

涉执房地产处置司法评估报告

正业通房司评报（2020）第 004 号



宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司

涉执房地产处置司法评估报告

报告编号：正业通房司评报（2020）第 004 号

估价项目名称：宁夏回族自治区固原市原州区人民法院拟财产处置涉及的固原市西
关北路靖朔门路西营业房及住宅房地产价值估价

估价委托人：宁夏回族自治区固原市原州区人民法院

房地产估价机构：宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司

地 址：银川市金凤区宁安大街 490 号银川 IBI 育成中心九号楼

电 话：(0951)4120892

传 真：(0951)4120538

注册房地产估价师及注册号：施玉虎 6420150002

注册房地产估价师及注册号：葛 畅 6420040025

报告出具日期：2020 年 3 月 24 日

致估价委托人函

宁夏回族自治区固原市原州区人民法院：

我们接受贵院的委托，对赵良玉、曹强名下共有的位于固原市西关北路靖朔门路西的营业房及住宅的现行市场价值进行了估价。估价对象建筑面积总计 1494.37 平方米，价值时点为 2020 年 3 月 17 日，估价方法为比较法、收益法，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

依据估价委托人提供的有关资料，经本机构估价人员实地查勘，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经过周密审慎的测算，并结合估价经验及对影响房地产价值的因素综合分析后，确定于价值时点、在本报告设定的假设和限制条件下，估价对象市场价值共计：人民币柒佰贰拾壹万玖仟陆佰元整（¥7,219,600.00）。详见后附房地产估价结果明细表。

特别提示：

1、本报告估价对象市场价值为含增值税价值。

2、估价未考虑的因素

①本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

②本次估价时未考虑估价对象使用人对估价对象平面布局改造对估价对象价值的影响，也没有考虑价值时点后估价对象另外被改造、装修、改变用途等因素对估价对象价值的影响。

③本报告评估结果不考虑涉执房地产处置时所发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

④根据委托估价目的，本次估价没有考虑房屋租赁、设定抵押及其他未决法律事项等因素对估价结论可能产生的影响。

3、估价委托人向本机构提供了估价对象的《房屋所有权证》复印件和《固原市不动产登记信息查询结果证明》，上述权属资料均未记载估价对象的建成年代；经主办法官、相关当事方和估价人员实地现场查勘，通过询问产权人或相关当事方获悉估价对象的建成年代为 2004 年；故本次估价合理设定估价对象的建成年代为 2004 年。提请报告使用人关注该事项对后续拍卖处置的影响。

4、根据估价委托人向本机构提供的估价对象《固原市不动产登记信息查询结果证明》记载，估价对象营业房所在层为第 1 层；经主办法官、相关当事方和估价人员现场查勘，估价对象营业房所在层为第 1-4 层；登记所在层和实地查勘所在层不一致；本次估价中，合理设定估价对象营业房的所在层为第 1-4 层。提请报告使用人关注该事项对后续拍卖处置的影响。

5、根据估价委托人向本机构提供的估价对象《房屋所有权证》复印件和《固原市不动产登记信息查询结果证明》记载，估价对象住宅总层数为 2 层，所在层为第 2 层；经主办法官、相关当事方和估价人员现场查勘，估价对象住宅总层数为 4 层，所在层为第 2 层；证载（登记）总层数、所在层和实地查勘总层数、所在层不一致；本次估价中，合理设定估价对象住宅的总层数为 4 层，所在层为第 2 层。提请报告使用人关注该事项对后续拍卖处置的影响。

6、其他说明事项

①本次估价，估价对象（拟拍卖或者变卖财产）以价值时点的现状为准。日后进入司法拍卖程序若买受人决定竞买，则视为对拍卖财产（包括房屋坐落、房屋权属、所在层数、建筑面积、建成年代、建筑结构、房间布局等）完全了解，并接受该拍卖财产的一切已知或未知瑕疵。

②根据人民法院意见结合涉执房地产处置工作实际，对本次评估结果对应的交易税费全部由估价对象的受让方负担。

③本评估报告一式六份，估价委托人五份，房地产估价机构一份作为存档。

④本评估报告由正文和附件两部分共同构成，应作为一个整体使用。评估报告经注册房地产估价师签字、盖章并加盖本评估机构公章后方为有效。

⑤本评估报告由宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司负责解释。

宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：张杰

二〇二〇年三月二十四日



涉执房地产处置司法评估报告

目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
涉执房地产处置司法评估报告正文	6
一、估价委托人及项目基本情况	6
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	13
十、估价结果	15
十一、估价人员	15
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
涉执房地产处置司法评估报告附件	17
1、固原市原州区人民法院委托书复印件	
2、估价对象权属证明复印件	
3、估价对象位置图	
4、估价对象实地查勘情况说明和现场照片	
5、宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司企业法人营业执照复印件	
6、宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司备案证书复印件	
7、注册房地产估价师资格证书复印件	

注册房地产估价师声明

一、注册房地产估价师在评估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、评估报告中的分析、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，但受到评估报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与评估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。

四、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写评估报告。

五、本评估报告是根据现有、限定资料出具，任何依据同一标的房地产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结果。

六、估价对象涉及的鉴定评估材料由估价委托人提供，所提供资料的真实性、合法性、完整性由估价委托人负责，恰当使用本报告是估价委托人的责任。

七、注册房地产估价师已经对报告中的估价对象及其所涉及房地产进行现场调查；对估价对象及其所涉及房地产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请估价委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具报告的要求。

