

房地产估价报告

估价项目名称: 祝青博 马延宁所有的位于乌海市海勃湾区凤凰岭东街北四街

坊方兴家园小区 13 号楼 1 单元 1807 住宅用途房地产市场价

值估价报告

估价委托人: 威县人民法院

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: 陈海月 (6420160001)

估价报告出具日期: 2020 年 10 月 9 日

估价报告编号: 旭瑞评字【2020】第 124 号

致估价委托人函

威县人民法院：

本公司接受贵法院的委托，依据委托内容对属祝青博 马延宁所有的位于乌海市海勃湾区凤凰岭东街北四街坊方兴家园小区 13 号楼 1 单元 1807 住宅用途房地产【本次评估的房屋建筑面积为 103.48 平方米】市场价值进行评估。

估价对象：祝青博 马延宁所属的位于乌海市海勃湾区凤凰岭东街北四街坊方兴家园小区 13 号楼 1 单元 1807（包括依附于房屋内必要的不可移除的功能性装修、设施设备及其应分摊的土地使用权的价值，不包括可移动的家具、家用电器及装饰性装修的价值）。

估价目的：为威县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2020 年 9 月 23 日

估价结果：评估人员根据特定的评估目的，遵循客观、公正、独立、科学的评估原则，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 2020 年 9 月 23 日的估价结果为 RMB476111 元，大写（人民币）肆拾柒万陆仟壹佰壹拾壹元整。

房地产估价结果一览表

产权人	房屋权属证号（合同编号）		结构	设计用途	建成年代
祝青博 马延宁	2010-0008575		钢混	住宅	2012
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）
19	18	103.48	4601		476111

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，同时进行了必要的审查、核对，在此基础上撰写了房地产估价报告。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 日内通过威县人民法院向我公司书面提出。

2、本次估价结果仅反映在价值时点估价人员现场查看及用途状况下的价格，如在报告有效期内房地产市场状况及估价对象实物状况发生较大变化，对估价对象房地产的价值产生较大影响时，应重新评估。

3、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

法定代表人盖章：



宁夏旭瑞房地产土地资产评估有限公司

2020年10月9日



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、估价方	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	8
六、价值类型及定义	9
七、估价依据	9
八、估价原则	10
九、估价方法	12
十、估价结果	14
十一、估价人员	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业日期	14
附件	
（一）《威县人民法院委托书》（复印件）；	
（二）估价对象位置示意图；	
（三）估价对象现场查照片；	
（四）估价对象权属证明复印件	
（五）房地产估价机构营业执照复印件	
（六）房地产估价机构备案证书复印件	
（七）房地产估价师注册证书复印件	

注册房地产估价师声明

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》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语》【GB/T 50899-2013】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、我公司估价人员都学军、陈海月于2020年9月23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、参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师	注册证号	中国注册房地产估价师 都学军 注册号: 6419980002 日期: 2020.10.9	日期
都学军	6419980002		
陈海月	6420160001	中国注册房地产估价师 陈海月 注册号: 6420160001	

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

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、估价人员对委托人提供的估价对象《房屋查询证明》、《商品房买卖合同》等权益资料进行了审慎检查，但受房屋产权管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权对上述证明材料及其记载的内容进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定委托人提供的资料合法、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予了关注，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，假定估价对象能按现状持续安全使用。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观测，估价对象房屋建筑面积与《房屋查询证明》、《商品房买卖合同》记载的建筑面积大体相当。

5、估价对象产权登记簿和其他资料上记载的，估价人员应知的产权纠纷、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。

6、估价对象应以保持估价人员现场查看时的现状用途持续使用为估价前提。

7、估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况的现场查勘，由于专业能力限制，无法对其被遮盖、未暴露及难以接触到的内部结构安全性进行检测或鉴定，本次评估假设估价对象工程质量符合国家有关技术、

