

No: 548621266731

房地产估价报告

估价项目名称：宁夏银川市金凤区鲁银城市公元4号楼1单元104室的房地产市场价格评估

估价报告编号：仁达房估字【2019】第201910108000096号

估价委托人：银川市中级人民法院

房地产估价机构：北京仁达房地产评估有限公司

注册房地产估价师：马思贵（6420110012）
张志珍（6420040022）

估价报告出具日期：二〇一九年十二月九日

致估价委托人函

银川市中级人民法院:

承蒙委托, 我对位于银川市金凤区鲁银城市公元4号楼1单元104室房地产(建筑面积198.06m²)的市场价值进行了评估, 为估价委托人解决法律纠纷, 估价对象进入执行程序提供价值参考依据。

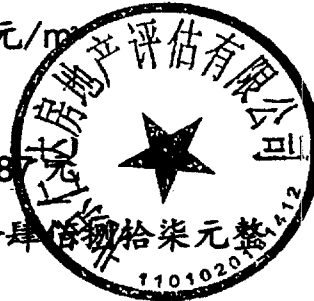
我们实施了评估所必须的各项程序, 按照国家关于房地产评估的有关规定, 运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点2019年11月29日, 在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下:

房地产单价: 人民币5213元/m²

建筑面积: 198.06平方米

房地产总价: 人民币1032487元

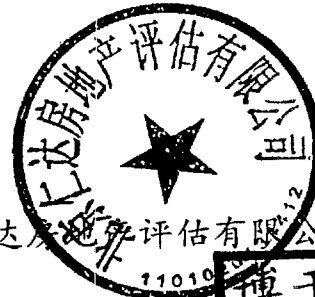
大写金额: 壹佰零叁万贰仟肆佰捌拾柒元整



提示说明:

此页签章仅限评估报告使用

1. 上述估价结果中不包含估价对象使用及处置时的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用等。
2. 以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况, 应认真阅读估价报告书全文。



北京仁达房地产评估有限公司

法定代表人 于博



二〇一九年十二月九日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、一般假设	2
二、未定事项假设.....	3
三、背离事实假设.....	3
四、不相一致假设.....	3
五、依据不足假设.....	3
六、估价报告使用限制	3
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	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	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附 件	11

估价师声明

注册房地产估价师根据自己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按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作, 撰写估价报告。
5. 注册房地产估价师马思贵、估价人员丁杰于2019年11月29日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

5. 本报告以估价对象在价值时点的实物状况为依据，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

6. 本次评估估价对象的房屋权属登记等情况均以估价委托人提供的《房屋所有权证》【房权证金凤区字第2012003707号】为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

7. 根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【房权证金凤区字第2012003707号】及《银川市不动产登记信息查询单》，估价对象存在抵押权及法院查封状态，本次估价不考虑上述限制权利对估价对象价值的影响。如与实际不符，估价报告需做相应调整。

8. 由于估价委托人的原因，本次评估估价对象无法确定是否为产权人唯一产权，且受房产管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对上述权利证明材料及其记载的内容进行调查核实。本次评估以估价对象为产权人唯一产权为假设前提。若上述情况发生变化，估价报告需做相应调整。注册房地产估价师对唯一产权的假设不能免除产权人、估价委托人的相关法律义务，也不确保该估价对象的权利的真实性、完整性、时效性。

9. 本次估价对象描述均依据估价委托方所提供的产权资料复印件，由于受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核

实。本次评估除有特殊说明之外，所采用的信息、数据等内容均依据产权资料复印件。注册房地产估价师及估价人员对产权资料复印件的核实不能免除产权人、估价委托人提供资料的相关法律义务，也不确保该估价对象的权属、权利、义务的真实性、完整性、时效性。

10. 注册房地产估价师及估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师及估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

二、未定事项假设

由于估价对象尚未办理《国有土地使用权证》，房屋性质为商品房，根据委托方提供的《银川市不动产登记信息查询单》，房屋建成于2009年，依据相关规定测算房屋经济耐用年限尚余50年，本次估价以房屋经济耐用年限作为可获收益年限，若与事实不符，估价结果做相应更正。

