

# 宁夏方诚房地产评估有限公司

## 房地产估价报告

估价项目名称：石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园1幢4单元  
201号、202号住宅用途房地产市场价格价值评估

估价委托人：宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院

房地产估价机构：宁夏方诚房地产评估有限公司

注册房地产估价师：俞 静（注册号 6420180010）  
马占元（注册号 6420120004）

估价作业日期：二〇一九年十月二十九日至二〇二〇年一月三日

估价报告出具日期：二〇二〇年一月三日

估价报告编号：宁方房估（法）【2020】字第3号

# 目录

一、致估价委托人函.....	1
二、估价师声明.....	2
三、估价假设和限制条件.....	4
四、估价结果报告.....	7
1、基本情况.....	7
①估价委托人.....	7
②房地产估价机构.....	7
③委托评估事项.....	7
④受理日期.....	7
⑤委托材料.....	7
⑥实地查勘期.....	8
⑦查勘地点.....	8
⑧在场人员.....	8
⑨（被）申请执行人.....	8
2、检案摘要.....	8
3、估价过程.....	8
①估价作业期.....	8
②估价对象.....	9
③估价目的.....	11
④价值时点.....	11
⑤价值类型.....	11
⑥估价依据.....	11
⑦估价原则.....	13
⑧估价方法.....	15
4、分析说明.....	16
5、估价结果.....	17
6、注册房地产估价师.....	18
五、附件	

1、宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院《委托书》、《中止委托评估通知书》、《恢复中止委托评估通知书》；

2、估价委托人提供的估价对象《抵押权登记信息》、《查解封登记信息》、《不动产登记信息》（复印件）；

3、估价对象内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《营业执照》（复印件）；

6、估价机构备案证书（复印件）；

7、估价人员注册证书（复印件）。

## 致估价委托人函

### 宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院：

受贵院的委托，本公司对属周仲标、黄彩娥共同共有的位于石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园1幢4单元201号、202号，总建筑面积为167.25平方米的住宅用途房地产（包含所分摊的住宅用途国有出让建设用地使用权）市场价值进行评估。

估价目的：为宁夏回族自治区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而评估该房地产市场价值。

价值时点：二〇一九年十二月十一日

估价结果：估价人员根据估价目的，依据国家和地方相关法律法规和宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院提供的有关资料及估价人员实地查看所得数据，本着独立、客观、公正的估价原则，按照估价技术标准和程序，采用比较法和收益法两种估价方法进行了分析、测算和判断，在估价假设和限制条件下，综合确定估价对象于价值时点时的公开市场价值为：

产权人	房屋坐落	用途	结构	所在层/总层	建造年代	建筑面积.(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)
周仲标、黄彩娥	石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园1幢4单元201号	住宅	混合	2/7	2007	70.84	2596	183901
		地下室	混合	-1/7	2007	16.25	800	13000
	石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园1幢4单元202号	住宅	混合	2/7	2007	70.84	2596	183901
		地下室	混合	-1/7	2007	9.32	800	7456
公开市场价值合计						167.25		388258
人民币大写金额			叁拾捌万捌仟贰佰伍拾捌元整					
提示说明	<ol style="list-style-type: none"><li>1、本估价报告有效期自二〇二〇年一月三日至二〇二一年一月二日止；</li><li>2、估价的有关情况和相关的专业意见，请见附后的估价报告；另请特别关注本报告中的假设和限制条件。</li><li>3、上述评估单价及总价均包含所分摊的土地使用权价值，即为房地合一价值。</li><li>4、本所注册房地产估价师未对上述房地产的物业费、水、暖、电、有线电视及天然气等费用拖欠情况进行调查，也未考虑上述费用对房地产价值的影响。</li><li>5、至价值时点，估价委托人未提供《房屋租赁合同》，本报告估价结果未考虑租赁权对该房地产市场价值的影响，提醒估价报告使用人注意。</li><li>6、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。</li><li>7、本评估报告仅可用于宁夏回族自治区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。</li></ol>							

法定代表人：



宁夏方诚房地产评估有限公司

二〇二〇年一月三日

## 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、估价委托人应当向房地产估价机构提供真实、完整、充分的委托材料，并对委托材料的真实性、合法性负责。

2、注册房地产估价师按照法律、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估价。

3、注册房地产估价师依法独立、客观、公正地进行评估，不受任何个人和组织的非法干预。

4、使用本房地产估价报告应当保持其完整性和严肃性。

5、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。

6、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。

7、注册房地产估价师与本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，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

8、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



9、注册房地产估价师已对本报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前的维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难

