



估价报告书

宁夏方诚房地产评估有限公司

NINGXIA FANGCHENG REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

宁夏方诚房地产评估有限公司 房地产估价报告

估价报告编号：宁方房估（法）【2020】字第 47 号

估价项目名称：李雅君所有的位于固原市原州区西关北路宁源小区 15 号楼 4 单元 301 室的一套住宅用途房地产市场价格价值评估

估价委托人：固原市原州区人民法院

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：白成本（注册号 6420110013）

俞静（注册号 6420180010）

估价作业日期：二〇二〇年三月十二日至二〇二〇年四月十日

估价报告出具日期：二〇二〇年四月十日

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..... | 12 |
| (8)估价方法..... | 14 |
| 4、分析说明..... | 15 |
| 5、估价结果..... | 16 |
| 6、注册房地产估价师..... | 17 |

五、附件

- 1、固原市原州区人民法院《委托书》；
- 2、估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》、《不动产登记信息查询结果证明》（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

固原市原州区人民法院：

受贵院的委托，宁夏方诚房地产评估有限公司对李雅君所有的位于固原市原州区西关北路宁源小区 15 号楼 4 单元 301 室，建筑面积 114.57 平方米的一套住宅用途房地产及其所分摊的一宗国有出让城镇住宅用途建设用地使用权市场价值进行评估。

估价目的：为固原市原州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：二〇二〇年三月十六日

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固原市原州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 | 所在层数 /总层数 | 建造年代 (年) | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (元) |
|----------|--|--------------|----|--------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| 李雅君 | 固原市原州区西关北路 宁源小区 15 号楼 4 单元 301 室 | 住宅 | 混合 | 3/6 | 2009 | 114.57 | 4386 | 502504 |
| 人民币大写金额 | | 伍拾万零贰仟伍佰零肆元整 | | | | | | |
| 提示 说明 | 一、本估价报告有效期自二〇二〇年四月十日至二〇二一年四月九日止； 二、上述评估单价及总价均包含有地上建筑物价值及其所分摊的建设用地使用权价值，即为房地合一价值。 三、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。 四、宁夏方诚房地产评估有限公司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。 五、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。 六、本估价报告仅可用于固原市原州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。 | | | | | | | |

法定代表人：



宁夏方诚房地产评估有限公司

二〇二〇年四月十日



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：

一、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。

二、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。

三、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。

四、使用本房地产估价报告应当保持其完整性和严肃性。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。本次估价由宁夏方诚房地产评估有限公司工作人员

白成本、胥宁于二〇二〇年三月十六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。

十、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权管理部门认定为准。

十一、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 |
|----------|---|---|-----------|
| 白成本 |  中国注册房地产估价师 白成本 6420110013 注册号: 6420110013 宁夏回族自治区 注册 2014年10月14日 |  | 2020.6.10 |
| 俞静 |  中国注册房地产估价师 俞静 6420180010 注册号: 6420180010 宁夏回族自治区 注册 2005年9月1日 |  | 2020.6.10 |

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、一般假设:

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的《房屋所有权证》、《不动产登记信息查询结果证明》等资料进行了认真检查，本次评估设定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。

2、估价对象在合法情况下按照目前状况持续使用为最高最佳利用前提，并可在公开市场上自由转让，若转换房地产用途，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、未定事项假设:

1、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。

2、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。

3、估价对象房地产已设定抵押权，本次估价未考虑估价对象房地产原有的担保物权、其他优先受偿权及查封等因素对房地产价值的影响。

4、本次估价未见估价对象房地产《国有土地使用证》，依据估价委托人提供《房屋所有权证》、《不动产登记信息查询结果证明》，设定估价对象房地产所分摊的建设用地使用权为国有出让城镇住宅用途，出让终止日期 2080 年 09 月 08 日，至价值时点剩余使用年限 60.48 年，开发程度为宗地外“七通”，宗地内“七通一平”，容积率为现状容积率；设定估价对象房地产建筑物为混合结构住宅用房，所在层数 3 层，建筑面积 114.57 平方米，建造年代 2009 年，属李雅君单独所有，无共有人。

