及涉案情况

1、抵押、租赁及典当情况

(1)抵押情况

根据估价委托人提供的《不动产他项权利证》显示：估价对象已设定抵押，房屋他项权利人为固原市小额再贷款有限公司，房屋所有权人为李萍，债权数额 39 万元，抵押期限为 2018 年 2 月 12 日至 2019 年 2 月 11 日。

(2)租赁情况

估价对象无租赁情况。

(3)典当情况

估价对象无典当情况。

2、涉案情况

根据估价委托人提供的《固原市不动产登记信息查询结果证明》显示，估价对象未查封，已抵押；根据估价委托人提供的（2019）宁 0402 执 5424 号《固原市原州区人民法院委托书》显示：估价对象涉及固原市小额再贷款有限公司与任彬，闫德友，别涛，固原民森机械设备租赁有限公司，王淑芳，

李萍借款合同纠纷合同一案。

五、价值时点:

二〇二〇年一月十六日。(估价人员现场查看日期)。

六、价值类型:

价值类型是指房地产估价结论的价值属性及其表现形式。

根据估价目的,本次估价选择房地产市场价格作为估价结论的价值类型。

房地产市场价格是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,以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额,选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出。

房地产市场价格,是估价中最基本、最重要、最常用的一种价值类型,其主要假设条件有五个: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,买方不盲目地购买,卖方不是盲目地出售。三是谨慎行事,即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的,没有感情用事。四是不受强迫,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。五是公平交易,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

本估价报告在遵守独立、客观、公正的基本原则下,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。最高最佳使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。

八、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》[2007]第 72 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、中华人民共和国建设部第 96 号令《城市房地产转让管理规定》；
- 5、中华人民共和国司法部第 95 号令《司法鉴定人登记管理办法》；
- 6、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》；
- 7、中华人民共和国司法部第 132 号令《司法鉴定程序通则》；
- 8、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》；
- 9、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）；
- 10、最高人民法院 2017 年发布《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
- 11、《宁夏回族自治区司法鉴定管理条例》（2004 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）；
- 12、《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
- 13、国务院、建设部、国土资源部、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；
- 4、《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号。

（三）估价委托人提供的资料

- 1、《固原市原州区人民法院价格评估委托书》（2019）宁0402执5424号；
- 2、《房屋所有权证》复印件；
- 3、《固原市不动产登记信息查询结果证明》复印件；
- 4、《不动产他项权利证》复印件；
- 5、委托人提供的其他资料（包括现场解说）。

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例相关资料；
- 4、本估价公司掌握的有关资料及估价人员实地查看所搜集的有关资料。

九、估价方法

房地产估价常用方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

1. 市场比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与估价对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象在估价时点时的市场价值。与估价对象处于同一供需圈内的类似房地产交易案例较多，故本次评估可采用市场比较法进行评估。

其中基本计算公式为：

估价对象价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2. 收益法是将估价对象未来若干年的纯收益通过一定的报酬率将其还原成估价时点的现值的一种方法。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，故本次评估可采用收益法进行评估。

所谓收益法，是指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估价时点后的累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法。具体说，它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。

基本公式：

$$P=A/(r-i) \times [1 - ((1+i)/(1+r))^n]$$

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 i 为租金增长率

3. 成本法以重建该房地产所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税费来确定估价对象价值的估价方法，该方法未充分考虑供求关系等市场因素对房地产价值的影响，测算结果不能准确体现其市场价值，故不宜采用成本法。

4. 假设开发法是指将估价对象所在的房地产未来预期的开发价值的现值扣除其未完工部分的现值后的余值作为估价对象现值的估价方法。该方法适用于对在建工程及待开发用地的估价，而估价对象为已完工工程，因此本次估价不宜采用假设开发法。

综上所述，并根据估价对象现状和此次估价目的的要求，本次估价采用市场比较法及收益法进行评估。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的准确的测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象在价值时点（二〇二〇年一月十六日）的公开市场价值总额为¥464760元，大写（人民币）：肆拾陆万肆仟柒佰陆拾元整，公开市场单价为¥4705.00元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
钟志强	6420110006		2020.1.14
曹娟	1120070015		2020.1.23