于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑结构质量进行调查的责任。本次估价由本公司工作人员俞静、秦晨晓于二〇一九年十二月十一日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，并拍摄了估价对象影像资料。

10、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关管理部门认定为准。

11、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	执业证号	签 名	日 期
俞 静	 中国注册房地产估价师 6420180010 注册号: 6420180010 宁夏回族自治区住房和城乡建设厅 2003年9月1日		2020.1.3
马占元	 中国注册房地产估价师 6420120004 注册号: 6420120004 宁夏回族自治区住房和城乡建设厅 2012年10月11日		2020.1.3

房地产估价机构地址：银川市兴庆区新华西街 322 号三层（邮政编码：750001）

联系电话：0951-5047932

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设：

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的《抵押权登记信息》、《查封登记信息》、《不动产登记信息》等资料进行了认真检查，由于估价委托人提供的《抵押权登记信息》、《查封登记信息》、《不动产登记信息》为复印件，且估价委托人未提供估价对象《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，本次评估假设估价委托人提供的产权证明与政府相关登记部门的登记簿一致，估价对象权属合法、面积及用途准确，无产权异议，除涉及本案外无其他任何法律纠纷，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等因素。

2、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。

3、注册房地产估价师对估价对象的现场查看仅限于估价对象室内、室外外观部分的现场查看，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，可安全正常使用。

### 4、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。

### 二、本次估价的未定事项假设：

1、由于估价委托人未提供《国有土地使用证》，根据估价人员调查

及了解，估价对象所分摊的土地使用权用途为住宅用地，使用权类型为国有出让，土地使用权终止日期为 2077 年 1 月 15 日。本次评估假设估价对象所分摊的土地使用权用途为住宅用地，使用权类型为国有出让，容积率为现状容积率，剩余土地年限为 57.09 年。

2、本次评估未考虑未来宏观经济政策变化，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。

3、本估价结果未考虑估价对象未来强制处分及到期清偿因素对估价对象房地产价值的影响。

### 三、估价报告使用的限制条件：

1、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。

2、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公开市场假设条件下估价对象在价值时点的公开市场价值。

3、本估价报告应用的有效期为一年，即自二〇二〇年一月三日至二〇二一年一月二日止。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。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，我公司不承担任何责任。

4、本评估报告仅可用于宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院对属周仲标、黄彩娥共同共有的位于石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园 1 幢 4 单元 201 号、202 号住宅用途房地产进行司法执行提供价值参考依据，其他用途无效。

5、本次评估估价对象石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园 1 幢 4 单元 201 号、202 号室内户型均已改造。本次评估依据估价对象现状进行评估，提醒估价报告使用人注意。

6、本估价对象范围为位于石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园 1 幢 4 单元 201 号、202 号，总建筑面积为 167.25 平方米住宅用途房地产（包



舍所分摊的住宅用途国有出让建设用地使用权)，亦包含定着于房屋的影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修，未包含房屋内外可移动的家具、器具、家用电器等。

7、估价委托人应当向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相关资料进行评估，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，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

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、本报告书由正文和附件两部分组成，不得随意分割使用。本报告须注册房地产估价师签字，估价机构盖章并作为一个整体时有效。

10、未经估价机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向估价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。

11、本报告结果未考虑处分时所发生的相关费用及资金利息。

12、本所注册房地产估价师未对上述房地产的物业费、水、暖、电、有线电视及天然气费用拖欠情况进行调查，也未考虑上述费用对房地产价值的影响。

13、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。

14、当事人对本估价报告有异议的，自收到估价报告之日起5日内，向估价委托人提出书面复核申请，并由估价委托人向估价机构提出书面申请进行复核。

15、本报告的解释权归宁夏方诚房地产评估有限公司所有。

# 宁夏方诚房地产评估有限公司对属周仲标、黄彩娥共同共有的位于石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园 1 幢 4 单元 201 号、202 号住宅用途房地产市场价值评估

宁方房估（法）【2020】字第 3 号

## 一、基本情况：

1、估价委托人：宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院

2、房地产估价机构：宁夏方诚房地产评估有限公司

机构住所：银川市兴庆区新华西街 322 号三层

法定代表人：杜伟

机构资质等级：房地产评估贰级资质、土地评估 B 级资质

备案证书编号：宁建房估证字【2013】第 001 号、B200864001 号

联系人：杜伟

电 话：0951-5047932

## 3、委托评估事项：

本机构接受宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院的委托，对周仲标、黄彩娥共同共有的位于石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园 1 幢 4 单元 201 号、202 号，总建筑面积为 167.25 平方米的住宅用途房地产（包含所分摊的住宅用途国有出让建设用地使用权）进行市场价值评估。亦包含定着于房屋的影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修，未包含房屋内外可移动的家具、器具、家用电器等。

