

致估价委托人函

石嘴山市大武口区人民法院：

因贵院受理申请执行人张华与被申请执行人杨天平借款纠纷一案，我公司接受委托，对该案执行过程中拟拍卖的石嘴山市大武口区朝阳西街金山小区42幢3单元501室的市场价值进行了评估。

估价目的：为估价委托人执行案件提供房地产市场价值参考。

估价对象：（见下表）

估价对象基本情况一览表

序号	权属证号	名称	房屋所有权人	用途	结构	建成年代	层数	建筑面积(m ²)	备注
1	未提供	石嘴山市大武口区朝阳西街金山小区42幢3单元501室住宅	杨天平 朱喜花	住宅	混合	2012年	5/6	117.34	带地下室(约20m ²)

价值时点：2019年9月29日。

价值类型：市场价值。

估价方法：估价人员根据所掌握的资料，并对估价对象进行实地查勘后，结合估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，本次采用比较法、收益法进行估价。

估价结果：根据估价目的，依据科学的评估理论，采用正确的估价方法，经综合分析、计算，严格审查，测算出估价对象石嘴山市大武口区朝阳西街金山小区42幢3单元501室住宅于价值时点的市场价值为：**RMB286,896.00元**，大写（人民币）：**贰拾捌万陆仟捌佰玖拾陆元整**。单价：**RMB2445.00元/平方米**。

特别提示：

1. 本估价报告及所示估价结果仅为估价委托人拍卖估价对象提供房地产市场价值参考依据，不得用于其他目的。

2. 本估价报告仅对估价对象市场价值发表意见，不对其权属发表

确定性意见。

3. 本报告所示估价结果包含房屋所分摊的土地使用权价值。估价时设定房屋分摊的土地使用权类型为出让，用途为住宅。

4. 本报告估价结果含地下室价值。

5. 本次估价委托人未提供估价对象的不动产权证，故建筑面积以估价委托人提供的《商品房买卖合同登记备案证明》为依据，估价时设定房屋权属完整、无产权纠纷。

6. 本报告所示估价结果含增值税。

7. 本次估价现场勘查时申请执行人未参与现场勘查。被申请执行人代表朱喜花参与了现场勘查，未在现场勘查表上签字确认。

8. 本估价报告仅对本次经济行为提供房地产价值参考，不对涉案民事纠纷发表意见。

9. 本报告之估价结果未考虑交易过程中所要发生的税费对估价结果的影响。也未考虑因估价对象短期强制处分、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。

宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询有限公司

二〇一九年十月二十二日



目 录

一. 注册房地产估价师声明.....	1
二. 估价的假设和限制条件.....	2
三. 房地产估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 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.....	7
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 估价人员.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业日期.....	13
四. 附 件.....	14
1. 石嘴山市大武口区人民法院《鉴定委托书》	
2. 《商品房买卖合同登记备案证明》	
3. 估价对象区域位置示意图	
4. 估价对象实地查勘情况和相关照片	
5. 可比实例区域位置示意图	
6. 估价机构营业执照复印件	
7. 估价机构备案证书复印件	
8. 注册房地产估价师注册证复印件	

一. 注册房地产估价师声明

我们根据自己良好的知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 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。

2. 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说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 我们对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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《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. 估价人员许明、武勇已于2019年9月29日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任；但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构、建筑质量进行调查的责任。

二. 估价的假设和限制条件

(一) 估价假设

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. 注册房地产估价师依据估价委托人提供的资料,对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查,并对估价对象进行了实地查勘。本报告假设估价委托人提供的所有估价资料是真实、可靠的,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。即本次估价范围内的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。

3. 本报告假设估价对象在现状条件下,按照法定用途持续使用。

4. 由于专业知识的局限性,我们仅对房屋安全、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勘,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。

