

房地产估价报告

估价项目名称：银川市金凤区上海西路新新家园 24 号商住楼
5 单元 602 室房地产市场价值评估

估价委托人：银川市公安局西夏区分局

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）

吴 明（注册号：6420100012）

估价报告出具日期：二〇一九年九月九日

估价报告编号：宁光评（市场）字（2019）D 第 098 号

第一部分 致估价委托人函

银川市公安局西夏区分局：

受您的委托，我对位于金凤区上海西路新新家园 24 号商住楼 5 单元 602 室的房地产（建筑面积 149.44 平方米）进行市场价值评估。

根据为估价委托人拟核实该房地产市场价值提供参考依据之估价目的而评估房地产市场价值，估价人员依据《房地产估价规范》和《房地产估价基本标准术语》，遵循各项估价原则，按照评估工作程序，综合运用比较法、收益法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算，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（二〇一九年九月四日）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为：

产权人	估价对象坐落	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)
马喜燕	金凤区上海西路新新家园 24 号商住楼 5 单元 602 室	住宅	149.44	混合	6/6	4378	654248
大写人民币：陆拾伍万肆仟贰佰肆拾捌元整							

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）

二〇一九年九月九日

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-----	4-5
第三部分	估价假设和限制条件-----	6-8
第四部分	估价结果报告-----	9-15
	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-----	9-10
	五、价值时点-----	10
	六、价值类型-----	11
	七、估价原则-----	11-12
	八、估价依据-----	12-13
	九、估价方法-----	13-15
	十、估价结果-----	15
	十一、估价人员-----	15
	十二、实地查勘日期-----	15
	十三、估价作业日期-----	15
第五部分	估价技术报告（估价机构留档）-----	（略）
	一、估价对象估价对象描述与分析-----	
	二、市场背景描述与分析-----	
	三、估价对象最高最佳利用分析-----	
	四、估价方法适用性分析-----	
	五、估价测算过程-----	
	六、估价结果确定-----	
第六部分	附件-----	
	一、估价委托协议书、估价对象现场查看表	
	二、估价对象备案情况说明（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。

4、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是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。

6、注册房地产估价师唐绍龙、吴明已于价值时点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拍摄、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。

7、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。

8、本报告中的分析、意见和结论是我们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。

9、本估价报告无副本，复印件无效，任何使用本估价报告书复印件的行为所造成的后果与本估价机构和估价师无关。

参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师	注册证书编号	盖章	签字
唐绍龙	6420070005		
吴 明	6420100012		

第三部分 估价的假设条件和限制条件

一、一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《备案情况说明》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定性、未发生重大变化或实质性改变。

4、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，假定估价对象能正常安全使用。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、公平、自愿的交易市场，即能满足以下条件

(1) 自愿销售的的卖方及自愿购买的买方；

(2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；

(3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在特殊买着的附加出价。

6、由于估价委托人告知没有租赁权、抵押权、典权等他项权利限制，且注册房地产估价师无法知晓其真实性、故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。

7、由于估价委托人告知没有法定优先受偿情况，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价假设估价对象不存在未被估价人员发现的法定优先受偿款。

二、未定事项假设

至价值时点，由于委托人未提供估价对象《国有土地使用证》、《房屋所有权证》，根据委托人提供的《备案情况说明》，房屋设计用途为住宅，本次评估假设估价对象所分摊的土地使用权用途为城镇住宅用地，使用权类型为国有出让，容积率为现状容积率，剩余土地使用年限为 55 年（房屋建成年代为 2005 年，房屋结构为混合结构，设定估价对象所分摊的土地使用权于建筑物建成前一年取得）。。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为估价委托人拟核实该房地产市场价格提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年需重新进行评估

3、本估价报告专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、本估价报告由宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，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。

第四部分 估价结果报告

宁光评（市场）字（2019）D 第 098 号

一、 估价委托人

估价委托人：银川市公安局西夏区分局

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[2018]第 003 号

联系电话：（0951）6088490

三、 估价目的

为估价委托人拟核实该房地产市场价值提供参考依据之估价目的而评估房地产市场价值。

四、 估价对象

1、 估价对象范围

经估价委托人现场指认及估价人员现场查看，估价对象范围为位于金凤区上海西路新新家园 24 号商住楼 5 单元 602 室，建筑面积 149.44 平方米的住宅用途房屋一套（含所分摊的城镇住宅用途国有出让建设用地土地使用权）（以《备案情况说明》所列内容为准）。

2、 土地基本状况

估价对象位于金凤区上海西路新新家园 24 号商住楼 5 单元 602 室，东至满城北街，南至长宁巷，西至通运巷，北至上海西路。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“六通一平”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖及土地平整）的开发程度。