十二、实地查勘期

二〇二〇年一月十六日进场，并于当日完成工作。

十三、估价作业期

从二〇二〇年一月十六日起至二〇二〇年一月二十三日止。

十四、估价报告应用的有效期

本报告结果有效期为壹年，即二〇二〇年一月二十三日至二〇二一年一月六日。

十五、风险提示及变现能力分析

1、风险提示

(1)估价对象状况由于房地产使用人的非正常使用、维护不善及遇不可抗力使估价对象状况受到损坏，可能会使估价对象价值减损。

(2)因国家或政府有关房地产投资的各种政策发生变化及社会经济形势短期内发生了巨大变化，导致房地产市场的供求关系发生结构性或根本性变化进而使房地产价值发生减损。

2、变现能力分析

变现能力是指估价对象在假定的价值时点变现时，在没有过多损失的条件下，将房地产转换为现金的可能性。不同类型的房地产及在不同的房地产市场状况下，变现能力有所不同，估价对象变现能力分析如下：

(1)通用性、独立使用性或可分割转让性分析

序号	影响因素	定义	变现能力分析
1	通用性	通用性是指估价对象规划用途相对于特殊类型的房地产而言否常见、普遍使用	房屋规划用途为住宅，该用途较普遍，通用性较好。
2	独立使用性	独立使用性是指估价对象可否独立使用而不受限制	已取得《房屋所有权证》，其产权清晰、完整，可单独使用，独立性较好。
3	可分割转让性	可分割转让性是指估价对象在物理上、经济上是否可以分开来使用	估价对象为成套住宅房，属单独物业，不宜再分割转让。可分割转让性一般。

综合上述因素，估价对象总价值不大，变现能力较好，估价对象变现时间在合理范围内。

(2)假定价值时点拍卖或者变卖最可能实现的价格与评估的市场价值的差异

如若在价值时点拍卖或者变卖时估价对象，买方定价、交易费用、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式等方式都会影响买方的应价，同时卖方需快速达成交易，不得不通过降低报价的方式来吸引买方。根据估价对象的具体情况，结合目前房地产拍卖市场活跃程度预计拍卖或者变卖最可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度会达到 30%~40%。

(3)变现时间长短分析

假定在价值时点强制处分估价对象，因卖方价外手续费、竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场成交活跃程度等因素，将会产生一定的价值减损。通过上述估价对象通用性、独立使用性、可分割转让性的分析，结合估价经验及房地产市场状况综合判断，类似房地产的变现时间约为4个月至6个月。但具体变现的时间长短要根据以上所述各项因素综合确定。

(4) 变现费用、税金的种类和清偿顺序。

序号	名称	取费文件及费率
1	诉讼费、保全费、执行费	依据《诉讼费用交纳办法》国务院第481号令，财产案件根据诉讼请求的金额或者价额，采取比例分段累计计算，诉讼费、保全费、执行费。财产案件根据诉讼请求的金额或者价额，按照比例分段累计交纳。
2	律师费	宁价费法【2007】103号，采取比例分段累计计算，以财产价值作为计费基数
3	评估费	关于印发《宁夏回族自治区司法鉴定收费管理办法》(宁价费发【2017】24号)，采取比例分段累计计算评估费，以市场价值作为计费基数
4	拍卖费	依据《中华人民共和国拍卖法》的规定，对拍卖任意物品和公物收取不同比例的佣金
5	增值税及附加	《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)附件三：营业税改征增值税试点过渡政策的规定：北京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的，免征增值税。增值税金及附加约为成交价的5.33%
6	印花税	按照成交价的0.05%计算
7	土地增值税	《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，按转让房地产收入减除规定的房地产开发成本、费用等支出后的余额，实行四级超率累进税率。 对于转让旧房及建筑物，既没有评估价格，又不能提供购房发票的，地方税务机关可以，实行核定征收。 《宁夏回族自治区土地增值税征收管理实施暂行办法》(宁政发【2015】43号)第七条规定：按普通住宅1%

3、清偿顺序

- (1) 支付处分房地产的费用；
- (2) 扣除房地产应缴纳的税款；
- (3) 法定优先受偿款；
- (4) 偿还已设定的抵押贷款本息金额；
- (5) 赔偿申请执行人因涉及此案的金额；
- (6) 剩余金额交还被执行人。

宁夏宇川房地产评估咨询事务所(有限公司)

