

# 涉执房地产处置司法估价报告

项目名称：贺兰县中恒花园1号楼4单元402室(北区1A-4-402)

室涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：宁夏回族自治区平罗县人民法院

估价机构：宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：魏凌（注册号：6420040017）

王苗（注册号：6420020010）

价值时点：2020年7月16日

估价作业日期：2020年7月16日-2020年8月10日

估价报告编号：（宁）博源卓越（2020）估字第138号

## 致 估 价 委 托 人 函

平罗县人民法院：

我公司接受贵院的委托，对位于贺兰县中恒花园1号楼4单元402室（北区1A-4-402室，钢混结构，建筑面积100.28m<sup>2</sup>）进行了价格评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据国家有关法律、法规、政策和贵院所提供的有关资料及我公司评估人员实地查看所得数据，本着合法、科学、公正的估价原则，按照评估工作等程序，运用比较法、收益法两种估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，结合估价经验并考虑影响房地产价值的因素，综合分析确定估价对象贺兰县中恒花园1号楼4单元402室于价值时点二〇二〇年七月十六日的房地产市场参考价值为：RMB364,919元（取整），大写（人民币）：叁拾陆万肆仟玖佰壹拾玖元整。

### 估价结果一览表

权利人	房产证号	房号	所在层/ 总楼层	建筑结 构	建成 年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
韩建忠	贺兰县房权证习岗镇字第20080861号	1号楼4单元402室	4/6	混合	2008	100.28	3639	364,919
备注	1. 经估价人员现场查看，估价对象所处楼栋铭牌显示，楼栋名称为中恒花园北区1A号楼； 2. 根据“抵押权证”显示，估价对象已设定抵押权，抵押期自2017年11月17日起至2020年11月8日止。							

宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年八月十日

## 目 录

估 价 师 声 明.....	1
估价的假设前提和限制条件.....	2
一. 假设条件.....	2
(二) 特殊假设条件.....	3
二. 限制条件.....	3
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. 估价依据.....	7
八. 估价原则.....	8
九. 估价方法.....	9
十. 估价结果.....	11
十一. 估价人员签章.....	11
十二. 实地查看期.....	11
十三. 估价作业日期.....	11
房地产估价技术报告（估价机构存档）.....	12
附件 .....	12

- 一. 估价对象的影像照片；
- 二. 估价对象位置示意图；
- 三. 《宁夏回族自治区平罗县人民法院价格评估委托书》复印件；
- 四. 《中华人民共和国房屋所有权证》复印件
- 五. “不动产登记信息查询结果证明”复印件；
- 六. “抵押权证”复印件；
- 七. 房地产估价机构资质证书复印件；
- 八. 注册房地产估价师注册证书复印件；
- 九. 房地产估价机构企业营业执照复印件。

## 估 价 师 声 明

### 我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师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。
2. 本估价报告中的分析、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本估价报告估价委托人没有任何利害关系，也与估价当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 注册房地产估价师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，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师魏凌、王苗于2020年7月16日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看。
6. 本估价报告的有效期为一年，如价值时点之后、有效期内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税收政策等发生变化，对估价结果产生影响时，应及时聘请房地产估价机构对估价结果做调整或重新估价。
7. 估价委托人应对所提供资料的真实性负责，否则造成评估失真本公司不承担相应责任。
8. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价的假设前提和限制条件

### 一. 假设条件

#### （一）一般假设条件

1. 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。

2. 截止价值时点，估价对象已办理房屋权属登记，本估价报告依据估价委托人提供的《中华人民共和国房屋所有权证》及“不动产登记信息查询结果证明”等资料进行评估。即本次估价范围内的估价对象的具体地址、产权人、具体部位及建筑面积、房屋类型和房屋用途均以估价委托人提供的资料为依据并由估价委托人负责解释。

3. 估价委托人提供了估价对象的权属证明及其他相关资料，估价人员未向政府相关部门进行核实，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。

4. 由于专业知识的局限性，估价人员仅对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素作了一般性的查看，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查看观察，估价对象房屋建筑面积与相关权属证明记载建筑面积大体相当。

6. 根据估价目的，本次估价的價值标准为公开市场价值，不考虑房屋

租赁、抵押、查封等因素的影响。

7. 当地房地产供求状况在未来一年内不会发生大的变化。

## （二）特殊假设条件

### 1. 未定事项假设

估价委托人已提供估价对象的相应房屋权属资料，不存在未定事项，故本次估价无未定事项假设。

### 2. 背离事实假设

根据估价对象的目的，估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，本次评估的估价对象不存在背离事实事项，故本次估价报告无背离事实假设。

