



房地产评估报告书

宁夏旭瑞房地产土地资产评估有限公司

Ningxia

Xurui Real Estate evaluate Co., Ltd

房地产司法评估报告

估价项目名称：黄志玲、王万金所有的位于大武口区永康北路香榭星海湾
小区 13 幢 2 号涉案住宅用途房地产价格估价报告

委托方：银川市中级人民法院

估价机构：宁夏旭瑞房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：都学军（6419980002）

注册房地产估价师：杜剑峰（6420130001）

估价报告出具日期：2019 年 11 月 30 日

估价报告编号：旭瑞司评字【2019】第 143 号

致委托方函

银川市中级人民法院：

受贵单位的委托，依据委托内容对黄志玲、王万金所有的位于大武口区永康北路香榭星海湾小区 13 幢 2 号住宅用途房地产市场价格（本次评估的房屋建筑面积为 145.96 平方米、地下室建筑面积为 92.59 平方米）进行价格评估。

估价对象：黄志玲、王万金所有的位于大武口区永康北路香榭星海湾小区 13 幢 2 号住宅用途房地产（包括依附于房屋不可移除的装饰装修、设施设备及其应分摊的土地使用权的价值）。

估价目的：为银川市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2019 年 11 月 27 日（估价人员现场查勘日）

估价人员根据特定的评估目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，恪守独立、客观、公正、科学、合法的评估原则，按照严谨的评估工作程序，在满足全部估价假设条件和限制条件下，采用市场比较法和收益法两种估价方法，经过对估价对象房地产进行周密准确的测算，现确定估价对象在价值时点 2019 年 11 月 27 日的估价结果 RMB811961 元，大写（人民币）捌拾壹万壹仟玖佰陆拾壹元整（详见“房地产估价结果一览表”）

房地产估价结果一览表

| 产权人 | 不动产权证号（证明） | | 建筑结构 | 竣工年代 |
|-----------|---|-----------------------|-------------------------|---------|
| 黄志玲、王万金 | 石房权证大武口区字第 D201303728 号， 石房权证大武口区字第 D201303728-1 号 | | 钢混 | 2011 |
| 评估楼层/总楼层 | 设计用途 | 建筑面积（m ² ） | 评估单价（元/m ² ） | 评估总价（元） |
| 1-2 层/3 层 | 住宅 | 145.96 | 4442 | 648354 |
| -1 层/3 层 | 地下室 | 92.59 | 1767 | 163607 |
| 合计 | | | | 811961 |

法定代表人盖章：

宁夏旭瑞房地产土地资产评估有限公司

2019 年 11 月 30 日

目 录

| | |
|----------------------------------|----|
| 一、估价师声明..... | 1 |
| 二、估价的假设及限制条件..... | 2 |
| 三、估价结果报告..... | 4 |
| 1、委托方..... | 4 |
| 2、估价方..... | 4 |
| 3、估价对象..... | 4 |
| 4、估价目的..... | 10 |
| 5、估价时点..... | 10 |
| 6、价值类型及定义..... | 10 |
| 7、估价依据..... | 11 |
| 8、估价原则..... | 12 |
| 9、估价方法..... | 13 |
| 10、估价结果..... | 14 |
| 11、估价人员..... | 15 |
| 12、实地查勘期..... | 15 |
| 13、估价作业日期..... | 15 |
| 四、附件 | |
| 1、宁夏回族自治区银川市中级人民法院《委托书》（复印件） | |
| 2、《大武口区不动产登记信息查询结果证明》（复印件） | |
| 3、《房屋所有权证》（复印件） | |
| 4、估价对象位置图（复印件） | |
| 5、现场查勘相关照片（复印件） | |
| 6、评估机构《法人营业执照》《房地产估价机构备案证书》（复印件） | |
| 7、房地产估价师注册证书（复印件） | |

估 价 师 声 明

我们郑重声明：所有参加估价的注册房地产估价师在估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价的最佳范围内：

