

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：宁瑞联司评报字[2020]第[001]号



项 目 名 称：耿娅威位于大武口区永康北路鑫元小区 9 幢 4 单元 502 号住宅房地产市场价格评估

估 价 委 托 人：石嘴山市大武口区人民法院

估 价 机 构：宁夏瑞联房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：熊学强 注册号：6420090005

注册房地产估价师：熊皖霞 注册号：6420110007

估价报告出具日期：2020 年 1 月 15 日

目 录

一、致估价委托人函	4-5
二、注册房地产估价师声明	6
三、估价假设和限制条件	7-8
四、估价的结果报告	
(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	9-10
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	11
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	11-12
(九) 估价方法	12-13
(十) 估价结果	13-14
(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
五、估价技术报告（机构内存档）	
(一) 估价对象区域状况描述与分析	1
(二) 估价对象实物状况描述与分析	2

(三) 估价对象权益描述状况与分析	3
(四) 市场背景描述与分析	4
(五) 估价对象最高最佳使用分析	7-9
(六) 估价方法适用性分析	9-11
(七) 估价测算过程	11-17
(八) 估价结果确定	17

六、附件

- 1、估价委托书复印件；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片；

注册房地产估价师熊皖霞已于 2020 年 1 月 9 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查看并进行了记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，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。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

- 4、估价对象权属证明复印件；
- 5、专业帮助情况和相关专业意见；
没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 6、估价依据的其他文件资料；
- 7、估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 8、注册房地产估价师估价资质证书复印件。

致估价委托人函

石嘴山市大武口区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对耿娅威所有的位于大武口区永康北路鑫元小区 9 幢 4 单元 502 号住宅房地产进行市场价值评估。估价对象范围不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产。建筑面积：104.85 m²。估价目的：为委托方了解涉案估价对象房地产市场价值。估价时点：2020 年 1 月 9 日。价值类型：市场价值。我们选用比较法进行了分析、测算和判断，确定属于耿娅威所有的位于大武口区永康北路鑫元小区 9 幢 4 单元 502 号住宅房（其中：建筑面积：104.85 m²，单价：2012 元/m²；地下室面积：11.66 m²，单价：850 元/m²）的市场价值为：人民币 220,869.00 元。大写金额（人民币）：贰拾贰万零捌佰陆拾玖元整。

估价结果汇总表

币种：人民币（元）

序号	产权证号	规划用途	证载面积 (m ²)	结构	单价	市场价值
1	宁(2017)石嘴山市不动产权第 D0002806 号	住宅	104.85	混合	2012	210,958.00
2	宁(2017)石嘴山市不动产权第 D0002806 号	地下室	11.66	混合	850	9,911.00
合计						220,869.00

特别提示：

- 1、本估价结果为市场价值。是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。
- 2、本次估价中，向委托人提供《房地产估价结果报告》5 份。
- 3、房地产估价师熊皖霞和法官刘德华、申请执行人张永田共同来到大武口区永康

北路鑫元小区 9 幢 4 单元 502 号进行现场勘察，由于被申请执行人未到现场，未能对室内进行勘察，我们假设其装修为一般装修。

4、本报告结论仅作为委托估价人进行房地产市场价格提供参考依据，不得用于其他目的。因重大误解、委托提供资料的真实性、准确性、合法性不实或第三方使用报告不当造成的损失与本评估公司及注册房地产估价师无关，且本报告自动失效。

5、本估价报告使用期限为一年。即估价目的自估价报告完成之日起一年内实现，如市场状况变化很大或超过一年时，需重新进行估价。

宁夏瑞联房地产资产评估有限公司

法定代表人：




二〇二〇年一月十五日

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本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也没有偏见。

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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）和《房地产抵押估价指导意见》等有关房地产估价标准的规定，进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、对估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了必要的检查，我们没有理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价假设委托方提供的资料合法性、真实性、准确性、完整性。

2、我们对估价对象的安全性给予了必要关注，但未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和试验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，估价对象安全、可靠。