5. 当地房地产供求状况在未来一年内未发生大的变化。

(二) 未定事项假设

由于估价委托人仅提供了《商品房买卖合同登记备案证明》,未

提供《不动产权证书》或《房屋所有权证》及分割土地使用权证，本次估价根据其区域内实际情况，设定估价对象房屋分摊的土地使用权类型为住宅用地，土地使用权性质为出让。

(三) 估价限制条件

1. 本估价报告及所示估价结果仅为估价委托人确定涉案房地产市场价值提供参考依据，不得用于其他目的。

2. 本估价报告仅对涉案房地产价值发表意见，不对房地产权属发表确定性意见。

3. 本报告所示估价结果包含房屋所分摊的土地使用权价值。

4. 本报告估价结果包含地下储藏室价值。

5. 本估价报告仅对本次经济行为提供参考意见，不对涉案民事纠纷发表意见。

6. 本次估价结果未考虑短期强制处分、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果的影响，也未考虑未来房地产市场变化风险对房地产市场价值的影响。

7. 本估价报告的有效期为一年，即自2019年10月21日起至2020年10月20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。

8. 本估价报告分为“房地产估价结果报告”、“房地产估价技术报告”两部分。“房地产估价结果报告”提交给估价委托人供本次估价目的使用，“房地产估价技术报告”由估价机构存档。未经本估价机构和估价人员同意，本估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，也不得发表于任何公开媒体。凡因估价

委托人不当使用估价报告而引起的不良后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9. 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。对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构和估价人员不承担责任。

10. 如发现本估价报告文字或数字因校对原因或其他类似原因出现差错时，请通知本机构进行更正。

11. 本估价报告由宁夏博源华瑞房地产评估咨询有限公司负责解释。

三. 房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：石嘴山市大武口区人民法院

(二) 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

统一社会信用代码：91640100788207719F

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：惠力

住所：银川市金凤区北京中路61号银川房地产大厦10楼

备案等级：壹级

证书编号：宁建房估证字[2017]第002号

有限期限：2017年7月18日至2020年7月17日

(三) 估价目的

为估价委托人执行案件提供房地产市场价值参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象及范围

估价对象为石嘴山市大武口区朝阳西街金山小区42幢3单元501室住宅，详细情况见下表：

估价对象基本情况一览表

序号	权属证号	名称	房屋所有权人	用途	结构	建成年代	层数	建筑面积(m ²)	备注
1	未提供	石嘴山市大武口区朝阳西街金山小区42幢3单元501室住宅	杨天平 朱喜花	住宅	混合	2012年	5/6	117.34	带地下室(约20m ²)

估价范围包含房屋所分摊的土地使用权。

2. 估价对象状况

(1) 区位状况

估价对象为石嘴山市大武口区朝阳西街金山小区42幢3单元501室住宅。金山小区东临游艺西街，南临台湾北路，西临朝阳西街，北临商建花园、花样年华住宅小区。

估价对象所处地理位置较好，区域内商业氛围一般，区域范围内有3路、5路、7路公交车通过，交通较便利；区域有中国银行、中国建设银行、中国工商银行等金融机构；区域内大武口区健民社区卫生服务站、宁夏第五人民医院等；区域内学校宏德幼儿园、石嘴山市第二十小学、石嘴山市第五中学、石嘴山市实验中学、石嘴山市三中等，区域内沿街有众多商业网点，区域范围内还有大武口区教育体育局考试中心、石嘴山市教育体育局、石嘴山市房产管理局、青山派出所等，公共服务设施较齐全，区域内还有富仁大酒店、枫华豪泰大酒店等；区域内有花样年华小区、商建花园、千汇小区、公安小区、恒源水岸、阳光苑、新月家园等住宅区，人口聚集度较高；区域开发程度已达到“七通一平”，基础设施程度高；周围环境质量及景观较好，有北武当生态旅游区、大武口森林公园等休闲活动场地，区域规划以商住为主。

(2) 实物状况

① 建筑物状况

石嘴山市大武口区朝阳西街金山小区42幢3单元501室住宅，所在建筑物总层数6层，估价对象位于第5层，建筑面积117.34平方米，附带地下储藏室（约20平方米），房屋建成于2012年，混合结构，建筑物1层外墙贴面砖、2层以上墙面刷涂料，楼道门为钢制防盗门。估价对象室内精装修，3室2厅户型，室内地面铺木地板，