- 1、我们在本估价报告中陈述的内容是真实、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、公正的的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本次估价的估价对象没有现实或潜在的利害关系，与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们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》以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告
- 5、本公司估价人员于 2019 年 11 月 27 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。
- 6、本次查勘仅限于估价对象的外观及目前维护管理状况，由于我们没有接受委托且我们不是专业质检机构，故我们不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任，也不承担对估价对象建筑结构质量优劣、建筑面积数量准确以及产权的合法性等界定的责任，不能确定估价对象是否存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题。
- 7、我们在本估价项目中没有得到本公司以外的重要专业帮助。
- 8、参加本次估价的房地产估价师签名

| 房地产估价师 | 注册号 | 签名 |
|--------|------------|----|
| 都学军 | 6419980002 | |
| 杜剑峰 | 6420130001 | |

估价的假设和限制条件

一、估价假设

1、本报告的一般假设

(1)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及市场供应关系、市场结构保持稳定。

(2)估价人员对估价所依据的由委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，估价人员有理由相信产权人通过合法途径取得估价对象土地使用权、建筑物所有权，并支付了有关税费，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，假定产权人合法拥有估价对象房地产且以委托方提供的资料合法、真实、准确、完整为假设前提。

(3)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等重大因素给与了关注，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，假定估价对象能正常使用；

(4)注册房地产估价师通过实地查勘应知的产权纠纷、他项权利、司法和行政机关依法裁决查封和其他限制估价对象权利的情形，对其在市场上自由转让无影响；

(5)估价对象应以保持估价人员现场查看时的现状持续使用为估价前提。

(6)估价对象在价值时点时的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- 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交易双方自愿的进行交易；
- ③交易双方处于利己动机进行交易；

- ④交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
 - ⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；
 - ⑥不存在特殊买家因特殊兴趣而给预附加出价。
- (7)估价对象应享有公共部位通行权及水电等公用设施的使用权。

2、背离事实假设

(1)在价值时点，估价对象房地产已办理抵押登记，且已被法院查封，本次估价不考虑估价对象已抵押、查封对估价结果的影响。

3、不相一致假设

(1)根据《房屋所有权证》及《大武口区不动产登记信息查询结果证明》，房屋层数为3层，但估价人员勘现时发现，估价对象房屋实际层数为4层，据调查其中第2层是房主私自对房屋改造后新增的，实际面积与《房屋所有权证》记载的面积相差较大，本次估价假定不考虑由于改造后面积增加、房屋构造变化对房屋登记及估价产生的影响，

4、依据不足假设

(1)由于《房屋所有权证》等权利证书原件尚在银行抵押，故委托方无法提供《房屋所有权证》等权利证书原件，本次估价以《房屋所有权证》中记载的内容与《大武口区不动产登记信息查询结果证明》中记载的内容一致，且假定以《大武口区不动产登记信息查询结果证明》中记载的内容为准。

二. 本报告使用的限制条件

1、本报告有效期内，为确定的估价目的服务，不得用于其他目的，未经本评估机构和估价人员同意，本估价报告的全部或部分内容不得向委托方及估价报告审查部门之外的单位和个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应的责任。本估价报告也不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

2、本报告对估价对象市场价格的把握，相对于价值时点状况以及

估价对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化及其不可抗力等因素对估价对象价值的影响，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评估价值的影响。使用者在运用本报告的结果时应充分考虑。

3、估价结果为在估价对象在价值时点时的市场价值，本次估价结果未扣除估价对象交易过程中的税费、拍卖佣金、评估费及可能欠缴的物业费、暖气费等费用。

4、本估价结果仅为委托方办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估估价对象房地产市场价格，不作为成交价格的保证。

5、委托方应当向房地产估价机构如实提供估价对象所必须的情况和资料，本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对所提供情况和资料的真实性、合法性及完整性负责。因所提供情况和资料失实造成估价结果有误的，评估机构和估价人员不承担相应的责任。

6、本估价报告书应与委托方提供的估价对象鉴定材料一并使用方才有效，评估方仅对正确使用本报告者负责。

7、本报告由正文和附件两部分共同构成，且经注册房地产估价师签字，评估机构盖章，作为一个整体完整使用方为有效。本机构仅对正确使用本报告者负责。

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，请委托方及时通知本公司更正，否则误差部分无效。

三、特别提示：

1、估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘和估价资料的收集，同时对其进行了必要的审查、核对，在此基础上撰写了房地产司法估价报告。当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起5日内通过银川市中级人民法院向我公司书面提出。

