

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：金凤区金海明月花园 9 号楼 1 单元 202 室住宅用途房地
产市场价值评估

估 价 委 托 人：宁夏回族自治区银川市金凤区人民法院

房地产估价机构：宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：李晓军 注册号 6420110008

韩 双 注册号 6420190003

估价报告出具日期：2020 年 08 月 21 日

估 价 报 告 编 号：宁明基估（2020）司字第 056 号

致估价委托人函

宁夏回族自治区银川市金凤区人民法院：

受贵方委托，我对位于金凤区金海明月花园 9 号楼 1 单元 202 室住宅用途房地产价值进行评估。

估价对象：金凤区金海明月花园9号楼1单元202室住宅用途房地产，即建筑面积为237.65平方米的房屋所有权及其所分摊的13.2平方米国有建设用地使用权。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据(宁夏回族自治区银川市金凤区人民法院受理的中国平安财产保险股份有限公司与瞿磊、杨微保险人代为求偿权纠纷一案)。

价值时点：2020 年 08 月 18 日(实地查勘之日)。

价值类型：本次评估的价值为估价对象在价值时点的市场价值。

估价结果：估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法和收益法，确定估价对象在价值时点2020年08月18日的估价结果如下：

项目 序号	位置	产权人	产权证号	结构	建成 年代	面积 (m ²)	所在层 及总层	用途
1	金凤区金海明月花园 9 号楼 1 单元 202 室	瞿磊	2012031634	钢混	2011	237.65	2/20	住宅
2	市场价值	单 价：9177 元/m ²						
		总 价：2180914 元						
		大写金额：人民币贰佰壹拾捌万零玖佰壹拾肆元整						

特别提示：1、使用前请全文阅读“估价结果报告”，特别是“估价假设和限制条件”；

2、本报告有效期为一年，即 2020 年 08 月 21 日至 2021 年 08 月 20 日。

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李晓军

二零二零年八月二十一日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
三、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	8
(九) 估价方法的选用	10
(十) 估价结果	10
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 实地查勘日	11
(十三) 估价作业期	11
四、估价技术报告（估价机构存档）	13
(一) 估价对象描述与分析	13
(二) 市场背景描述与分析	15
(三) 最高最佳利用分析	18
(四) 估价方法适用性分析	18
(五) 估价测算过程	20
(六) 估价结果的确定	26
五、附件	
附件一、评估委托书（复印件）；	
附件二、估价对象权属证明（复印件）；	
附件三、估价对象位置图；	
附件四、估价对象实地查勘现状照片；	
附件五、估价依据的其他文件资料；	
附件六、房地产估价机构营业执照和备案资质证书复印件；	
附件七、注册房地产估价师资格证书复印件。	

估价师声明

根据我们的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、注册房地产估价师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、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，但受到估价报告中已说明的估价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、注册房地产估价师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）进行估价工作，撰写估价报告；
- 5、注册房地产估价师及估价人员已对估价对象进行了实地查勘并进行记录。（查勘人员李晓军、韩双；查勘时间：2020年08月18日）。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《银川市不动产登记信息查询单》等产权证明，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，未发现估价对象房屋建筑面积与《银川市不动产登记信息查询单》记载内容存在不相当现象。

4. 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）交易双方有较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。

5. 估价人员对该房屋的实地查勘也仅限于在查勘之日的外观作一般性的查勘，对结构及难以接触到的部分等内在质量情况本所没有专业上的能力及资质，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象及实地查勘房屋能够符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准为假设前提。

6. 报告有效期内无足以影响房地产市场发生实质性变化的国家财税、

土地利用等政策的重大调整变化。

（二）未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设。

（三）背离事实假设

涉执房地产处置司法评估的价值类型一般为市场价格（价值），不应考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿情况进行评估。

（四）不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设。

（六）本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用作其他用途，若改变估价目的及使用条件，需重新委托估价。未经本估价机构和估价人员书面同意，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。