墙面乳胶漆粉刷，客厅屋面石膏板做造型，实木套装门，厨房、卫生间墙面贴面砖，铝扣板吊顶，室内水、电、讯等基础设施齐全，地辐射采暖。

②土地状况

估价对象所在宗地呈矩形较规则，地形平坦，地质状况良好，土地开发程度达到宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），宗地内“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气，场地平整）的基础设施水平，满足住宅用地需求。

(3) 权属状况

估价委托人仅提供了《商品房买卖合同登记备案证明》，未提供《不动产权证书》或《房屋所有权证》及分割《土地使用证》。

依据《商品房买卖合同登记备案证明》，石嘴山市大武口区朝阳西街金山小区42幢3单元501室住宅，买受人为：杨天平、朱喜花。

(五) 价值时点

以实地勘查日2019年9月29日为价值时点。

(六) 价值类型

市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。是指在下列交易条件下最可能实现的价格：

- 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各自利益的最大化；
- 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不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(七) 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等估价原则。

1. 独立、客观、公正原则：要求估价机构完全独立，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素的影响，公平合理地进行估价。

2. 合法原则：指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。土地制度、房地产法规、城市规划法等法律和法规是影响房地产价格的重要因素，房地产的权益只有在法律规定的范围内才具有经济上的价格。要求估价对象在价值时点必须具有合法的产权，其所涉及的用途必须是合法的，涉及到估价对象的交易处分方式时，交易、处分方式必须合法。因此，房地产的价格评估必须以房地产的权益合法为前提。

3. 价值时点原则：房地产估价要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。房地产的价格会随着社会、政治、经济等情况的发展变化而不断变动，因而在不同的时点上，同一个房地产往往有不同的价格水平。因此，必须确定价格的价值时点，才能确定估价对象在某一时点上的价格。

4. 替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响的作用，其价格会相互牵制而趋于一致。因此，估价对象房地产的价格可通过对同类型房地

产价格的比较来进行估价。

5. 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或价格，最高最佳利用是指在法律上允许，技术上可能，经济上可行，并且经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式，包括最佳的用途、规模、档次等。由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，房地产权利人都期望从其所有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。

(八) 估价依据

1. 法律、法规和部门规章等

(1) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国第62号主席令)；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国第72号主席令)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国第28号主席令)；

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

2. 技术标准及估价指导意见、信息等

(1) 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015 《房地产估价规范》；

(2) 中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013 《房地产估价基本术语标准》。

3. 估价委托人提供的以下资料

(1) 石嘴山市大武口区人民法院(2015)石大执字第29号《鉴定委托书》;

(2) 《商品房买卖合同登记备案证明》。

4. 参考资料

估价人员收集整理的有关市场资料及实地勘查所获取的材料。

(九) 估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》规定,通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法,对于同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价;有条件选用比较法进行估价的,应以比较法为主要的估价方法;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;具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价,应选用假设开发法作为其中的一种估价方法;在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下,可采用成本法作为主要的估价方法。

估价对象为已建成投入使用的商品房,不适宜用假设开发法评估;估价对象位置较好,商业价值较高,不适宜用成本法估价;由于近期内与估价对象处于同一供需圈,用途相同的类似房地产交易和租赁活动较为频繁,市场交易和租赁案例较多,适用于比较法和收益法进行估价。估价人员根据所掌握的资料,并对估价对象进行实地查勘后,结合估价对象的特点和估价目的,遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验,确定采用比较法和收益法进行估价,并对两种方法测算结果综合分析后,确定估价对象价值。

估价的技术路线如下：

1、比较法

比较法是将估价对象与在价值时点近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知交易价格，调整后得出估价对象价格的一种估价方法。

(1) 基本原理：主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产的交易价格时，如若附近类似地区有若干相近效用的房地产的交易存在，可依据“替代原理”调整后得出估价对象的市场价值。