## 4、受理日期：

二〇一九年十月二十九日

## 5、委托材料：

(1)宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院《委托书》、《中止委托评估通知书》、《恢复中止委托评估通知书》：(2019)宁 0205 执 638 号；

(2)《抵押权登记信息》、《查解封登记信息》；

(3)《不动产登记信息》。

#### 6、实地查勘期：

二〇一九年十二月十一日（现场查勘日期）

#### 7、查勘地点：

石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园1幢4单元201号、202号。

#### 8、在场人员：

宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院：李韶清、魏小东；

申请执行人：卜银芝；

宁夏方诚房地产评估有限公司：俞静、秦晨晓；

石嘴山市公证处：马洁、张建宁

#### 9、（被）申请执行人：

申请执行人：卜银芝

被申请人：周仲标

## 二、检案摘要：

宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院在执行卜银芝与周仲标借款合同纠纷一案中，就被执行人周仲标名下的位于石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园1幢4单元201号、202号，总建筑面积为167.25平方米的住宅用途房地产（包含所分摊的住宅用途国有出让建设用地使用权）委托宁夏方诚房地产评估有限公司进行市场价值评估。

## 三、估价过程：

### 1、估价作业期：

本机构于二〇一九年十月二十九日接受宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院的委托，在执行过程中，因暂时无法进行现场查看，申请执行人申请中止评估。于二〇一九年十二月九日恢复执行，估价人员于二〇一九年十二月十一日对委托估价项目进行了现场查看，并于二〇一九年十二月十一日至二〇二〇年一月三日进行了资料检验、估价资料的收集整理及评估测算，得出最终估价结果，于二〇二〇年一月三日出

具正式房地产估价报告。

## 2、估价对象：

### (1)估价对象位置：

估价对象位于石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园 1 幢 4 单元 201 号、202 号，该小区四至为：东临惠安大街、南临天津路、西临石大路、北临惠通花园住宅小区。

### (2)估价范围：

经估价委托人现场指认及估价人员现场查看，估价对象范围为位于石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园 1 幢 4 单元 201 号、202 号，总建筑面积为 167.25 平方米的住宅用途房地产（包含所分摊的住宅用途国有出让建设用地使用权）（以《不动产登记信息》所列内容为准）；

### (3)估价对象实物状况：

#### ①房屋实物状况：

名称	结构	建造年代	所在层数	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	装饰装修状况
石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园 1 幢 4 单元 201 号	混合	2007	2/7	住宅	70.84	估价对象主体为一幢七层混合结构住宅楼，南北朝向。一梯两户，楼梯水泥踏步，铁栏杆木扶手。估价对象原始户型为二室一厅一厨一卫，现已进行改造，一间卧室与石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园 1 幢 4 单元 202 号打通使用，现状户型为一室一厅一厨一卫。装饰装修状况具体如下：进户门安装普通防盗门，内门为套装木门，塑钢窗；室内客厅地面铺木地板，墙面及顶棚刷乳胶漆，阴角石膏线条装饰；卧室地面铺地砖，墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房地面铺地砖，墙面贴面砖，PVC 板吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面贴面砖，PVC 板吊顶。室内上下水、暖卫、电照、天然气等配套设施齐全。
			-1/7	地下室	16.25	地下室安装铁皮门，水泥地面，墙面及顶棚刷涂料。
石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园 1 幢 4 单元 202 号	混合	2007	2/7	住宅	70.84	估价对象主体为一幢七层混合结构住宅楼，南北朝向。一梯两户，楼梯水泥踏步，铁栏杆木扶手。估价对象原始户型为二室一厅一厨一卫，现已进行改造，与石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园 1 幢 4 单元 201 号一间卧室打通使用，现状户型为三室一厅一厨一卫。装饰装修状况具体如下：进户门安装普通防盗门，内门为套装木门，塑钢窗；室内客厅及卧室地面铺木地板，墙面贴壁纸，石膏板吊顶（部分阴角石膏线条装饰）；厨房地面铺地砖，墙面贴面砖，石膏板吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面贴面砖，镜面玻璃装饰吊顶。室内上下水、暖卫、电照、天然气等配套设施齐全。
			-1/7	地下室	9.32	地下室安装铁皮门，水泥地面，墙面及顶棚刷涂料。