2. 本估价报告产权状况以委托人提供的相关产权资料记载为准。委托人对本次估价所提供的产权资料（原件或复印件）的合法性、完整性、真实性和有效性负责，因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构及估价人员不对估价对象产权状况提供任何形式保证，也不承担因资料失实相应造成估价结果有误的责任。

3. 在价值时点 2020 年 08 月 18 日，本次估价人员李晓军、韩双，申请人（代理人）詹捷富，被执行人（代理人）瞿佳名等陪同下对房屋现状进行现场查勘。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5. 未经本估价机构书面同意，本估价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。

6. 因估价人员无法准确把握未来房地产市场变化风险和短期强制处分等因素对市场价值产生影响的大小，故提请报告使用人使用该估价报告时需全面考虑。

7. 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。

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，请委托人及时通知本所更正，否则，误差部分无效。

9. 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅适用本报告中部分内容所导致的可能损失，本估价机构不承担责任。

10. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。

11. 本报告由宁夏明基房地产土地资产评估有限公司负责解释。

(七) 评估结果使用特别提示

1. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产状况的变化会对评估结果产生影响；

2. 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

3. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律法规规定和评估报告载明的使用范围内使用评估报告，违反规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：宁夏回族自治区银川市金凤区人民法院

联系人：哈志刚

联系电话：18195129866

二、房地产估价机构

估价机构名称：宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李晓军

地 址：银川市兴庆区文化西街 106 号银川国际贸易中心 B 段七层 A6、A7、A8 号办公用房

资质等级：贰 级

证书编号：宁建房估证字【2018】第 001 号

有效期限：2018 年 1 月 11 日至 2021 年 1 月 10 日

联系人：李晓军

电 话：0951-6087070

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

（一）估价对象范围

本次估价范围：金凤区金海明月花园9号楼1单元202室住宅用途房地产，即建筑面积为237.65平方米的房屋所有权及其所分摊的13.2平方米国有建设用地使用权。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

四至：东至金凤万达广场，南至银川唐徕回民中学（西校区），西至尹家渠街，北至上海路。

2、交通状况

- (1)周边主要道路：区域内主要的道路有上海路、尹家渠街、正源街等；
- (2)公交状况：区域内有 2、4、30、21、102、323 路公交车；
- (3)交通管制状况：无；
- (4)停车场：有地下停车位。

3、朝向：南北；

4、总层数及所在层数：总层数为 20 层，所在层数为第 2 层。

5、外部配套设施状况

(1)基础设施：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气，市政基础设施完善；

(2)公共服务设施：附近有金凤万达广场、金凤区第四小学、唐徕公园、鑫业大厦、银川市唐徕回民中学（西校区），东晨双语第一幼儿园、银川市口腔医院、银行等，公共服务设施较完善；

(3)物业管理情况：由专业的物业管理公司进行管理，物业管理状况好。

（三）估价对象实物状况

1、土地实物状况

(1)土地形状、地形地势及土壤地基：形状规则，地形平坦，地势开阔，无地质、水文等不良自然条件限制，承载力较强；

(2)土地开发程度：宗地内外已达到“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气及场地平整）。

2、建筑物实物状况

- (1)建筑面积（规模）：237.65 m²；
- (2)建筑结构：钢混结构；
- (3)设计用途：住宅；
- (4)设施设备：供水、排水、供电、天然气、通讯、供暖、有线电视等；
- (5)装饰装修：外墙面贴面砖，入户门为防盗门，塑钢窗，室内地面铺地

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

Ningxia Mingji Real Estate Land Asset Evaluation Co., Ltd.