3、我们对估价对象本身及周边的环境污染给予了必要关注，但没有进行专业的环境污染检测，本次估价假设估价对象本身及周边没有重大环境污染。

4、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

5、洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

6、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。

7、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

8、不考虑特殊买家的附加出价。

9、本次估价以估价对象处于完全的公开市场条件为假设前提。

10、估价对象应以保持现状继续使用为估价前提。

二、未定事项假设

房地产估价师熊皖霞对估价对象进行现场勘察，因被申请执行人未到现场，未能对估价对象室内进行勘察，假设其室内装修为一般装修。

三、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告没有背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告没有不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故估价报告没有依据不足假设。

六、其他假设

1、假设估价对象在估价时点不存在抵押权、典权等他项权利，或抵押权、典权已注销。

2、本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。如至估价时点止，原产权人

尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

3、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

4、估价结果未考虑估价对象及产权所有人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

5、本次估价未考虑物业变现费用和其不确定性，以及物业转让时应缴纳的各项税费等对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

七、本报告使用限制条件

1、本报告结论仅作为委托方了解涉案估价对象房地产市场价值提供参考依据，不得用于其他目的。

2、本估价报告使用期限为一年。即估价目的自估价报告完成之日起一年内实现，如市场状况变化很大或超过一年时，需重新进行估价。

3、本报告专为委托人使用，未经本评估机构和估价人员同意，本估价报告的全部或部分内容不得向委托方及评估报告审查部门之外的单位和个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。也不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

4、本报告书由正文和附件两部分共同构成，不得随意分割使用。本报告经法定代表人签章，注册房地产估价师签字，评估机构盖章后作为一个整体时有效。

八、其他说明

1、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项等非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对这些类事项不承担任何责任。

2、估价委托人对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真，不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。

3、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。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：石嘴山市大武口区人民法院

二、房地产估价机构

名称：宁夏瑞联房地产资产评估有限公司

住所：大武口区长庆东街 378 号

法定代表人：熊晚霞

资质等级：贰级

资质证书编号：宁建房估证字[2013]第 027 号

联系电话：0952-2026965

邮编：753000

统一社会信用代码：916402007632359322

三、估价目的：为委托方了解涉案估价对象房地产市场价值提供参考依据。

四、估价对象：

估价对象是指位于大武口区永康北路鑫元小区 9 幢 4 单元 502 号住宅房。

估价对象状况一览表

一、估价对象的范围			
位于大武口区永康北路鑫元小区 9 幢 4 单元 502 号住宅房包含依附其房屋不可移动装修等设施设备。估价对象范围不包含动产、债权债务、特许经营权等他项财产权。			
二、估价对象基本状况			
名称	大武口区永康北路鑫元小区 9 幢 4 单元 502 号住宅房		
坐落	大武口区永康北路鑫元小区 9 幢 4 单元 502 号		
建筑面积 (M2) (规模)	住宅面积：104.85 m ² 、地下室面积：11.66 m ²		
实际用途	住宅	规划用途	住宅
权属			
房屋不动产证号	宁 (2017) 石嘴山市不动产权第 D0002806 号		
权利人	耿娅威		
共有情况			
土地使用权人	耿娅威		
用途	住宅		
权利性质			
三、建筑物基本状况			
建筑结构	混合		

层数和高度	共 7 层		
所在层数	5 层	评估楼层	5 层
层高	2.8 米		
装饰装修	因被申请执行人未到现场，未能对估价对象室内进行勘察，我们假设其装修为一般装修。		
设施设备	水电设施齐全，给水、排水管道畅通、消防设施完善、用电线路采用暗线埋设。		
使用与维护状况	使用状况	良好	
	维护与保养	墙体表层完好，楼面不漏水，基础沉降均匀，墙体无裂缝，有正常的维护、使用状况良好。	
公共配套设施完备程度	学校（石嘴山市第七小学），医院（石嘴山现代医院），银行（中国建设银行）等公共配套设施齐全，交通便利、环境一般、通风采光良好。		
完损状况	一般完好		
工程质量	合格		
四、土地基本状况			
四 至	东至：世纪大道；南至：朝阳东街；西至：永康北路；北至：游艺东街		
形状		规则	
用 途	住宅	地形地势	地势平坦
土地开发程度	基础设施完善，通上水、下水、通电、通讯、通暖、通气、土地平整。		
土壤地基	黄土地基承载力较强		
周围环境及景观	交通便利、绿化面积较多、住宅环境较好。		
规划限制条件	住宅		

五、价值时点：所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。为有利于本次估价目的实现，经与估价委托人协商，以估价对象实地查勘日为价值时点，即 2020 年 1 月 9 日。