### 3. 不相一致假设

本次估价对象规划用途为住宅，经估价人员现场查看，估价对象所处楼栋铭牌显示，楼栋名称为中恒花园北区 1A 号楼。“不动产登记信息查询结果证明”显示贺兰县中恒花园北区 1 号楼，存在不相一致事项，本次评估以楼栋铭牌显示的楼栋名称为估价依据。

### 4 依据不足假设

本次估价的估价对象相关资料齐全，不存在依据不足的情形，故本次估价报告无依据不足假设。

## 二. 限制条件

1. 评估价格是在公开市场条件下价值时点的房地产现状条件下的房地产市场价格。

2. 评估价格仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

3. 本报告有效期限自估价报告完成日起一年有效，即自 2020 年 8 月

10 日至 2021 年 8 月 9 日止。本报告之估价结论是估价对象在价值时点的市场价格或价值，报告应用有效期内，若由于国家政策、经济环境及估价对象本身的物理状况等因素发生重大变化，对估价结论发生严重影响时，应及时申请估价机构重新估价而不可直接使用。

4. 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，请估价委托人及时通知本公司更正，否则，误差部分无效。

5. 未经估价单位书面同意，本估价报告的全部或任何部分均不得用于公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者及其他目的用途不承担责任。

6. 本估价报告的估价结果，需经宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询有限公司盖章及注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效。本公司对本次估价结果拥有最终解释权。

7. 本估价结果报告提交估价委托人一式四份，技术报告留估价机构存档。

## 估价结果报告

### 一. 估价委托人

名称：平罗县人民法院

住所：平罗县城关镇团结西路96号

### 二. 估价机构

名称：宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询有限公司

法定代表人：惠力

住所：银川市金凤区北京中路61号房地产大厦十层

备案登记：壹级

证书编号：宁建房估证字[2017]第002号

### 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

本次评估范围为位于贺兰县中恒花园（北区1A-4-402室），包括其所占用的国有出让土地使用权价值。

#### 2. 估价对象基本状况

本次估价对象为贺兰县中恒花园1号楼4单元402室，所处建筑物位于北区1号楼的西侧，为一幢总楼层6层混合结构的建筑物，估价对象位于第4层，坐北面南，建筑面积100.28m<sup>2</sup>。房屋所有权人为韩建忠。

估价对象四临位置为：东临朝阳南街，西临新月花园，南临美洁巷，北临银河东路。所处区域城市规划用途主要为商服及住宅，房屋规划用途为住宅用房，目前产权人自用。

(1) 生活便利度：其周围有朝阳广场、贺兰县幼儿园、贺兰县第一小学、贺兰县第一中学、贺兰县妇幼保健所、习岗镇卫生院、贺兰县农村商业银行等，周边商业、餐饮比较聚集。住宅小区物业管理规范，生活便利度较好。

(2) 交通状况：估价对象毗邻朝阳南街，银河东路、美洁巷等城市道路，周边路网发达，通达性及可及性好，无交通管制，对内对外交通便捷。

(3) 公共交通：该地段周边通311路、313路、401路等多路公交车，公共交通便利度较高。

(4) 基础设施完善度：所处区域已达“七通”（即通路、通上、下水、通电、通暖、通讯、通气），基础设施完善。

(5) 公共设施完备度：估价对象毗邻习岗镇卫生院，距贺兰县妇幼保健所约300米，距贺兰县幼儿园约400米，距贺兰县第一中学约650米，周边有学校、超市、餐饮、银行等公共配套设施，完备度较好。

(6) 环境状况：估价对象所处区域环境较整洁，无空气、水污染，环境状况较好。

### 3. 土地状况

根据估价委托人提供的“不动产登记信息查询结果证明”显示，估价对象不动产权利人为韩建忠，土地使用权类型为出让，地类（用途）为城镇住宅用地，使用权终止日期2045年4月27日。经估价人员调查了解，估价对象所处宗地地势平坦，整块地形较规则，宗地内绿化程度一般，基础设施配套齐全。宗地开发程度为红线外“七通”（即通路、通上、下水、通电、通暖、通讯、通天然气），宗地红线内“七通一平”（通路、通上水、

通下水、通电、通暖、通讯、通天然气、场地平整）的用地条件。

#### 4. 建筑物状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场查看，估价对象权属证书显示为贺兰县中恒花园1号楼4单元402室，所处建筑物为一幢混合结构的6层建筑物，估价对象处于第4层。建筑物外墙贴瓷砖；室内地面铺瓷砖，墙面刷乳胶漆，天棚刷乳胶漆；厨房及卫生间地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖，顶棚为PVC吊顶；安装成品套装门，塑钢窗。

估价对象房屋平面布局为三室两厅一卫，室内通上、下水、电、暖、讯等，设施齐全，目前维护保养状况较好。

#### 5. 权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书信息查询结果证明》显示，产权人为韩建忠，估价对象已设定抵押权。抵押期自2017年11月17日起至2020年11月8日止，截止价值时点，抵押权尚未解除。