二〇二〇年一月二十三日

附 件

- (一) 估价对象的影像照片；
- (二) 估价对象位置示意图；
- (三) 估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件；
- (四) 估价委托人提供的《不动产他项权证》复印件；
- (五) 估价委托人提供的《固原市不动产登记信息查询结果证明》复印件；
- (六) 估价委托人提供的《固原市原州区人民法院委托书》复印件；
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件；
- (八) 房地产估价机构营业执照复印件；
- (九) 房地产评估机构资质证书复印件。

固原市原州区人民法院

委托书

(2019)宁0402执5424号

宁夏宇川房地产评估咨询事务所（有限公司）：

我院在执行固原市小额再贷款有限公司与任彬,闫德友,别涛,固原民森机械设备租赁有限公司,王淑芳,李萍 借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下:

兴庆区鸣翠创业园 87 号楼配送中心 V 段 103 (复式) 室,兴庆区鸣翠创业园 87 号楼配送中心 V 段 102,文化西街金城花园 B1 号楼 4 单元 104 室,兴庆区鸣翠创业园 87 号楼配送中心 V 段 104 室。

2019年12月30日

承办人：赵宏峰 联系电话：

联系人：贾超 联系电话：18009541634

本院地址：

估价对象影像照片



小区正门



B1号楼外观



B1号楼外观



客厅



厨房



卫生间



卧室1



卧室2



精英国际花园

估价对象

金城花园

中国建设银行

文化西路

西关医院 外贸小区

怡和小区

荣华园

荣华巷

鲜家湾海性

东海

康泰医院

瑞和园

恒正医院

东海大厦

大帮山西路

东海园

福平苑

固原市妇幼保健院

恒雅卫浴

原州区政务服务中心

家乐园

房屋所有权人	李萍		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	文化西街金城花园B1号楼4单元401室		
登记时间	2012-06-25		
房屋性质	住宅		
规划用途	总建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	6	98.78	
房屋状况			
土地状况	土地使用年限	土地使用取得方式	至 止



附 记

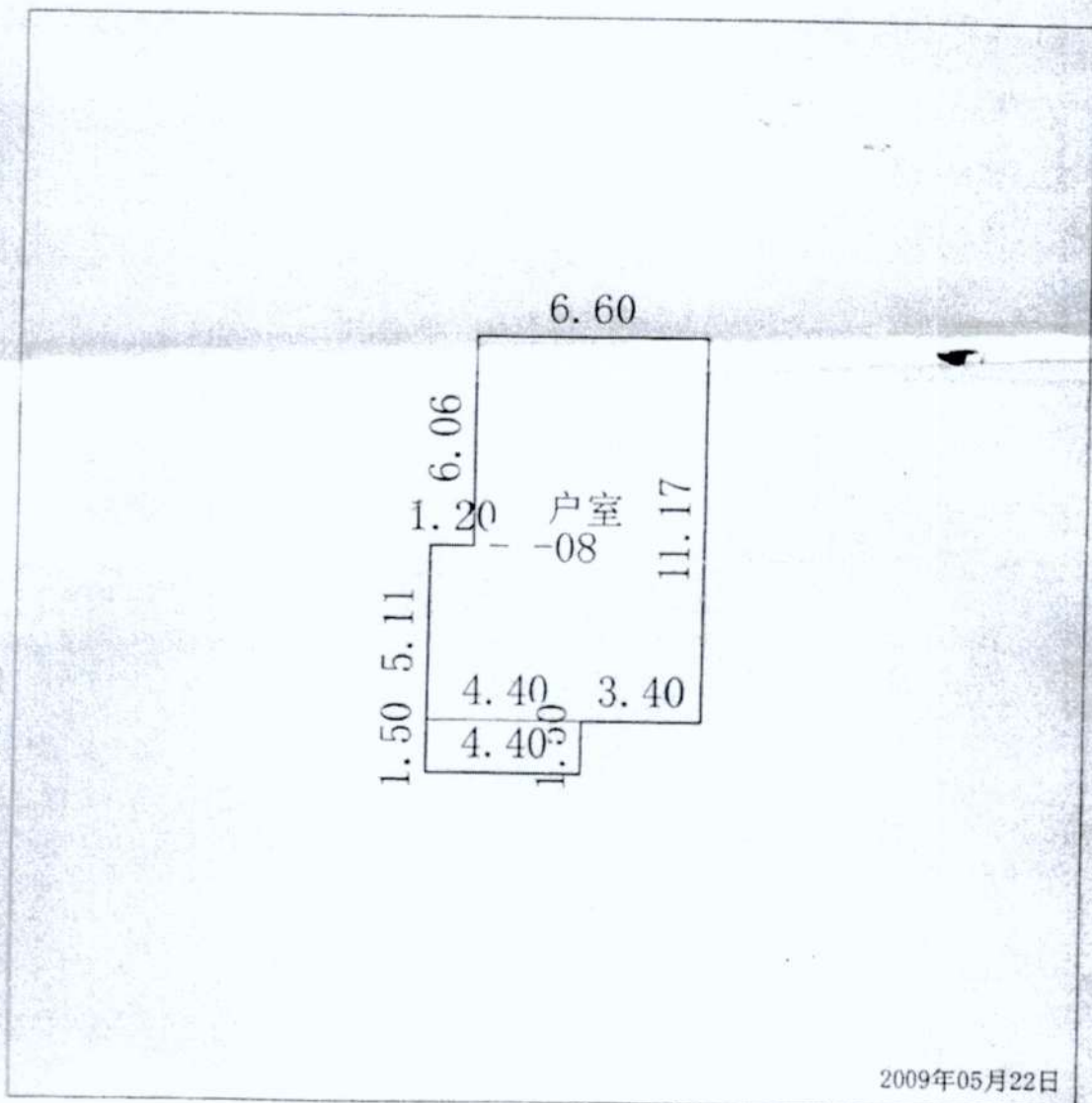
互调贷款月, 抵押 (Law), 抵押 2010.10.27 - 2010.9.06
 2012.9.27
 邮政人民街支行, 抵押 15万元 2012.11.11
 2014.5.7日按揭抵押
 工行同原支行, 抵押 220000.00 5年 2014.
 于 2018年 11月 11日 解除抵押, 2018.12.11
 解除小款与便多行 抵押 39万 2018.12.11