#### ②土地实物状况：

估价对象房地产所分摊的土地使用权类型为国有出让，宗地用途为住宅用地，至价值时点剩余使用年期为 57.09 年。宗地地势平坦，地基承载力较好，地质条件较好，不受洪涝等自然灾害威胁，宗地内已达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通天然气及场地平整）的开发程度。

(4)估价对象权益状况:

①房屋权益状况:

由于估价委托人未提供《房屋所有权证》，根据估价委托人提供的《不动产登记信息》所示，估价对象房屋石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园 1 幢 4 单元 201 号所有权人为周仲标、黄彩娥，房屋用途为住宅，所在层为 2 层，建筑面积为 70.84 平方米，地下室面积为 16.25 平方米，结构为混合结构；估价对象房屋石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园 1 幢 4 单元 202 号所有权人为周仲标、黄彩娥，房屋用途为住宅，所在层为 2 层，建筑面积为 70.84 平方米，地下室面积为 9.32 平方米，结构为混合结构。

②土地权益状况:

由于估价委托人未提供《国有土地使用证》，根据估价人员调查及了解，估价对象所分摊的土地使用权用途为住宅用地，使用权类型为国有出让，土地使用权终止日期为 2077 年 1 月 15 日。本次评估假设估价对象所分摊的土地使用权用途为住宅用地，使用权类型为国有出让，容积率为现状容积率，剩余土地年限为 57.09 年。

③他项权利事项:

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，房屋所有权为共同共有，共有权人为周仲标、黄彩娥。根据估价委托人提供的《抵押权登记信息》，估价对象石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园 1 幢 4 单元 201 号已设定抵押权，抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司石嘴山市惠农区支行，抵押人为黄彩娥、周仲标，抵押方式为最高额抵押，被担保主债权数额为 17.3 万元，债务履行期限 2013 年 07 月 01 日起 2023

年 07 月 01 日止，不动产登记证明号为石房惠农区他字第 2013H01615 号，不动产单元号为 640205001003GB00002F00010041。根据估价委托人提供的《抵押权登记信息》，估价对象石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园 1 幢 4 单元 202 号已设定抵押权，抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司石嘴山市惠农区支行，抵押人为黄彩娥、周仲标，抵押方式为最高额抵押，被担保主债权数额为 17.7 万元，债务履行期限 2013 年 07 月 01 日起 2023 年 07 月 01 日止，不动产登记证明号为石房惠农区他字第 2013H01614 号，不动产单元号为 640205001003GB00002F00010046。估价对象石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园 1 幢 4 单元 201 号已设定租赁权，由于估价委托人尚未提供《房屋租赁合同》，租赁期限、租赁支付方式、租赁金额等均不详。估价对象房地产正处于司法诉讼程序之中，已查封。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等因素。

### 3、估价目的：

为宁夏回族自治区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而评估该房地产市场价值。

### 4、价值时点：

二〇一九年十二月十一日（根据估价目的确定，为注册房地产估价师完成现场查看之日）。

### 5、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。

### 6、估价依据：

#### (1)估价行为依据：

宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院《委托书》、《中止委托

评估通知书》、《恢复中止委托评估通知书》：(2019)宁 0205 执 638 号。

(2)估价法律法规依据:

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《中华人民共和国合同法》【1999】第 15 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》【2019】第 32 号;

④中华人民共和国主席令《中华人民共和国土地管理法》【2019】第 32 号;

⑤中华人民共和国主席令《中华人民共和国城乡规划法》【2019】29 号;

⑥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;

⑦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》;

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国务院、自然资源部、住房和城乡建设部、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。

(3)估价技术依据:

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城乡建设环境保护部批准《房屋完损等级评定标准(试行)》城住字【1984】第 678 号。

(4)估价产权依据:

- ①《抵押权登记信息》、《查解封登记信息》;
- ②《不动产登记信息》。

(5)估价参考依据:

- ①《宁夏工程造价》2019年第五期;
- ②中华人民共和国司法部第132号令《司法鉴定程序通则》;
- ③估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料;
- ④注册房地产估价师现场查看记录;
- ⑤估价机构掌握的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。

**7、估价原则:**

(1)独立、客观、公正原则:

是要求房地产估价师站在中立的立场上,评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

(2)合法原则:

所谓合法,是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定,即必须经估价对象的合法使用,合法交易或合法处分为前提进行。一是一要求价值时点必须确认估价对象具有合法的产权,在无法确认估价对象产权的合法性的情况下必须在估价报告中说明估价过程和结论是在假定估价具有合法产权的情况下才是有效的;二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的;三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易的处分方式时,该交易或处分方式必须是合法的。

(3)最高最佳利用原则:

此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,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。

#### (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。

#### (5)价值时点原则：

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性，估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