宁夏旭瑞房地产土地资产评估有限公司估价文件

旭瑞 司评 字【2019】第 143 号

估价结果报告

一、委托方

委托方：银川市中级人民法院

主办法官：鲁文举

联系电话：17795081370

申请执行人或代理人：刘立荣

联系电话：18152366969

二、估价方

估价机构全称：宁夏旭瑞房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：都学军

机构地址：银川市兴庆区凤凰北街东侧兴庆府大院六期 33 号办公楼 709 室

统一社会信用代码：916401007882427842

机构资质：贰级

资质证书编号：宁建房估证字[2017]第 003 号

有效期限：2017 年 10 月 11 日——2020 年 10 月 10 日

联系人：王晓霞

联系电话：0951--5024576

三、估价对象

(一) 区位状况描述

大武口区是位于宁夏平原北部，贺兰山脚下的一座绿色文明之城，是石嘴山市政治、经济、文化、信息中心。1973 年，大武口被批准设立县级建制市辖区。目前，辖区面积 880 多平方公里，总人口近 24 万。城市基础设施建设步伐加快，以市体育场、体育馆、游

泳馆、射击馆等为标志的一批具有现代建筑风格的体育场馆的建成，以人民广场、五环广场、市政广场、东方广场等为标志的一批供群众休闲娱乐的广场的投入使用，以及城市热电联网集中供暖工程的竣工，使大武口区城市综合服务功能日趋完善，现代化气息日益浓厚；交通网络四通八达，109国道、110国道、石中高速公路、包兰电气化铁路穿境而过，银川河东机场距市区80公里；大武口区医疗卫生已建成以区属医疗机构和驻地医疗机构为主体，以社区医疗服务站为补充的，集医疗、康复、保健、预防等功能为一体的三级卫生服务网络；辖区内有小学20所、中学16所、大中专院校8所，师资力量雄厚，教学设施完备，学习环境优雅，九年义务教育普及率100%。大武口区作为一座新兴的工业城市，在新世纪之初，全区上下团结一心，大力发扬“团结拼搏，求实创新，甘于奉献，敢争一流”的大武口精神，以建设工业园区为突破口，全力推动“工业强区”战略的实施，为把大武口区建成园林化工业城市而努力奋斗。

（二）区位因素

该估价对象坐落在大武口区永康北路香榭星海湾小区13幢2号，其四至为：东至香港路，南至游艺东街，西至建设东街，北至永康北路。该区域处于大武口区住宅二级地段内，影响住宅房地产价格的主要区域因素：

1、周围基础配套设施完善及生活服务设施较完善，该区域居住规模较小，附近有星湖春天、长生花园、星湖小镇、鑫元小区、荣达都市花园等住宅区，基础配套设施完善，达到“七通”（通上水、通下水、通电、通路、通暖、通讯、通天然气）的开发程度。区域内有石嘴山农村商业银行、石嘴山银行、中国邮政储蓄银行等多家金融机构营业网点及自助银行服务设施分布；附近有福乐羊羔肉总店、香厨坊、一品乐饭店、王家味土菜馆、嘉佰惠生活超市、星海湾超市、德融泽医药、康民药店、正源宾馆、网吧、洗衣房、美容美发店等生活经营服

务设施。该区域对居民的生活较方便。

2、公共配套服务设施及教育配套设施较完善，周围有穆斯林文化广场、国家电网自助营业厅、石嘴山市大武口汽车站及大武口清真寺等公共配套设施，区域内有石嘴山市新现代医院、石嘴山市第七小学、石嘴山市第十七中学、石嘴山市实验幼儿园第二分院等医疗教育配套设施。

3、交通：出行的便捷、时耗等交通方便程度直接影响房地产价格。交通因素对房地产的影响，主要有出入可利用的交通工具、道路状况、交通管制情况、停车方便程度和收费标准等。

该估价对象所处区域内有建设东街、永康北路、游艺东街、香港路通过，路网密度较大，对内对外交通便捷，区域内有公交线路及站点，并且通 5 路公交车，公交便利度较差，居民出行以公交车、私家车、出租车、自行车为主，居民出行方便度较差。