八、报告使用人应当关注评估报告中载明的估价假设和限制条件及其对估价结论的影响。

九、提示报告使用人应当正确理解和使用评估结果，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对估价对象处置成交价的保证。

十、本评估报告是否作为定案或者认定事实的根据，取决于办案机关的审查判断，房地产估价机构和注册房地产估价师无权干涉。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

本次司法评估采用以下假设前提：

(一) 一般假设

(1) 交易假设。假定估价对象已经处在交易过程中，司法估价人根据估价对象的交易条件等模拟市场进行价值估价。交易假设是房地产估价得以进行的一个最基本的前提假设。

(2) 继续使用假设。假设估价对象按规划用途继续使用。

(3) 公开市场假设。假设在市场上进行房地产交易的双方彼此地位平等，都有获得足够市场信息的机会和时间，以便对房地产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

(4) 宏观经济环境稳定的假设。在可预见的将来，假设国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境平稳，经营业务所涉及的税收、信贷利率、物价等基本稳定，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

(5) 估价对象的假设。假设估价对象合法取得《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，可在公开市场上自由转让。同时假设估价对象建筑结构无重大缺陷和安全隐患。

(6) 估价资料的假设。估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋他项权证》、《土地他项权证》复印件和《固原市不动产登记信息查询结果证明》，我们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。

(7) 假设估价对象在形成过程中不存在相关的债权、债务问题。

(8) 假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价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。

(9) 注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象符合国家相关技术规范。

(10) 注册房地产估价师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估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件和《固原市不动产登记信息查询结果证明》记载的建筑面积大体相当。

(二) 特殊类假设

1、背离事实假设

根据估价委托人提供的估价对象《固原市不动产登记信息查询结果证明》记载，估价对象已抵押，基于涉执房地产处置司法评估目的，不考虑估价对象存在原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

2、依据不足假设

(1) 本次估价中估价委托人未向本机构提供估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋他项权证》、《土地他项权证》原件等资料供估价人员核查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋他项权证》、《土地他项权证》复印件与原件一致。

(2) 因人民法院未提供估价对象欠缴税费（物业费、供暖费等）情况，评估人员也未掌握相关情况，本次估价设定涉执房地产处置司法评估不考虑估价对象欠缴税费对评估结果的影响。

3、未定事项假设

估价委托人向本机构提供了估价对象的《房屋所有权证》复印件和《固原市不动产登记信息查询结果证明》，上述权属资料均未记载估价对象的建成年代；经主办法官、相关当事方和估价人员实地现场查勘，通过询问产权人或相关当事方获悉估价对象的建成年代为 2004 年；故本次估价中，合理设定估价对象的建成年代为 2004 年。

4、不相一致假设

(1) 根据估价委托人向本机构提供的估价对象《固原市不动产登记信息查询结果证明》记载，估价对象营业房所在层为第 1 层；经主办法官、相关当事方和估价人员现场查勘，估价对象营业房所在层为第 1-4 层；登记所在层和实地查勘所在层不一致；本次估价中，合理设定估价对象营业房的所在层为第 1-4 层。

(2) 根据估价委托人向本机构提供的估价对象《房屋所有权证》复印件和《固原市不动产登记信息查询结果证明》记载，估价对象住宅总层数为2层，所在层为第2层；经主办法官、相关当事方和估价人员现场查勘，估价对象住宅总层数为4层，所在层为第2层；证载（登记）总层数、所在层和实地查勘总层数、所在层不一致；本次估价中，合理设定估价对象住宅的总层数为4层，所在层为第2层。

(3) 根据估价委托人向本机构提供的《国有土地使用证》复印件记载，估价对象占用的国有建设用地使用权地类（用途）为商住用地；提供的估价对象《固原市不动产登记信息查询结果证明》记载，估价对象占用的国有建设用地使用权地类（用途）为商业用地；证载地类（用途）与登记地类（用途）不一致；本次估价中，合理设定估价对象占用的国有建设用地使用权地类（用途）为商住用地。

估价人员认为这些前提条件在价值时点时成立，如上述假设条件在未来发生较大变化时，将会对估价结论产生直接影响。

二、估价限制条件

1、本次估价中，估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋他项权证》、《土地他项权证》复印件和《固原市不动产登记信息查询结果证明》，估价对象的建筑面积、结构、用途、地类（用途）、使用权类型以及土地终止日期等均以上述文件记载信息为准。

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。

3、依据《中华人民共和国物权法》第一百四十九条规定“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。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。”，故本项目中估价对象为住宅的，其尚可使用年限按照房屋建筑物尚可使用年限确定，估价对象为营业房的，其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。

4、截止价值时点，估价对象部分已出租，但估价委托人未向本机构提供估价对象的《房屋租赁合同》，估价对象承租人、租赁期限、租金费用、租金支付方式均不详，本报告估价结果未考虑租赁期租金对房地产市场价值的影响。

5、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 3 月 24 日至 2021 年 3 月 23 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。