六、价值类型：

本次评估的价值类型为：市场价值。其定义是：是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

七、估价原则：

估价原则是估价活动所依据的法则或标准。结合本次估价目的、价值类型，本次估价选择并遵循的估价原则如下：

(一) 独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，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的原则。

(二) 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的原则。

(三) 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的原则。

(四) 替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价值偏差在合理范围内的原则。

(五) 最高最佳使用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据：

(一) 国家和地方的法律法规

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国担保法》；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》等。

(二) 技术标准、规程、规范

1. 国家质量技术监督、中华人民共和国建设部联合发布的《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《不动产登记信息》复印件：宁(2017)石嘴山市不动产权第D0002806号；
- 2、宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院评估委托书；

(四) 估价人员调查收集的相关资料

1. 估价对象现场查看记录；
2. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
3. 本所搜集掌握的相关资料。

九、 估价方法

根据估价目的、估价对象的状况和估价人员所搜集掌握的资料，本次估价选用比较法和收益法进行估价。

1、 比较法

名称与定义：比较法：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。该方法适用于估价对象所在区域房地产市场交易活跃，能够搜集到在价值时点近期交易的、与估价对象类似房地产交易实例的房地产估价。

方法步骤：搜集交易实例；选取可比实例；建立比较基础；进行交易情况修正；进行市场状况调整；进行房地产状况调整；计算比较价值。

可比实例选取：本次估价选用了与估价对象房地产相似的 3 个可比实例，且可比实例成交时间与估价时点接近，位置较近，与估价对象房地产相似。

测算公式：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

名称与定义：收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、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。该方法适用于估价对象有收益或有潜在收益，且未来收益和风险能够可靠地预测的房地产估价。

方法步骤：选择具体估价方法；测算收益期或持有期；测算未来收益；确定报酬率或资本化率、收益系数；计算收益价值。

$$\text{测算公式：} V = \sum_{i=1}^t \frac{A^i}{(1 + Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1 + Y_t)^t}$$

式中：V----收益价值（元或元/m²）

A_i----期间收益（元或元/m²）

V_t----期末转售收益（元或元/m²）

Y_i----未来第 i 年的报酬率（%）

Y_t----期末报酬率（%）

t-----持有期（年）

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，认真察看估价对象建筑特征、使用和维护状况，运用科学的估价方法进行测算。经测算，比较法估价结果与收益法估价结果相差较大。估价人员认真分析房地产市场影响因素，并结合估价人员的经验，我们认为比较法结果是最直接、最有说服力的估价结果，能够真实地反映待估房地产市场价值，故本次估价以比较法估价结果作为最终估价结果。故价对象耿娅威位于大武口区永康北路鑫元小区 9 幢 4 单元 502 号住宅房地产在 2020 年 1 月 9 日的市场价值为：人民币 220,869.00 元。大写金额（人民币）：贰拾贰万零捌佰陆拾玖元整。

（建筑面积：104.85 m²，单价：2012 元/m²；地下室面积：11.66 m²，单价：850 元/m²）
详见估价结果汇总表

十一、房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 熊学强 注册号：6420090005	签名日期
熊学强	6420090005	熊学强	2020年1月15日
熊皖霞	6420110007	熊皖霞	2020年1月15日

十二、实地查勘期：2020 年 1 月 9 日

十三、估价作业期

2020 年 1 月 9 日至 2020 年 1 月 15 日

宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院

鉴定委托书

(2018)宁0202执751号

宁夏瑞联房地产资产评估有限公司：

我院受理申请执行人张永田与被执行人陈凤玲房屋买卖合同纠纷一案，需要进行房屋价值评估，请委派有专业知识的人，对案外人耿娅威名下位于大武口区永康北路鑫元小区9-4-502号房屋进行评估(如无法入户，参照同地段、同类型、一般装修或无装修房屋进行评估)。

鉴定人接受委托后，按下列内容出具鉴定报告：

- 1、委托人姓名或者名称、委托鉴定的内容；
- 2、委托鉴定的材料；
- 3、鉴定的依据及使用的科学技术手段；
- 4、对鉴定过程的说明；
- 5、明确的鉴定意见；
- 6、对鉴定人鉴定资格的说明；
- 7、鉴定人员及鉴定机构签名或盖章。