4、周围环境和景观：主要包括大气环境、水文环境、声觉环境、视觉环境、卫生环境和人文环境等。

估价对象所处区域距离穆斯林文化广场较近，街道干净整洁，环境较优。区域内除汽车尾气排放外，分布有埃肯碳素有限公司，故空气质量一般；区域内道路禁止大型货车通行，噪音较小，对居住影响较小。

（三）实物状况描述

估价对象基本状况描述主要包括建筑物实物状况、土地实物状况的描述。根据委托方提供的《房屋所有权证》《大武口区不动产登记信息查询结果证明》中的记载情况及委托方提供的其他有关资料和估价人员现场查勘记录情况，估价对象房地产的基本状况如下：

1、建筑物的实物状况：估价对象房屋建筑结构为钢筋混凝土结构，是一栋总层数为 3 层的东西朝向住宅楼，本次估价对象所在层为-1 层、1-3 层，楼高约 10 米，层高约为 2.8 米，房屋建筑面积为

145.96平方米(不含楼层改造增加的面积)、地下室建筑面积为92.59平方米。估价对象房屋为联排别墅,房间布局为七室三厅三卫一厨,室内空间大,采光、通风较优。本次估价室内装饰装修如下:1楼门厅地面铺800mm×800mm地瓷砖,墙面贴瓷砖,顶棚铝扣板吊顶;客厅、餐厅地面铺800mm×800mm地瓷砖,墙面贴壁纸,顶棚石膏吊顶刷乳胶漆;卧室地面铺800mm×800mm地瓷砖,墙面贴壁纸,顶棚刷乳胶漆;厨房地面铺800mm×800mm地瓷砖,墙面贴瓷砖,顶棚铝扣板吊顶;卫生间地面铺300mm×300mm地瓷砖,墙面贴瓷砖,顶棚铝扣板吊顶。2楼、3楼地面铺800mm×800mm地瓷砖,墙面贴壁纸,顶棚刷乳胶漆;卫生间地面铺300mm×300mm地瓷砖,墙面贴瓷砖,顶棚铝扣板吊顶。地下室因产权方的原因,估价人员未能进入,经与委托方协商,按简装处理。室内楼梯地面铺地瓷砖,安装木制栏杆,安装铝合金窗扇和不锈钢防盗栏,室内门为成品门,入户门安装保温防盗门。建筑外墙下半部贴瓷砖、上半部刷防水涂料。根据《房屋所有权证》中记载及估价人员现场查勘:该房屋竣工年代为2011年,估价对象配套设施完善,室内水、电、暖、天然气、通讯设施齐全,室内壁纸有开胶现象,地面、墙面瓷砖无破损、缺失,墙面面层无水渍起皮,顶棚吊顶无破顺,房屋维护状况较好,能够满足使用要求。

2、土地实物状况:该估价对象房地产位于大武口区永康北路香榭星海湾小区13幢2号;其四至为:东至香港路,南至游艺东街,西至永康北路,北至建设东街。该区域处于大武口区住宅二级地段内。目前其实际用途为普通住宅用地。宗地呈规则形状,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,目前宗地达到“七通一平”(通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气、场地平整)的开发程度。

3、小区环境及物业管理状况:该住宅小区住宅规模较大,配套

设施完善，设有治安室、物业管理用房、地下停车位、小广场及健身器材等设施，有专业物业公司管理，管理状况一般，绿化率较高，环境较好。

（四）权益状况描述

1、房产权益状况

本次估价对象房屋已取得房屋所有权证书，据委托方提供的《房屋所有权证》中记载，房屋所有权人为王万金，共同共有，共有人黄志玲，证号：石房权证大武口区字第 D201303728 号，石房权证大武口区字第 D201303728-1 号，规划用途为住宅。目前房屋使用情况为产权人自用。

2、土地权益状况

依据委托方提供的《房屋所有权证》《大武口区不动产登记信息查询结果证明》中记载，土地使用权类型为国有建设用地使用权，土地性质为出让，地类用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期为 2079 年 6 月 19 日（距价值时点剩余使用年限为 59.64 年）

