

房地产司法拍卖估价报告

估价项目名称：夏自瑞位于平罗县城富民街西侧西华苑小区
17号楼1号二层商住楼房地产市场价格价值评估

估价委托人：平罗县人民法院

房地产估价机构：宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：唐绍龙（注册号：6420070005）

刘晶晶（注册号：6420110016）

牛 睿（注册号：6420090003）

估价报告出具日期：二〇二〇年七月二十四日

估价报告编号：宁光房（涉执）字（2020）第082号

第一部分 致估价委托人函

平罗县人民法院：

承蒙委托，我对贵院涉执处置的房地产市场价格价值进行了评估。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

二、估价对象：夏自瑞位于平罗县城富民街西侧西华苑小区 17 号楼 1 号二层商住楼的房地产

三、价值时点：二 0 二 0 年七月十四日

四、价值类型：房地产市场价格

五、评估方法：本次评估选取的估价方法为比较法、收益法

六、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，运用科学的估价方法，仔细考虑估价对象的建筑特征及使用维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素具体分析，最终确定估价对象于价值时点的房地产市场价格价值为 **¥781,307 元**，人民币大写金额：**柒拾捌万壹仟叁佰零柒元整**，单价 **4023 元/平方米**。

房屋所有权人	坐落	《房屋所有权证》证号	规划用途	建筑面积 (m ²)	结构	所在层/总层数	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
夏自瑞	平罗县城富民街西侧西华苑小区 17 号楼 1 号二层商住楼	平罗县房权证平房字第 2004-12317 号	商服	70.53	砖混	1/2 层	4023	781,307
			住宅	123.68	砖混	2/2 层		

大写人民币：**柒拾捌万壹仟叁佰零柒元整**

【报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！过程及有关说明，请见估价结果报告】

法人代表：宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司

(签章)

二 0 二 0 年七月二十四日

目 录

第一部分	致估价委托人函	2
第二部分	注册房地产估价师声明	4
第三部分	估价假设和限制条件	5-8
第四部分	估价结果报告	9-16
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	9-11
五、	价值时点	11
六、	价值类型	11-12
七、	估价原则	12-13
八、	估价依据	13-15
九、	估价方法	15
十、	估价结果	16
十一、	估价人员	16
十三、	实地查勘日期	16
十四、	估价作业日期	16
第五部分	估价技术报告（估价机构留档）	18-34
一、	估价对象估价对象描述与分析	18-20
二、	市场背景描述与分析	20-26
三、	估价对象最高最佳利用分析	26-27
四、	估价方法适用性分析	27-28
五、	估价测算过程	28-34
六、	估价结果确定	34
第六部分	附件	35
一、	估价委托协议书、估价对象现场查看表	
二、	估价对象《房屋所有权证》、《查询证明》、《不动产登记证明》（复印件）	
三、	估价对象现状照片、位置示意图	
四、	房地产估价机构营业执照、资质证书（复印件）	
五、	房地产估价师资格证书及注册证书（复印件）	

第二部分 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.本报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3.我们按照法律、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鉴定。

4.我们与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。

5.我们于价值时点已对本估价报告中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，我们不承担对鉴定对象建筑结构质量、建筑面积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

6.本估价报告中评估对象没有涉及其他特殊专业，故没有人对估价报告提供重要的专业帮助。

7.估价委托人提供的估价对象的建筑面积和权属资料等是本次估价的重要依据，对于资料的真实性和准确性由估价委托人负责。

8.本估价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格进行的合理估算，估价报告中对估价权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以有关管理部门认定为淮。

9.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，估价结果不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

10.本估价报告是根据现有、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估价结果。

第三部分 估价的假设条件和限制条件

一、一般假设

1、本次估价的假设前提

(1)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。

(2)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。

(3)洽谈交易期间房地产价值将保持相对稳定。

(4)不考虑特殊买家的附加出价。

2、本次估价所依据的权属资料为估价委托人提供的《房屋所有权证》、《查询证明》、《不动产登记证明》复印件，注册房地产估价师对上述权属资料进行了认真的检查，本次估价假设估价对象权属合法、真实、准确和完整，权属资料与政府相关登记部门的登记簿内容一致。

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鉴定或检测，也无专业机构对其安全隐患进行鉴定或检测，本次估价假设估价对象工程质量符合国家有关技术标准，质量验收规范，可安全正常使用。

4、假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估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。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

依据估价委托人提供的《查询证明》显示，截止价值时点，估价对象存在抵押情况，因本次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，故未考虑估价对象已存在的抵押对其评估价值的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、本次估价中估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》、《查询证明》、《不动产登记证明》均为复印件，注册房地产估价师对上述权属资料进行了认真的检查，本次估价假设估价对象权属合法、真实、准确和完整，权属资料与政府相关登记部门的登记簿内容一致。

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。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，他用无效。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。如在本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鉴定评估。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。

3、本估价报告为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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。