3、建筑物基本状况

估价对象主体是一幢六层混合结构住宅楼，于 2005 年开发建设并投入使用，朝向南北，建筑物外墙面部分刷防水涂料，估价对象建筑面积为 149.44 平方米，总层数为 6 层，所在层数为 6 层；内部装修状况如下：单元门为语音防盗门，进户门安装防盗门，塑钢窗户，客厅地面铺地瓷砖，内墙面贴壁纸，石膏板材装饰吊顶内嵌射灯；卧室地面铺地瓷砖，内墙面贴壁纸，石膏板材装饰吊顶内嵌射灯；厨房及卫生间地面铺地砖，内墙面贴面砖，PVC 吊顶。估价对象整体结构稳定，室内设施水、电、暖、燃气、通讯等设施齐全，维护较好。

4、土地权益状况

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、土地取得方式、土地终止日期等土地权利状况不祥。

5、房屋权益状况

估价对象位于金凤区上海西路新新家园 24 号商住楼 5 单元 602 室，房屋所有权人为马喜燕，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，结构为混合，建筑面积为 149.44 平方米。

6、他项权利及法定优先受偿款情况

(1)已设定的他项权利：尚未设立抵押、典当、租赁等他项权利。

(2)其他法定优先受偿款：无法定优先受偿权。

五、价值时点

二〇一九年九月四日（实地查勘日）

六、价值类型

本报告所称“市场价值”是为估价委托人拟核实该房地产市场价值提供参考依据之估价目的而评估房地产市场价值。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

该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。独立的要求是房地产估价师不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验及应有的职业道德进行估价。客观的要求是房地产估价师不应带着自己的好恶情感偏见、完全从客观实际出发、反映事物的本来面目。公正的要求是房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

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

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，财务上可行，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。

4、替代性原则

根据经济学原理，在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用比较法进行价格测算时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例，以近期内成交的价格作为客观价格，确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

5、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化，因此在不同价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

八、估价依据

1、估价行为依据：

估价委托人与本估价机构签定的房地产估价委托书；

2、估价法规依据：

(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)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)全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定【2007】第72号；

(4)中华人民共和国主席令《中华人民共和国土地管理法》【2004】第28号；

(5)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）；

(6)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)；

(7)国务院、建设部、国家土地管理局、宁夏回族自治区有关部门分布的其它法规政策文件；

3、估价产权依据：

《备案情况说明》：

4、估价依据：

(1)估价委托人提供与本次估价相关的其他资料；

(2)估价人员现场查看记录；

(3)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：

本次估价遵循房地产估价方法的确定原则，估价对象为住宅用房，本次估价采用比较法和收益法，具体分析如下：

第一，比较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待估房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象的价值时点时市场价值，类似估价对象房地产转让市场发育完善，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；

第二，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折现到价值时点的现值的一种方法，估价对象房地产租赁市场发育完善，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；

第三，估价对象现状用途为住宅用房，规划用途亦为住宅用房，估价人员现场查看以及对周边环境和房地产市场的调查和预期分析，估价对象目前已为最高最佳使用，故不宜采用假设开发法进行评估；

第四，重置成本法就是以重建该房地产所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税费来确定估价对象价格的估价方法。成本法以成本累加为途径，未充分考虑供求关系等市场因素对房地产价值的影响，采用成本法测算得出的估价结果远远低于其正常市场价值，因此本次估价不宜采用重置成本法。

通过以上分析，在本次估价过程中，我们考虑采用比较法和收益法两种方法对估价对象价值进行测算，并通过对上述两种方法得出的估价结果进行分析比较，综合得出估价对象的市场价值。

3、估价方法定义：

(1)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处理后得到估价对象价值或价格的方法，基本公式：

比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

(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，基本公式：

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

式中：V —— 市场价值 A —— 未来各年的净收益（元/m²）

 Y —— 报酬率 n —— 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(二〇一九年九月四日)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为：

产权人	估价对象坐落	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)
马喜燕	金凤区上海西路新家园 24 号商住楼 5 单元 602 室	住宅	149.44	混合	6/6	4378	654248
大写人民币：陆拾伍万肆仟贰佰肆拾捌元整							

十一、 估价人员

注册房地产估价师	注册证书编号	盖章	签字
唐绍龙	6420070005		
吴 明	6420100012		

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二〇一九年九月四日

十三、 估价作业日期

二〇一九年九月四日至二〇一九年九月九日

宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇一九年九月九日

(估价对象现状照片)



小区大门



建筑物外观



单元门



室内



室内



室内

(估价对象位置示意图)