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确认。

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，即自二〇二〇年四月十日至二〇二一年四月九日止。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、本估价报告仅可用于固原市原州区人民法院对李雅君所有的位于固原市原州区西关北路宁源小区 15 号楼 4 单元 301 室的一套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、本估价对象范围包括位于固原市原州区西关北路宁源小区 15 号楼 4 单元 301 室，建筑面积 114.57 平方米的一套住宅用途房地产及其所分摊的一宗国有出让城镇住宅用途建设用地使用权，亦包含定着于房屋

并影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修，未包含房地产室内外可移动的家具、器具、家用电器等资产。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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估价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。

10、本报告结果未考虑处分时所发生的相关费用及资金利息。

11、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。

12、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。

13、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。

14、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位于固原市 原州区西关北路宁源小区 15 号楼 4 单元 301 室的一套住宅用途房地产市场价格价值评估

宁方房估（法）【2020】字第 47 号

一、基本情况：

1、估价委托人：

机构名称：固原市原州区人民法院

2、房地产估价机构：

机构名称：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

备案证书编号：宁建房估证字【2013】第 001 号

联系人：任永安

联系电话：0951-5047932

3、委托评估事项：

宁夏方诚房地产评估有限公司接受固原市原州区人民法院的委托，对李雅君所有的位于固原市原州区西关北路宁源小区 15 号楼 4 单元 301 室，建筑面积 114.57 平方米的一套住宅用途房地产及其所分摊的一宗国有出让城镇住宅用途建设用地使用权进行市场价值评估，亦包含定着于房屋并影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修，未包含房地产室内外可移动的家具、器具、家用电器等资产。

4、受理日期：

二〇二〇年三月十二日

5、委托材料：

(1)固原市原州区人民法院《委托书》（2019）宁 0402 执 5752 号；

(2)《房屋所有权证》、《不动产登记信息查询结果证明》(复印件)。

6、实地查勘期:

二〇二〇年三月十六日(现场查勘日期)

7、查勘地点:

固原市原州区西关北路宁源小区15号楼4单元301室。

8、在场人员:

固原市原州区人民法院:高阳、贾超;

被执行人:李雅君

宁夏方诚房地产评估有限公司:白成本、胥宁;

9、(被)申请执行人:

申请执行人:固原市原州惠民担保有限责任公司

被申请人:李雅君

二、检案摘要:

固原市原州区人民法院受理申请执行人固原市原州惠民担保有限责任公司与李雅君金融借款合同纠纷一案中,就被执行人李雅君所有的位于固原市原州区西关北路宁源小区15号楼4单元301室,建筑面积114.57平方米的一套住宅用途房地产及其所分摊的一宗国有出让城镇住宅用途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:

宁夏方诚房地产评估有限公司于二〇二〇年三月十二日接受固原市原州区人民法院的委托,工作人员白成本、胥宁于二〇二〇年三月十六日对委托估价项目进行了现场查看,并收到估价对象房地产《房屋所有权证》、《不动产登记信息查询结果证明》等资料;自二〇二〇年三月十二日至二〇二〇年四月十日进行了估价资料的收集、整理、检验及评估测算,得出最终估价结果,并于二〇二〇年四月十日出具正式房地产估价报告。

2、估价对象:

(1)估价对象位置:

估价对象位于固原市原州区西关北路宁源小区15号楼4单元301室,所在宁源小区住宅小区四至为:东临西关街、南临文化西街、西临西城街、北临开城路,地处固原市城市土地分等定级I级住宅用地范围之内。

(2)估价范围:

经估价委托人现场指认及估价人员现场查看,估价对象范围包括位于固原市原州区西关北路宁源小区15号楼4单元301室,建筑面积114.57平方米的一套住宅用途房地产及其所分摊的一宗国有出让城镇住宅用途建设用地使用权(以估价委托人提供《房屋所有权证》、《不动产登记信息查询结果证明》所列内容为准),亦包含定着于房屋并影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修,未包含房地产室内外可移动的家具、器具、家用电器等资产。

(3)估价对象实物状况:

①房屋实物状况:

估价对象主体是一幢总层数为六层的混合结构单元式住宅楼,东西朝向,于2009年建成并投入使用。估价对象为该住宅楼其中一套住宅用房,所在层数为3层,建筑面积114.57平方米,室内布局为二室二厅一厨一卫。室内装饰装修状况具体如下:进户门安装防盗门,胶合板套装内门,塑钢窗,室内地面铺木地板,内墙面贴壁纸,顶棚刷乳胶漆,压石膏装饰线条;厨房地面铺防滑地砖,墙面贴墙面砖,PVC板集成吊顶;卫生间地面铺防滑地砖,墙面贴面砖,PVC板集成吊顶。

②土地实物状况:

本次估价设定估价对象房地产所分摊的建设用地使用权为国有出让城镇住宅用地,使用权面积24.20平方米,出让终止日期2080年09月08日,至价值时点剩余使用年限60.48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,宗地内已完成开发建设,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,容积率为现状容积率,估价对象为

分摊土地使用权，无具体形状。

(4)估价对象权益状况:

①房屋权益状况:

| | | | | | | |
|--------|------|---------------------------|--------------|---------------|-----------------|------|
| 房屋所有权人 | | 李雅君 | | | | |
| 房屋坐落 | | 固原市原州区西关北路宁源小区15号楼4单元301室 | | | | |
| 产权证号 | | 固房权证市字第0059175号 | 共有情况 | 单独所有 | | |
| 房屋状况 | 房屋性质 | 结构 | 所在层数/ 总层数 | 建筑面积 (平方米) | 套内建筑面积 (平方米) | 规划用途 |
| | | 混合 | 3/六 | 114.57 | | 住宅 |
| 填发单位 | | 固原市人民政府 | | 登记时间 | 2015年12月16日 | |
| 附记 | | | | | | |
| 产权来源 | | | | | | |

②土地权益状况:

| | | | | |
|-------------|--|--|------|--|
| 土地使用权人 | | 李雅君 | | |
| 座落 | | 固原市原州区西关北路宁源小区15号楼4单元301室 | | |
| 地号 | | 不详 | 图号 | |
| 地类(用途) | | 城镇住宅用地 | 土地等级 | I级 |
| 使用权类型 | | 出让 | 终止日期 | 2080年09月08日 |
| 使用权面积 | | 24.20 m ² | 其中 | 独用面积 — m ² 分摊面积 24.20 m ² |
| 《国有土地使用证》证号 | | 不详 | | |
| 《国有土地使用证》编号 | | 不详 | | |
| 土地权属性质及权属变更 | | 国有出让 | | |
| 发证机构 | | 固原市人民政府 | 发证日期 | 不详 |
| 四至 | | 估价对象为地上建筑物分摊的建设用地使用权,所在宁源小区住宅小区四至为:东临西关街、南临文化西街、西临西城街、北临开城路。 | | |
| 历史沿革及来源 | | 李雅君以购买商品方式取得建设用地使用权。 | | |
| 本次估价设定 | | 设定为国有出让城镇住宅用途建设用地使用权,至价值时点剩余使用年期为60.48年;开发程度为:宗地外“七通”,宗地内“七通一平”;设定容积率为现状容积率。 | | |

③他项权利事项:

至价值时点,根据鉴定委托人提供资料和估价人员调查了解,估价对象房地产房屋所有权人和建设用地使用权人均为李雅君单独所有,现自用;该房地产已设定抵押权,抵押权人固原市原州惠民担保有限责任公司,他项权利种类抵押权,债权数额为30万元整,履行债务期限2018年01月25日起至2019年01月24日止,登记日期2018年01月26日,至价值时点尚未解除抵押权,本次估价未考虑抵押权等他项权利对房地

产价值的影响。

3、估价目的:

为固原市原州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格。

4、价值时点:

二〇二〇年三月十六日(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:

固原市原州区人民法院《委托书》(2019)宁0402执5752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】第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关于印发《人民法院委托评估工作规范》法办【2018】273号；

⑩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《宁夏房地产估价报告评审标准》宁房协估字【2013】04号。

(4)估价产权依据：

①《房屋所有权证》、《不动产登记信息查询结果证明》。

(5)估价参考依据：

①《宁夏工程造价》2020年第1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的波动性，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：