3、他项权利状况及查封情况

(1)抵押情况：根据委托方提供的《大武口区不动产登记信息查询结果证明》中记载，估价对象房产已设定抵押权。

(2)查封情况：根据委托方提供的《大武口区不动产登记信息查询结果证明》中记载，估价对象房产已被查封。

4、使用管制及相邻关系

估价对象规划用途为住宅，估价对象现状用途为住宅，符合城市规划要求，不存在相邻关系的限制。

（五）市场背景

1、房地产开发投资和商品房销售双下降

2016 年以来，宏观经济形势呈现新常态，楼市政策调控、信贷收紧等对我市房地产市场影响较大，当年开发投资和商品房销售均下降

30%以上，分别下降 31.7%和 37.4%。新开发项目明显减少，居民购房意愿下降。2015 年销售商品房 62.9 万 m²，比上年减少 37.6 万 m²。2016 年商品房销售 62.8 万 m²，两年销售商品房不足 2013 年的 133.7 万 m²。

2014 年 9 月至 2015 年底，全市商品房销售连续呈现 15 个月下降态势，降幅在 40%以上，2016 年 9 月至今，又呈现连续 7 个月下降。2016 年全市商品房现房销售面积和销售额分别下降 36.9%和 37.3%，期房销售面积和销售分别下降 18.4%和 9.6%。房地产开发投资自 2016 年 3 月份至今，连续呈现 12 个月的下降状态。2017 年一季度，全市房地产市场继续降温，完成开发投资 1.4 亿元，同比又下降 63.3%，商品房销售 10.2 万 m²，同比下降 12.3%。

2、商品房需求减弱，库存增加

近年来受宏观经济形势影响，大武口区流动人口和外来务工人员大量减少，城市户均两套房，导致商品房购买需求不足。同时，受教育、医疗、就业、居住环境及宁煤企业员工分流等因素影响，到邻近的银川市购房人数和外流人员房屋出售数量均有所增加，我市房地产销售困难加重。

截止 2016 年底，全市新建商品房库存面积达到 144.1 万 m²，按当年销售面积计算，“去库存”需 27 个月，超过国家 18 个月的“去库存”周期。今年一季度末，全市商品房待售面积为 158.8 万 m²，比上年末增加 14.7 万 m²，增长 10.2%。分类型看，住宅待售面积 94 万 m²，占全市待售面积的 59.2%，比上年末增加 3.2 万 m²，增长 3.5%；商业营业用房待售 53.3 万 m²，占比 33.6%，比上年末增加 11.6 万 m²，增长 27.9%。分县区看，平罗县商品房待售面积 83.1 万 m²，占全市的 52.3%，比上年末增加 10.7 万 m²，增长 14.8%。国际建材城、宏泰商业广场项目待售面积分别为 11.7 万 m²、6.3 万 m²，占全市商业营业用房的 33.8%。

3、开发资金短缺，融资困难

我市房地产企业主要以民间借贷、企业间相互担保、银行贷款等方式进行融资。在经济下行、房地产市场低迷的情况下，大部分房地产企业的项目开发建设和销售周期延长，项目资金回笼周转困难，个别楼盘降价销售、延期交房，开元房地产、千禧房地产等企业甚至出现了资金链断裂。

4、人口数量增长缓慢，老龄化趋势加强

根据 2015 年 1%人口抽样调查结果显示：人口自然增长率为 4.99%，低于全区平均水平，据此推算 2015 年底，全市常住人口为 788009 人，其中大武口区 303619 人。目前，全市 60 岁以上老年人口 10.63 万人，占全市常住总人口的 13.5%，老龄化程度加剧。

四、估价目的

为银川市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

2019 年 11 月 27 日（估价人员现场查勘日）

六、价值类型及定义

本次估价结果是估价对象在价值时点，估价人员现场查勘状态下，在满足估价假设和限制条件下，符合下列条件下的公开市场价值。

1、用途：估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅，评估设定用途为住宅。

2、估价对象范围：位于大武口区永康北路香榭星海湾小区 13 幢 2 号住宅用途房地产（包括依附于房屋内必要的设施设备和装饰装修及其应分摊的土地使用权，不包括可移动的家俱、家用电器及装饰性装修的价值）

3、权利状况：国有建设用地使用权，土地使用权剩余使用年限

为 59.64 年，无他项权利及其他法律纠纷的限制。

4、估价对象配套设施：估价对象房屋“通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通天然气”。

5、建筑物结构：钢筋混凝土结构。

七、估价依据

(一) 全国人大、国务院及有关部门颁布实施的法律、法规和规章

1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令 [2016] 第 46 号)