#### (6)供求原则：

房地产价格与其他物品的价格一样，受供求关系的影响。若需求不变，供给增加，则价格下降；若供给不变，需求增加，则价格上升。供求原则是要说明，进行房地产估价时必须充分考虑到房地产具有地理位置的固定性，地区性和个别性，这种供求状况主要是指当地同类房地产

市场的供求状况。

## 8、估价方法：

### (1)估价方法适用条件：

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以比较法为主要方法；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市场比较法、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。

### (2)估价方法选用：

估价对象为住宅用房，本次估价采用比较法和收益法，其主要依据如下：

①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展完善，交易活跃，交易案例资料容易取得，因此本次评估宜采用市场比较法估价；

②与估价对象地处同一供需圈内，类似估价对象房地产租赁市场发展完善，交易活跃，租赁收益及相关税费资料充分，因此本次评估宜采用收益法估价；

### (3)估价方法定义：

①比较法：比较法也称为市场比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

#### 基本公式：

比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场情况调整系数 × 房地产状况调整系数

②收益法：收益法也称为收益资本化法、收益还原法，是预测估价

对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

基本公式：

$$\text{收益价格} = A_1 / (1+Y_1) + A_2 / (1+Y_1)(1+Y_2) + A_n / (1+Y_1)(1+Y_2) \dots (1+Y_n)$$

式中：A—房地产的年净收益。其中， $A_1, A_2, \dots, A_n$ 分别为相对于价值时点而言的未来第1期，第2期，…，第n期末的净收益。

Y—房地产的报酬率（折现率）。其中， $Y_1, Y_2, \dots, Y_n$ 分别为相对于价值时点而言的未来第1期，第2期，…，第n期的报酬率。

n—房地产的收益期限，是从价值时点开始计算的未来可以获得收益的持续时间，通常为收益年限。

#### 四、分析说明：

##### 1、估价对象权属状况的说明：

注册房地产估价师对估价委托人提供的《抵押权登记信息》、《查封登记信息》、《不动产登记信息》等资料进行了认真检查，由于估价委托人提供的《抵押权登记信息》、《查封登记信息》、《不动产登记信息》为复印件，且估价委托人未提供估价对象《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，本次评估假设估价委托人提供的产权证明与政府相关登记部门的登记簿一致，估价对象权属合法、面积及用途准确，无产权异议，除涉及本案外无其他任何法律纠纷，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等因素。

##### 2、估价对象价值对应时间的说明：

根据本次评估的估价目的，价值时点确定为注册房地产估价师完成现场查看之日，即二〇一九年十二月十一日，故所评估得出的估价对象价值是在该价值时点下的市场价值。

##### 3、估价对象房地产状况的说明：

工程质量方面：注册房地产估价师对估价对象的现场查看仅限于估价对象室内、室外外观部分的现场查看，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，可安全

正常使用。

装饰装修方面:

名称	结构	建造年代	所在层数	用途	面积(m <sup>2</sup> )	装饰装修状况
石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园1幢4单元201号	混合	2007	2/7	住宅	70.84	估价对象主体为一幢七层混合结构住宅楼,南北朝向。一梯两户,楼梯水泥踏步,铁栏杆木扶手。估价对象原始户型为二室一厅一厨一卫,现已进行改造,一间卧室与石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园1幢4单元202号打通使用,现状户型为一室一厅一厨一卫。装饰装修状况具体如下:进户门安装普通防盗门,内门为套装木门,塑钢窗;室内客厅地面铺木地板,墙面及顶棚刷乳胶漆,阴角石膏线条装饰;卧室地面铺地砖,墙面及顶棚刷乳胶漆;厨房地面铺地砖,墙面贴面砖,PVC板吊顶;卫生间地面铺地砖,墙面贴面砖,PVC板吊顶。室内上下水、暖卫、电照、天然气等配套设施齐全。
			-1/7	地下室	16.25	地下室安装铁皮门,水泥地面,墙面及顶棚刷涂料。
石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园1幢4单元202号	混合	2007	2/7	住宅	70.84	估价对象主体为一幢七层混合结构住宅楼,南北朝向。一梯两户,楼梯水泥踏步,铁栏杆木扶手。估价对象原始户型为二室一厅一厨一卫,现已进行改造,与石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园1幢4单元201号一间卧室打通使用,现状户型为三室一厅一厨一卫。装饰装修状况具体如下:进户门安装普通防盗门,内门为套装木门,塑钢窗;室内客厅及卧室地面铺木地板,墙面贴壁纸,石膏板吊顶(部分阴角石膏线条装饰);厨房地面铺地砖,墙面贴面砖,石膏板吊顶;卫生间地面铺地砖,墙面贴面砖,镜面玻璃装饰吊顶。室内上下水、暖卫、电照、天然气等配套设施齐全。
			-1/7	地下室	9.32	地下室安装铁皮门,水泥地面,墙面及顶棚刷涂料。