### 五. 价值时点

2020年7月16日（估价人员现场查看日期）。

### 六. 价值类型

本报告所示价值为公开市场价值，“市场价值”为估价对象在价值时点的房地产市场状况下，满足估价的假设与限制条件，保持规划用途正常使用，根据本次估价目的的要求，做出的市场价值。

### 七. 估价依据

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
7. 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；
8. 国务院、住建部、国土资源部、宁夏回族自治区有关部门颁布其他  
法规政策文件；
9. 《宁夏回族自治区平罗县人民法院价格评估委托书》，编号：（2020）  
宁0221执422号；
10. 估价委托人提供的《中华人民共和国房屋所有权证》，证号：贺  
兰县房权证习岗镇字第20080861号；
11. 估价委托人提供的“不动产登记信息查询结果证明”，查询编号：  
CX20200716000038；
12. 估价方所掌握的有关资料及估价人员实地查看所获得的资料。

## 八. 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、  
价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1. 独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，估价机构和  
估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，  
从实际出发，公平合理的进行估价。

2. 合法原则：房地产价格是房地产权益的价格，国家和地方现行有关

房地产政策、法律、规定、城市规划为影响房地产使用状况的前提条件，当房地产合法使用时，其权益才受法律保障。本次估价以该房地产的合法使用为前提。

3. 最高最佳使用原则：评估价格是在合法使用方式下，法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能给估价对象带来最大收益的使用方式下的估价结果。

4. 替代原则：在同一市场中具有相近效用的房地产，其价格应当相近，如若附近地区或相似区域内有若干效用相近的房地产价格存在，经修正后可作为估价对象的价格使用。

5. 价值时点原则：房地产市场是一个动态市场，房地产价格反映的是某一时点的价格时，时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性，假定房地产市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状态也是以在该时点时的状态为准。

6. 公平原则：公平原则要求房地产估价人员应站在中立的立场上，评估出的价值应当公平合理。遵循公平原则，估价人员应当多方位、多角度的反复、精细的权衡评估价值，必须有良好的职业道德。与有关当事人有利害关系的，应当回避，必须了解房地产供求状况和影响房地产价格的各种因素，遵循科学严谨的科学态度。

## 九. 估价方法

按照中华人民共和国国家标准GB/T50291-2005《房地产估价规范》的规定，对于同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价；有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；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。具有投资开发潜力的房地产

估价，应选用假设开发法做为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

估价对象位于贺兰县美洁巷北侧，根据本次评估目的，考虑估价对象为住宅，结合规划用途及使用现状，分别采用比较法、收益法做为估价方法，具体分析如下：

1. 与估价对象处于同一供求范围内的类似房地产交易实例较多，较易找到有效的可比实例，故可采用比较法进行评估；

2. 与估价对象处于同一供求范围内的类似房地产出租实例较多，客观租金较易取得，故可采用收益法进行评估；

3. 估价对象规划用途为住宅，估价人员通过现场查看和对周边的房地产进行调查分析，估价对象已为最高最佳使用，故不宜采用假设开发法进行评估；

4. 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大大低于其正常市场价值，故本次评估也不宜采用成本法。

通过以上分析，在本次估价中，估价人员考虑采用比较法和收益法进行评估，再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。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

公式：估价对象房地产价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

$$V = A / R \times [1 - 1 / (1 + R)^n]$$

其中：V为收益法评估价格，A为房地产年净收益，R为房地产报酬率，n为房地产收益年期。

### 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，结合估价经验，选用适宜的估价方法，在综合分析现有资料和影响房地产价值因素的基础上，确定估价对象贺兰县中恒花园北区1A-4-402室于价值时点二〇二〇年七月十六日的房地产市场参考价值为RMB364,919元（取整），大写（人民币）：叁拾陆万肆仟玖佰壹拾玖元整。

### 十一. 估价人员签章

姓名	注册号	签名	签名日期
魏 凌	6420040017		年 月 日
王 苗	6420020010		年 月 日

### 十二. 实地查看期

2020年7月16日

### 十三. 估价作业日期

2020年7月16日至2020年8月10日

---

## 房地产估价技术报告（估价机构存档）

### 附件

- 一. 估价对象的影像照片；
- 二. 估价对象位置示意图；
- 三. 《宁夏回族自治区平罗县人民法院价格评估委托书》复印件；
- 四. 《中华人民共和国房屋所有权证》复印件
- 五. “不动产登记信息查询结果证明”复印件；
- 六. “抵押权证”复印件；
- 七. 房地产估价机构资质证书复印件；
- 八. 注册房地产估价师注册证书复印件；
- 九. 房地产估价机构企业营业执照复印件。