6、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对估价对象处置成交价的保证。

涉执房地产处置司法评估报告

正业通房司评报(2020)第 004 号

一、估价委托人及项目基本情况

(一) 估价委托人

名称：宁夏回族自治区固原市原州区人民法院

联系人：李广

联系电话：18195048005

(二) 受理日期

2020 年 03 月 09 日。

(三) 检案摘要

中国建设银行股份有限公司固原分行与宁夏聚泉商贸有限公司，曹强，赵良玉借款合同纠纷案。

(四) 估价委托人提供的评估材料

1、宁夏回族自治区固原市原州区人民法院（2019）宁0402执4863号《固原市原州区人民法院委托书》；

2、宁夏回族自治区固原市原州区人民法院（2019）宁0402民初6674号《宁夏回族自治区固原市原州区人民法院民事判决书》复印件；

3、估价委托人提供的估价对象固房权证市字第0060074号《房屋所有权证》复印件；

4、估价委托人提供的估价对象固国用（2016）第60089号《国有土地使用证》复印件；

5、估价委托人提供的估价对象固房他证市字第0054328号《房屋他项权证》复印件；

6、估价委托人提供的估价对象固他项（2016）第058号《土地他项权证》复印件；

7、估价委托人提供的估价对象《固原市不动产登记信息查询结果证明》。

(五) 评估现场

位于宁夏回族自治区固原市西关北路靖朔门路西。

(六) 在场人员

委托人代表：宁夏回族自治区固原市原州区人民法院代表李广法官；
 案件申请执行方代表：中国建设银行股份有限公司固原分行代表陈秀；
 案件被申请执行方代表：曹强；
 评估机构代表：注册房地产估价师施玉虎，助理人员窦晓彤。

二、房地产估价机构

名称：宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司
 住所：银川市金凤区宁安大街 490 号银川 IBI 育成中心九号楼
 法定代表人：张杰
 统一社会信用代码：916411007359529694
 估价资质等级：二级
 估价资质证书编号：宁建房估证字（2007）第 020 号
 有效期限：2020 年 2 月 14 日至 2023 年 2 月 13 日
 联系人：施玉虎
 联系电话：18809506076

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

根据《固原市原州区人民法院委托书》（2019）宁 0402 执 4863 号，本评估报告的估价对象为赵良玉、曹强共有的位于宁夏回族自治区固原市西关北路靖朔门路西的营业房及住宅，估价范围为建筑面积共计 1,494.37 平方米混合结构的营业房和住宅及其分摊的国有建设用地使用权。具体如下：

1、估价对象区位状况

（1）位置状况：估价对象坐落于宁夏回族自治区固原市西关北路靖朔门路西，具体位置状况如下：

序号	估价对象名称	四至	距离市级商业中心（KM）	朝向	所在层//总楼层
1	固原市西关北路靖朔门路西营业房	东至西关北街，南至利民路，西至住宅区，北至巷道（祥和院）	2.1	南北	1-4//4
2	固原市西关北路靖朔门路西住宅	东至西关北街，南至利民路，西至住宅区，北至巷道（祥和院）	2.1	南北	2//4

（2）交通状况：估价对象所在区域内交通路网密集，主要分布有西关北街、利民路等交通主次干道，附近通行 2、3、5、6、8、10 路公交汽车，距离固原汽车站约

5.9 千米，距离固原火车站约 2.5 千米，距离固原六盘山机场约 13.6 千米，交通较便利、通达度较好，无交通管制。

(3) 外部公共基础设施：估价对象所在区域内基础设施开发程度为七通即“通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通气”，公共基础设施完善。

(4) 外部公共配套设施：估价对象所在区域内有中国工商银行、中国邮政储蓄银行、中国建设银行、固原农村商业银行、中国农业银行；固原市五原中学、宁夏师范学院、原州区第六中学；西关医院、原州区人民医院，区域内公共配套设施完善。

(5) 商业繁华度及临街状况：估价对象营业房坐落于宁夏回族自治区固原市西关北路靖朔门路西，一面临街，东临西关北街，所在区域地理位置较好，周边客流量较多，附近有帝豪商业广场、新时代购物中心等，商业繁华度一般。

(6) 居住环境：估价对象住宅坐落于宁夏回族自治区固原市西关北路靖朔门路西，周围住宅较多，附近有祥和苑、吉兴院、利民小区、和平小区等住宅物业，小区人口较密集，区域内居住环境一般。

(7) 周围环境：估价对象所在区域自然环境和人文环境较好，附近有固原古城墙遗址公园等，无明显的空气、水、噪声及土壤等污染。

2、估价对象实物状况

(1) 建筑物状况

①基本状况：估价对象坐落于宁夏回族自治区固原市西关北路靖朔门路西，具体实物状况具体如下：

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	用途	所在层//总楼层	结构	建成年代
1	固原市西关北路靖朔门路西	1,424.39	营业	1-4//4	混合	2004 年
2		69.98	住宅	2//4	混合	2004 年
合计		1,494.37	***	***	***	***

②装修装饰状况：

序号	估价对象	装饰装修状况
1	固原市西关北路靖朔门路西营业房	估价对象营业房所在栋楼外墙部分贴面砖，部分为清水墙，部分刷涂料，入户门为防盗门，塑钢窗/铝合金窗。室内一至二层部分出租用于营业，部分空置：地面铺地砖，墙面及顶棚刷乳胶漆，一层层高 3.2 米，二层层高 2.9 米；卫生间地面铺 300mmX300mm 地砖，内墙面贴 200mmX300mm 面砖，顶棚刷涂料；每套营业房内设一道通往二层的楼梯，水泥踏步，钢护栏及扶手。室内三至四层出租用于办公：地面铺 500mmX500mm 地砖，墙面及顶棚刷乳胶漆，三层层高 2.9 米，四层高 2.9 米；卫生间地面铺 300mmX300mm 地砖，内墙面贴 200mmX300mm 面砖，顶棚刷乳胶漆；室内设一道通往四层的楼梯，水泥踏步，钢护栏，木扶手。