质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

8、价值时点时房地产市场为以下条件下的公开市场为前提：

- (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)不存在特殊买者的特殊加价。

9、本估价报告所涉及的估价对象范围由估价委托方确定，估价对象的具体状况根据委托方提供的资料及委托方、申请执行人、估价人员现场查看为依据。

10、人民法院拍卖（变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

三、背离事实假设

估价对象已被查封，本次对涉案房屋的价值进行评估，不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的情况进行评估。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、估价报告使用限制

1、本评估报告仅可用于威县人民法院对属祝青博 马延宁所有的位于乌海市海勃湾区凤凰岭东街北四街坊方兴家园小区 13 号楼 1 单元 1807 住宅用途房地产提供价值参考依据。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

2、委托人或评估报告使用人应当按照法律规定或评估报告载明

的评估范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价师不承担相应责任。

4、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告有效使用期限自估价报告出具之日起为1年，即2020年10月9日——2021年10月8日。若房地产市场或估价对象实物状况发生较大变化，致使估价对象价格变化较快时，委托人或报告使用者应委托估价机构对估价对象价值进行重新评估。

5、本估价结果中已包括国有建设用地使用权价格，如将来国有建设用地使用权状况有所变化，本估价结果亦应作相应调整。

6、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

7、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

8、本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立，报告使用者使用本报告时，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，应重新委托评估。

9、本报告结果未考虑处分时所发生的相关费用及资金利息。

10、如发现本估价报告文字、数字因校对或其它类似原因出现正常错误或纰漏，应及时通知本评估机构更改。

宁夏旭瑞房地产土地资产评估有限公司估价文件

旭瑞评字【2020】第124号

估价结果报告

一、估价委托人

委托方：威县人民法院

联系人：王立欣

联系电话：17700398370

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：黄婷

联系电话：0951—5024576

三、估价目的

为威县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) 区位因素

该估价对象坐落在乌海市海勃湾区凤凰岭东街北四街坊方兴家园小区 13 号楼 1 单元 1807，其四至为：东至青山路，南至凤凰岭东街，西至住宅楼，北至长青东街。影响住宅房地产价格的主要区域因素：

1、周围基础配套设施及生活服务设施完善，该区域居住规模较大，附近有泰安小区、金鑫小区等住宅区，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。周围有中国农业银行、中国建设银行等金融营业网点；附近有青年路市场、新海市场、洋巧批发超市、网吧、药店等生活经营服务设施。该区域对居民的生活方便。

2、公共配套服务设施及教育医疗配套设施较完善，区域内乌海市招生办、海勃湾区第二幼儿园、乌海市实验小学、乌海市第四中学、乌海樱花医院，乌海市人民医院、乌珠慕公园等公共配套服务设施及教育医疗配套设施。

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青山路、凤凰岭东街通过，路网密度较大，道路较宽，车辆行人多，交通较宽敞，对内对外交通较便捷，区域内有公交线路及站点，区域内有 6 路、15 路公交车，公交便利度一般，居民出行以公交车、私家车、出租车、自行车为主，居民出行较方便。

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。

估价对象所处区域内除汽车尾气污染外，没有其他显著污染源存在，故污染较轻空气较好。区域内街道干净整洁，绿化率较高，环境较好；区域内道路禁止大型货车通行，噪音较小，对居住影响

较小。

(二) 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《房屋查询证明》、《商品房买卖合同》中的记载情况及委托方提供的有关资料和估价人员现场查看记录情况，估价对象房地产的基本状况如下：

1、建筑物的实物状况：该估价对象房屋建筑结构为钢混，是一栋总层数为 19 层的住宅楼，层高约为 3 米，楼高约 57 米，本次估价对象所在层为 18 层。房屋总建筑面积为 103.48 平方米。户型为三室一厅一厨一卫，室内空间敞亮，采光较好、通风较优。室内客厅及卧室地面铺地瓷砖，墙面贴壁纸，顶棚刷乳胶漆；厨房地面铺地瓷砖，墙面贴面砖，PVC 吊顶；卫生间地面铺地瓷砖，墙面贴面砖，PVC 吊顶；内门为木质装潢门。安装塑钢窗，进户门为防盗门；建筑外墙面数防水涂料，单元门安装防盗门。该房屋建成年代为 2012 年，估价对象配套设施完善，室内水、电、暖、通讯、天然气设施齐全，房屋维护状况较好，能够满足使用要求。