不动产登记信息

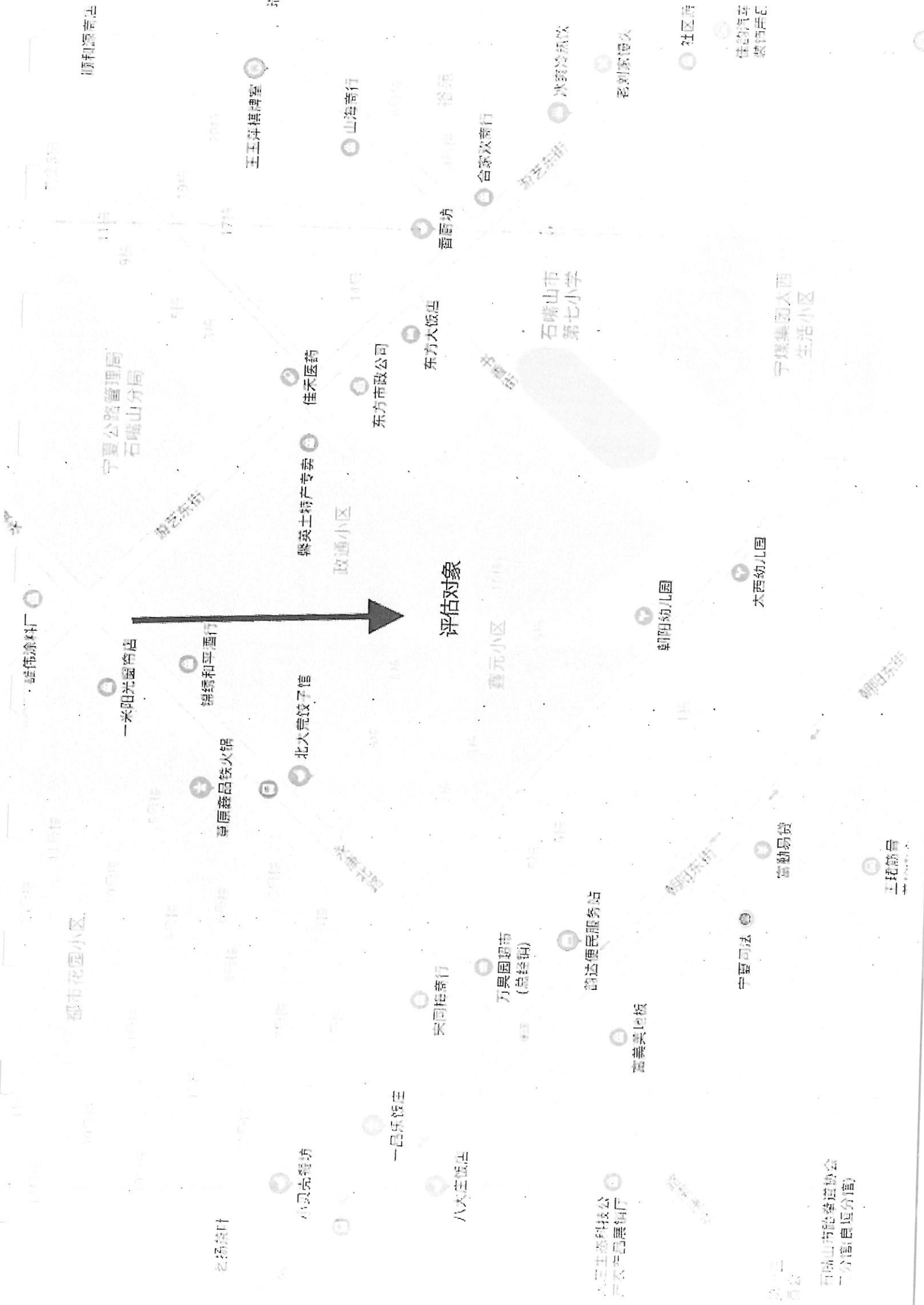
受理号	权利人	权利人证件号码	义务人	不动产权证书号(证明)	权属来源	坐落	用途	面积(平方米)	房屋结构	不动产价格(万元)	是否抵押	是否查封	是否预告	是否异议	是否预抵	办理状态	登记类型	总层数	所在层数	竣工时间	权利性质	登记时间
201712060168	耿娅威	412701199806182514		宁(2017)石嘴山市不动产权第D0002806号	存量房买卖	大武口区永康北路永鑫元小区9幢4单元502号	住宅	104.85	混合结构	20	无抵押	查封中	无预告	无异议	未预抵	结束(现状)	国有建设用地使用权房屋转移登记(大证)	7	5	2007-07-18		2017-12-18
201712060168	耿娅威	412701199806182514		宁(2017)石嘴山市不动产权第D0002806号	存量房买卖	大武口区永康北路永鑫元小区9幢4单元502号	住宅	11.66	混合结构	20	无抵押	查封中	无预告	无异议	未预抵	结束(现状)	国有建设用地使用权房屋转移登记(大证)	7	1	2007-07-18		2017-12-18

