

- 15

9.23-9.24

房地产估价报告

项目名称：银川市兴庆区丽景街西侧恒大御景小区8号
楼1803室住宅房地产市场价格价值评估报告

估价委托人：宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院

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：张 燕(注册号：6420140005)

马国祥(注册号：6420040008)

价值时点：2020年5月13日

估价作业日期：2020年5月13日至2020年5月28日

估价报告编号：(宁)博源卓越(2020)估字第107号

致估价委托人函

宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院:

我公司接受贵院的委托,对位于银川市兴庆区丽景街西侧恒大御景小区8号楼1803室,建筑面积为86.03m²的住宅房地产进行了价值评估,为法院执行案件提供房地产市场价值的参考依据。

根据国家有关法律、法规、政策和估价委托人所提供的有关资料及我公司评估人员实地勘察所得数据,本着合法、科学、公正的估价原则,按照评估工作程序,采用比较法和收益法进行评估,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,最终确定估价对象银川市兴庆区丽景街西侧恒大御景小区8号楼1803室住宅房地产于价值时点2020年5月13日的市场价值为:RMB633,009元(取整)。大写(人民币):陆拾叁万叁仟零玖元整,单价:7358元/m²。

估价结果汇总表

房屋坐落	购房人	结构	用途	总楼层	所在楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
银川市兴庆区丽景街西侧恒大御景小区8号楼1803室住宅	王朝辉	钢混	住宅	18	18	86.03	7358	633,009

宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年五月二十八日



目 录

一、注册房地产估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
(一) 假设前提	2
(二) 限制条件	4
三、估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(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	9
(十) 估价结果	10
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 实地查勘期	11
(十三) 估价作业期	11
四、房地产估价技术报告	(估价机构存档)

五、附件 12

- (一) 估价对象的影像照片;
- (二) 估价对象位置示意图;
- (三) 《备案情况说明》复印件;
- (四) 《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院鉴定委托书》复印件;
- (五) 房地产估价机构资质证书复印件;
- (六) 注册房地产估价师注册证书复印件;
- (七) 房地产估价机构营业执照复印件。

一、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陈述的事实是真实和准确的，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、我们依照《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师张燕于2020年5月13日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看。

6、估价委托人应对所提供资料的真实性、合法性、完整性负责，否则造成评估失真本公司不承担相应责任。

7、注册房地产估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，不具备对估价对象权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证，如估价对象房地产发生权属纠纷，与出具估价报告的注册房地产估价师无关。

8、注册房地产估价师执行评估业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

9、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

(一) 假设前提:

I、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) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

2、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。

3、产权人依法拥有估价对象的合法产权，并依法享有占有、使用、收益、处分的权利，估价对象能够正常上市交易。

4、本报告认为估价委托人提供的所有估价资料是合法、真实、准确、完整的，并以此作为估价的重要依据之一，若因估价委托人提供资料有误而引起的责任，估价方不予以承担。即本次估价范围内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。

5、由于专业知识的局限性，我们仅对建筑物安全、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，并未对结构等内在质量进行专业测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象工程质量符合国家有关标准为前提进行估价。

6、根据估价目的，本次估价不考虑出租、抵押、查封等他项权利存在和法律纠纷对估价对象价值的影响。

7、在评估估价对象时，未考虑估价对象处分时应负担的费用和税项等可能影响其价值的因素，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及自然条件和其他不可抗力对估价对象的价格影响。

II、特殊假设条件

1、未定事项假设

因估价人员进行现场勘查时无法入户，依据估价委托人提供的《鉴定委托书》：“如无法入户，参照同地段、同类型、一般装修或无装修的房屋进行评估”。故本次估价按照估价对象为一般装修的假设前提进行评估。

2、背离事实假设

估价结果是为法院执行案件提供房地产市场价值的参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、不相一致假设

本次估价的估价对象状况之间不存在不相一致事项，故本次估价报告无不相一致事项假设。

4、依据不足假设

(1) 至价值时点，根据估价委托人提供的《备案情况说明》显示，未记载估价对象建筑物的结构、建成年代，故本次估价对象建筑物的结构、

建成年代均以估价人员实际调查为准，即建筑结构为钢混，建成年代为2016年。

(2) 至价值时点，估价委托人未提供《国有土地使用证》及其他相关土地权属资料，故本次估价假设产权人以出让方式取得估价对象房屋应分摊的国有住宅建设用地使用权为前提。

(二) 限制条件:

1、评估价格仅为法院执行案件提供房地产市场价值的参考依据，不得用于其他用途。本估价报告对任何第三者及其他目的用途不承担责任。

2、估价方仅对评估程序和评估方法的合理性和科学性负责，恰当使用估价报告和估价结果是估价委托人的责任，根据估价结果作出的任何经济行为决策由估价委托人自行决定和负责。

3、本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立，报告使用人使用本报告时，如国家及地方政策、市场状况或估价对象权利状况、实物状况等发生变化，足以影响估价对象价值时，应重新委托评估。

4、估价结果已包含估价对象分摊的国有建设用地使用权价值。

5、本估价报告的有效期为一年，即自2020年5月28日至2021年5月27日止。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。

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、未经本公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告以任何形式公

开发表，也不得在公开文件、通告或报告中引用本估价报告的全部或部分内容。

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，请估价委托人及时通知本公司更正，否则，误差部分无效。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院

住所：石嘴山市大武口区黄河东路与前进南路交叉路口

(二) 房地产估价机构

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

备案等级：壹级

证书编号：宁建房估证字〔2017〕第002号

(三) 估价目的

为法院执行案件提供房地产市场价值的参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

本次估价的房地产范围：银川市兴庆区丽景街西侧恒大御景小区8号楼1803室住宅房地产。

2、估价对象基本状况

估价对象为银川市兴庆区丽景街西侧恒大御景小区8号楼1803室住宅房地产，建筑面积为86.03m²。截止价值时点，估价对象尚未办理房屋产权登记手续，估价委托人提供的相关资料记载事项如下：