估价对象为成套住宅用房，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：

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， \dots ，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， \dots ，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《房屋所有权证》、《不动产登记信息查询结果证明》等资料进行了认真检查，本次评估设定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。

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，即二〇二〇年三月十六日，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：

(1)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。

(2)装饰装修方面：

估价对象主体是一幢总层数为六层的混合结构单元式住宅楼，东西朝向，于2009年建成并投入使用。估价对象为该住宅楼其中一套住宅用房，所在层数为3层，建筑面积114.57平方米，室内布局为二室二厅一厨一卫。室内装饰装修状况具体如下：进户门安装防盗门，胶合板套装内门，塑钢窗，室内地面铺木地板，内墙面贴壁纸，顶棚刷乳胶漆，压石膏装饰线条；厨房地面铺防滑地砖，墙面贴墙面砖，PVC板集成吊顶；卫生间地面铺防滑地砖，墙面贴面砖，PVC板集成吊顶。

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固原市原州区西关北路宁源小区15号楼4单元301室，1单元201，建筑面积114.57平方米的一套住宅用途房地产及其所分摊的一宗国有出让城镇住宅用途建设用地使用权，亦包含定着于房屋并影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修，未包含房地产室内外可移动的家具、器具、家用电器等资产。

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固原市原州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二〇二〇年三月十六日时的公开市场价值

为：

| 产权人 | 房屋坐落 | 用途 | 结构 | 所在层数 /总层数 | 建造年代 (年) | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (元) |
|---------|-----------------------------------|--------------|----|--------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| 李雅君 | 固原市原州区西关北路 宁源小区15号楼4单元 301室 | 住宅 | 混合 | 3/六 | 2009 | 114.57 | 4386 | 502504 |
| 人民币大写金额 | | 伍拾万零贰仟伍佰零肆元整 | | | | | | |

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 |
|----------|--|---|-----------|
| 白成本 |  |  | 2020.4.10 |
| 俞静 |  |  | 2020.4.10 |

附件

- 一、固原市原州区人民法院《委托书》；
- 二、估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》、《不动产登记信息查询结果证明》（复印件）；
- 三、估价对象内外部状况及周围环境和景观照片；
- 四、估价对象位置示意图；
- 五、估价机构《营业执照》（复印件）；
- 六、估价机构备案证书（复印件）；
- 七、估价人员注册证书（复印件）。

宁夏方诚房地产评估有限公司
二〇二〇年四月十日



固原市原州区人民法院
委托书

(2019)宁0402执5752号

宁夏方诚房地产评估有限公司:

我院在执行固原市原州惠民担保有限责任公司与宁夏金盾源商贸有限责任公司,王志红,李雅君 追偿权纠纷一案中,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:

西关北路宁源小区15号楼4单元301室,政府街红宝西湖丽景苑2号商住楼A段2单元1001室。

2020年03月12日

承 办 人：赵宏峰 联系电话：
联 系 人：贾超 联系电话：18009541634
本院地址：

宁夏回族自治区固原市原州区人民法院
民事判决书

(2019)宁0402民初3349号

原告：固原市原州惠民担保有限责任公司。

住所地：宁夏固原市原州区安康路卫生局办公楼。

法定代表人：沈志明，该公司董事长。

委托代理人马彬，男，汉族，生于1991年11月24日，宁夏固原市人，系该公司员工，住宁夏固原市原州区泰和家园B区12号楼1单元901室。公民身份号码：642221199111240010。委托权限为特别授权。

被告：宁夏金盾源商贸有限责任公司。

住所地：宁夏固原市原州区清水河园区东二。

法定代表人：邓玉凤，系该公司经理。

被告：王志红，女，汉族，生于1983年3月21日，宁夏固原市人，居民，住宁夏固原市原州区政府街西湖丽景苑小区A座2-1001室。公民身份号码：642221198303211586。

