

# 房地产估价报告

项目名称：平罗县翰林大街西侧金水湖畔小区东7-1-101  
号住宅房地产价格评估报告

估价委托人：平罗县人民法院

估价机构：宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：马国祥(注册号：6420040008)

张 燕(注册号：6420140005)

价值时点：2020年1月16日

估价作业日期：2020年1月16日至2020年4月22日

估价报告编号：(宁)博源卓越(2020)估字第064号

## 致估价委托人函

平罗县人民法院：

我公司接受贵院的委托，对位于平罗县翰林大街西侧金水湖畔小区东 7-1-101 号，建筑面积为 119.38m<sup>2</sup>的住宅房地产进行了价格评估，为法院执行案件提供房地产市场价值的参考依据。

根据国家有关法律、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勘察所得数据，本着合法、科学、公正的估价原则，按照评估工作程序，采用比较法和收益法进行评估，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，结合估价经验并考虑影响房地产价值的因素，最终确定估价对象平罗县翰林大街西侧金水湖畔小区东 7-1-101 号住宅房地产于价值时点二〇二〇年一月十六日的市场价值为：RMB342,382 元(取整)。大写(人民币)：叁拾肆万贰仟叁佰捌拾贰元整，单价：2868 元/m<sup>2</sup>。

### 估价结果汇总表

房屋坐落	房屋所有权人	建成年代	结构	设计用途	总楼层	所在楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
平罗县翰林大街西侧金水湖畔小区东 7-1-101 号住宅房地产	王学林、李天国	2012 年	混合	住宅	6	1	119.38	2,868	342,382
特殊说明： 根据估价委托人提供的《查询函》显示，该房屋所占土地无土地登记信息，故本次估价假设产权人以出让方式取得估价对象房屋应分摊的国有商业建设用地的使用权，如与实际不符，估价结果应作相应调整。									

宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年四月二十二日

# 目 录

一、注册房地产估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 假设前提.....	2
(二) 限制条件.....	4
三、估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	12
四、房地产估价技术报告..... (估价机构存档)	
五、附件.....	13

- (一) 估价对象的影像照片；
- (二) 估价对象位置示意图；
- (三) 《司法鉴定委托书》复印件；
- (四) 《房屋所有权证》复印件；
- (五) 《查档证明》复印件；
- (六) 《房屋他项权证》复印件；
- (七) 《查询函》复印件；
- (八) 房地产估价机构备案证书复印件；
- (九) 注册房地产估价师注册证书复印件；
- (十) 房地产估价机构营业执照复印件。

## 一、注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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，但受到本估价报告中已说明的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、我们依照《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。

5、注册房地产估价师马国祥已于2020年1月16日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看。

6、估价委托人应对所提供资料的真实性、合法性、完整性负责，否则造成评估失真本公司不承担相应责任。

7、注册房地产估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，不具备对估价对象权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证，如估价对象房地产发生权属纠纷，与出具估价报告的注册房地产估价师无关。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 假设前提：

#### I、一般假设条件

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) 不存在特殊买者的附加出价。

2、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

3、产权人依法拥有估价对象的合法产权，并依法享有占有、使用、收益、处分的权利，估价对象能够正常上市交易。

4、本报告认为估价委托人提供的所有估价资料是合法、真实、准确、完整的，并以此作为估价的重要依据之一，若因估价委托人提供资料有误而引起的责任，估价方不予以承担。即本次估价范围内估价对象的具体地址、产权人、具体部位及建筑面积、房屋类型和房屋用途均以估价委托人提供的资料为依据并由估价委托人负责解释。

5、由于专业知识的局限性，我们仅对建筑物安全、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，并未对结构等内在质量进行专业测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象工程质量符合国家有关标准为前提进行估价。

6、根据估价目的，本次估价不考虑出租、抵押、查封等他项权利存在和法律纠纷对估价对象价值的影响。

7、在评估估价对象时，未考虑估价对象处分时应负担的费用和税项等可能影响其价值的因素，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及自然条件和其他不可抗力对估价对象的价格影响。

## II、特殊假设条件

### 1、未定事项假设

本次估价的估价对象状况之间不存在未定事项，故本次估价报告无未定事项假设。

### 2、背离事实假设

(1) 估价结果是为法院执行案件提供房地产市场价值的参考依据，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估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(2) 根据估价委托人提供的相关资料，至价值时点，估价对象已设定抵押权，并已查封，本次估价不考虑出租、抵押、查封等他项权利存在和法律纠纷对估价对象价值的影响。

### 3、不相一致假设

本次估价的估价对象状况之间不存在不相一致事项，故本次估价报告无不相一致事项假设。

### 4、依据不足假设

根据估价委托人提供的《查询函》显示，该房屋所占土地无土地登

记信息，故本次估价假设产权人以出让方式取得估价对象房屋应分摊的国有商业建设用地使用权，如与实际情况不符，估价结果应作相应调整。

## (二) 限制条件：

1、估价结果仅为法院执行案件提供房地产市场价值的参考依据，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、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估价委托人的责任，根据估价结果作出的任何经济行为决策由估价委托人自行决定和负责。