序号	估价对象	装饰装修状况
2	固原市西关北路靖朔门路西住宅	估价对象住宅所在栋楼外墙部分贴面砖，部分为清水墙，部分刷涂料，入户门为防盗门，塑钢窗/铝合金窗。室内地面铺 500mmX500mm 地砖，墙面及顶棚刷乳胶漆，层高 2.9 米；卫生间地面铺 300mmX300mm 地砖，内墙面贴 200mmX300mm 面砖，顶棚刷涂料；厨房地面铺 300mmX300mm 地砖，内墙面贴 200mmX300mm 面砖，顶棚刷涂料。

③设施设备状况：估价对象所在栋楼水、暖、电等设施完备齐全。

经估价人员实地查勘，估价对象结构稳定，主体无明显沉降现象，室内装修及设施设备维护及使用状况较好，能够满足使用要求。

(2) 土地使用权状况

估价人员实地查勘实际用途为商住用地，土地形状为矩形，土地现状开发程度为宗地外七通即“通路、通电、供水、排水、通暖、通气、通讯”，宗地内“土地平整”。

(3) 利用状况

截止价值时点，经主办法官、相关当事方及估价人员现场查勘，估价对象部分出租，部分空置。

3、估价对象权益状况

(1) 房屋权益状况

根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》复印件和《固原市不动产登记信息查询结果证明》记载，估价对象房屋所有权人为赵良玉，房屋权益状况见下表：

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	规划用途	总层数	结构	房屋所有权证号	共有情况	共有人	登记时间
1	西关北路靖朔门路西	1,424.39	营业	4	混合	固房权证市字第 0060074 号	共同共有	曹强	2016-02-19
2		69.98	住宅	2					

(2) 土地使用权权益状况

根据估价委托人向本机构提供估价对象的《国有土地使用证》复印件记载，证号为固国用(2016)第 60089 号，土地使用权人为赵良玉，座落为西关北路，地类(用途)为商住，使用权类型为出让，终止日期为 2041 年 04 月 25 日，使用权面积为 477.40 平方米。

(3) 他项权利状况

根据估价委托人向本机构提供的房他证固市字第 0054328 号《房屋他项权证》复印件记载，房屋他项权利人为中国建设银行固原分行，房屋所有权人为赵良玉、曹强，他项权利种类为最高额抵押，债权数额为肆佰万元整(¥4,000,000.00)，登记时间为

2016年03月16日。

根据估价委托人向本机构提供的《土地他项权证》复印件记载，估价对象土地他项权利人为中国建设银行股份有限公司固原分行，义务人为赵良玉，土地他项权利证号为固他项（2016）第058号，他项权利为抵押权，抵押期限为2016年03月16日至2019年03月15日，抵押金额为0.30万元，抵押面积为477.40 m²，设定日期2016年03月16日，权利顺序为建行固原分行。

根据估价委托人向本机构提供的《固原市不动产登记信息查询结果证明》记载，截止价值时点，估价对象已抵押，他项权利未解除。

（4）其他权利状况

截止价值时点，估价对象部分已出租，一至二层出租用于经营“家得利超市”、“中西医结合诊所”、“映明便利店”、“刮痧理疗”、“理想美发沙龙”、“烟花鞭炮连锁专营销售点”；三至四层由“宁夏纬度数字测绘有限公司”、“宁夏华垦农业科技有限公司”、“汇龙工程有限公司宁夏分公司”、“固原诚达房地产交易咨询服务有限公司”、“宁夏悦拓网络科技有限公司”租赁用于办公。但估价委托人未向本机构提供上述估价对象的《租赁合同》，除此之外，估价对象不存在土地使用管制及相邻关系等其他情况。

五、价值时点

估价时点确定为2020年3月17日，即估价人员对本项目的实地查勘完成之日。

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值作为估价结论的价值类型。

房地产市场价值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。

房地产市场价值，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

本评估报告遵守独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则进行估价。

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，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。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价机构、委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

（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。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

（三）最高最佳利用原则

最高最佳利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和价格的原则。最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用是指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。

（四）替代原则

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格偏差在合理范围内的原则。依据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

（五）价值时点原则

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。

价值时点不是可以随意确定的，应根据估价目的来确定。价值时点可能是现在、过去或将来的某一特定时间，一般为某一特定日期，并采用公历年、月、日表示。

八、估价依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过）；

2、中华人民共和国主席令第72号《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、中华人民共和国主席令第62号《中华人民共和国物权法》；

4、中华人民共和国主席令第50号《中华人民共和国担保法》；

5、中华人民共和国建设部令第96号《城市房地产转让管理规定》；

6、《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）；

7、《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；

8、《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》（法办发〔2007〕5号）；

9、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

10、《人民法院委托涉执房地产处置司法评估指导意见（内部研讨稿）》；

11、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

- 12、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）；
- 13、宁政函〔2018〕59号《固原市人民政府关于公布实施固原市市辖区中心城区土地级别与基准地价更新成果的公告》；
- 14、中国人民银行发布的金融机构存款基准利率、各大银行存款利率调查；
- 15、宁夏回族自治区固原市原州区人民法院（2019）宁0402执4863号《固原市原州区人民法院委托书》；
- 16、宁夏回族自治区固原市原州区人民法院（2019）宁0402民初6674号《宁夏回族自治区固原市原州区人民法院民事判决书》复印件；
- 17、估价委托人提供的估价对象固房权证市字第0060074号《房屋所有权证》复印件；
- 18、估价委托人提供的估价对象固国用（2016）第60089号《国有土地使用证》复印件；
- 19、估价委托人提供的估价对象固房他证市字第0054328号《房屋他项权证》复印件；
- 20、估价委托人提供的估价对象固他项（2016）第058号《土地他项权证》复印件；
- 21、估价委托人提供的估价对象《固原市不动产登记信息查询结果证明》。
- 22、估价委托人提供的与本次估价工作相关的其他资料；
- 23、估价对象实地查勘记录；
- 24、本评估机构掌握的房地产市场相关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》中对估价方法选用的规定：选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的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；估价对象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。当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，

