

房地产司法拍卖估价报告

估价项目名称：康金宝所有位于石嘴山市大武口区世纪大道（南）曙光华庭小区 C 幢 1 单元 1004 号的房地产市场价格价值评估

估价委托人：宁夏回族自治区平罗县人民法院

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）

牛 睿（注册号：6420090003）

马海燕（注册号：6420040001）

估价报告出具日期：二零二零年七月二十九日

估价报告编号：宁光房（涉执）字（2020）第 081 号

致估价委托人函

宁夏回族自治区平罗县人民法院：

承蒙委托，我对贵方涉执处置的房地产市场价值进行了评估。

一、估价目的：为宁夏回族自治区平罗县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：宁夏回族自治区平罗县人民法院执行的位于大武口区世纪大道（南）曙光华庭小区 C 幢 1 单元 1004 号的房地产，建筑面积共为 121.63 平方米。

三、价值时点：2020 年 07 月 15 日

四、价值类型：房地产的市场价值

五、评估方法：本次评估选用估价方法为市场比较法和收益法。

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，仔细考场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市场价值为：**351511.00 元（人民币）**，大写：**叁拾伍万壹仟伍佰壹拾壹元整（人民币）**。

产权人 (单位)	房屋坐落	《房屋所有权证》 编号	所在层及 总层数	建筑面积 (m ²)	用途	结构	建造 年代	单价 (元/m ²)	总价 (元)
康金宝	大武口区世纪大道 (南)曙光华庭小 区 C 幢 1 单元 1004 号	石房权证大武 口区字第 D201508165 号	10/12	121.63	住宅	钢混	2014 年	2890	351511.00
人民币大写金额：叁拾伍万壹仟伍佰壹拾壹元整									
【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）

二零二零年七月二十九日

目 录

注册房地产估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	11
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	13
九、估价方法	14
十、估价结果	16
十一、估价人员	17
十二、实地查勘日期	17
十三、估价作业日期	17
估价技术报告（估价机构存档）	18
一、实物状况描述与分析	18
二、权益状况描述与分析	19
三、区位状况描述与分析	20
四、市场背景描述与分析	21
五、最高最佳利用分析	27
六、估价方法适用性分析	27
七、估价测算过程	29
八、估价结果的确定	43
附件	42
1、《宁夏回族自治区平罗县人民法院评估委托书》（复印件）；	
2、《房屋所有权证》、《大武口区不动产登记信息查询结果证明》、《不动产登记信息》、《房屋他项权证》（复印件）；	
3、坐落方位图；	
4、估价对象相关照片；	
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）。	

注册房地产估价师声明

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估价。

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 2020 年 07 月 15 日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，本次评估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估价的责任。

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准。

估价的假设和限制条件

一、一般事项假设：

（一）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。

（二）如至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应减扣。

（三）本次评估，评估人员根据现场实际情况，仅对地面建筑部分外观进行实地查勘，未对估价对象做建筑基础和结构上、地下管线等隐蔽工程的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构、地下管线等隐蔽部位方面的重大质量问题，我们不承担对估价对象建筑结构质量、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，我们不承担对建筑物结构质量进行估价的责任。

（四）本次评估根据《房屋所有权》、《大武口区不动产登记信息查询结果证明》及《不动产登记信息》确定其房屋权属信息。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。

（五）本次评估以委托方提供的《房屋所有权证》、《大武口区不动产登记信息查询结果证明》及《不动产登记信息》为权属依据，若其权属存在不相符情况，应以实际情况为准。

（六）设定人民法院拍卖（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

依据委托方提供的《不动产登记信息》显示，截止价值时点，估

价对象存在抵押及查封情况，考虑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，故本次估价未考虑估价对象已存在的抵押及查封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

至价值时点，估价委托人未提供《国有土地使用证》，本次评估假设土地使用人为康金宝。如果有相关依据显示土地使用者此不符，会对本次估价结果产生一定影响，提醒报告使用者注意该事项。