本次估价按房地产实际装饰装修状况进行。

4、估价对象评估价值所包含内容的说明:

本估价对象范围为位于石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园1幢4单元201号、202号,总建筑面积为167.25平方米的住宅用途房地产(包含所分摊的住宅用途国有出让建设用地使用权),亦包含定着于房屋的影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修,未包含房屋内外可移动的家私、器具、家用电器等。

五、估价结果:





估价人员根据估价目的,依据国家和地方相关法律法规和宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院提供的有关资料及估价人员实地查看所得数据,本着独立、客观、公正的估价原则,按照估价技术标准和程序,采用比较法和收益法两种估价方法进行了分析、测算和判断,在估价假设和限制条件下,综

合确定估价对象于价值时点二〇一九年十二月十一日时的公开市场价值为:

产权人	房屋坐落	用途	结构	所在层/总层	建造年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)
周仲标、黄彩娥	石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园1幢4单元201号	住宅	混合	2/7	2007	70.84	2596	183901
		地下室	混合	-1/7	2007	16.25	800	13000
	石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园1幢4单元202号	住宅	混合	2/7	2007	70.84	2596	183901
		地下室	混合	-1/7	2007	9.32	800	7456
公开市场价值合计						167.25		388258
人民币大写金额		叁拾捌万捌仟贰佰伍拾捌元整						

## 六、注册房地产估价师:

参加本次估价的注册房地产估价师:

注册房地产估价师	执业证号	签 名	日 期
俞 静	 中国注册房地产估价师 6420180010 注册号: 6420180010		2020.1.3
马占元	 中国注册房地产估价师 6420120004 马占元 注册号: 6420120004		2020.1.3

宁夏方诚房地产评估有限公司

二〇二〇年一月三日



石嘴山市惠农区人民法院  
委托书

(2019)宁0205执638号

宁夏方诚房地产评估有限公司：

我院在执行卜银芝与周仲标 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：

石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园 1 幢 4 单元 202 室，  
石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园 1 幢 4 单元 201 室。



2019年10月29日

# 宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院

## 中止委托评估通知书

(2019)宁0205执638号

宁夏方诚房地产评估有限公司:

关于我院执行卜银芝与周仲标一案中,应申请执行人卜银芝的申请,依法委托你公司对石嘴山市惠农区祥云世纪家园1号楼4单元201号、202号房产进行评估。

现因暂时无法进行现场勘验,依据《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》第三十九条第(二)项规定,因此予以中止本次委托对石嘴山市惠农区祥云世纪家园1号楼4单元201号、202号房产进行评估。



# 宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院

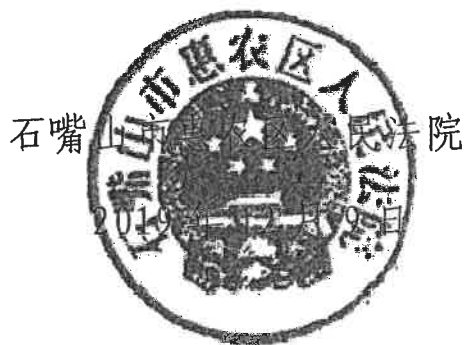
## 恢复中止委托评估通知书

(2019)宁0205执638号

宁夏方诚房地产评估有限公司:

关于我院执行卜银芝与周仲标一案中,应申请执行人卜银芝的申请,依法委托你公司对石嘴山市惠农区祥云世纪家园1号楼4单元201号、202号房产进行评估。

在执行过程中,因暂时无法进行现场勘验,申请执行人申请中止评估,现因申请执行人再次申请,经我院批准,决定恢复周仲标、黄彩娥名下共有的位于石嘴山市惠农区祥云世纪家园1号楼4单元201号、202号房产的评估工作。





