

行业协会温馨提示:
本报告已在宁夏房地产业协会管理系统信息平台备案, 扫描报告二维码可查验真伪。
请使用者注意防范未经备案报告的潜在风险。



扫一扫, 查真伪

房地产估价报告

宁力天【2020】(司)字第040号

项目名称: 关于涉执张国林房地产处置司法评估报告

估价委托人: 平罗县人民法院

房地产估价机构: 宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师: 刘炜(注册号:6419980007)
尹建生(注册号:6419970005)

报告备案编号: 202101180042

报告出具日期: 2020年12月31日



致估价委托人函

平罗县人民法院：

我公司于二〇二〇年十二月四日受平罗县人民法院委托，由贵院在执行杨国栋与张国林买卖合同纠纷一案过程中，需对被执行人张国林名下所有的位于平罗县山水大道南侧星海.山水名居 33 幢 2 单元 102 号住宅房地产（以下简称估价对象）进行价格评估。我公司派出注册房地产估价师刘炜、尹建生对估价对象进行了实地查勘。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于平罗县山水大道南侧星海.山水名居 33 幢 2 单元 102 号住宅房地产。详见下表：

产权人	不动产权证号	用途	结构	建造年代	建筑面积	所在层及总层数
张国林	宁（2019）平罗县 不动产权第 P0004825 号	住宅	混合	2012 年	113.76 m ²	1 层/6 层

价值时点：2020 年 12 月 7 日（实地查勘日期）

价值类型：本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

估价方法：比较法、收益法

分析说明：估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集到的资料，根据估价对象的实际情况及特点，对照估价人员对该区域房地产市场状况的调查情况，结合本次评估目的，遵循房地产估价方法的确定原则认为：本项评估采用比较法及收益法两种估价方法进行评估。

通过对以上两种方法测算结果的分析，并经估价人员对房地产市场情况的调查，得出采用比较法测算结果更能客观反映本次估价对象当前房地产市场的真实价值，因此估价结果取比较法测算结果，收益法测算结果作为本次估价的参考。

估价报告有效期：本估价报告及估价结果使用有效期为壹年（自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日止）。

估价结果：估价对象在价值时点的估价结果如下（详见“估价对象及

估价结果一览表”)。

估价对象市场价值：总价 RMB345603 元（单价：3038 元/m²），大写（人民币）：叁拾肆万伍仟陆佰零叁元整。

估价对象及估价结果一览表

产权人	不动产权证号	用途	结构	建造年代
张国林	宁（2019）平罗县不动 产权第 P0004825 号	住宅	混合	2012 年
总层数	所在层	建筑面积	单价	总价
6 层	1 层	113.76 m ²	3038 元/m ²	345603 元

法定代表人


宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司
二〇二〇年十二月三十一日


房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：平罗县人民法院

主办法官：金靖

电 话：19995220656、0952-6093786

二、估价机构

名 称：宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：尹建生

住 所：石嘴山市兴庆区中山南街70号-4层

统一社会信用代码：91640100227789560B

备案等级：壹级

证书编号：宁建房估证字[2016]第001号

有效期限：2019年7月9日至2022年7月8日

联系电话：0951-6035532

邮 编：750001

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

(一) 区位状况描述

平罗县位于宁夏平原北部，总面积2060平方公里，人口31.6万人，其中，回族人口9.8万人。平罗地处国家丝绸之路经济带、呼包银能源金三角、宁夏沿黄城市带等经济区前沿地带，距银川河东机场60公里，距宁夏惠农陆路口岸30公里，区位优势明显。多元合金、电石化工、精细化工、煤化工、新能源、装备制造、生物医药和优质水稻及制种、草畜、瓜菜、生态水产是我县的优势特色产业。先后吸引中钢、中粮、汇源、丽珠等国

内 500 强和行业领军企业落户平罗。在第十一届全国县域经济基本竞争力与科学发展评价中，平罗县位列西部百强县第 60 位。在 2012 年度中国最具投资潜力中小城市百强县评比中，位居第 87 位。平罗城区面积 20 平方公里，城镇化率达到 52%。文化展览中心、体育健身中心、人民会堂、金融大厦等标志性建筑物相继投入使用。康熙饮马湖、威镇湖、韩苑湖、明月湖、瀚泉海交相辉映，形成城在湖中，湖在城中生态格局。生态植物园、广场、景观水系、供热、供气以及垃圾、污水无害化处理等基础设施完善，城市功能不断升级。一座舒适便捷型、宜居宜业型、生态田园型的现代化城市傲然矗立，成为宁夏沿黄经济区的一颗璀璨明珠。“置业金岸，宜居平罗”的品牌享誉区内外，城市成为对外开放合作的亮丽名片。

（二）区位因素

该估价对象坐落在平罗县山水大道南侧星海·山水名居 33 幢 2 单元 102 号住宅房地产，其四至为：东至西苑街，南至宝丰路，西至萧公大街，北至贺兰山路。影响住宅房地产价格的主要区域因素：