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进行估价，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。

估价人员在实地查勘的基础上，根据估价时点估价对象用途、估价目的和资料收集状况，对估价方法选用分析如下：第一，经调查本地区同类房地产市场交易实例较多，可比实例较易取得，故可采用比较法估价；第二，经调查本地区同类房地产市场租赁实例较多，客观租金较易取得，故可采用收益法估价；第三，假设开发法适用于对在建工程和待开发用地的估价，而估价对象为已建成建筑物，故不宜采用假设开发法估价；第四，成本法以成本累加为基础，未充分考虑供求关系等市场因素对房地产价值的影响，测算结果不能反映营业房和住宅的市场价值，故不宜采用成本法估价。

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。

首先对可比实例进行恰当地处理，基本公式为：

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

把经过修正、调整后的若干个可比实例价格采用平均数综合成一个最终比准价格，也就是采用比较法测算出的估价对象比较价值。

2、收益法

收益法是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。当采用报酬资本化法估价时，且估价对象收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式进行估价，持有期末的房地产转售价格采用直接资本化法。基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

$$V_t = \frac{NOI}{R}$$

式中：V 表示：收益价值（元或元/m²）

A_i 表示：期间收益（元或元/m²）

V_t 表示：期末转售收益（元或元/ m^2 ）

Y_i 表示：未来第*i*年的报酬率（%）

Y_t 表示：期末报酬率（%）

t 表示：持有期（年）

NOI表示：未来第一年的净收益（元）

R表示：资本化率（%）

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经过周密审慎的测算，运用比较法测算及收益法进行测算。由于固原市房地产一级市场与租赁市场发展不均衡，经估价人员对房地产市场情况的调查，得出采用收益法测算结果不能客观反映本次估价对象当前房地产市场的真实价值，结合市场行情及估价人员经验，考虑收益法与比较法的差异，最终取比较法结果，舍弃收益法。

估价人员结合估价经验及对影响房地产价值的因素综合分析后，确定于价值时点、在本评估报告设定的假设和限制条件下，估价对象的市场价值共计：人民币柒佰贰拾壹万玖仟陆佰元整（¥7,219,600.00）。详见房地产估价结果明细表。

房地产估价结果明细表

价值时点：2020年3月17日

序号	产权证号	估价对象名称	建成年代	规划用途	结构	层数	建筑面积 (m^2)	评估单价 (元/ m^2)	评估总价 (元)	备注
1	固房权证 市字第 0060074号	固原市西关 北路靖朔门 路西	2004 年	营业	混合	1-4//4	1,424.39	4,915.00	7,000,900.00	房地 合一 价
2			2004 年	住宅	混合	2//4	69.98	3,125.00	218,700.00	
合计							1,494.37	***	7,219,600.00	百位 取整

十一、估价人员

姓名	注册号	签(章)名	签名日期
施玉虎	6420150002		2020年3月24日
葛畅	6420040025		2020年3月24日

十二、实地查勘期

实地查勘估价对象的起止日期自进入估价对象现场之日 2020 年 3 月 17 日至完成实地查勘之日 2020 年 3 月 17 日止。

十三、估价作业期

估价工作起止日期为自受理估价委托之日 2020 年 3 月 09 日至评估报告出具之日 2020 年 3 月 24 日止。

宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年三月二十四日



涉执房地产处置司法评估报告附件

固原市原州区人民法院

委托书

(2019)宁0402执4863号

宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行中国建设银行股份有限公司固原分行与宁夏聚泉商贸有限公司,曹强,赵良玉 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：

西关路靖朔门路西房产。

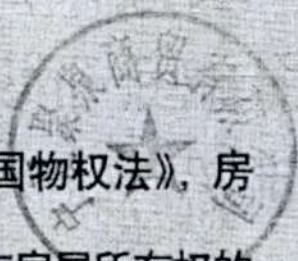
2020年03月09日

承 办 人：马倩 联系电话：

联 系 人：李广 联系电话：18195048005

本院地址：

根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。



登记机构



FANGWUSUOYOUQUANZHENG

固 房权证 字第 号

0060074

房屋所有权人		赵良玉		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		西关北路靖朔门路西		
登记时间		2016-02-19		
房屋性质				
规划用途		营业住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	4	1424.39		
	2	69.98		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