# 不动产登记信息

权利人	权利人证件号码	不动产权证号(证明)	坐落	用途	面积(平方米)	房屋结构	是否抵押	是否查封	是否预告	是否异议	是否预抵	总层数	所在层数	竣工时间	登记时间
周仲标, 黄彩娥	332621196607047332, 332621196612277343	石房权证惠农区字第H201202588号, 石房权证惠农区字第H201202588-1号	惠农区石大路祥云世纪家园1幢4单元202号	住宅	70.84	混合结构	已抵押	查封中	无预告	无异议	未预抵	7	2	2007-2012-12-06 2010-17	2012-12-06 2010-17
周仲标, 黄彩娥	332621196607047332, 332621196612277343	石房权证惠农区字第H201202588号, 石房权证惠农区字第H201202588-1号	惠农区石大路祥云世纪家园1幢4单元202	其他	9.32	混合结构	已抵押	查封中	无预告	无异议	未预抵	7	-1	2007-2012-12-06 2010-17	2012-12-06 2010-17
周仲标, 黄彩娥	332621196607047332, 332621196612277343	石房权证惠农区字第H201202641-1号, 石房权证惠农区字第H201202641号	惠农区石大路祥云世纪家园1幢4单元201号	住宅	70.84	混合结构	已抵押	查封中	无预告	无异议	未预抵	7	2	2007-2012-12-06 2010-17	2012-12-06 2010-17
周仲标, 黄彩娥	332621196607047332, 332621196612277343	石房权证惠农区字第H201202641-1号, 石房权证惠农区字第H201202641号	惠农区石大路祥云世纪家园1幢4单元201	其他	16.25	混合结构	已抵押	查封中	无预告	无异议	未预抵	7	-1	2007-2012-12-06 2010-17	2012-12-06 2010-17

查询日期: 2019年7月18日17时23分

查询人(签字): 

查询单位(盖章):

张红 魏明 07.1.15

张红 魏明 07.1.15

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。

## 抵押权登记信息

不动产单元号: 640205001003GB00002F00010041

抵押不动产类型: 土地 土地和房屋 林地和林木  
土地和在建筑物 海域 海域和构筑物 其他

内容	业务号	S201307020076			
抵押权人		中国邮政储蓄银行股份 有限公司石嘴山市惠农 区支行			
证件种类		其它			
证件号		67043061-6			
抵押人		黄彩娥, 周仲标			
抵押方式		最高额抵押			
登记类型		首次登记			
登记原因		最高额抵押权设立登记			
在建工程坐落		惠农区石大路祥云世纪 家园1幢4单元201号			
在建工程抵押范围					
被担保主债权数额 (最高债权数额) (万元)		17.300000			
债务履行期限(债 权确定期间)		2013年07月01日起 2023年07月01日止			
最高债权确定事实 和数额(万元)					
不动产登记证明号		石房惠农区他字第 2013H01615号			
登记时间		2013年07月02日			
登簿人		徐海峰			
注销抵押业务号					
注销抵押原因					
注销时间					
登簿人					
附记		登记时间: 2013年07月 02日 10时33分45秒;			

## 查解封登记信息

不动产单元号: 640205001003GB00002F00010041

内容	业务号	201810150198		
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		(2018)宁0205财保35号		
查封文号		(2018)宁0205执保193号		
查封期限		2018-10-15 00:00:00.0起 2021-10-15 00:00:00.0止		
查封范围				
登记时间		2018年10月16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10月16日 15时06分58秒; 原告: 卜银芝 法官名称: 徐建忠; 联系电话: 3819910 被查封权利人: 黄彩娥、周仲标		

## 抵押权登记信息

不动产单元号：640205001003GB00002F00010046

抵押不动产类型：土地 土地和房屋 林地和林木  
土地和在建筑物 海域 海域和构筑物 其他

内容	业务号	S201307020080		
抵押权人		中国邮政储蓄银行股份有限公司石嘴山市惠农区支行		
证件种类		其它		
证件号		67043061-6		
抵押人		黄彩娥, 周仲标		
抵押方式		最高额抵押		
登记类型		首次登记		
登记原因		最高额抵押权设立登记		
在建工程坐落		惠农区石大路祥云世纪家园1幢4单元202号		
在建工程抵押范围				
被担保主债权数额 (最高债权数额) (万元)		17.700000		
债务履行期限(债权 确定期间)		2013年07月01日起 2023年07月01日		
最高债权确定事由 和数额(万元)				
不动产登记证明号		石房惠农区他字第 2013H01614号		
登记时间		2013年07月02日		
登簿人		徐海峰		
注销抵押业务号				
注销抵押原因				
注销时间				
登簿人				
附记		登记时间：2013年07月 02日 10时34分05秒；		

## 查解封登记信息

不动产单元号: 640205001003GB00002F00010046

内容	业务号			
	201810150198			
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	(2018)宁0205财保35号			
查封文号	(2018)宁0205执保193号			
查封期限	2018-10-15 00:00:00.0起 2021-10-15 00:00:00.0止			
查封范围				
登记时间	2018年10月16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10月16日 15时06分58秒; 原告: 卜银芝 法官名称: 徐建忠; 联系电话: 3819910 被查封权利人: 黄彩娥、周仲标			