3、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，如国家及地方政策、市场状况或估价对象权利状况、实物状况等发生变化，足以影响估价对象价值时，应重新委托评估。

4、估价结果中已包含估价对象分摊的国有土地使用权价值。

5、本估价报告的有效期为一年，即自2020年4月22日至2021年4月21日止。如价值时点之后、有效期内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税收政策等发生变化，对估价结果产生影响时，应及时聘请房地产估价机构对估价结果做调整或重新估价。

6、本估价报告的估价结果，需经宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询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。

7、未经本公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告以任何形式公开发表，也不得在公开文件、通告或报告中引用本估价报告的全部或部分内容。

8、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。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：平罗县人民法院

住所：石嘴山市平罗县团结西路96号

#### (二) 房地产估价机构

名称：宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询有限公司

法定代表人：惠力

住所：银川市金凤区北京中路61号房地产大厦

备案等级：壹级

证书编号：宁建房估证字〔2017〕第002号

#### (三) 估价目的

为法院执行案件提供房地产市场价值的参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象范围

本次估价的房地产范围：平罗县翰林大街西侧金水湖畔小区东7-1-101号住宅房地产。

##### 2、估价对象基本状况

估价对象为平罗县翰林大街西侧金水湖畔小区东7-1-101号住宅房地产，建筑面积119.38m<sup>2</sup>。至价值时点，估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》，未提供估价对象的《国有土地使用证》。根据估价委托人提供的《查档证明》及《房屋他项权证》，至价值时点，估价对象已设定抵押权，并已查封。估价委托人提供的权属资料记载事项如下：

##### ① 《房屋所有权证》记载事项：

《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	房屋坐落	共有情况	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内面积(m <sup>2</sup> )

房权证平字第 2014-47884号	王学林	平罗县翰林大街西侧 金水湖畔小区东 7-1-101号	李天国	商品房	住宅	六	119.38	106.36
附记								
权利人	权利类型	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期		
宁夏石嘴山农村商业银行 股份有限公司红旗支行	抵押	全部	壹拾玖万元整	2014.5.4	2016.5.3	-		

② 《查档证明》记载事项:

收件编号		产别		产权来源		坐落		
201408140068		私有房产		买卖		平罗县翰林大街西侧金水湖畔小区东7幢1单元101号		
房屋自然状况								
幢号	所在层	室号/部位	建筑年代	建筑面积(m <sup>2</sup> )	规划用途	房屋结构	是否抵押	是否限制
东7幢	1	1单元101号	2012-06-21	119.38	住宅	砖混	无	已限制
房屋权利状况								
所有权人		所有权证号		共有权人		共有权证号		
王学林		平房权证平罗县字第2014-47884号		李天国		平房权证2014字第1001469号		
房屋限制信息								
申请执行人		查封来文字号		发文日期		起始日期		终止日期
石嘴山市中级人民法院		2015石民初字第23-1号		2015-02-13		2015-02-13		2017-02-12
石嘴山市中级人民法院		2015石执字第131号		2015-08-11		2015-08-11		2017-08-10
石嘴山市中级人民法院				2018-12-19				
石嘴山市大武口区 人民法院		2015石大执字第319号		2015-08-04		2015-08-04		2017-08-04
银川市兴庆区人民 法院		2015兴执字第2407号		2015-10-10		2015-10-10		2018-10-10
宁夏回族自治区平 罗县人民法院		2019宁0221执1196号		2019-09-23		2019-09-23		2022-09-23
石嘴山市中级人民 法院		2018宁02执恢15号		2018-08-19		2018-08-19		
石嘴山市中级人民 法院		2019宁02执2号		2019-02-25		2019-02-25		2022-02-24

③ 《房屋他项权证》记载事项:

证号	房屋他项权 利人	房屋所 有权人	房屋所有 权证号	房屋坐落	他项 权利 种类	债权数 额	债务履行 期限
----	-------------	------------	-------------	------	----------------	----------	------------

房他证平字第2014-1169号	宁夏石嘴山农村商业银行股份有限公司红旗支行	李天国、王学林	2010-29171、2013-45258、2014-45259、2014-47884、2014-47885、2014-45745	平罗县大沙工业园区大沙路东侧、平罗县翰林大街西侧金水湖畔小区32-33商服II段33-3号、33-4号、金水湖畔小区东7-1-101号、平罗县城团结西路延伸段北侧锦绣华城小区外商1号楼11号、平罗县城南门外桥馨家园小区4号商住楼12号	抵押	贰佰伍拾柒万元整	2014.05.04-2016.05.03
------------------	-----------------------	---------	---	---	----	----------	-----------------------