(2) 公式

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

其中：

①交易情况修正：可比实例是非正常的交易价格，将其修正为正常市场情况下的交易价格。

②市场状况调整：可比实例交易时间的市场状况与价值时点的市场状况不一致时，根据价格变动率或价格指数或其他方法将可比实例的价格调整到价值时点的价格。

③区位状况调整：将可比实例与估价对象所在地理位置、繁华程度、交通条件、基础设施状况、公共配套设施状况、环境质量状况、楼层、朝向等因素比较分析，进行调整。

④实物状况调整：内容主要应包括：面积、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观，新旧程度等因素进行比较分析，进行调整。

⑤权益状况调整：内容主要应包括：规划条件、共有情况、权属清晰状况、他项权利状况等因素进行比较分析，进行调整。

2、收益法

收益法是指通过预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(1) 基本原理：主要运用预期收益原理，由于房地产寿命具有长久性，占用收益性房地产不仅现在能获得收益，而且能期望在未来持续获得收益。那么现在购买一宗有一定期限收益的房地产，预示着在未来收益期限内可源源不断地获取收益，则这未来一定期限内的净收益的现值之和即是该宗房地产的价格。

(2) 公式

本次根据估价对象的实际情况，采用持有加转售模式估价。公式：

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

式中：V——收益价值（元）；

A_i ——期间收益（元）；

V_t ——期末转售收益（元）；

Y_i ——未来第*i*年的报酬率；

Y_v ——期末报酬率（元）；

t——持有期（年）。



(十) 估价结果

根据估价目的，依据科学的评估理论，采用正确的估价方法，经综合分析、计算，严格审查，测算出石嘴山市大武口区朝阳西街金山小区42幢3单元501室住宅于价值时点二〇一九年九月二十九

日的市场价值为：RMB286,896.00元，大写（人民币）：贰拾捌万陆仟捌佰玖拾陆元整。单价：RMB2445.00元/平方米。

(十一) 估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
许明	6420030007		2019年10月21日
武勇	6420130006		2019年10月21日

(十二) 实地查勘日期

2019年9月29日。

(十三) 估价作业日期

2019年9月29日-2019年10月21日。

宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询有限公司

二〇一九年十月二十一日



四. 附 件

1. 石嘴山市大武口区人民法院《鉴定委托书》
2. 《商品房买卖合同登记备案证明》
3. 估价对象区域位置示意图
4. 估价对象实地查勘情况和相关照片
5. 可比实例区域位置示意图
6. 估价机构营业执照复印件
7. 估价机构备案证书复印件
8. 注册房地产估价师注册证复印件

宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院 鉴定委托书

(2015)石大执字第29号

宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询有限公司：

我院受理申请执行人张华与被申请执行人杨天平借款纠纷一案，需要进行房产价值评估，请委派有专业知识的人，对被执行人杨天平所有的位于大武口区大武口区金山小区42-3-501房屋一套的价格进行评估。（注：如无法入户，参照同地段、同类型、一般装修或无装修的房屋进行评估）

鉴定人接受委托后30日内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。



22

商品房买卖合同登记备案证明

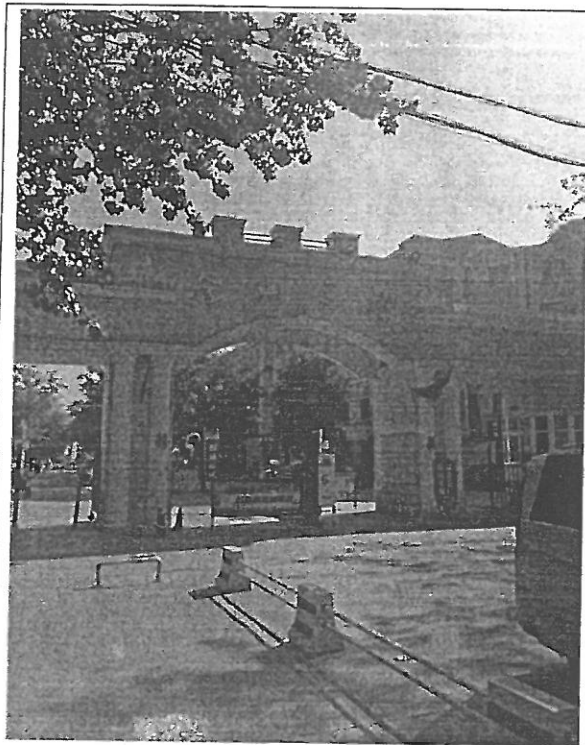
商品房买卖合同备案号	石房售字第 2009-115号	合同编号	20110117235	业务编号	20110117235
开发企业	宁夏荣达房地产开发有限公司				
买受人姓名/名称	杨天平, 宋其花				
买受人身份证/营业执照注册号	622725195105101354, 622725197311121109				
项目名称	金山小区				
房屋坐落	大武口区朝阳西街金山小区42幢3单元501, 3单元501号				
建筑面积	117.34 m ²	总价	261492 元	合同签订时间	
结构	混合结构	设计用途	住宅	合同备案时间	2012-05-07 19:07:02
备注	该证明用于办理房地产权登记交易业务, 请妥善保管。				