1. 该区域居住规模较大，附近有唐华首府、金地家园、祥云城市花园、金顺花园、星海北园、阳光城市花园等住宅区，周围基础配套设施完善，达到“七通”（通上水，通下水，通暖，通电，通讯，通路，通天然气）的开发程度。生活服务设施较完善，周围有中国银行、中国建设银行、中国工商银行等金融营业网点；附近有金湖国际大酒店、新月楼餐厅、仁和面馆、正宗扬州芙蓉包子馆、小胡百货超市、艳阳天酒楼、最火 3 拖 1 火锅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，周围有平罗县中医院、平罗玉皇阁等公共配套设施，区域内有平罗县高级中学、平罗县回民中学等教育配套设施。

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萧公大街、宝丰路通过，路网密度适中，对内对外交通便捷，区域内有公交线路及站点，并且通 202 路等公交车。居民出行方便。

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。

估价对象所在区域以住宅区为主，周围空气质量好，地下水及饮用水均无污染，周边无较大噪声污染，也无辐射、固体废物等污染，周围建筑物规划整齐，视野开阔，且无其他视觉影响，自然环境较好；估价对象周围及所在小区生活垃圾集中封闭收集，卫生清扫及时，卫生环境清洁；估价对象所在区域为平罗县普通商品房居住区，居民素质较高，周围治安状况良好，人文环境较好。

（三）实物状况描述

实物因素主要包括建筑规模、外观、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、采光通风和维修保养状况等。根据估价委托人提供的《不动产权证书》、《平罗县不动产登记信息查询结果证明》中记载及估价人员实地查勘记录情况，估价对象房地产的实物状况如下：

1. 建筑物的实物状况

估价对象房屋建筑结构为混合结构，是一栋总层数为 6 层的南北朝向住宅楼，楼高约 18 米，层高约为 2.8 米。本次估价对象位于 2 单元 102 室，建筑面积为 113.76 平方米，室内空间合理，采光较优。估价对象室内客厅地面铺 80cm*80cm 地瓷砖，墙面贴壁纸，顶棚为石膏板吊顶；室内卧室地面铺 80cm*80cm 地瓷砖，墙面贴壁纸，顶棚刷乳胶漆；厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为 PVC 吊顶；洗手间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为

PVC 吊顶；安装塑钢窗，内门为防实木门，入户门安装防盗门，单元门安装对讲防盗门。估价对象配套设施较完善，室内水、电、暖、通讯设施齐全，房屋维护状况较好，能够满足使用要求。

2. 土地实物状况

根据《不动产权证书》宁（2019）平罗县不动产权第 P0004825 号记载：权利人为张国林，坐落于平罗县山水大道南侧星海·山水名居 33 幢 2 单元 102 号，用途为住宅用地，权利类型为国有建设用地使用权，使用期限为 2008 年 11 月 13 日起 2078 年 11 月 13 日止。其四至为：东至西苑街，南至宝丰路，西至萧公大街，北至贺兰山路。宗地形状呈较规则，地势较平整，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，目前达到宗地内“七通一平”（通上水，通下水，通暖，通电，通讯，通路，通天然气，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，配套设施较完善，有自行车棚、地上停车场、治安室等，绿化率较优，环境较优。

（三）权益状况描述

1. 宗地权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载：权利人为张国林，坐落于平罗县山水大道南侧星海·山水名居 33 幢 2 单元 102 号，用途为住宅用地，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，使用期限为 2008 年 11 月 13 日起 2078 年 11 月 13 日止（至价值时点时剩余使用年限为 57.97 年），分摊土地使用权面积为 19.3 平方米。

2. 房产权益状况

本次估价对象房屋取得《不动产权证书》，证号为宁（2019）平罗县不动产权第 P0004825 号，权利人为张国林，共有情况为单独所有，房屋坐落

为平罗县山水大道南侧星海·山水名居 33 幢 2 单元 102 号，权利类型为房屋（构筑物）所有权，权利性质为市场化商品房，用途为住宅，目前房屋使用情况为自用。

3、他项权利状况

司法评估价值的影响因素包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括被查封房地产原有的担保物权和其他优先受偿权。故本次评估不考虑抵押权等他项权利。

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、价值时点

2020 年 12 月 7 日（以估价人员实地查勘日期为价值时点）。

六、价值类型

本次评估的价值为估价对象房地产市场价值，市场价值是指估价对象经适当的营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额，选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出的价值。

七、估价原则

房地产价格是由其效用、有效需求相互作用影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，我们遵循的原则主要有下列 5 项：

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。

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。

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、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。

5、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的原则。

八、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、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年颁布）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年颁布）；

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第 32 号，2019 年颁布）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年颁布）；