被告：李雅君，女，汉族，生于1971年12月2日，宁夏固原市人，居民，住宁夏固原市原州区西关北路宁源小区15号楼4

单元 301 室。公民身份号码：64222119711202410X。

原告固原市原州惠民担保有限责任公司与被告宁夏金盾源商贸有限责任公司、王志红、李雅君追偿权纠纷一案，本院于 2019 年 4 月 22 日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告固原市原州惠民担保有限责任公司的委托诉讼代理人马彬与被告宁夏金盾源商贸有限责任公司、王志红到庭参加诉讼，被告李雅君经本院传票传唤未到庭。本案现已审理终结。

原告向本院提出诉讼请求：1、请求判令被告宁夏金盾源商贸有限责任公司偿还原告代偿金 1527091.55 元、代偿金违约金 152709.15 元、以代偿金为标准按照月利率 1.3% 承担利息（自 2019 年 2 月 28 日计算至借款本金实际清偿之日止）；2、请求被告承担逾期担保费（按照每天 153 元的标准自 2019 年 2 月 28 日计算至代偿金清偿之日止）；3、请求依法判令处置被告王志红房产（位于政府街红宝西湖丽景苑 2 号商住楼 A 座 2 单元 1001 室）、李雅君房产（位于西关北路宁源小区 15 号楼 4 单元）所得价款原告享有优先受偿权；4、本案诉讼费由三被告承担。事实和理由：2018 年 1 月 31 日，被告宁夏金盾源商贸有限责任公司以苗木种植为由，与宁夏原州津汇村镇银行签订了《流动资金借款合同》，同日，被告宁夏金盾源商贸有限责任公司与原告签订了《委托保证合同》，随后，

原告与宁夏原州津汇村镇银行签订了《保证合同》，为被告宁夏金盾源商贸有限责任公司的贷款提供担保。被告王志红、李雅君与原告签订了《反担保抵押合同》，约定以被告王志红、李雅君所有的房产进行抵押。贷款后，被告未能清偿贷款，由原告代为偿还。现原告要求被告向原告清偿代偿款。

被告宁夏金盾源商贸有限责任公司、王志红辩称，同意向原告偿还代偿本金及利息，对于代偿违约金及逾期担保费不同意支付。当时签订合同的时候我们并不知道有违约金和逾期担保费。

被告李雅君未进行答辩，亦未向法庭提供证据。

本院经审理认定事实如下：2018年1月31日，被告宁夏金盾源商贸有限责任公司以种植苗木为由向宁夏原州津汇村镇银行借款1500000元，约定借款利息为年息10.6575%，还款期限为2019年1月30日，结息方式为按季结息，由原告提供担保。原告按照贷款金额2%收取担保费3万元。被告王志红以其单独所有的位于固原市原州区政府街红宝西湖丽景苑2号商住楼A段2单元10001¹³⁰室，面积138.28平方米，房产证号：固房权证市第0053703号提供反担保。被告李雅君以其单独所有的位于固原市原州区西关北路宁源小区15后楼4单元301室住宅，面积114.57平方米，房产证号：固房权证市第0059175号提供反担保。借款到期后被告

宁夏金盾源商贸有限责任公司未能按期还款，原告依约向银行还款本息共计1527091.55元。以上事实有原告当庭提供的证据流动资金借款合同、借据一份，委托保证合同一份，保证合同一份，反担保抵押合同二份，房产证复印件二份，不动产登记证明二份，担保意向书复印件、放款通知书复印件、代偿还款凭证一份，该证据来源合法、内容真实，与本案具有关联性，作为本案定案的依据。

本院认为，依法成立并生效的合同对双方当事人具有拘束力。本案中，被告宁夏金盾源商贸有限责任公司向宁夏原州津汇村镇银行借款150万元，由原告提供保证担保。被告王志红、李雅君以其名下的房产提供了反担保。借款到期后原告依约向银行履行还款义务，取得了向被告的追偿权。主张法律关系存在的当事人，应当对产生该法律关系的基本事实承担举证证明责任。庭审中被告宁夏金盾源商贸有限责任公司、王志红辩称，原告在提供担保时，未就代偿违约金及逾期担保费向其释明，经庭审查实，原告并未提供证据证明其就制式的委托保证合同关于该项事实向被告进行释明，故本院对原告依据合同向被告主张的代偿违约金、逾期担保费本院均不予支持。对于原告要求的实现担保物权，对被告王志红、李雅君提供的抵押物优先受偿权，本院依照法律规定