4、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，应及时通知本公司更改。

5、估价委托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，如违规使用本估价报告和估价结果，本公司及注册房地产估价师不承担法律责任。

6、本估价报告所涉及的估价对象范围由估价委托人、涉案当事人确定并现场指认，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。

7、估价对象的相关资料由估价委托人提供，若估价委托人未提供或提供的资料不实，由此造成的估价结果失真，本公司和估价人员不承担任何经济责任和法律责任。

8、本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立，报告使用者使用本报告时，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。

9、本估价报告分为估价结果报告、附件、估价技术报告三部分。估价结果报告和附件提供给估价委托人，二者不得随意分割使用，估价技术报告根据有关规定由估价机构存档。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。估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

10、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，估价结果不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

11、本估价报告由宁夏德光房地产评估咨询有限公司负责解释。

第四部分 估价结果报告

宁光房（涉执）字（2020）第 082 号

一、 估价委托人

估价委托人：平罗县人民法院

二、 房地产估价机构

房地产估价机构：宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司

法人代表：唐绍龙

地 址：宁夏银川市兴庆区西桥南巷溪桥花园办公楼五层

估价资格等级：贰级

证书编号：宁建房估证字[2015]第 003 号

联系电话：（0951）6088490

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

1、 估价对象范围

本评估报告的估价对象为平罗县城富民街西侧西华苑小区 17 号楼 1 号二层商住楼的房产及所分摊的国有建设用地使用权。

2、 估价对象区位状况

(1)估价对象位置：估价对象位于平罗县城富民街西侧西华苑小区 17 号楼 1 号二层商住楼。

(2)交通状况：估价对象区域内有**人民西路**、**团结东路**通过，附近有公交车途径此地段，公交便捷度较优，区域内设有停车场，停车方便程度较好，无特殊交通管制。

(3)外部基础设施条件及公共服务设施：估价对象所在区域内基础设施完备，现已达到通供水、排水、供电、通路、供气、供热、通讯、

有线电视等市政基础设施条件。估价对象区域有石嘴山市第三人民医院、石嘴山银行、平罗县回民中学，公共服务设施较齐全。

(4)环境状况：估价对象所在区域自然环境和人文环境较好，无空气、水、噪声、辐射、固体废弃物等污染。

(5)商服繁华度：估价对象区域有阳光商业广场、星海花园商业街、家和春天商业街等，商服繁华度较好。

3、估价对象实物状况

(1)土地实物状况

估价对象位于平罗县城富民街西侧西华苑小区 17 号楼 1 号二层商住楼，东至西一街、西至巷道、南至 16 号楼、北至 18 号楼。目前宗地地势平坦，工程地质条件较好，在利用上无地质、水文等不良自然条件限制及自然灾害威胁。目前宗地红线外达到“七通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气）及宗地红线内达到七通一平（即通路、供电、供水、排水、通信、供暖、通气及场地平整）的开发程度。

(2)建筑物实物状况

估价对象主体是一幢二层砖混结构商住楼，朝向东西，估价对象建筑面积为 194.21 平方米（一层商服建筑面积为 70.53 平方米，二层住宅建筑面积为 123.68 平方米），总层数为 2 层，所在层数为 1-2 层（一层商服，二层住宅），用途为商服、住宅，建成年代为 2003 年；内部装修状况如下：入户门安装不锈钢防盗门，铝合金窗户，地面铺复合木地板，内墙面刷乳胶漆、部分木墙裙，石膏板造型吊顶；卫生间及厨房地面铺瓷砖，内墙面贴瓷砖；室内安装通往二层的楼梯，瓷砖踏步，不锈钢栏杆及扶手。估价对象结构稳定，主体无明显沉降现象，室内设施水、电、暖、通讯等设施齐全，维护较好。

4、估价对象权益状况

(1)土地权益状况

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，土地使用权人、使用权面积、地类用途、土地使用年限、土地取得方式等土地权利状况不祥。

(2)房屋权益状况

依据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《查询证明》记载：估价对象位于平罗县城富民街西侧西华苑小区 17 号楼 1 号二层商住楼，建筑面积为 194.21 平方米（一层商服建筑面积为 70.53 平方米，二层住宅建筑面积为 123.68 平方米），总层数为 2 层，所在层数为 1-2 层（一层商服，二层住宅），用途为商业、住宅，房屋所有权人为夏自瑞，登记时间为 2004 年 4 月 9 日。

5、他项权利及法定优先受偿款情况

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》记载：估价对象有抵押，权利人为平罗沙湖村镇银行股份有限公司，证号为宁（2017）平罗县不动产证明第 0001835 号。