六、估价报告使用的限制条件

1、本估价报告应用的有效期为一年。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估价评估。若报告使用者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。

2、本次估价结果是在满足全部假设与限制条件下，在价值时点时的房地产市场价格。

3、本次估价报告仅为估价委托人提供涉案房地产市场价格提供意见参考，他用无效。

4、本次估价报告仅对涉案房地产价值作出参考意见，不对涉案民事纠纷发表意见。

5、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。

6、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，应及时通知本估价机构更改。

7、当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后 10 日内向估价委托人以书面形式提出复核申请。

8、估价委托人如违规使用本估价报告和估价结果，由估价委托

人承担一切责任，本机构不承担法律责任。

9、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。

10、估价对象的相关资料由涉案当事人协助估价委托人提供，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，本机构和估价估价人员不承担任何经济责任和法律责任。

11、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。本报告须注册估价师签字，估价机构盖章并作为一个整体时有效。

12、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。

13、本报告的解释权归宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司所有。

估价结果报告

宁光房（涉执）字（2020）第 081 号

一、估价委托人

委托单位：宁夏回族自治区平罗县人民法院

二、房地产估价机构：

单位名称：宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司

地 址：银川市兴庆区西桥南巷溪桥花园办公楼五层办公用房

法人代表：唐绍龙

鉴定业务范围：房地产评估司法鉴定

有效期限：2015 年 11 月 13 日至 2020 年 11 月 12 日

联系电话：（0951）6088490

三、估价对象

1、估价对象区位状况

（1）估价对象位置：

估价对象位于大武口区世纪大道（南）曙光华庭小区 C 幢 1 单元 1004 号的房地产。该估价对象房屋建成于 2014 年，结构为钢混结构，房屋总层数 12 层，本次评估层 10 层，东西朝向。

（2）交通状况：

估价对象所在区域区域有 3、11、102 路区间等多路公交车通过，道路有长庆东路、星光大道、世纪大道、永康南路等主次干道组成交通路网，曙光华庭小区内设有停车位和停车场，区域内道路通达度及交通便捷度较好，道路通达度较好。

（3）环境状况：估价对象区域内无固定污染源，无明显噪声及粉尘污染，城市规划该区域主要以住宅为主，商业为辅，自然环境状况较好，居住环境好。

（4）外部基础设施：

估价对象所在区域外部基础设施完备，现已达到通供水、排

水、供电、通路、供热、通讯、有线电视等市政基础设施条件。估价对象区域有新区人民公园、石嘴山市科技馆、石嘴山市政务服务中心、石嘴山市第 19 小学、石嘴山市中医医院、石嘴山市光明中学等，区域内各类基本生活设施完备，公共配套设施齐全，市政基础设施完善。

2、估价范围

估价对象范围为位于大武口区世纪大道（南）曙光华庭小区 C 幢 1 单元 1004 号的住宅一套，建筑面积为 121.63 平方米及所分摊的土地使有权面积（以石房权证大武口区字第 D201508165 号《房屋所有权证》所列内容为准）。

3、估价对象实物状况

（1）建筑物实物状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载及估价人员现场勘查确定：该估价对象房屋为钢混结构，房屋总层数 12 层，本次评估层为 10 层，设计用途为住宅，实际用途为住宅，建筑面积 121.63 平方米，户型为三室两厅一卫，东西朝向，现空置。估价对象室内地面为水泥地面，墙面及顶棚刮腻子；卫生间及厨房地面为水泥地面，墙面及顶棚抹灰；塑钢窗，普通防盗门。整体维护情况较好。给排水、供电、供暖、通讯等基础配套设施齐全。

（2）土地实物状况

估价对象位于大武口区世纪大道（南）曙光华庭小区 C 幢 1 单元 1004 号（建筑面积为 121.63 平方米）所分摊国有土地使用权。其四至为：东至景悦苑小区，西至星光大道，南至世纪大道，北至永康南路。宗地形状规则，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，目前达到宗地红线外“七通”（通给水、通排水、电、通讯、通路、通暖、通气）。宗地红线内“七通一平”（通给水、通排水、电、