予以支持，被告王志红、李雅君在承担偿还义务后有权向被告宁夏金盾源商贸有限责任公司追偿。

综上所述，原告的诉讼请求部分成立，本院予以部分支持，依照《中华人民共和国合同法》第十条、第六十条第一款、第二百零五条、第二百零六条，《中华人民共和国担保法》第三十三条、第三十八条、第三十九条、第五十三条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条、第一百四十四之规定，判决如下：

一、由被告宁夏金盾源商贸有限责任公司于本判决生效后十日内向原告固原市原州惠民担保有限责任公司偿还代偿款本息1527091.55元及逾期还款利息（按照央行同期同类贷款利率自2019年3月1日起算至全部款项付清之日）；

二、原告固原市原州惠民担保有限责任公司对被告王志红抵押的位于固原市原州区政府街红宝西湖丽景苑2号商住楼A段2单元10001室（面积138.28平方米，房产证号：固房权证市第0053703号）、被告李雅君抵押的位于固原市原州区西关北路宁源小区15后楼4单元301室住宅（面积114.57平方米，房产证号：固房权证市第0059175号）依法享有优先受偿权；

三、被告王志红、李雅君承担还款义务后有权向原告宁夏金盾源商贸有限责任公司追偿。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 20284 元，减半收取 10142 元，由被告宁夏金盾源商贸有限责任公司、王志红、李雅君负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于宁夏回族自治区固原市中级人民法院

本件与原本核对无异

审判员 马小宁
固原市原州区人民法院
二〇一〇年九月九日
书记员 王德志

房屋权证 字第 0059175 号

| | | | |
|--------|---------------------|------------------------|--------------------------|
| 房屋所有权人 | 李松君 | | |
| 共有情况 | 单独所有 | | |
| 房屋坐落 | 西关北路宁源小区15号楼4单元301室 | | |
| 登记时间 | 2015-12-16 | | |
| 房屋性质 | | | |
| 规划用途 | 住宅 | | |
| 房屋状况 | 总层数 | 建筑面积 (m ²) | 套内建筑面积 (m ²) |
| | 6 | 114.57 | 99.54 |
| 土地状况 | 地号 | 土地使用权取得方式 | 土地使用年限 |
| | | 出让 | 2010-08-11 至 止 |

附 记

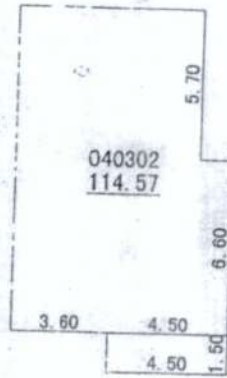
因原市原州惠民担保公司 抵押 30万元 2017/08-2
于2018年1月10日解除抵押 2018.1.17
因原中惠民担保有限公司 抵押 30万元 2018



房屋(分层)分户平面图

面积单位: 平方米

| | | | | | |
|-----|-----------------------------|------|------------|--------|--------|
| 丘地号 | | 房号/幢 | 040301/15# | 套内建筑面积 | 99.54 |
| 层次 | 3 | 层数 | 6 | 共有分摊面积 | 15.03 |
| 幢ID | 20110516-1518 111205 150612 | | | 产权面积 | 114.57 |
| 产权人 | | | | 结构 | 混合 |
| 座落 | 西关北路宁源小区15#楼 | | | | |



| | | | | | |
|-----|---------|-----|---------|----|------------|
| 测量人 | 王振鹏 邓树伟 | 绘图人 | 杨晓莉 冯艳萍 | 日期 | 2012.12.19 |
|-----|---------|-----|---------|----|------------|