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

由于估价对象尚未办理《国有土地使用权证》，本次评估分摊土地面积以建筑面积除以楼层确定，即分摊土地面积 $=198.06 \div 10 = 19.81$ m²。若与事实不符，估价结果做相应更正。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告应用于为估价委托人解决法律纠纷，估价对象进入执行程序提供价值参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本次评估结果为估价对象于价值时点在现状利用条件下的市场价值。如上述情况发生变化, 估价结果需做相应调整。

3. 本次报告估价结果中单位建筑面积价值为总价值除以建筑面积并以“元”为单位取整后得出。若以上述取整后得出的单价再乘以建筑面积返算总价, 由于取整位数不同, 总价值会产生细微误差。本报告以估价结果中列示的总价值、单位建筑面积价值为准, 返算的总价不影响估价结果的客观准确性。

4. 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出, 由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整, 因此, 可能出现个别等式左右不完全相等的情况, 但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

5. 本次评估估价报告包括“房地产估价结果报告”和“房地产估价技术报告”。本次评估仅提供“房地产估价结果报告”, “房地产估价技术报告”仅供估价机构存档和有关管理部门查阅等。

6. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

7. 未经估价机构和估价委托人书面同意, 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。

8. 本估价报告一式五份, 估价委托人四份, 本机构存档一份。

9. 本估价报告自估价报告出具之日 2019 年 12 月 9 日起一年内有效。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期, 估价机构对此结果造成的损失不承担责任。

10. 本报告由北京仁达房地产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人: 银川市中级人民法院

联系人: 王有军 (法官)

电 话: 17795185331

二、房地产估价机构

估价机构: 北京仁达房地产评估有限公司

法定代表人: 于京博

住所: 北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1-401室

统一社会信用代码: 91110102722617723D

备案等级: 一级

备案证书号: 建房估备字[2013]069号

有效期限: 2019年9月17日至2022年9月16日

银川分公司地址: 银川市金凤区亲水北大街9号银川万达中心B座1806室

联系电话: 0951-5058118

联系人: 徐惠琴

三、估价目的

为估价委托人解决法律纠纷, 估价对象进入执行程序提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象概况

估价对象为位于宁夏银川市金凤区鲁银城市公元4号楼1单元104室房地产, 建筑面积为198.06平方米, 房地产用途为住宅。

(二) 权益状况

1. 土地权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。估价对象尚未办理《国

有土地使用权证》。

2. 建筑物权益状况

根据《房屋所有权证》及《银川市不动产登记信息查询单》，估价对象房屋所有权人为刘斌，单独所有，房屋性质为商品房，登记情况详见下表：

房屋所有权证号	房屋所有人	房屋坐落	发证日期	楼号/幢号	房号/部位	建筑面积(m ²)	建筑结构	建成年代(年)	登记用途	所在层/总层数
房权证金凤区字第2012003707号	刘斌	金凤区鲁银城市公元4号楼1单元104室	2012-01-30	4	1-104	198.06	钢筋混凝土结构	2009	住宅	-1-1/10

3. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》，至价值时点，估价对象存在抵押权及法院查封状态，本次估价不考虑上述限制权利对估价对象价值的影响。

(三) 实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在项目土地位于银川市金凤区，土地四至为东至唐徕渠、南至典农河、西至康银巷、北至宝湖中路。估价对象尚未办理《国有土地使用权证》。

宗地内外基础设施达到“七通一平”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热、通燃气及红线内土地平整)。

2. 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《银川市不动产登记信息查询单》，估价对象建成于2009年，钢筋混凝土结构建筑。《银川市不动产登记信息查询单》记载建筑物总楼层为10层，估价对象位于第-1-1层，房屋建筑面积198.06m²。估价对象为地下一层，地上一层下跃住宅，室外带约50m²院落。空间布局合理，层高约3米，南北朝向。该楼外墙面贴面砖，单元门及入户门为防盗门，木质内门，室内负一层地面铺瓷砖，内墙面贴壁纸，石膏板吊顶，楼梯大理石踏步，