通讯、通路、通暖、通气及土地平整)的开发程度。

4、估价对象权益状况

(1) 房屋权益状况

估价对象位于大武口区世纪大道(南)曙光华庭小区C幢1单元1004号,房屋所有权人为康金宝,共有情况为单独所有,房屋坐落为大武口区世纪大道(南)曙光华庭小区C幢1单元1004号,登记时间为2015年08月28日,规划用途为住宅,总层数为12层,所在层为10层,建筑面积为121.63平方米,竣工时间为2014年。

(2) 土地权益状况

至价值时点,估价委托人未提供《国有土地使用证》,本次评估假设土地使用人为康金宝。根据估价委托人提供《大武口区不动产登记信息查询结果证明》上记载,使用权类型为国有建设用地使用权,使用权面积为16666.70平方米,地类(用途)为城镇住宅用地,终止日期为2079年01月05日。

(3) 估价对象他项权状况

至价值估价时点,根据估价委托人提供《大武口区不动产登记信息查询结果证明》上记载,估价对象有抵押,有查封,无租赁。根据估价委托人提供的宁(2016)石嘴山市不动产证明第DT00613号《房屋他项权证》上记录,证明权利或事项为最高额抵押,权利人(申请人)宁夏平罗商业银行股份有限公司五香支行,义务人为康金宝,业务编号为201608250036,债务履行期限为2016年08月24日至2018年08月23日,最高债权额为180000元。房屋查封情况见下表:

查封机关	查封文号	起始日期	终止日期	限制原因
宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院	(2016)宁0202民初3856号	2016-11-16	2019-11-16	
大武口区人民法院	(2017)宁0202执710号	2020-04-15	2023-04-15	

(4) 使用管制及相邻关系

估价对象规划用途为住宅，现状用途为住宅，符合城市规划要求，不存在相邻关系的限制。

四、估价目的

为宁夏回族自治区平罗县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

2020年07月15日（按估价人员现场查勘之日确定）。

在场人员：

宁夏回族自治区平罗县人民法院：工作人员

宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司：工作人员

申请执行人（或代理人）：宁夏平罗农村商业银行股份有限公司

被执行人（或代理人）：未到场

六、价值类型

（一）本次估价结果的价值类型为房地产市场价格。

（二）本次估价对象的价值内涵为：价值时点2020年07月15日，用途为住宅，基础设施条件为“七通”（通给水、通排水、通电、通路、通讯、通暖及通气），土地使用权性质为出让国有建设建设用地，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

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”，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

所谓合法原则应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为估价依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为估价依据；在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为估价依据。

3、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。

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、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。

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。

八、估价依据

1、全国人大、国务院及有关部门颁布实施的法律、法规和规章

(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、有关技术标准

(1)国家质量技术监督局、中华人民共和国建设部联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

(2)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、估价产权依据

(1)《房屋所有权证》石房权证大武口区字第D201508165号；

(2)《大武口区不动产登记信息查询结果证明》cx20200715000014；

(3)《不动产登记信息》S201508280124；

(4)《房屋他项权证》宁（2016）石嘴山市不动产证明第DT00613号；

3、估价委托人提供的资料

(1)《宁夏回族自治区平罗县人民法院评估委托书》（2020）宁0221执恢187号；

(2)估价委托人提供与本次估价相关的其他资料。

5、估价机构及估价人员掌握的资料

(1)估价人员现场查看记录；

(2)本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

九、估价方法

1、估价方法的选用：

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场法、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，应以市场法为主要方法；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。

市场法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与估价对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象在价值时点的市场价值。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较为频繁，市场交易案例较多，采用市场比较法进行评估时所需的有效的可比实例较易取得，故适宜用市场比较法进行评估。