查询日期: 2019年8月19日16时13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。



评估对象

宁夏公路管理局
石嘴山分局

佳禾医药

东方大饭店

石嘴山市
第七小学

宁夏集团太西
生活小区

一米阳光装饰公司

草原鑫品铁火锅

北大元饺子馆

朝阳幼儿园

太西幼儿园

都市花园小区

宋同桂商行

万景园超市
(总经销)

韵达便民服务站

富美地板

宁夏司法

富勤易贷

王托勤哥

一品乐饭庄

八大庄饭店

宁夏生态科技公
司农产品展销厅

石嘴山市跆拳道协会
一分馆(良辰分店)

宁夏
公路
局

顺和源酒店

王玉祥棋牌室

山海商行

香厨坊

合家欢商行

冰药冷热饮

老刘家馒头

社区诗

佳韵汽车
装饰用品

游艺东街

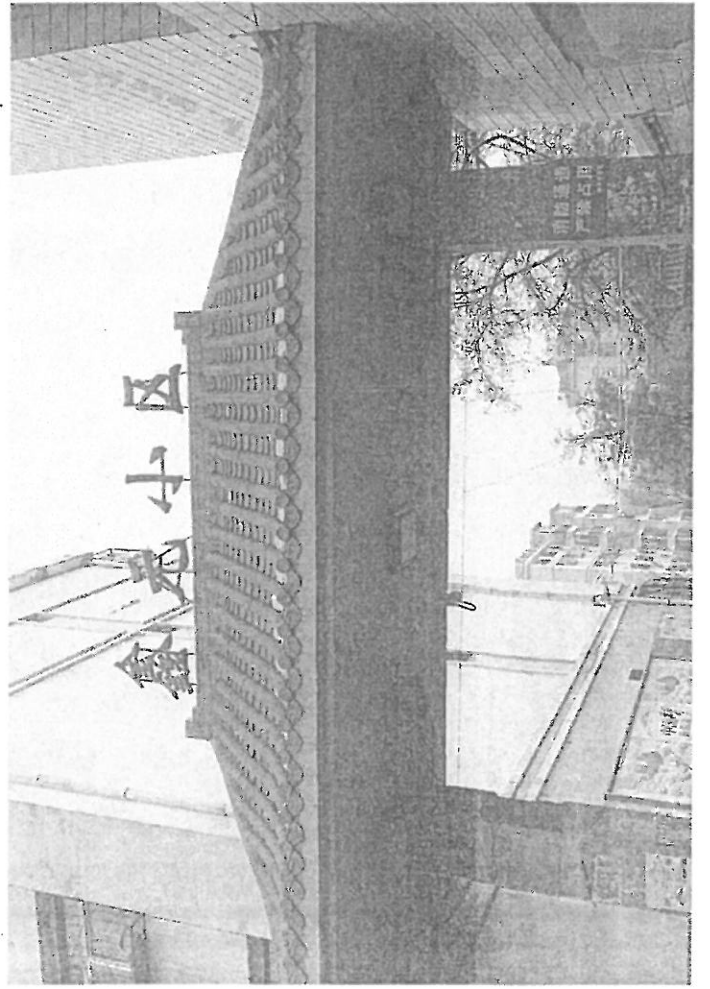
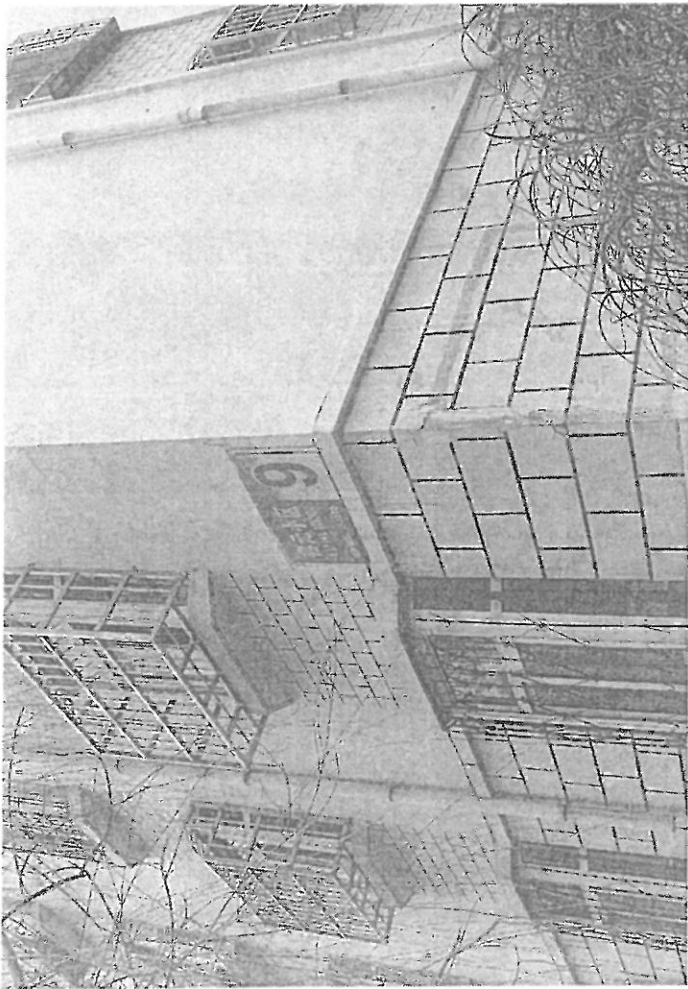
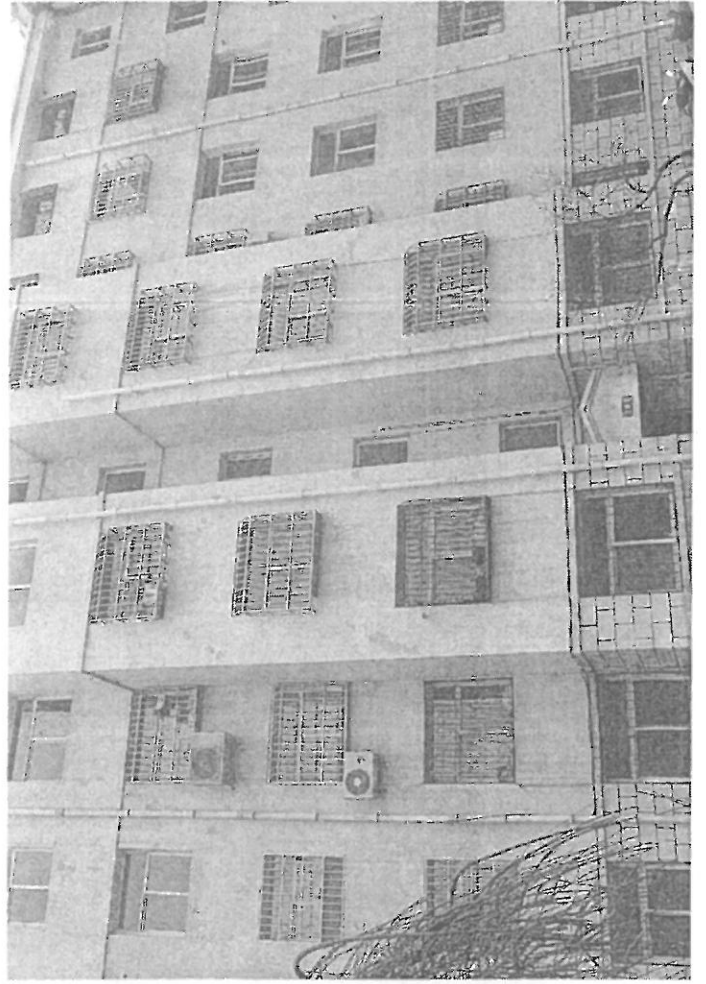
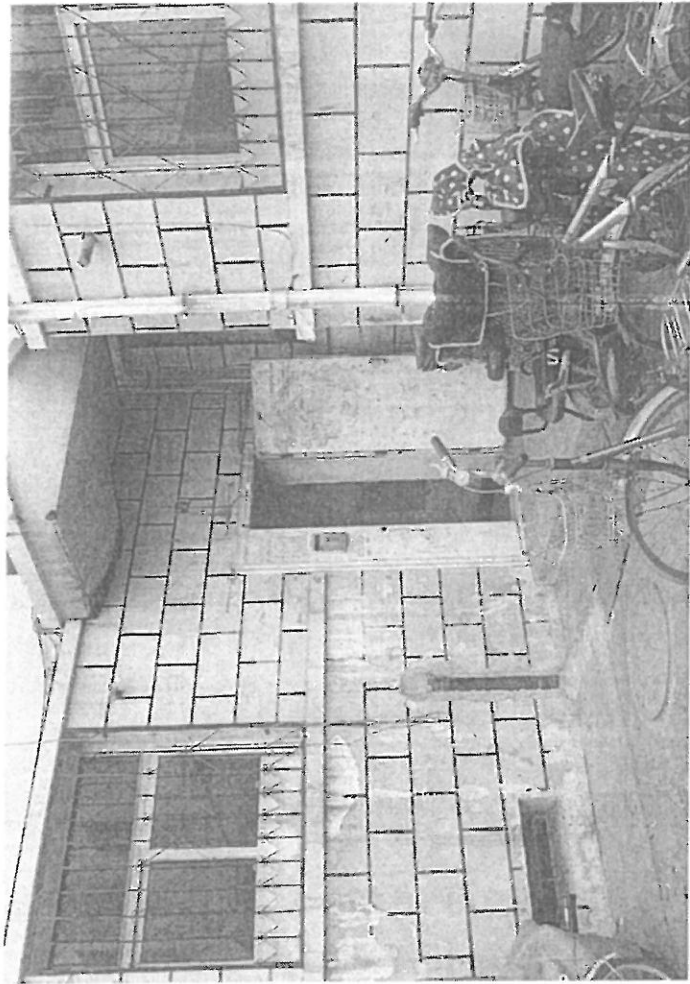
政通小区