木扶手；一层木质地板，墙面贴壁纸，铝合金窗户；厨房墙面及地面贴瓷砖，顶棚PVC吊顶，卫生间墙面及地面贴瓷砖，顶棚PVC吊顶。室内上下水暖电气通讯等配套设施齐全，完好房。估价对象规划用途为住宅，目前自用。

五、价值时点

2019年11月29日（实地查勘之日）

六、价值类型

本次评估的价值是估价对象于价值时点2019年11月29日在假设及限制条件下的房地产市场价格，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权价值。

七、估价原则

在本次估价作业中，我们遵循的原则如下：

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。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。遵循合法原则，首先要求房地产估价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。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

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。

4. 替代原则

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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内,并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

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。它是指法律上允许,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) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国物权法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
6. 《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定(试行)》
7. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》

(二) 技术标准

1. 《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】
2. 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《宁夏回族自治区银川市中级人民法院评估委托书》
2. 《房屋所有权证》证号【房权证金凤区字第 2012003707 号】
(复印件)(复印件)
3. 《银川市不动产登记信息查询单》(复印件)

(四) 估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法。

(一) 本次估价所选取方法的理由

1. 选取比较法的理由

估价对象同类房地产有较多交易，所以适合采用比较法。

2. 选取收益法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

(二) 本次估价未选取方法的理由

1. 估价对象周边类似房地产交易和收益的可比实例较多，比较法和收益法比成本法能够更好的体现估价对象住宅用途的房地产价值，所以不适合采用成本法。

2. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故未选取假设开发法。

(三) 估价方法定义

1. 比较法

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。

2. 收益法

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

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点2019年11月29日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

房地产单价：人民币 5213 元/m²

建筑面积：198.06 平方米

房地产总价：人民币 1032487


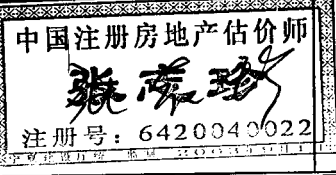
大写金额：壹佰零叁万贰仟肆佰捌拾柒元整



十一、注册房地产估价师

此页签章仅限评估报告使用

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
马思贵	6420110012	 中国注册房地产估价师 注册号：6420110012 <small>住房城乡建设部统一监制 2011年4月25日</small>	2019.12.9
张志珍	6420040022	 中国注册房地产估价师 注册号：6420040022 <small>住房城乡建设部统一监制 2011年4月25日</small>	2019.12.9

十二、实地查勘期

2019年11月29日

十三、估价作业期

2019年11月29日至2019年12月9日

附 件

1. 评估委托书
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象实地查勘照片
4. 估价对象权属证明（复印件）
5. 可比实例位置示意图和外观照片
6. 专业帮助情况和相关专业意见

本次估价没有专业帮助，未依据相关专业意见。

7. 房地产估价机构营业执照（复印件）
8. 房地产估价机构资质证书（复印件）
9. 注册房地产估价师估价资格证书（复印件）

宁夏回族自治区银川市中级人民法院 评估委托书

(2019)宁 01 评 665 号

北京仁达房地产评估有限公司银川分公司：

银川市金凤区人民法院在执行中国农业银行股份有限公司银川金凤支行与刘斌、彭洪艳借款合同纠纷一案中，应中国农业银行股份有限公司银川金凤支行的申请进行评估。

评估事项：对被执行人刘斌名下所有的位于宁夏回族自治区银川市金凤区鲁银城市公元 4 号楼 1 单元 104 室（2012003707 号）房屋进行评估。

依照《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条规定，现委托你单位对上述财产进行评估。

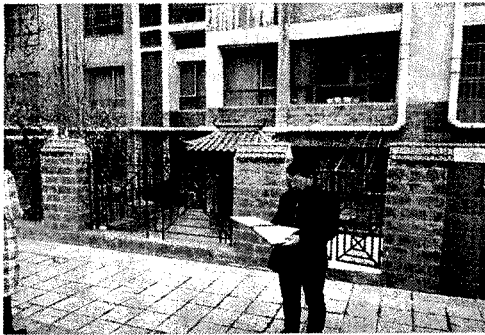
评估要求：1、由主办法官组织提供评估所需材料。2、评估报告一式五份，送交主办法官并报本院对外委托室备案登记。3、法定评估时限 30 个工作日，遇有法定延长情形，申请银川市中级人民法院批准延长。