收益法是将估价对象未来若干年的纯收益通过一定的报酬率将其还原成价值时点的现值的一种方法。因估价对象区域与估价对象处于同一供求范围内的类似房地产出租情况较多，客观租金较易获取，故本次估价可采用收益法。

本次评估采用市场法和收益法进行评估，并结合实际情况确定估价对象的客观公开市场价值。

2、估价方法的定义：

(1) 市场法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

比较价格 = 可比实例房地产价格 × 交易日期修正系数 × 交易情况修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 权益因素修正系数

(2) 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。

为了充分合理的把握评估值的确切性,在收益法测算过程中将慎重注意以下三个参数的科学合理取得,即预期的客观收益、报酬率和持续经营的获得时间。目前石嘴山市经济政策稳定,房地产市场近几年是增长缓慢,我们仍考虑未来收益的增长与可能的通货膨胀、产业经济的调整等其他因素,因此选用年净收益不变且有限年的收益法公式进行计算。

$$\text{计算公式为: } V = A / Y [1 - 1 / (1+Y)^n]$$

其中: V 表示: 房地产现值

A 表示: 未来各年的净收益 (元/m²)

Y 表示: 报酬率 (%)

n 表示: 未来可获取收益的年限 (年)

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,运用科学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并结合估价经验与影响房地产价值因素的分析,在满足估价的假设和限制条件下,确定估价对象在价值估价时点 2020 年 07 月 15 日的市场价值为: **351511.00 元 (人民币)**, 大写: **叁拾伍万壹仟伍佰壹拾壹元整 (人民币)**。

产权人 (单位)	房屋坐落	商品房买卖合同 同编号	所在层及 总层数	建筑面 积 (m ²)	用途	结构	建造 年代	单价 (元/m ²)	总价 (元)
康金宝	大武口区世纪大道 (南)曙光华庭小区 C 幢 1 单元 1004 号	石房权证大武 口区字第 D201508165 号	10/12	121.63	住宅	钢混	2014 年	2890	351511.00
人民币大写金额: 叁拾伍万壹仟伍佰壹拾壹元整									

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
牛 睿	6420090003		年 月 日
马海燕	6420040001		年 月 日

十二、估价作业期

2020年07月15日-----2020年07月29日。

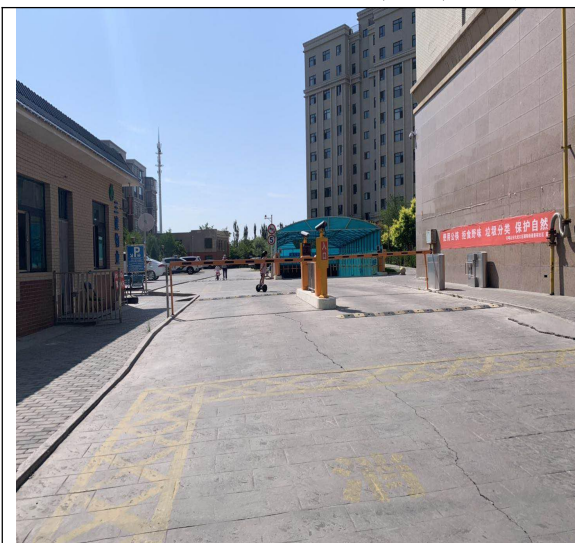
十三、估价报告应用有效期

本估价报告应用有效期为一年，即2020年07月29日-----2021年07月28日，但当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化时，该有效期应相应调整。

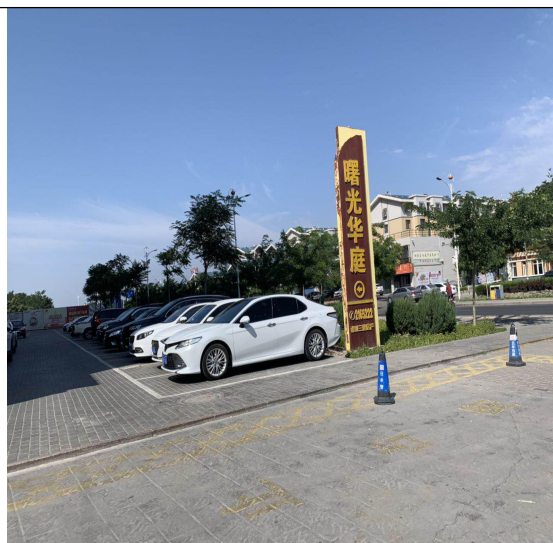
宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司

