

房地产估价报告

项目名称：石嘴山市大武口区朝阳西街金山小区 42 幢 4 单元 202 号

住宅涉案房地产市场价格评估

估价委托人：平罗县人民法院

房地产估价机构：宁夏启德房地产评估有限公司

注册房地产估价师：曹晓峰 注册号 6420040003

白雪艳 注册号 6420100008

评估报告出具日期：2020 年 08 月 26 日

评估报告编号：宁启德房[2020]司法字第 0806 号

致估价委托人函

平罗县人民法院：

承蒙委托，我们对位于石嘴山市大武口区朝阳西街金山小区 42 幢 4 单元 202 号住宅涉案房地产价值进行了评估。估价目的是为平罗县人民法院在执行申请执行人宁夏平罗农村商业银行股份有限公司与被执行人梁锋、龚丽金融借款合同纠纷一案中，为确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产价值。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》以及有关房地产法规和政策，我们遵循估价原则和行业标准，按照估价工作程序，进行市场调查和实地查勘，综合考虑影响房地产价格的各项因素，选用比较法、收益法进行测算，并依据估价人员的专业经验，最终确定估价对象于价值时点 2020 年 08 月 13 日的估价结果为：（币种：人民币）

房地产价值估价结果汇总表

不动产权利人	不动产权证号	房屋座落	房屋总层数	所在层	用途	结构	建成年代	建筑面积 (m ²)
梁锋、 龚丽	宁（2017）石嘴山市大武口区不动产权第 0005576 号	大武口区朝阳西街金山小区 42 幢 4 单元 202 号	7	2	住宅	混合	2012	72.35
			7	-1	地下室	混合	2012	13.07
单价（元/m ² ）			2815					
总价（元）			203665					
人民币大写金额		贰拾万零叁仟陆佰陆拾伍元整						
注：估价对象总价值及单价包含地下室价值。								

特别提示：请全面认真阅读“估价报告书”全文。

估价机构：宁夏启德房地产评估有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇二〇年八月二十六日

目 录

一. 致估价委托人函.....	1
二. 注册房地产估价师声明.....	4
三. 估价的假设和限制条件.....	5
四. 估价结果报告.....	8
1. 估价委托人.....	8
2. 估价机构.....	8
3. 委托估价事项.....	8
4. 估价目的.....	9
5. 估价对象.....	9
6. 价值时点.....	11
7. 价值类型.....	11
8. 估价依据.....	11
9. 估价原则.....	12
10. 估价方法.....	14
11. 估价结果.....	15
12. 注册房地产估价师.....	15
13. 实地查勘期.....	16
14. 估价作业日期.....	16
五. 估价技术报告（估价机构存档）.....	17
1. 估价对象描述与分析.....	17
2. 市场背景描述与分析.....	18
3. 估价对象最高最佳利用分析.....	19
4. 估价方法适用性分析.....	19

5. 估价测算过程..... 21

6. 估价结果的确定..... 25

六. 附件

1. 《宁夏回族自治区平罗县人民法院价格评估委托书》复印件；
2. 估价委托人提供的估价对象《大武口区不动产登记信息查询结果证明》、《不动产权证书》复印件等其他相关资料；
3. 估价对象位置示意图；
4. 估价对象外观、内部状况、周围环境和景观的照片；
5. 房地产估价机构资质证书和营业执照复印件；
6. 注册房地产估价师注册证书复印件。

注册房地产估价师声明

根据我们的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 委托人应当向估价机构提供真实、完整、充分的估价材料，并对估价材料的真实性、合法性负责。
2. 估价人员按照法律、法规和规章规定的方式、方法和步骤，遵守和采用相关技术标准和技术规范进行估价。
3. 估价实行估价人员负责制度。估价人员依法独立、客观、公正地进行估价，不受任何个人和组织的非法干预。
4. 使用本估价文书应当保持其完整性和严肃性。
5. 估价人员在本估价报告中对事实的说明是真实的准确的、没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
6. 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估价假设和限制条件的限制。
7. 估价人员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。
8. 估价人员对本估价报告中的估价对象或估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
9. 我们已经对估价对象进行了实地查勘并进行了查勘记录。
10. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设条件和限制条件

一、本报告假设条件

1、假定任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。在价值时点，估价对象权属合法、清晰、无争议，并能够正常上市交易，并以持续使用为前提假设条件。

2、估价委托人提供的资料真实可靠，产权人通过合法途径取得估价对象土地使用权和建筑物所有权，并支付了相关税费，产权人对估价对象拥有完全的处置权利。

3、运用比较法估价时，假定在价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

4、本次估价中，估价人员进行的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，未进行专业面积测量和质量估价，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任，假定建筑结构是安全的，无结构性损坏。

5、当地房地产供求状况在未来一年内不会发生大的变化。

6、本报告未考虑估价委托人或有负债因素、短期强制处分及抵押到期清偿因素对估价结果的影响，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。