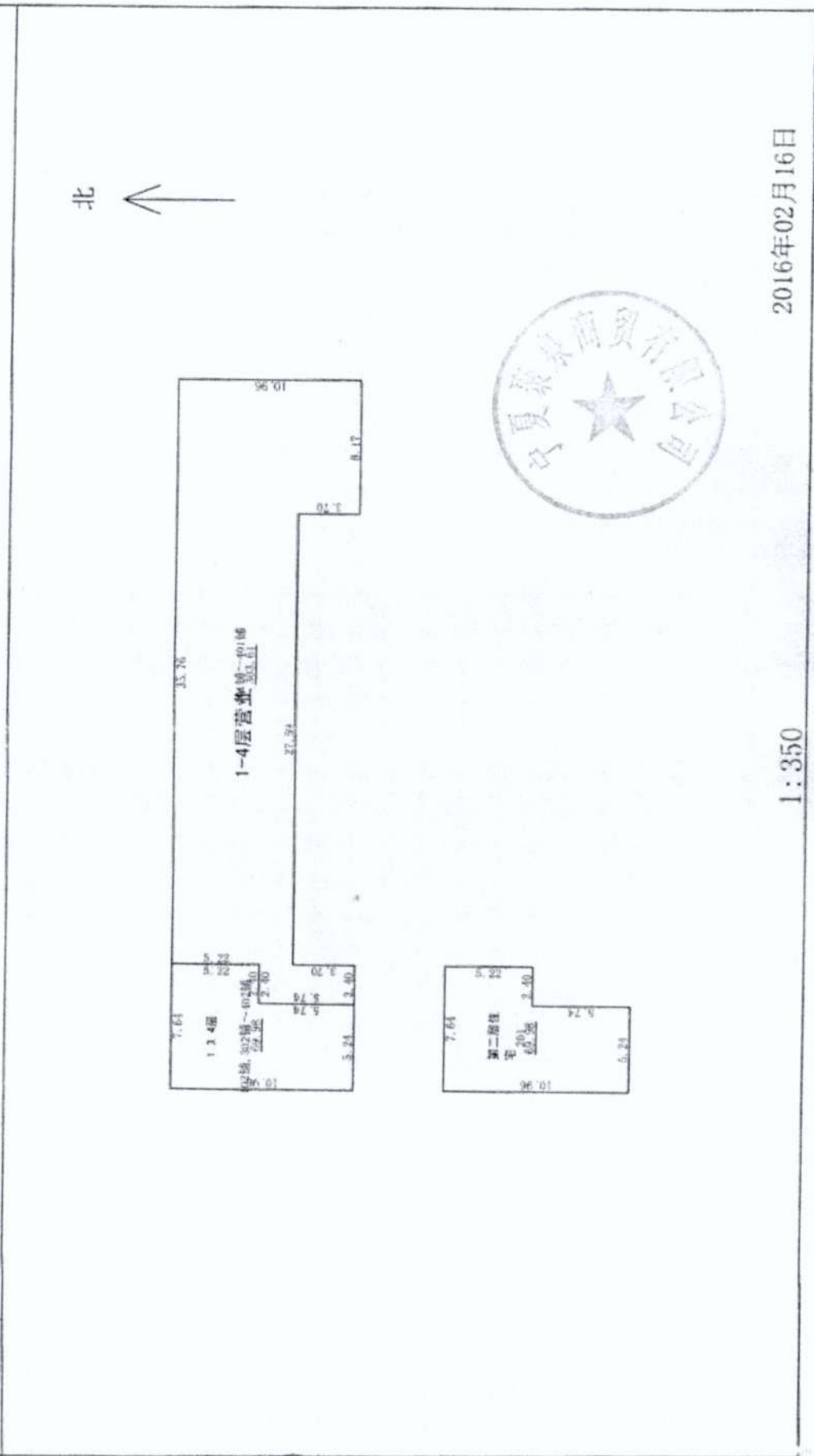


附 记



房产幢平面图

丘号		结构	混合	建成年份	
幢号		层数	4	建筑面积, m ²	1494.37
座落	靖朔门路西				



2016年02月16日

1:350


测绘人:

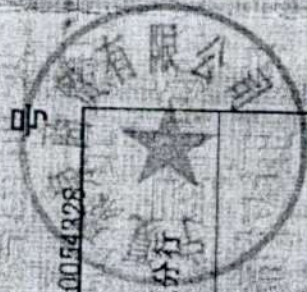
计算人: BmfAdmin

审核人:



房地证 字第 0054328 号

房屋他项权利人	中国建设银行固原分行
房屋所有权人	赵良玉 曹强
房屋所有权证号	0050074
房屋坐落	西关北路靖翔门路西
他项权利种类	最高额抵押
债权数额	
登记时间	2016-03-16



附 记



固 国用(2016)第 60089 号

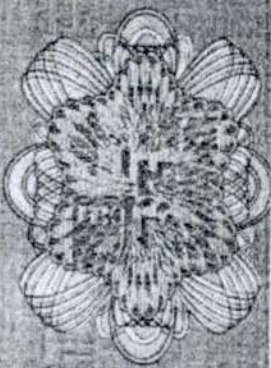
土地使用权人	赵良玉		
座落	西关北路		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	商住	终止日期	2041.04.25
使用权类型	出让	其中	
使用权面积	477.40 M ²	独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