二零二零年七月二十九日

(估价对象实物状况图)



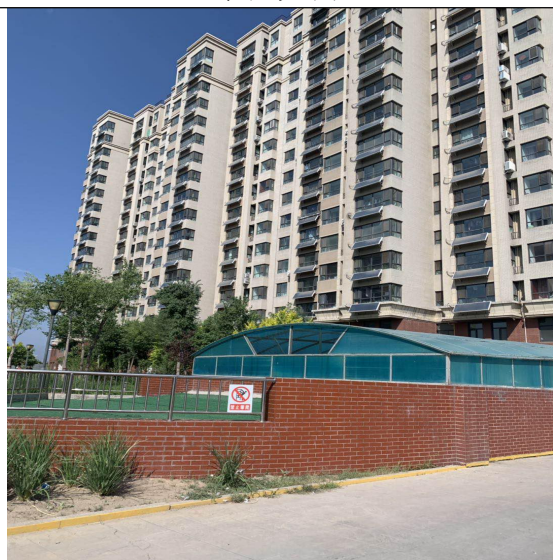
小区大门



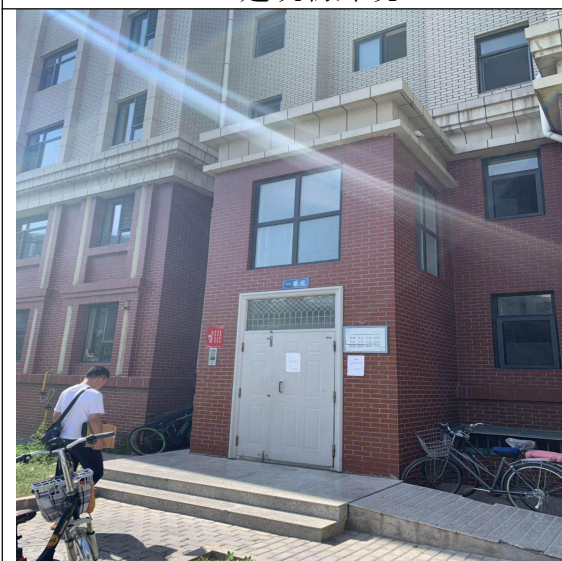
小区大门



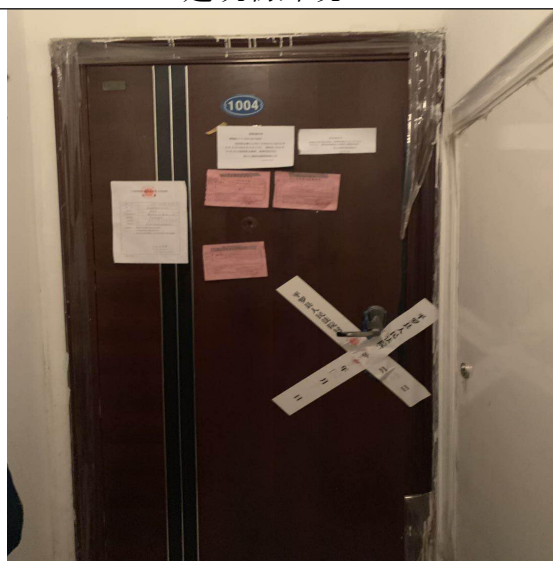
建筑物外观



建筑物外观



楼道门



入户门



室内



室内



室内



室内



室内



室内

(估价对象位置示意图)