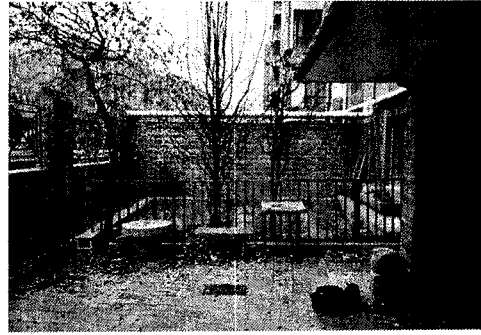
主办法官：王有军

联系电话：17795185331

附件 估价对象实地查勘照片



周边环境



入门处



室内现状一



室内现状二



室内现状三



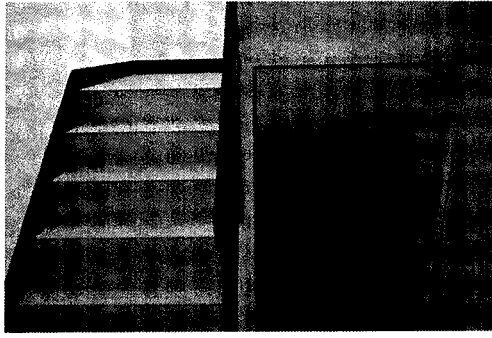
室内现状四



室内现状五



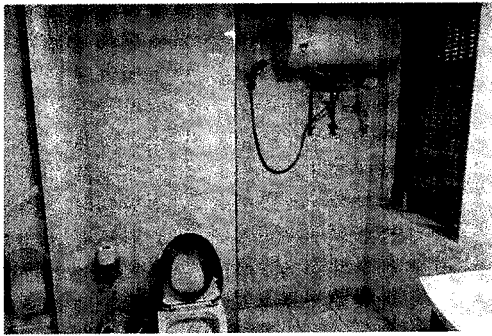
室内现状六



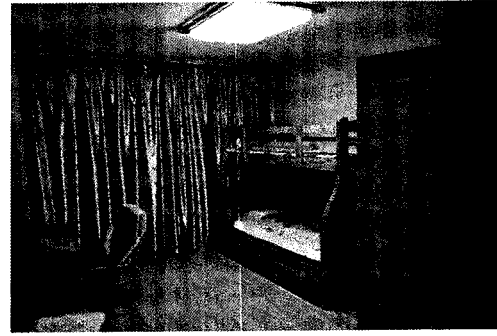
室内现状七



室内现状八



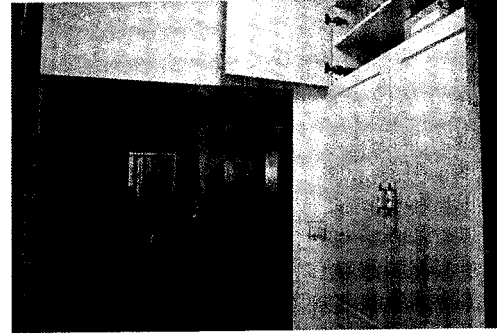
室内现状九



室内现状十



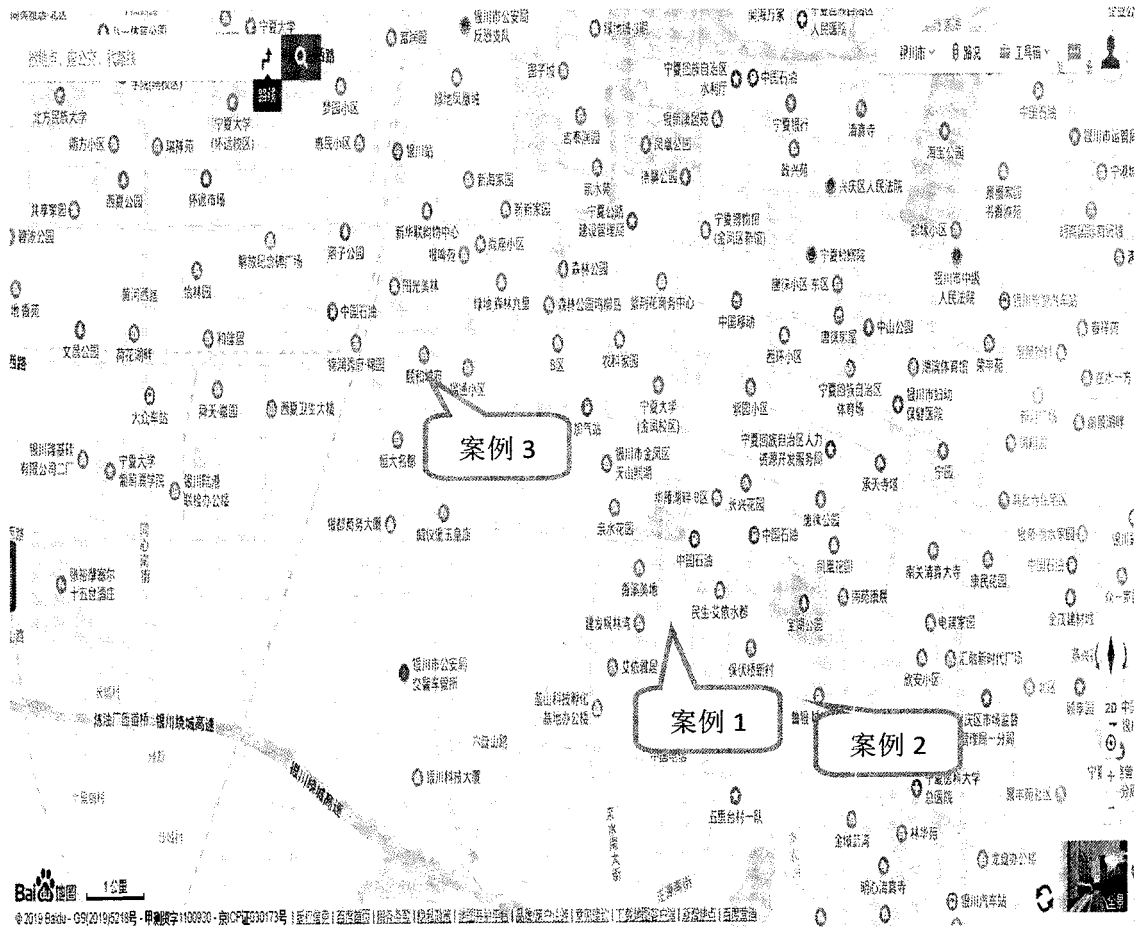
室内现状十一



室内现状十二

附件 可比实例位置示意图和外观照片

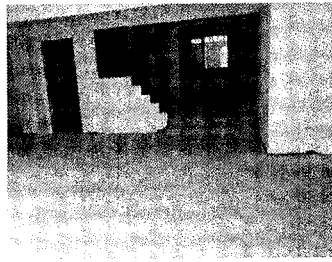
一、 可比实例位置示意图：



二、 可比实例外观照片：



案例 1



案例 2



案例 3

房权证 金凤区 字第 2012003707 号

房屋所有权人	刘斌		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	金凤区鲁银城市公元4号楼1单元104室		
登记时间	2012年01月30日		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	10	198.06	189.71
土地状况	以下空白		
土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	至 止

附 记

填发单位 (盖章)