2015.9.7 司(张)梅

商品房买卖合同登记备案证明

商品房买卖合同备案号	石房售字第 2009-115号	合同编号	20110117235	业务编号	20110117235
开发企业	宁夏荣达房地产开发有限公司				
买受人姓名/名称	杨天平, 宋其花				
买受人身份证/营业执照注册号	622725195105101354, 622725197311121109				
项目名称	金山小区				
房屋坐落	大武口区朝阳西街金山小区42幢3单元501, 3单元501号				
建筑面积	117.34 m ²	总价	261492 元	合同签订时间	
结构	混合结构	设计用途	住宅	合同备案时间	2012-05-07 19:07:02
备注	该证明用于办理房地产权登记交易业务, 请妥善保管。				

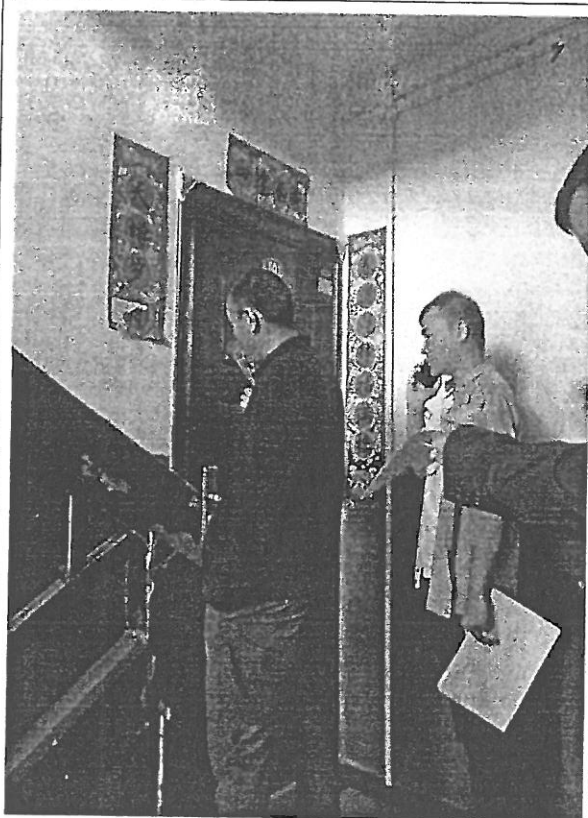
注册房地产估价师许明、武勇于 2019 年 9 月 29 日对委托范围内的房地产进行了实地查勘，并拍摄了相关照片。