中煤田

鑫元小区

朝阳东街

朝阳东街





营业执照

统一社会信用代码 916402007632359322

名称	宁夏瑞联房地产资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	大武口区长庆东街378号
法定代表人	熊皖霞
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2004年12月07日
营业期限	2011年01月04日至2034年01月04日
经营范围	房地产评估(贰级); 各类单项资产评估、企业整体资产评估、其他资产评估或项目评估; 二手车鉴定、评估、咨询; 代理记账; 税务咨询服务; 财政支出绩效评价*** (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

2018年07月27日



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：宁夏瑞联房地产资产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

住所：石嘴山市大武口区长庆东街378号

统一社会信用代码：916402004632359322

备案等级：贰级

证书编号：宁建房估证字[2013]第027号

有效期限：2019年11月29日—2022年11月28日

发证机关(公章)

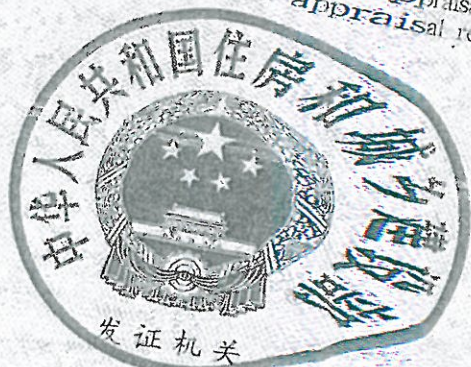




中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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.



发证机关
No. 00135277



姓名 / Full name

熊晓霞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

640202197304160543

注册号 / Registration No.

6420110007

执业机构 / Employer

宁夏瑞联房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-29

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
 房地产估价师注册证书
 Certificate of Registered Real Estate Appraiser
 People's Republic of China

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.



发证机关

No. 00165393

姓名 / Full name

熊学强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

640202197507110511

注册号 / Registration No.

6420090005

执业机构 / Employer

宁夏瑞联房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-10-15

持证人签名 / Bearer's signature