7、根据本次估价目的，设定估价对象是在无抵押无查封情况下的市场价值反映。

8、经调查，估价对象建成年代为2012年。

9、估价对象物业管理费、采暖费等各项费用是否有欠交，及具体欠交金额由其所属单位确定，提请报告使用人注意。

二、报告使用的限制条件

1、本报告涉及的估价对象范围系估价委托人提供的《大武口区不动产登记信息查询结果证明》、《不动产权证书》及现场指认，本所提供的估价结果是处于价值时点的估价对象在公开市场假设条件下最可能成交的客观、合理价格。

2、本报告有效期限自估价报告出具日起一年有效。报告使用期限内使用时，估价结论应与报告一起完整使用；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。

3、本报告仅服务于本次估价目的，他用无效。

4、委托人应当向房地产估价机构如实提供估价对象的相关资料。本报告主要依据平罗县人民法院提供的《大武口区不动产登记信息查询结果证明》、《不动产权证书》进行评估，法院应对其所提供资料的真实性、合法性和完整性负责。如因所提供的相关资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

5、本报告结果未考虑处分时所发生的相关费用及资金利息。

6、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，如市场状况或估价对象法律权属、实物状况发生变化，足以影响估价对象价值时，应重新委托估价机构评估。

7、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。

8、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造成的后果与本估价机构和估价人无关。

9、本报告必须完整使用，且经估价机构盖章及至少两名房地产估价师签字盖章，作为一个整体完整使用方为有效。对仅适用本报告中部分内容所导致的可能损失，本估价机构不承担责任。

10、本报告由本机构负责解释。未经本机构书面同意，任何单位或个人不得将本报告以任何形式公开发表，也不得在任何公开发表的文件、文章、通告等中引用本估价报告的全部或部分内容。

11、当事人对本报告有异议的，自收到报告之日起5日内，可向委托人提出书面复核申请，并由委托人向本机构提出书面申请进行复核。

12、本报告一式五份，四份提交委托人，一份留存估价机构。

13、本报告的解释权归宁夏启德房地产评估有限公司所有。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：平罗县人民法院

联系人：金婧

电 话：0952-6093786

二、房地产估价机构

估价机构全称：宁夏启德房地产评估有限公司

法定代表人：曹晓峰

机构地址：银川市兴庆区中山南街 31 号宁夏日报社综合楼 14 层

资质等级：贰级

资质证书号：宁建房估证字[2011]第 001 号

资质证书有效日期：2019 年 10 月 17 日--2022 年 10 月 16 日

统一社会信用代码：91640100564131807K

三、委托估价事项

委托估价事项摘要：我公司接受平罗县人民法院的委托，为平罗县人民法院在执行申请执行人宁夏平罗农村商业银行股份有限公司与被执行人梁锋、龚丽金融借款合同纠纷一案中，对被执行人梁锋、龚丽所有的位于石嘴山市大武口区朝阳西街金山小区42幢4单元202号，住宅建筑面积为72.35平方米、地下室面积13.07平方米的房地产进行市场价值评估。

四、估价目的

为平罗县人民法院在执行申请执行人宁夏平罗农村商业银行股份有限公司与被执行人梁锋、龚丽金融借款合同纠纷一案中，确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

五、估价对象

我公司于 2020 年 08 月 11 日接受委托，于 2020 年 08 月 13 日至 2020 年 08 月 26 日进行了现场查勘、资料检验、估价资料的收集整理及评估测算，得出最终估价结果，并于 2020 年 08 月 26 日出具正式估价报告书。

1、估价对象名称及财产范围

(1)名称：位于石嘴山市大武口区朝阳西街金山小区 42 幢 4 单元 202 号；

(2)财产范围：包含建筑物所有权和所分摊土地使用权以及房屋室内不可移动的设施设备，包括建筑室内装修价值，不包括可移动的家具、电器、设备等物品；

(3)委托方提供的《不动产权证书》：不动产权利人为梁锋、龚丽，不动产登记证号：宁（2017）石嘴山市大武口区不动产权第0005576号。

2、土地基本状况的说明

(1)土地所有权状况：国家所有；

(2)四至范围：东至游艺西街，南至台湾北路，西至朝阳西街，北至金山北

路；

(3)土地使用权类型：出让；

(4)土地形状、地形地势及土壤地基：形状规则，地形平坦，地势开阔，无地质、水文等不良自然条件限制，承载力较强；

(5)土地开发程度：宗地外已达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气），宗地内土地平整；

(6)、土地使用期限：估价委托人提供相应的《不动产权证书》记载，估价对象权利性质为出让，地类（用途）为城镇住宅用地，使用期限 2077-08-14 止，土地剩余使用期限为 57.04 年。