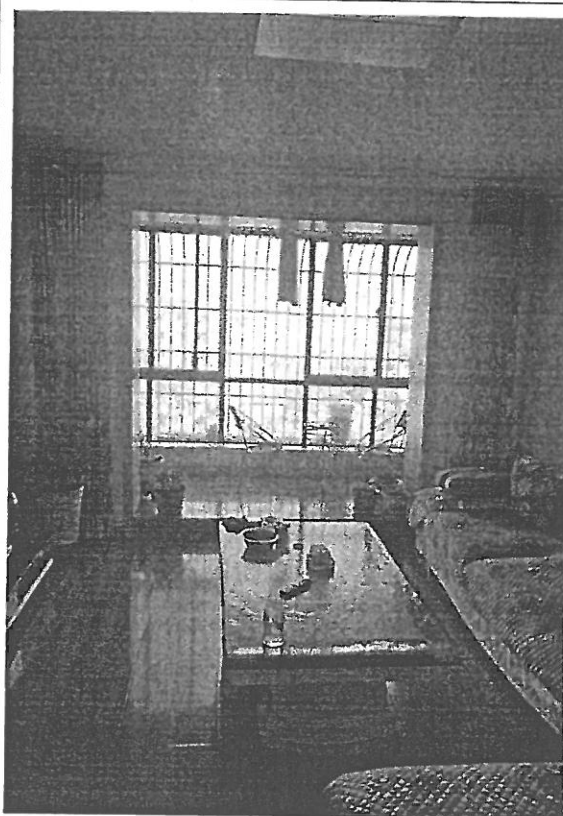
小区大门



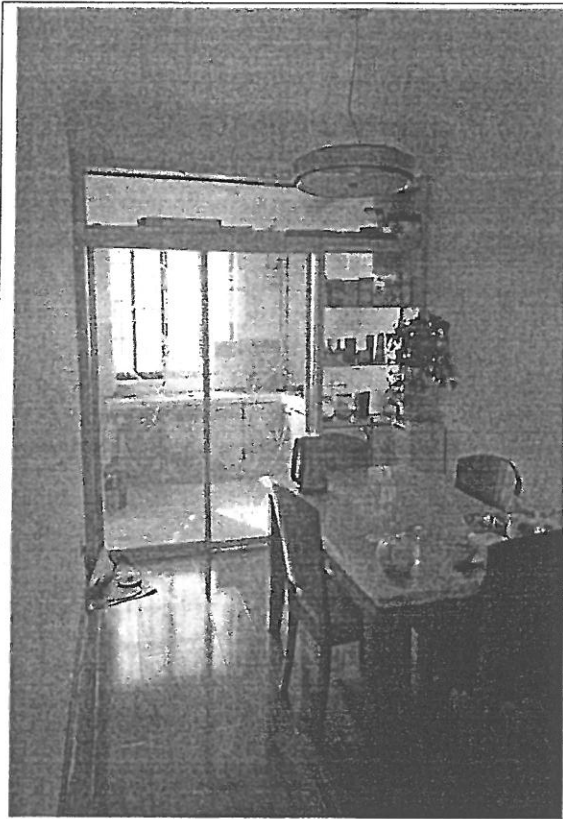
单元门



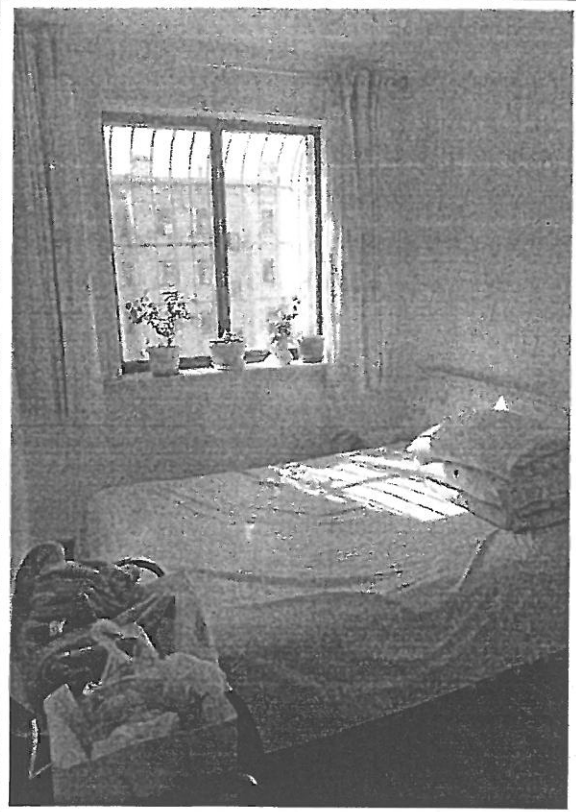
入户门



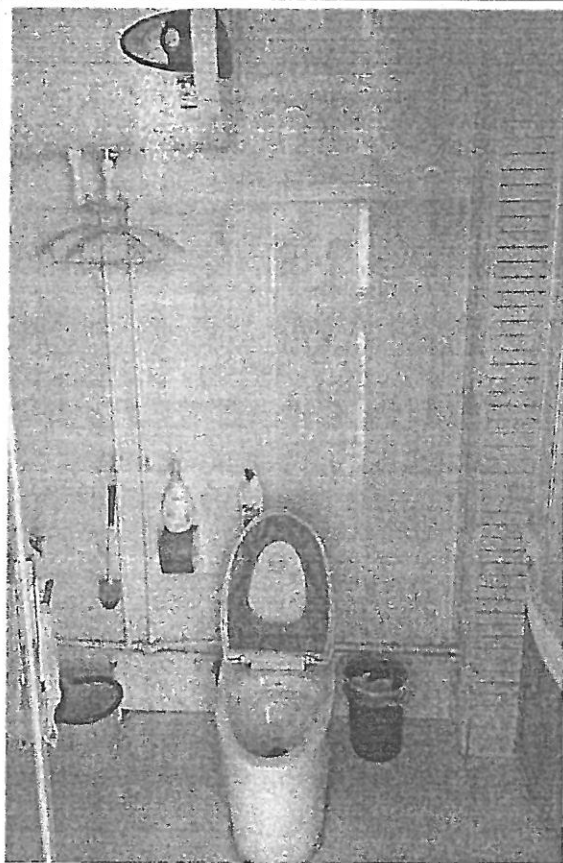
客厅



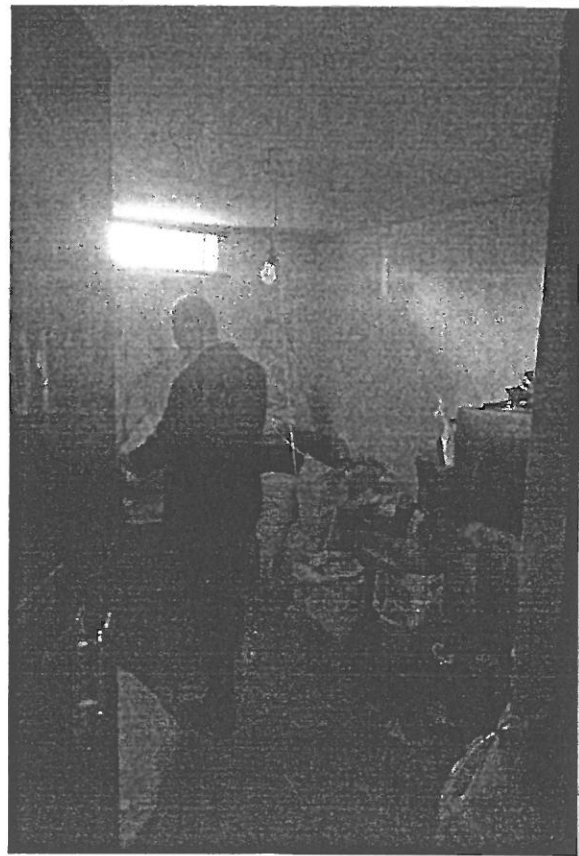
餐厅及厨房



卧室