5、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 23 号，2004 年颁布）；

6、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部部长令第 132 号，2016 年颁布）；

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 16 号，2017 年颁布）；

8、《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15号, 2020年颁布)。

(二) 有关技术标准

1、中华人民共和国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、中华人民共和国质量监督检验检疫总局、中华人民共和国住房和城乡建设部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、《人民法院委托评估工作规范》(法办273号, 2020年颁布)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

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495号;

2、《不动产权证书》宁(2019)平罗县不动产权第P0004825号;

3、《平罗县不动产登记信息查询结果证明》查询编号: CX20201207000017;

4、估价委托人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勘、调查所获取的资料

1、估价对象现场查勘记录;

2、估价人员实地考察、取证、调查所取得的资料;

3、本公司搜集掌握的相关资料。

九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法及其他估价方法。依据《房地产估价规范》，结合估价目的及估价师收集的有关资料，本次估价选择比较法、收益法进行评估。

(一) 本次估价所选取方法的理由

1. 选取比较法的理由

价值时点近期有较多类似的房地产交易案例，故可采用比较法进行评估。

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. 成本法适用对象为独立开发建设的整体、很少发生交易的、没有收益或没有潜在收益的房地产，估价对象不是成本法的适用对象，且成本法未充分考虑供求关系等市场因素对房地产价值的影响，测算结果不能准确体现其市场价值，故不宜采用成本法。

2. 假设开发法适用于在建工程及待开发用地的估价，能够正确判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完的成价值，而估价对象为已完工工程，因此本次估价不宜采用假设开发法。

(三) 估价方法定义

1、比较法

比较法是将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算对象的客观合理价格或价值的方法。其公式为： $\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$

2、收益法

收益法是根据估价对象的预期未来收益来求取估价对象价值的方法；较具体地说，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

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。

全剩余寿命模式收益价值公式：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V—收益价值（元/m²）

A_i—未来第 i 年的净收益（元/m²）

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期（年）

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，选用科学合理的估价方法，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 2020 年 12 月 7 日的评估价值如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法		比较法	收益法
相关结果	总价	345603 元	119778 元
	单价	3038 元/m ²	1050 元/m ²
评估价值	总价	小写金额：345603 元 大写金额：叁拾肆万伍仟陆佰零叁元整	
	单价	3038 元/m ²	

通过对以上两种方法测算结果的分析，并经估价人员对房地产市场情况的调查综合分析后得出，比较法测算结果适宜性较强，可信度较高，其测算结果更能客观地反映估价对象的正常市场价值，而通过收益法测算得出的估价结果远远低于估价对象的正常市场价值。

因此采用比较法测算结果更能客观反映本次估价对象当前房地产市场的真实价值，故本次估价结果取比较法测算结果，收益法测算结果作为本次估价的参考。（详见下表）

国家房地产一级评估机构

评估机构地址：宁夏回族自治区银川市兴庆区中山南街 70 号—4 层

联系电话：0951-6035532

估价结果一览表

产权人	不动产权证号	规划用途	结构	建造年代(年)
张国林	宁(2019)平罗县 不动产权第 P0004825号	住宅	混合	2012
总层数(层)	所在层(层)	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
6	1	113.76	3038	345603

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘炜	6419980007		2020年12月31日
尹建生	64219970005		2020年12月31日

十二、实地查勘期

2020年12月7日至2020年12月7日。

十三、估价作业期

2020年12月7日至2020年12月31日

宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二〇年十二月三十一日

国家房地产一级评估机构

评估机构地址：宁夏回族自治区银川市兴庆区中山南街70号-4层

联系电话：0951-6035532

2020-4-040

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495号

宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司：

我院在执行申请执行人杨国栋与被执行人张国林买卖合同纠纷一案中，根据申请执行人的申请，需对登记在被执行人张国林名下位于平罗县山水名居南侧星海山水名居33幢2单元102室【产权证号：宁(2019)平罗县不动产权第P0004825号】住宅房屋一套进行价格评估。依照《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、《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，请你单位对上述房屋进行价格评估，并按照法定期限将书面评估报告一式四份及时报送本院（另附报告电子版）。



二〇二〇年十二月四日

联系人：金婧 联系电话：19995220656、0952-6093786
本院地址：平罗县城关镇团结西路96号 邮编：753400

宁 (2019) 平罗县 不动产权第 P0004825 号

权利人	张国林
共有情况	单独所有
坐落	平罗县山水大道南侧星海·山水名居33幢2单元102号
不动产单元号	640221 100005 GB00047 F00040014
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	住宅用地/住宅
面积	分摊土地面积：19.3m ² /房屋建筑面积：113.76m ²
使用期限	国有建设用地使用权2008年11月13日起2078年11月13日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构 专有建筑面积：101.26m ² ，分摊建筑面积：12.5m ² 房屋总层数：6，所在层数：第1层 原不动产权证号：平房权证平罗县字第2015-54274号 产权来源：商品房买卖