记 事

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

证书监制机关

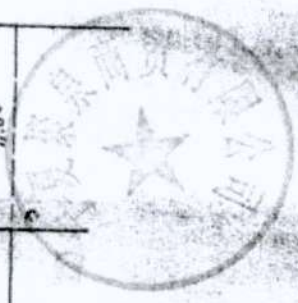
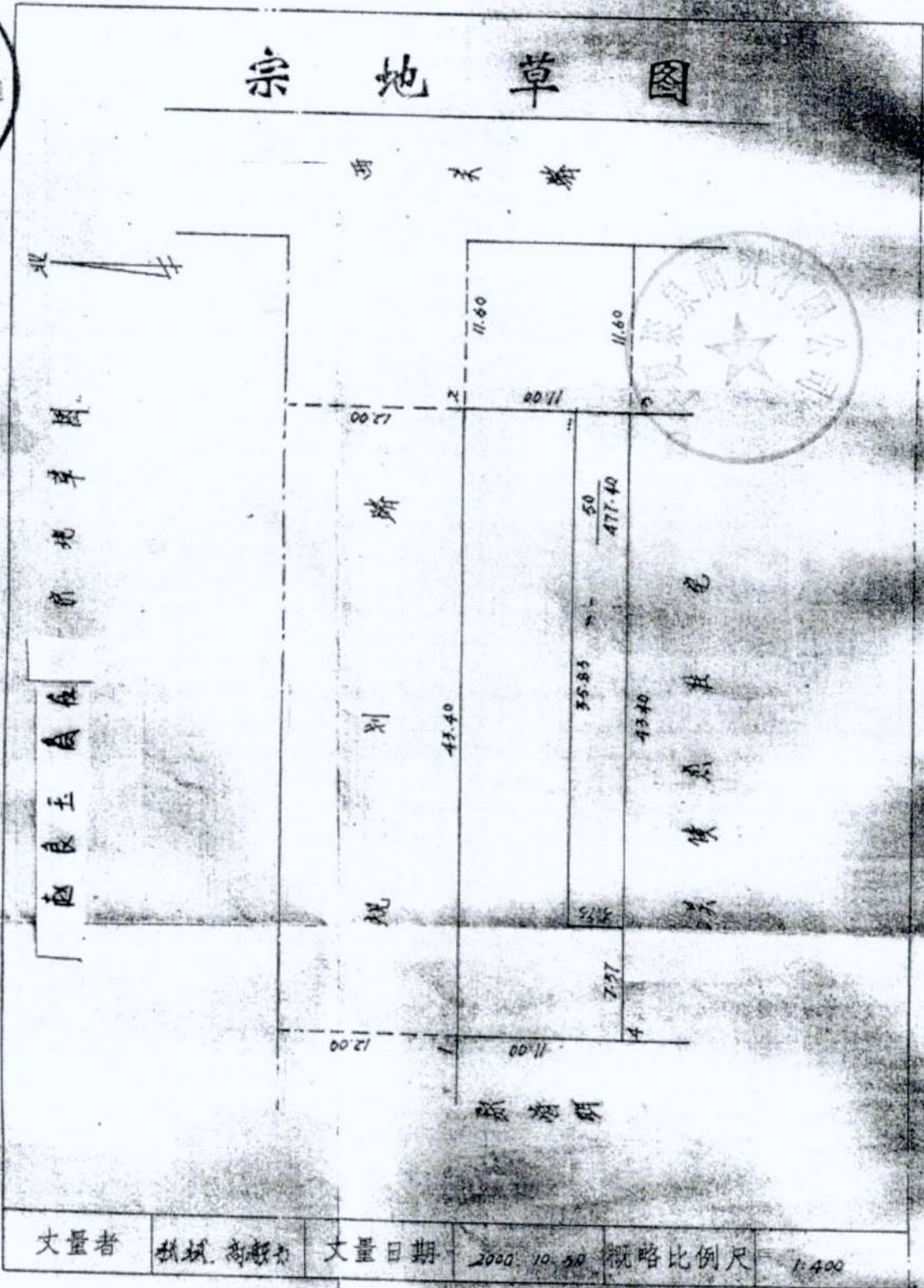
关





证发许

宗地草图



良玉在宗地草图

规划图

土地他项权利人	中国建设银行股份有限公司固原分行		
义务人	赵良玉		
座落	西关北路		
地号	图号	使用权面积	477.40 M ²
权属性质	国有	使用权类型	出让
地类(用途)	商住		



为保护土地他项权利人的合法权益，
对土地权利人申请登记的本证所列土地
他项权利，经审查核实，准予登记，颁发
此证。



他项权利 种类 及范围	他项权利：抵押权 抵押期限：2016.3.16-2019.3.15 抵押金额：0.30万元 抵押面积：477.40m ²
设定日期	2016.3.16
权利顺序	建行固原分行
存续期限	
记事	固国用(2016)第60089号证抵押

附 图 粘 贴 线

证书监制机关



No. 004009270

估价对象实地查勘照片

(固原市西关北路靖朔门路西的营业房及住宅)



估价对象外景



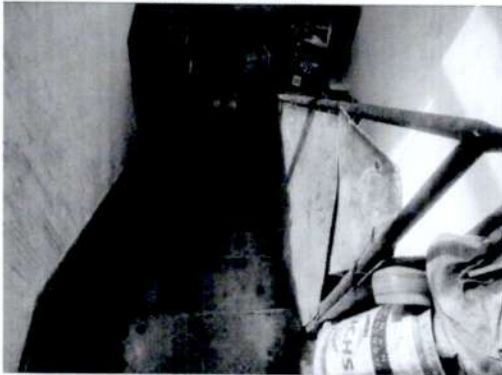
估价对象外景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象外景



估价对象外景



估价对象内景

拍摄：窦晓彤

2020年3月17日

估价对象实地查勘照片

(固原市西关北路靖朔门路西的营业房及住宅)