固原市房屋面积测绘中心

固原市不动产登记信息查询结果证明



查询编号: CX20200304000039

| | | | | | | | | | | | |
|---------|---------------------------|--------|-------------------|---------------------|---------------------|----------|---------------------|--------|--------|-------|---|
| 查档情况 | 查询人姓名 | 贾超 | | 联系电话 | 18009541634 | | | | | | |
| | 证件名称 | 执行公务证 | | 证件号码 | 64040130 | | | | | | |
| 产权情况 | 不动产权利人 | 李雅君 | | 身份证号 | 64222119711202410X | | | | | | |
| | 不动产登记号 (或所有权证号, 或土地证号) | | | 0059175 | | | | | | | |
| | 房屋坐落 | | | 西关北路宁源小区15号楼4单元301室 | | | | | | | |
| | 产权来源 | / | | 登记时间 | 2015-12-16 16:12:28 | | | | | | |
| 共有人信息 | 共有人姓名 | | 身份证号 | | 共有证号 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| 房屋状况 | | | | | | | | | | | |
| 楼号 | 房号 | 所在层 | 总层数 | 建筑面积(m²) | 设计用途 | 完税价值(万元) | 竣工年代 | 土地分摊面积 | 土地熟用面积 | | |
| | 宁源小区15号楼 | 040301 | 3 | 6 | 114.87 | 住宅 | | 24.2 | | | |
| 土地状况 | 使用权类型 | | 使用权面积 | | 地类(用途) | | 终止日期 | | | | |
| | 国有建设用地使用权 | | 3092.64 | | 住宅用地 | | 2080-09-08 00:00:00 | | | | |
| 房屋查封状况 | 查封机关 | | 查封文号 | | 起始日期 | | 终止日期 | | 限制原因 | | |
| | 固原市原州区人民法院 | | (2019)宁0402执5752号 | | 2019-12-31 | | 2022-12-31 | | | | |
| 不动产限制信息 | | | | | | | | | | | |
| 是否有产权 | 是 | 是否有预告 | 否 | 是否有抵押 | 是 | 是否有查封 | 是 | 是否有异议 | 否 | 是否有冻结 | 否 |

备注: 仅限法律协助执行使用(盖章有效)

本证明依据不动产登记簿内容出具, 仅供参考

调阅人: _____



固原市 不动产登记事务中心

出具日期: 2020 年 3 月 5 日 17 时 33 分

宁(2018) 固原市 不动产证明第 G0000774号

不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审核实，准予登记，颁发此证明。

| | |
|----------|---|
| 证明权利或事项 | 抵押权 |
| 权利人(申请人) | 固原市原州惠民担保有限责任公司 |
| 义务人 | 李雅君 |
| 坐落 | 西关北路宁源小区15号楼4单元301室 |
| 不动产单元号 | 640402001006GB00005FC0010049 |
| 其他 | 不动产权证书:0069175 抵押方式:一般抵押 被担保主债权数额:30万元; 评估价值(万元):30 履行债务期限:2018年01月25日起2019年01月24日止 抵押面积:房屋建筑面积114.57平方米 债务人:宁夏金盾源商贸有限公司 |
| 附记 | |