3、建筑物基本状况的说明

(1)建筑面积（规模）：住宅 72.35 m²、地下室 13.07 m²；

(2)朝向：南北；

(3)新旧程度：内外墙面和结构设施设备完好，管道畅通，使用正常；

(4)总层数及所在层数：总层数为 7 层，所在层数为第 2 层、-1 层；

(5)建筑结构：混合结构；

(6)装饰装修：该房屋外墙面刷防水涂料，入户门为防盗门，铝合金窗，室内地面木地板，内墙面及顶棚均刷乳胶漆，厨房及卫生间整体简单装修。估价对象配套设施完善，室内给排水、供电、供暖、通讯、通天然气等基础配套设施齐全，房屋维护状况良好，能够满足正常使用要求；

(7)设施设备：供水、排水、供电、通讯、通暖、通天然气等；

- (8)室内层高：2.8 米；
- (9)室内空间布局：二室一厅一卫一厨；
- (10)建成时间：2012 年；
- (11)设计用途：住宅；
- (12)采光噪音：正常。

六、价值时点

2020 年 08 月 13 日（估价人员实地查勘之日）。

七、价值类型

本次估价结果是估价对象于价值时点 2020 年 08 月 13 日满足估价假设与限制条件下的公开市场价值。未考虑未来市场风险与短期强制处分因素对价值的影响，其中包含房屋所有权价值及其所分摊的国有土地使用权价值。

八、估价依据

（1）法律、法规和政策性文件

- 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中华人民共和国主席令《中华人民共和国土地管理法》[2003]第 28 号；
- ③中华人民共和国主席令《中华人民共和国城市房地产管理法》[1994]第 29 号；
- ④中华人民共和国主席令《中华人民共和国资产评估法》[2016]第 46 号；
- ⑤中华人民共和国国务院令《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》[1990]第 55 号；
- ⑥《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号）；
- ⑦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[2009]16号）；

- ⑧《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》（法释[2005]14号）；
- ⑨《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》（法释[2002]16号）；
- ⑩《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）》第 47 条；
- ⑪《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；
- ⑫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；其他相关的法律、法规文件。

(2) 技术标准、规程、规范

- ①中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50921-2015；
- ②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) 估价委托人提供的相关资料

- ①《宁夏回族自治区平罗县人民法院价格评估委托书》（（2020）宁 0221 执 1340 号）；
- ②估价委托人出具的《不动产权证书》：宁（2017）石嘴山市大武口区不动产权第 0005576 号，《大武口区不动产登记信息查询结果证明》编号：CX20200811000007；
- ③估价委托人提供的其他相关资料。

(4) 估价人员调查收集的相关资料

- ①估价人员对估价对象的实地查勘记录；
- ②估价机构掌握的与本次评估其他相关资料。

九、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则

此原则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。具体地说，“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人的非法干预。“客观”是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。“公正”是要求房地产估价师要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方。

2、合法原则

所谓合法，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、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性，估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

4、替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原

理。它是保证房地产估价能够通过选用市场资料进行和完成的重要理论前提，只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。替代原则是要说明，在评估一宗房地产价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产价格存在，则可依据“替代原则”推断出估价对象的价格。

5、最高最佳利用原则

此原则是要说明房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用是估价对象的一种最可能的利用，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。最高最佳利用分析的前提条件有维持现状继续使用、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆除重新利用。

十、估价方法

(1) 估价方法选用

根据《房地产估价规范》，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易案例，应选用比较法；同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

本次估价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实际情况，在实地查勘和调研基础上认为，估价对象为住宅用房，此类用房市场交易案例较多，出租也较为普遍，估价对象周边住宅用房的出售和出租案例较多，综合以上分析，本次评估决定使用比较法和收益法进行测算，并在

综合两种方法测算结果的基础上，确定估价对象的估价价格。

(2) 选用方法定义

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。

比较法计算式：

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×
 区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

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。

全剩余寿命模式，收益法计算公式为： $V=a/r \times [1-1/(1+r)^n]$

其中：V 为房地产收益价值；a 为房地产年净收益且设定每年相等；

r 为报酬率；n 为房地产收益期

十一、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，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与影响住宅房价值因素的分析，在满足估价的假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点2020年08月13日的市场价值为：

房地产市场价值估价结果汇总表

不动产权利人	不动产权证号	房屋座落	房屋总层数	所在层	用途	结构	建成年代	建筑面积(m ²)
梁锋、 龚丽	宁(2017)石嘴山市 大武口区不动产权第 0005576号	大武口区朝阳西街 金山小区42幢4单 元202号	7	2	住宅	混合	2012	72.35
			7	-1	地下室	混合	2012	13.07
单价(元/m ²)			2815					
总价(元)			203665					
人民币大写金额		贰拾万零叁仟陆佰陆拾伍元整						
注：估价对象总价值及单价包含地下室价值。								

十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
曹晓峰	6420040003		
白雪艳	6420100008		

十三、实地查勘期

2020 年 08 月 13 日

十四、估价作业日期

2020 年 08 月 13 日起至 2020 年 08 月 26 日止

宁夏启德房地产评估有限公司

二〇二〇年八月二十六日