估价对象内景



估价对象内景



估价对象外景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景

拍摄：窦晓彤

2020年3月17日

估价对象实地查勘照片

(固原市西关北路靖朔门路西的营业房及住宅)



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景

拍摄：窦晓彤

2020年3月17日

估价对象实地查勘照片

(固原市西关北路靖朔门路西的营业房及住宅)



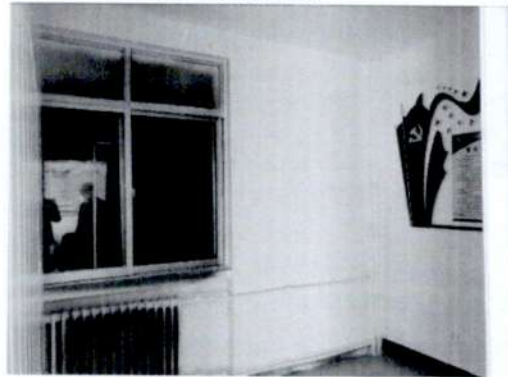
估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象外景



估价对象周围环境



估价对象周围环境

拍摄：窦晓彤

2020年3月17日

宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司营业执照



营业执照 (副本)

统一社会信用代码
916411007359529694



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张杰

经营范围 房地产价格评估;房地产经纪;房屋租赁;土地评估;各类单项资产评估、企业整体评估、市场所需的其他资产评估或项目评估及相关咨询服务。(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)

注册资本 伍佰万圆整

成立日期 2002年05月23日

营业期限 2002年05月23日至2022年05月22日

住所 银川市金凤区宁安大街490号银川IBI育成中心九号楼



登记机关

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司备案证书

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称: 宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人)

住所: 银川市金凤区阅海中央商务区阅海路111号

统一社会信用代码: 916401007699258644

备案等级: 贰级

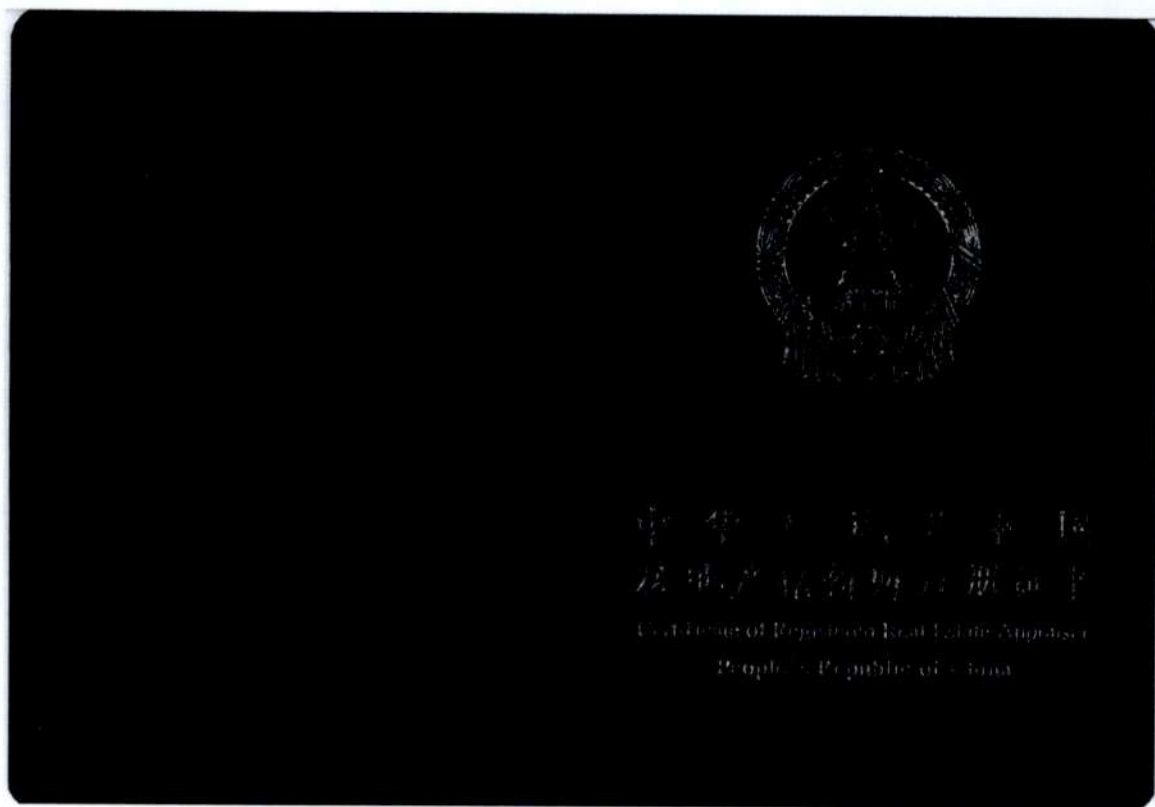
证书编号: 宁建发[2014]第0004号

有效期限: 自2014年2月11日至2017年2月11日

发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

注册房地产估价师证书



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. 00154080

姓名 / Full name

施玉虎

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

64022219860815031X

注册号 / Registration No.

6420150002

执业机构 / Employer

宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-10

持证人签名 / Bearer's signature



注册房地产估价师证书



中华人民共和国
住房和城乡建设部

Ministry of Housing and Urban-Rural Development
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.



No. 00196664

姓名 / Full name

葛畅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

640321197304060029

注册号 / Registration No.

6420040025

执业机构 / Employer

宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-23

持证人签名 / Bearer's signature