《备案情况说明》记载事项：

购房人	身份证号	面积	备案日期	预查封	查阅人
王朝辉	64020219701217154X	86.03 平方米	2016 年 03 月 08 日	(2019)宁 0202 财保 8 号：大武口区法院：2019-03-15 至 2022-03-14	大武口区法院

3、土地基本状况

至价值时点，估价委托人未能提供估价对象的《国有土地使用证》及其他相关土地权属资料，根据估价人员现场查看，估价对象位于银川市兴庆区丽景街西侧恒大御景小区内，该小区东临丽景北街，西临景瑞巷，南临新苗巷，北临海宝路，宗地地势平坦，整块地形较规则，估价对象宗地红线外已达到“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通天然气）的开发程度。宗地红线内已达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通天然气及场地平整）的开发程度。

4、建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《备案情况说明》显示及估价人员调查、现场查看，该建筑物为一幢钢混结构总层数为18层的商住楼，估价对象处于第18层，南北朝向，建筑面积86.03m²，建成于2016年。因估价人员进行现场勘查时无法入户，估价人员仅对估价对象的外观进行查看，估价对象外墙面1至2层为石材、2层以上为真石漆，进户门为防盗门。根据估价委托人提供的《鉴定委托书》：“如无法入户，参照同地段、同类型、一般装修或无装修的房屋进行评估”。故本次估价按照估价对象为一般装修的假设前提进行评估。

（五）价值时点

2020年5月13日。

（六）价值类型

本报告所示价值为市场价值，“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，作出的市场价值。

(七) 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利用原则、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估价委托人没有利害关系，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、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。

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、最高最佳利用原则：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。

(八) 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、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015;
- 6、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;
- 7、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;
- 8、估价委托人提供的《备案情况说明》复印件;
- 9、《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院鉴定委托书》原件;
- 10、估价方所掌握的有关资料及估价人员实地勘察资料。

(九) 估价方法

按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)的规定,当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时,可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时,宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。估价对象的同类房地产有较多交易的,应选用比较法;估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的,应选用收益法;估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的,宜选用成本法;当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少,且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时,应选用成本法;估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的,应选用假设开发法。

估价对象为银川市兴庆区丽景街西侧恒大御景小区8号楼1803室住宅房地产,按照此用途以及该区域内房地产市场中与估价对象类似的房地产

交易、出租实例较多的情况，本次估价报告的住宅房地产采用比较法、收益法为估价方法。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，按照规划用途使用已为最高最佳利用，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将偏离其正常市场价值，故本次评估也不宜采用成本法；

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。

$$\text{公 式： } V = A/R \times [1 - 1/(1 + R)^n]$$



式 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，最终确定估价对象银川市兴庆区丽景街西侧恒大御景小区 8 号楼 1803 室住宅房地产于价值时点 2020 年 5 月 13 日的市场价值为：RMB633,009元(取整)。大写(人民币)：陆拾叁万叁仟零玖元整，单价：7358 元/m²。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张 燕	6420140005	 张 燕 注册号：6420140005	2020年5月28日
马国祥	6420040008	 马国祥 注册号：6420040008	2020年5月28日

(十二) 实地查勘期

2020年5月13日至2020年5月13日

(十三) 估价作业期

2020年5月13日至2020年5月28日

估价对象现场照片



外立面



外立面



单元门



电梯间



入户门



小区内

估价对象位置示意图



备案情况说明

经2020年05月13日微机系统查询：
丽景街西侧恒大御景小区8号楼1803室

购房人：王朝辉

身份证号：64020219701217154X

面积：86.03 平方米

金额：568000.00 元

备案日期：2016年03月08日

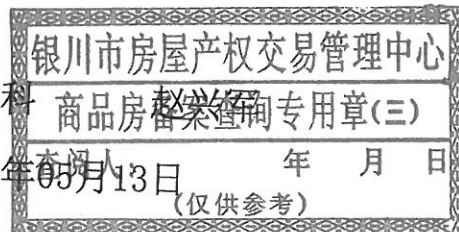
预查封：

(2019)宁0202财保8号：大武口区法院：2019-03-15至2022-03-14

查阅人：大武口区法院

以上电子信息为我科室截止本次查询的结果，仅供参考。我科只有备案房屋的以上电子信息，无备案房屋的合同等实物件，电子信息与实物件记载内容不一致的，以实物件记载内容为准。本次查询后，该备案房屋的电子信息发生变化的，以变化后的电子信息为准。该备案信息不作为房屋权属登记证明使用。

商品房管理科



2020年05月13日

年 月 日

(仅供参考)

宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院 鉴定委托书

(2019)宁0202执1059号

宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询有限公司:

我院受理的申请执行人杜文波与被执行人王朝辉借款合同纠纷一案,需要进行房产价值评估,请委派有专业知识的人,对被执行人王朝辉名下的位于银川市丽景街西侧恒大御景小区8号楼1803号房屋进行评估。(如无法入户,参照同地段、同类型、一般装修或无装修房屋进行评估)

鉴定人接受委托后,按下列内容出具鉴定报告:

- 1、委托人姓名或者名称、委托鉴定的内容;
- 2、委托鉴定的材料;
- 3、鉴定的依据及使用的科学技术手段;
- 4、对鉴定过程的说明;
- 5、明确的鉴定意见;
- 6、对鉴定人鉴定资格的说明;
- 7、鉴定人员及鉴定机构签名或盖章。