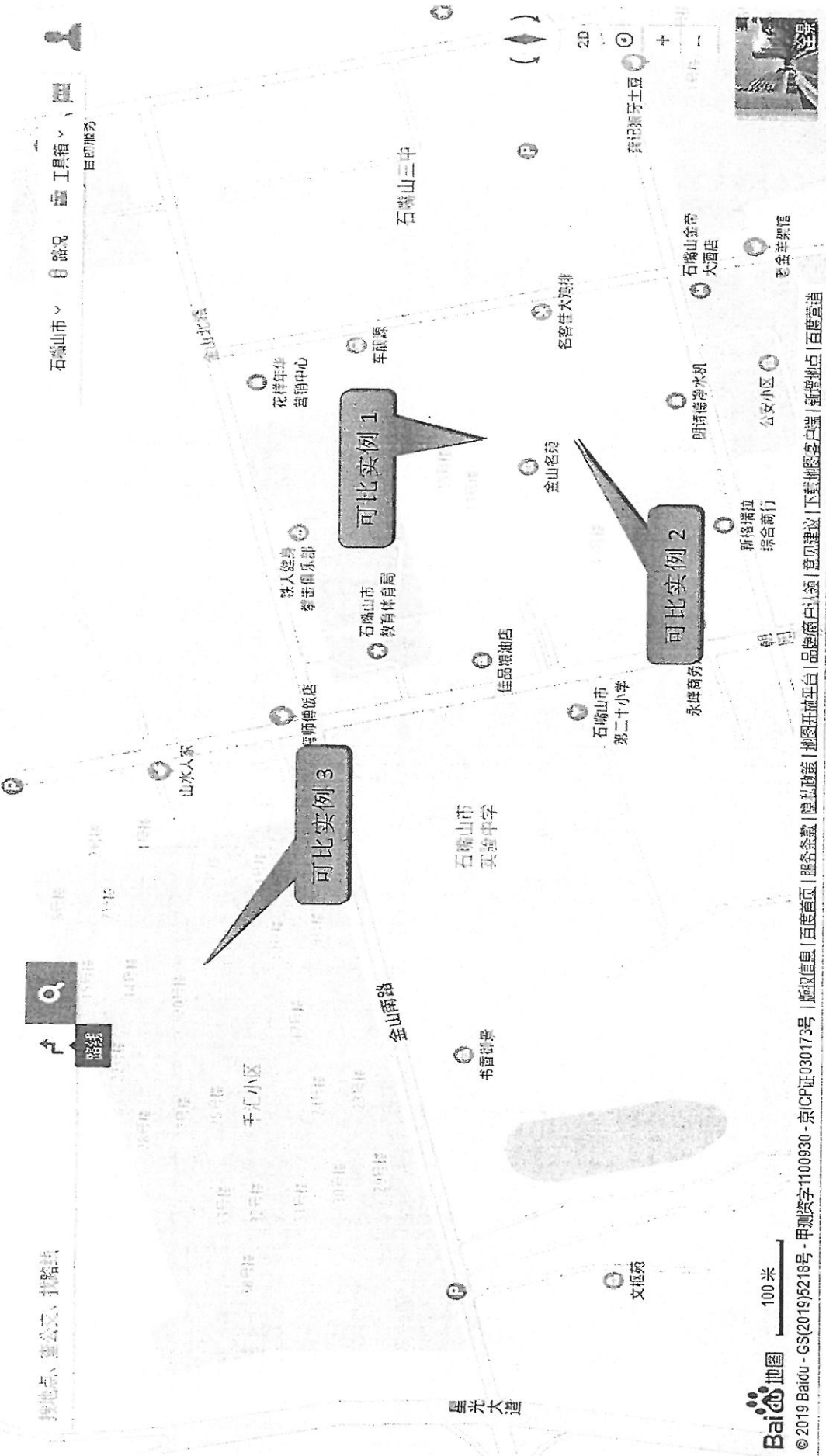


卫生间



卫生间

可比实例位置示意图



Baidu 地图 100米

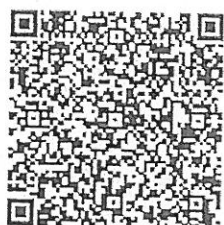


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91640100788207719F

名称 宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 宁夏银川市金凤区北京中路61号银川房地产大厦10楼
法定代表人 惠力
注册资本 200万元整
成立日期 2006年6月7日
营业期限 长期
经营范围 房地产评估(凭资质证经营); 房地产咨询; 房地产经纪** (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



2016

年 5 月 25 日

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

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制