瓷砖（卧室地面铺木地板），墙面贴壁纸，石膏板造型吊顶，衣帽间地面铺木地板，墙面贴壁纸，天棚刷乳胶漆；卫生间及厨房地面铺地瓷砖，墙面贴面砖，集成吊顶。

(6)室内空间布局：四室二厅三卫一衣帽间；

(7)建成时间：2011年；

（四）估价对象权益状况

1、建设用地使用权状况

至价值时点，估价委托人未提供《国有土地使用权证》，根据《银川市不动产登记信息查询单》记载，土地使用权类型为出让，分摊土地面积为13.2平方米，地类用途为城镇住宅用地，终止日期为2078年08月12日，土地实际用途为住宅，建筑物所有权人为瞿磊。

2、房屋所有权状况

房屋所有权人			瞿磊								
共有情况			单独所有								
房屋坐落			金凤区金海明月花园9号楼1单元202室								
产权证号			2012031634			出具日期		2020年06月30日			
房屋 状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	房屋用途	竣工年代			
	9	1-202	钢混	20	2	237.65	住宅	2011			
不动产（房屋）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

五、价值时点

2020年08月18日（实地查勘之日）

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次评估的价值为估价对象在价值时点的市场价值。

（二）价值定义

估价对象经适当营销后，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

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

（一）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。

（二）合法原则

要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）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。

（四）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则

（五）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，最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

- 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《中华人民共和国担保法》[1995]第 50 号；
- 3、中华人民共和国主席令《中华人民共和国土地管理法》[2003]第 28 号；

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

Ningxia Mingji Real Estate Land Asset Evaluation Co., Ltd.

- 4、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；
- 5、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》[1994]第29号；
- 6、中华人民共和国建设部令《城市房地产抵押管理办法》[2002]第98号；
- 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规定》（法释[2018]15号）；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；
- 9、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 10、财政部、国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》财税[2016]43号；
- 11、国家税务总局《关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告》国家税务总局公告2016年第16号；
- 12、宁夏回族自治区人民政府办公厅《关于印发《宁夏回族自治区房产税实施细则》的通知》宁政办财税[2016]43号；
- 13、其他相关的法律、法规文件。

（二）估价标准依据

- 1、国家质量监督检验检疫总局、中华人民共和国住宅与城乡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、国家质量监督检验检疫总局、中华人民共和国住宅与城乡建设部联合发布的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；

（三）估价委托人提供的相关资料

- 1、《宁夏回族自治区银川市金凤区人民法院评估委托书》（2020）宁 0106 执 2375 号；

- 2、《银川市不动产登记信息查询单》；
- 3、估价委托人提供的其他相关资料。

(四) 估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价对象现状照片；
- 2、估价人员实地查勘记录；
- 3、区域房地产市场租售相关资料。

九、估价方法

(一) 估价方法选用

根据《房地产估价规范》，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；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；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。本次评估选用比较法和收益法进行估价。

(二) 选用方法定义

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行修正得到估价对象价值或价格的方法。

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。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2020 年 08 月 18 日的估价结果

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

Ningxia Mingji Real Estate Land Asset Evaluation Co., Ltd.

如下表:

项目 序号	位置	产权人	产权证号	结构	建成 年代	面积 (m ²)	所在层 及总层	用途
1	金凤区金海明月花园9号楼1单元202室	瞿磊	2012031634	钢混	2011	237.65	2/20	住宅
2	市场价值	单 价: 9177 元/m ²						
		总 价: 2180914 元						
		大写金额: 人民币贰佰壹拾捌万零玖佰壹拾肆元整						

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
李晓军	6420110008		年 月 日
韩 双	6420190003		年 月 日

十二、实地查勘日

2020年08月18日。

十三、估价作业日期

2020年08月18日至2020年08月21日。

附 件

- 附件一、评估委托书（复印件）；
- 附件二、估价对象权属证明（复印件）；
- 附件三、估价对象位置图；
- 附件四、估价对象实地查勘现状照片；
- 附件五、估价依据的其他文件资料；
- 附件六、房地产估价机构营业执照和备案资质证书复印件；
- 附件七、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

二零二零年八月二十一日

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司
Ningxia Mingji Real Estate Land Asset Evaluation Co., Ltd.