房屋面积测绘

房屋分层分户平面图

产权人	李萍	结构	框架	套内面积含阳台(m ²)	86.46
幢号	2484	层数	6	共有分摊面积(m ²)	12.33
户号	408	层次	4	实测面积(m ²)	98.78
座落	金城花园二期工程B1号楼				



固原市房屋面积测绘中心

2009年05月22日

1 : 200

勘测:

李萍

校对:

王振

复核:

杨晓

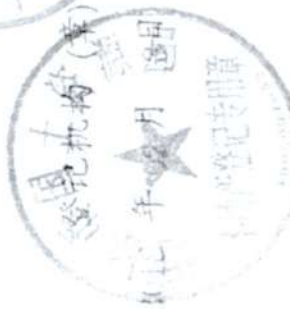
不动产登记证明



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。

宁 2018) 固原市 不动产证明第 G0001861号

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	固原市小游商贸有限公司
义务人	李洋
坐落	吴忠市西园镇葡萄园村九组10号
不动产单元号	14040200100000000000000000000000
其他	抵押人李洋与债权人固原市小游商贸有限公司签订的《借款合同》及《抵押合同》合法有效，抵押权依法设立。
附记	



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO 64000188089

固原市不动产登记信息查询结果证明



查询编号: CX20190905000008

查档情况	查询人姓名	赵宏峰		联系电话	18408466945		
	证件名称	执行公务证		证件号码	64040133		
产权情况	不动产权利人	李萍		身份证号	642221199211120040		
	不动产登记证号 (或所有权证号, 或土地证号)	0037653					
	房屋坐落	文化西街金城花园B1号楼4单元401室					
	产权来源			登记时间	2012-06-25 14:42:56		
共有人信息		共有人姓名	身份证号		共有证号		
房屋状况							
幢号	房号	所在层	总层数	建筑面积(㎡)	设计用途	完税价值(万元)	竣工年代
金城花园B1号楼	010101	1	6	98.78	住宅		
土地状况		使用权类型	使用权面积	地类(用途)		终止日期	
		国有建设用地使用权	35006.9	住宅用地		2077-01-03 00:00:00	
房屋查封状况		查封机关	查封文号	起始日期	终止日期	限制原因	
不动产限制信息							
是否有产权	是	是否有预告	否	是否有抵押	是	是否有查封	否
是否有异议	否	是否有冻结	否				

抵押39万

备注: 仅限法院协助执行使用
(盖章有效)

本证明书依据不动产登记簿内容出具, 仅供参考

调阅人: _____ 马丽荣

固原市 不动产登记事务中心

出具日期: 2019 年 9 月 5 日 11 时 28 分

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00196459

姓名 / Full name

钟志强

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

640102197509190011

注册号 / Registration No.