### 3、土地基本状况

至价值时点，估价委托人未提供估价对象的相应土地权属资料。根据估价人员现场查看，估价对象为平罗县翰林大街西侧金水湖畔东7-1-101号住宅房地产，金水湖畔住宅小区东至翰林大街，西至萧公大街，南至空地，北至鼓楼西街。宗地地势平坦，整块地形较规则，估价对象宗地红线外已达到“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通天然气）的开发程度。宗地红线内已达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、天然气及场地平整）的开发程度。

### 4、建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》和《查档证明》等相关资料，经估价人员现场查看，估价对象所处建筑物为一幢混合结构总层数为6层的住宅楼，估价对象处于第1层，南北朝向，建筑面积为119.38m<sup>2</sup>，建成于2012年。估价对象外墙面贴瓷砖，室内地面铺复合木地板，内墙面贴壁纸，局部木板墙裙，天棚刷涂料，局部石膏板吊顶；卫生间和厨房的地面及墙面均贴瓷砖，扣板吊顶；阳台地面铺复合木地板，墙面贴瓷砖，扣板吊顶；进户门为防盗门，室内安装套装木门、门窗套及塑钢窗，卧室安装壁柜。通上、下水、电、讯、暖、天然气，现作为住宅使用，维护保养状况较好。

### （五）价值时点

2020年1月16日（估价人员现场查勘之日）。

## （六）价值类型

本报告所示价值为市场价值，“市场价值”为估价对象在价值时点的房地产市场状况下，满足估价的假设与限制条件，保持规划用途正常使用，根据本次估价目的的要求，作出的市场价值。

## （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利用原则、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估价委托人没有利害关系，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、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。

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、最高最佳利用原则：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。

### (八) 估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 5、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 6、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；
- 7、国务院、住建部、国土资源部、宁夏回族自治区有关部门颁布其他法规政策文件；
- 8、《房屋所有权证》复印件，证号：房权证平字第2014-47884号；
- 9、《查档证明》复印件，收件编号：201408140068；
- 10、《房屋他项权证》复印件，证号：房他证平字第2014-1169号；
- 11、《司法鉴定委托书》复印件；
- 12、估价方所掌握的有关资料及估价人员实地勘察资料。

### (九) 估价方法

按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)的规定，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。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；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。

估价对象为平罗县翰林大街西侧金水湖畔小区东7-1-101号住宅房地产，按照此用途以及该区域内房地产市场中与估价对象类似的房地产交易、出租实例较多的情况，本次估价报告的住宅房地产采用比较法、收益法为估价方法。具体分析如下：

1、与估价对象处于同一供求范围内的类似房地产交易实例较多，较易找到有效的可比实例，故可采用比较法进行评估；

2、与估价对象处于同一供求范围内的类似房地产出租实例较多，客观租金较易取得，故可采用收益法进行评估；

3、估价对象规划用途为住宅，估价人员通过现场查看和对周边的房地产进行调查分析，按照规划用途使用已为最高最佳利用，故不宜采用假设开发法进行评估；

4、成本法以成本累加为途径，未充分考虑供求关系等市场因素对房地产价值的影响，采用成本法测算得出的估价结果将偏离其正常市场价值，故本次评估也不宜采用成本法；

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

公式：估价对象房地产价格=可比实例价格×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

收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

$$V = A/R \times [1 - 1 / (1 + R)^n]$$

式中：V为收益法评估价格      A为房地产年净收益，  
R为房地产报酬率      n为房地产收益年期。

**(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，结合估价经验，选用适宜的估价方法，在综合分析现有资料和影响房地产价值因素的基础上，最终确定估价对象平罗县翰林大街西侧金水湖畔小区东7-1-101号住宅房地产于价值时点二〇二〇年一月十六日的市场价值为：**RMB342,382元(取整)**。大写(人民币)：**叁拾肆万贰仟叁佰捌拾贰元整**，**单价：2868元/m<sup>2</sup>**。

**(十一) 注册房地产估价师**

参加估价的房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
马国祥	6420040008		年 月 日
张 燕	6420140005		年 月 日

**(十二) 实地查勘期**

2020年1月16日至2020年1月16日

(十三) 估价作业期

2020年1月16日至2020年4月22日

## 四、房地产估价技术报告

### 五、附件

- (一) 估价对象的影像照片；
- (二) 估价对象位置示意图；
- (三) 《房屋所有权证》复印件；
- (四) 《司法鉴定委托书》复印件；
- (五) 《查档证明》复印件；
- (六) 《房屋他项权证》复印件；
- (七) 《查询函》复印件；
- (八) 房地产估价机构备案证书复印件；
- (九) 注册房地产估价师注册证书复印件；
- (十) 房地产估价机构营业执照复印件。