证明权利或事项	抵押权
证号	宁（2017）平罗县不动产证明第 0001835 号
权利人（申请人）	平罗沙湖村镇银行股份有限公司
义务人	夏自瑞、白月琴
坐落	平罗县西苑街西侧 239 号等 2 户
不动产单元号	640221 100009 GB00057 F00590053 等
其他	不动产权证号：平房权证平罗县字第 2004-12317 号等 2 户 抵押方式：最高额抵押 被担保主债权数额：60 万元；评估价值（万元）：86 履行债务期限：2017 年 03 月 21 日起 2020 年 03 月 20 日止 抵押面积：194.21 平方米 债务人：夏自瑞、白月琴
附记	

至价值时点该房地产正处于司法诉讼程序之中，本次评估设定估价对象为完全产权，未考虑抵押等他项权利因素对房地产价值的影响。

五、价值时点

二〇二〇年七月十四日（实地查勘日）

六、价值类型

本次估价采用房地产市场价格标准：

房地产市场价格是指评估对象经适当营销后，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。

七、估价原则

1、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”，是要求估价师和估价机构与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”，就是要求估价师和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”，就是要求估价师和估价机构在估价中不偏袒估价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。

2、合法原则

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、最高最佳使用原则

要求评估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。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

4、替代原则

是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。由于房地产独一无二的特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，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。

5、价值时点原则

是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。价值时点不是可以随意确定的，应根据估价目的来确定所评估的价值对应的时间，并采用公历年、月、日表示。

八、估价依据

1、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年3月16日中华人民共和国主席令第62号）；

(2)最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释（一）（法释【2016】5号）；

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）；

(4)《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）；

(5)《中华人民共和国资产评估法》（2017年7月2日中华人民共和国主席令第46号）；

(6)《不动产登记暂行条例》（国务院第656号令）；

(7)《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；

(8)《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；

(9)《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；

(10)《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知（法办[2019]364号）；

(11)国务院、建设部、国家土地管理局、司法部、最高人民法院、宁夏回族自治区有关部门分布的其它法规政策文件。

2、估价技术依据：

(1)《中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2)中华人民共和国住房和城乡建设部公告第84号发布的《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

(3)司法部关于印发司法鉴定文书格式的通知(司发通【2016】112号)。

3、估价权属依据:

《房屋所有权证》【平罗县房权证平房字第 2004-12317 号】、《查询证明》、《不动产登记证明》【宁(2017)平罗县不动产证明第 0001835 号】。

4、估价委托人提供的资料:

(1)《司法鉴定委托书》【(2020)平委字第 641 号】;

(2)估价委托人提供与本次估价相关的其他资料;

(3)估价人员现场查看记录;

(4)本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

九、 估价方法

1、估价方法适用条件:

根据《房地产估价规范》，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:

根据估价对象现状和此次估价目的要求，确定本次估价采用比较法及收益法。

3、估价方法定义:

(1)比较法：是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比准价格=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：是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算到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

$$\text{收益价格} = V = A / Y [1 - 1 / (1 + Y)^n]$$

式中：V——市场价值 A——未来各年的净收益

 Y——报酬率 n——未来可获取收益的年限

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，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，并结合估价人员经验，确定以实地查勘日（二〇二〇年七月十四日）为价值时点时满足本报告“估价假设和限制”条件下的房地产市场价值**¥781,307**元，人民币大写金额：**柒拾捌万壹仟叁佰零柒元整**，单价**4023**元/平方米。

十一、估价人员

姓名	注册证书编号	签字盖章	日期
唐绍龙	6420070005		年 月 日
刘晶晶	6420110016		年 月 日
牛睿	6420090003		年 月 日

十二、实地查勘日期

本项目注册房地产估价师对估价对象进行实地查勘的日期为二〇二〇年七月十四日

十三、估价作业日期

二〇二〇年七月十四日至二〇二〇年七月二十四日

宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二〇年七月二十四日

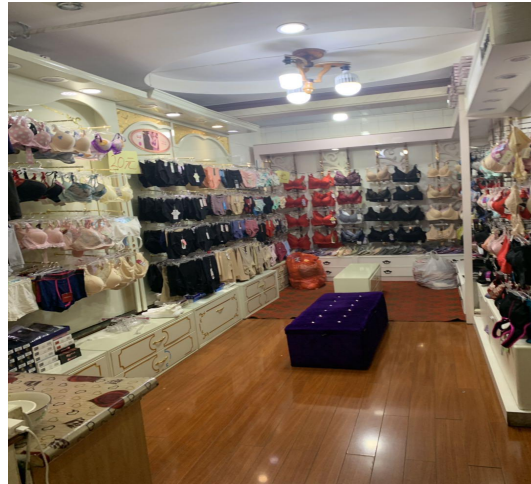
附 件

- 1、《司法鉴定委托书》（复印件）；
- 2、《房屋所有权证》、《查询证明》、《不动产登记证明》（复印件）；
- 3、估价对象位置示意图；
- 4、估价对象现状照片；
- 5、房地产估价机构营业执照和资质证书（复印件）；
- 6、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）。

估价对象位置示意图



估价对象现状照片



估价对象现状照片