6420110006

执业机构 / Employer

宁夏宇川房地产评估咨询事务所
(有限公司)

有效期至 / Date of expiry

2020-5-2

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00184964

姓名 / Full name

曹娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

411323198310062640

注册号 / Registration No.

1120070015

执业机构 / Employer

宁夏宇川房地产评估咨询事务所
(有限公司)

有效期至 / Date of expiry

2022-9-24

持证人签名 / Bearer's signature





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91640100750825722K

1-1

名称	宁夏宇川房地产评估咨询事务所（有限公司）
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	宁夏银川市兴庆区凤凰北街627号兴庆府大院民生中心办公楼1502室
法定代表人	魏莉
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2003年12月08日
营业期限	2003年12月08日至2023年12月08日
经营范围	房地产价格评估业务二级（按资质证书核定的范围经营）； 房地产中介服务*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后 方可开展经营活动）



登记机关



2019年02月28日

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

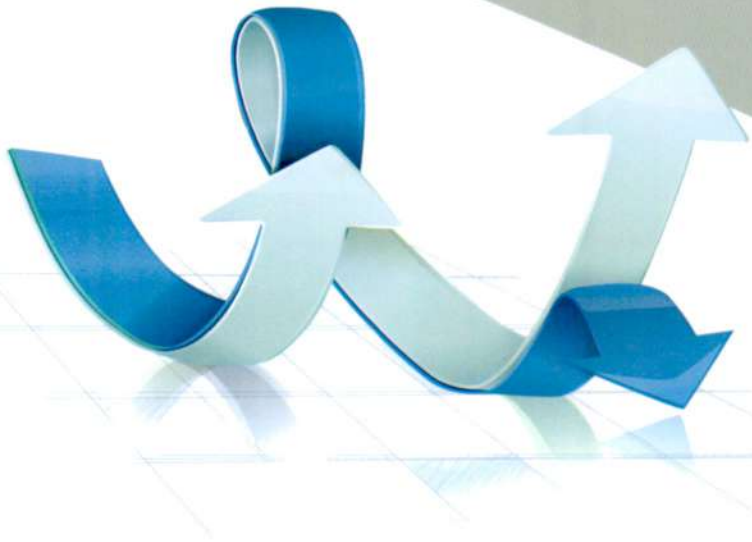


机构名称	宁夏宁川房地产评估事务所(有限公司)
法定代表人 (执行事务合伙人)	魏莉
住所	银川市兴庆区凤凰北街627号兴庆府人院民生中心办公楼1502室
邮政编码	750001
联系电话	13995218561
统一社会信用代码	91640100750825722K
组织形式	有限责任公司(自然人投资或控股)
成立日期	2003年12月8日
注册资本 (出资数额)	人民币壹佰万元
备案等级	贰级(可以从事除上市公司、企业清算以外的房地产估价业务)
证书编号	宁建房估证字[2007]第031号
有效期限	2019年12月12日—2022年12月11日



宁夏宇川房地产评估咨询事务所

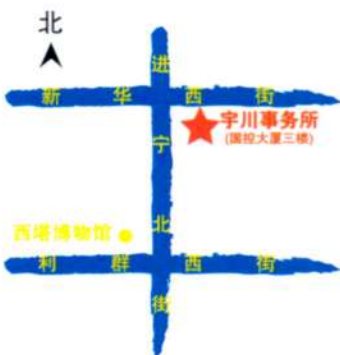
NINGXIA YUCHUAN REALESTATECONSULTING&APPRAISALCO.,LTD.



我们的宗旨：客户至上，服务第一

我们的精神：尚德、公正、创新

我们的原则：公平、公正、公开



宁夏宇川房地产评估咨询事务所

NINGXIA YUCHUAN REALESTATECONSULTING&APPRAISALCO.,LTD.

地址：宁夏·银川市兴庆区新华西街51号(国控大厦三楼)

电话：0951-6081805 邮编：750001

E-mail: nx-weili@163.com