## 估价对象内外部状况及周围环境和景观照片（一）

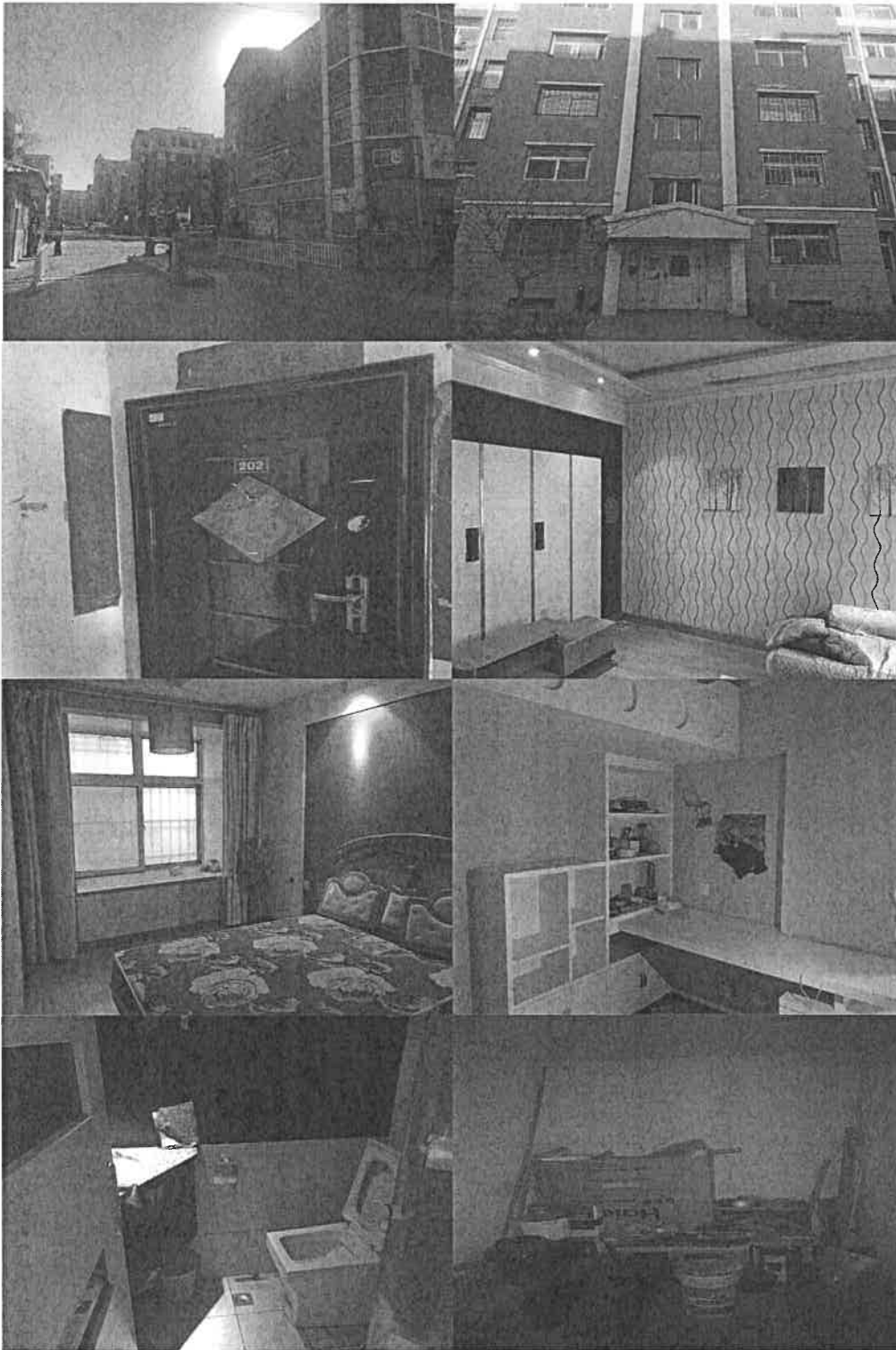


拍摄日期：二〇一九年十二月十一日

拍摄地点：石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园1幢4单元201号

拍摄人员：俞静、秦晨晓

## 估价对象内外部状况及周围环境和景观照片（二）



拍摄日期：二〇一九年十二月十一日

拍摄地点：石嘴山市惠农区石大路祥云世纪家园1幢4单元202号

拍摄人员：俞静、秦晨晓