中华人民共和国国土资源部监制

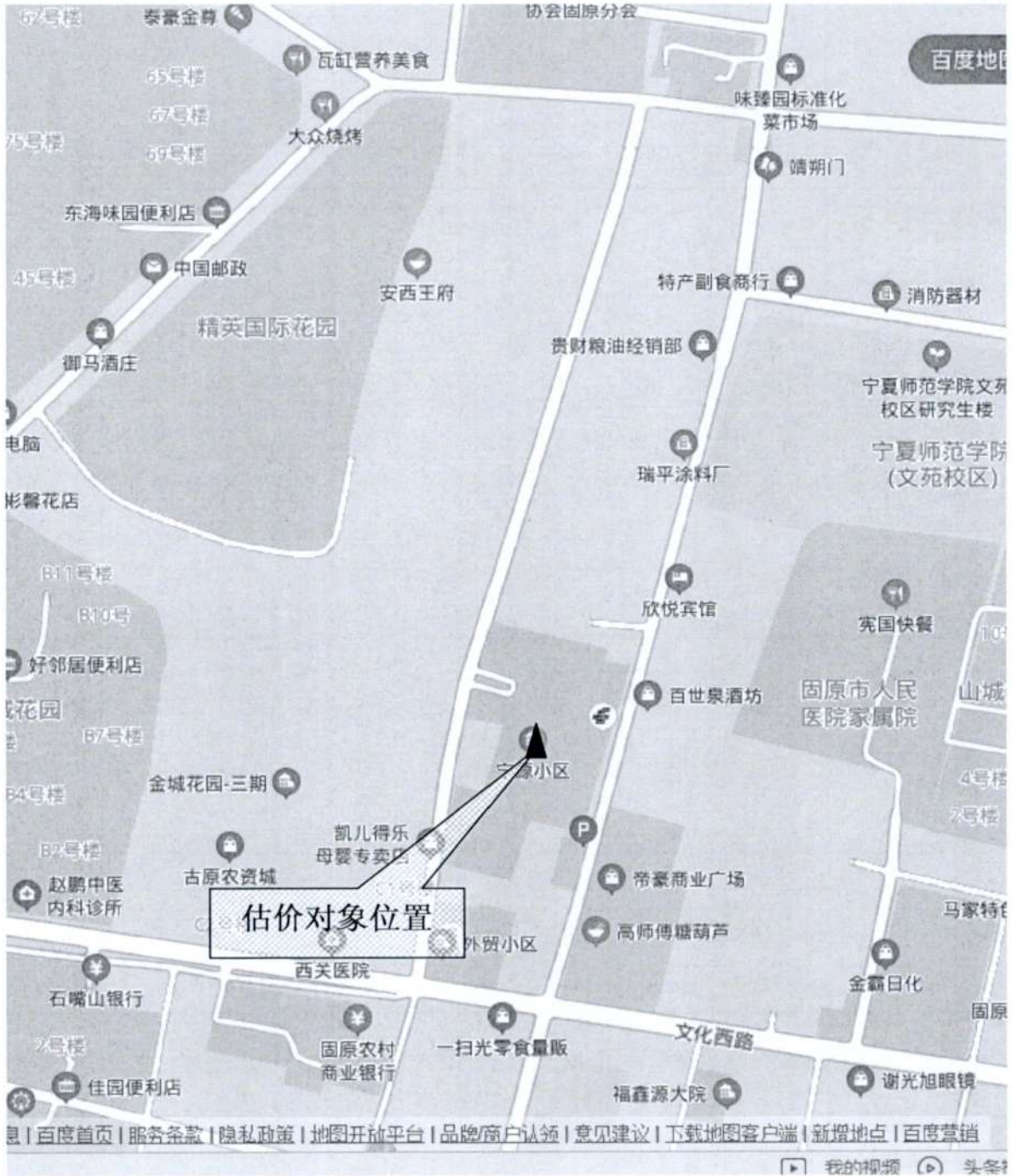
编号NQ 64000183972

估价对象内外部状况及周围环境和景观照片



拍摄日期：二〇二〇年三月十六日
拍摄地点：固原市原州区西关北路宁源小区 15 号楼 4 单元 301 室
拍摄人员：白成本、胥宁

估价对象位置示意图





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 916401007999008505

名称 宁夏方诚房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 宁夏银川市兴庆区新华西街322号三层
法定代表人 杜伟
注册资本 100万元整
成立日期 2007年3月16日
营业期限 长期
经营范围 房地产估价、土地评估(按资质证书核定的范围经营);
房地产价格咨询(不含许可项目)。(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5月22日

请务必于每年6月30日前公示上一年度年报,逾期将被列入企业经营异常名录

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

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：宁夏方诚房地产评估有限公司
法定代表人：社伟
(执行事务合伙人)
住所：宁夏银川市兴庆区新华西街322号三层
统一社会信用代码：916401007999008505
备案等级：贰级
证书编号：宁建房估证字[2013]第001号
有效期：2019年4月11日—2022年4月10日

发证机关(公章)

二〇一九年四月十一日



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. 00201035

姓名 / Full name

白成本

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

34010219730711001X

注册号 / Registration No.

6420110013

执业机构 / Employer

宁夏方诚房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-24

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

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. 00163485

姓名 / Full name

俞静

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

642101198202013520

注册号 / Registration No.

6420180010

执业机构 / Employer

宁夏方诚房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-12

持证人签名 / Bearer's signature





方诚评估 诚信四方

宁夏方诚房地产评估有限公司

地址：宁夏银川市兴庆区新华西街322号三层

电话：0951-5046932 5047932 5045689