银川市不动产登记信息查询单

74架1柜6层035号



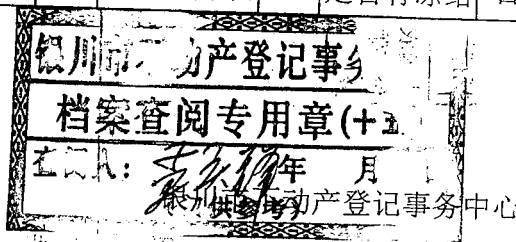
CX20190709000555

查 档 情 况	查询人姓名	江颖芳		联系电话							
	证件名称	身份证		证件号码	64010319651003152X						
产 权 情 况	产权人	刘斌		身份证号	640102197411291818						
	产权证号	2012003707									
	房屋坐落	金凤区鲁银城市公元4号楼1单元104室									
	共有情况	单独所有									
房屋状况											
房号	结构	总层数	所在层	建筑面积(m ²)	房屋用途	竣工年代	取得价格(万元)	附记			
1-104	钢筋混凝土结构	10	-1-1	198.06	住宅	2009	63.38				
土地状况											
使用权类型			分摊土地面积(m ²)		地类(用途)		终止日期				
共 有 人 信 息		共有人姓名		占有份额		共有证号					
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

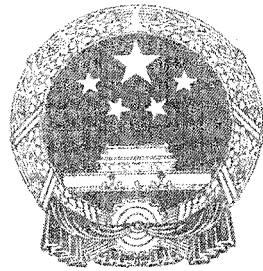
备注:

本证明书依据不动产登记簿内容出具, 仅供参考

调阅人: 孟庆锋



出具日期: 2019 年 07 月 09 日 10 时 24 分



营业执照

(副本) (5-5)

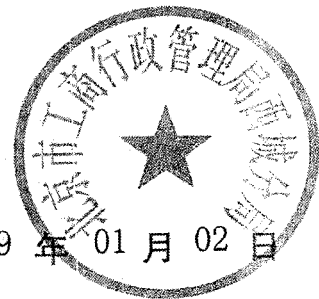
统一社会信用代码 91110102722617723D

名称	北京仁达房地产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1-401室(德胜园区)
法定代表人	于京博
注册资本	500万元
成立日期	2000年12月12日
营业期限	2000年12月12日至 2050年12月11日
经营范围	从事房地产价格评估业务; 测绘服务; 人员培训; 投资咨询; 财务顾问; 信息咨询(中介除外); 建设工程项目管理; 市场调查。(“1、未经有关部门批准, 不得以公开方式募集资金; 2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动; 3、不得发放贷款; 4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保; 5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”; 企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



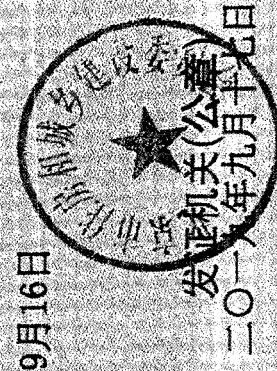
2019年 01月 02日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

MINISTRY OF LAND AND URBAN PLANNING
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：北京仁达房地产评估有限公司
法定代表人：于京博
(执行事务合伙人)
住所：北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1-40
统一社会信用代码：91110102722617723D
备案等级：一级
证书编号：建房估备字[2013]069号
有效期限：2019年9月17日 至 2022年9月16日

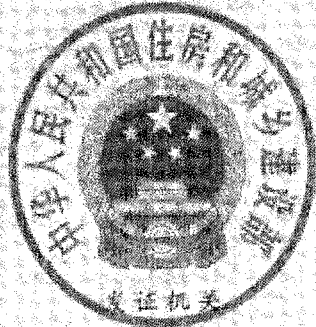


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 03161308

姓名 / Full name

马思贵

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

642223198206195396

注册号 / Registration No.

6420110012

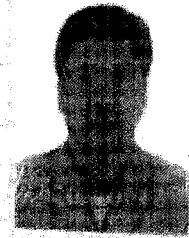
执业机构 / Employer

北京仁达房地产评估有限公司银川分公司

有效期至 / Date of expiry

2020-4-16

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00155034

姓名 / Full name

张志珍

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

64020319710905002X

注册号 / Registration No.

6420040022

执业机构 / Employer

北京仁达房地产评估有限公司银川分公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-14

持证人签名 / Bearer's signature