2、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令 [2007] 第 62 号);

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令 [2007] 第 72 号)

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

5、《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部第 96 号令);

6、《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的规定》(法释[2018]15 号);

7、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273 号);

8、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》;

9、最高人民法院《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》法释[2011]21 号;

10、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办 [2007] 第 5 号);

11、国务院、建设部、国家土地管理局、司法部、最高人民法院及颁布的其它法规政策文件。

(二) 有关技术标准

1、国家质量技术监督局、中华人民共和国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、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局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;

3、《宁夏房地产估价报告评审标准》宁房协估字[2013]04号;

(三) 委托方提供的有关资料

1、《大武口区不动产登记信息查询结果证明》(复印件)

2、《房屋所有权证》(复印件)

3、银川市中级人民法院《委托书》(2019)宁01执恢51号

4、委托方提供的与本次估价相关的其他资料

(四) 估价方掌握的有关资料和估价人员实地查看、调查所获取的资料

1、估价对象现场查勘记录表

2、估价人员实地调查所取得的资料

3、本所搜集掌握的相关资料

八、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的还应遵循谨慎原则对估价对象进行估价。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。所谓独立，就是不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；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；不受外部干扰因素的影响，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方。

2、合法原则

所谓合法原则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。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为估价依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为估价依据；在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为估价依据。

3、最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用原则应是以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。此原则具体包括：最佳用途，最佳规模，最佳集约度。

4、替代原则

替代原则是根据在同一市场上，相同的商品，具有相同的价值这一经济学原理为理论依据。要求房地产估价结果不得明显偏离与估价对象处在具有替代关系，价格会相互影响的房地产所处的区域范围内，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在同等条件下的正常价格。替代原则对于具体的房地产估价指明了两点：一是如果附近有若干相近效用的房地产存在着价格，则可以依据替代原则，由这些相近效用的房地产的价格推算出估价对象的价格。二是不能孤立地思考估价对象的价格，要考虑相近效用的房地产价格的牵掣。

5、价值时点原则

价值时点原则应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。由于房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间。而且这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，所求取估价对象价格就是在这一时间，即价值时点的价格。

6、供求原则

房地产价格与其他物品的价格一样，受供求关系的影响。若需求不变，供给增加，则价格下降；若供给不变，需求增加，则价格上升。供求原则是要说明，进行房地产估价时必须充分考虑到房地产具有地理位置的固定性，地区性和个别性，这种供求状况主要是指当地同类房地产市场的供求状况。

九、估价方法

房地产估价的常用方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选用应按照《房地产估价规范》规定执行。本次估价根据估价目的及估价对象的特点，经估价人员实地查看，并分析本所掌握的及委托方提供的资料，结合估价对象现状使用情况，遵循《房地产估价规范》对估价方法的确定原则，由于本次估价对象作为住宅用途房地产，在该区域内近期市场上的类似房地产交易实例及出租实例较多，因此本次估价适宜采用市场比较法和收益法进行评估。

1、市场比较法是选取一定数量的交易类型与估价目的吻合、成交日期与估价时点接近、成交价格为正常市场价格或者能够修正为正常市场价格的类似房地产的可比实例，并将它们与估价对象进行比较，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

2、收益法是根据估价对象的未来收益来求取估价对象价值的方法。即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折现到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。

十、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，按照严谨的估价工作程序，选用市场比较法和收益法两种估价方法，在对影

响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定本次估价对象房地产在 2019 年 11 月 27 日的评估价值为 RMB811961 元；大写金额(人民币)：捌拾壹万壹仟玖佰陆拾壹元整。(详见“房地产估价结果一览表”)

十一、估价人员

| 注册房地产估价师 | 注册号 | 签名 |
|----------|------------|----|
| 都学军 | 6419980002 | |
| 杜剑峰 | 6420130001 | |

十二、实地查勘期

2019 年 11 月 27 日至 2019 年 11 月 27 日

十三、估价作业日期

2019 年 11 月 27 日至 2019 年 11 月 30 日

宁夏旭瑞房地产土地资产评估有限公司

2019 年 11 月 30 日