2、土地实物状况：该估价对象房地产位于乌海市海勃湾区凤凰岭东街北四街坊方兴家园小区 13 号楼 1 单元 1807；其四至为：东至青山路，南至凤凰岭东街，西至住宅楼，北至长青东街。目前其实际用途为普通住宅用地。宗地形状呈较规则四边形，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，绿化率较好，环境较好。

(三) 权益状况描述

1、土地权益状况：

至价值时点时,根据委托方提供《商品房买卖合同》,土地使用权类型为出让;土地使用年期自2007年05月23日至2077年05月23日止。

2、房产权益状况

根据委托方提供的《房屋查询证明》,房屋所有权人为祝青博 马延宁;房屋所有权属证号(合同编号)2010-0008575;登记日期为2016年9月26日;规划用途为住宅。

3、他项权利状况

(1)、抵押、租赁情况

根据估价委托人提供的《房屋查询证明》的记载房屋所有权人为祝青博 马延宁房屋坐落为乌海市海勃湾区凤凰岭东街北四街坊方兴家园小区13号楼1单元1807;估价对象有查封;未记载是否有抵押;无租赁

(2)、涉案情况

根据估价委托人提供的《威县人民法院委托书》记载:估价对象涉及井学林与祝青博合同纠纷一案。

4、使用管制及相邻关系

估价对象现状用途为普通住宅,实际用途也为住宅,符合城市规划要求,不存在相邻关系的限制。

5、估价对象范围

本次估价为委托方提供的《房屋所有权证》属于祝青博 马延宁所有的住宅房地产的价值(包括依附于房屋内必要的不可移除的功能性装修、设施设备及其应分摊的土地使用权的价值,不包括可移动的家具、家用电器及装饰性装修的价值)。

五、价值时点

2020年9月23日(现场查看日)

六、价值类型及定义

本次评估采用公开市场价值标准。本报告所称“市场价值”是指估价对象在价值时点的外部经济环境下，保持原有用途不变并继续正常使用，根据本报告所规定的估价目的之要求，作出的公开市场价值。

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

2、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订, 2020 年 1 月 1 日起施行)(中华人民共和国主席令第三十二号);

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订, 2020 年 1 月 1 日起施行)(中华人民共和国主席令第三十二号);

4、《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);

5、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[2004]16 号;

6、《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;

7、《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;

8、《最高人民法院关于人民法院确定财产外置参考价若干问题规定》法释[2018]15 号;

9、《人民法院委托评估工作规范》的通知 法办[2018]273 号;

10、国务院、建设部、国家土地管理局、最高人民法院及有关部

门颁布的其它法规政策文件。

(二) 有关技术标准

1、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、估价委托人出具的《威县人民法院委托书》(2020)冀 0533 执恢 74 号。

2、估价委托人提供的《房屋查询证明》、《商品房买卖合同》(2010-0008575)(复印件)。

3、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、估价对象现场查看记录

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—时间，即价值时点的价格。

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、成交日期与价值时点接近、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。考虑到估价对象所在区域内在目前市场上的类似房地产交易实例较多，故适宜采用市场比较法评估。

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价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。考虑到估价对象所在区域内在目前市场上的类似房地产出租实例较多，较易取得并测算

出其客观净收益，故适合采用收益法评估。

3、成本法是指求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。考虑到估价对象作为住宅用途房地产，采用成本累加的方式不能准确的体现其市场价值。故不适宜采用成本法评估。

4、假设开发法指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。该方法适宜具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，考虑到估价对象为已建成且不会改变用途的房地产，故不宜采用假设开发法评估；

综上所述，本项评估采用市场比较法及收益法两种估价方法进行评估。

(1) 市场比较法

市场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。

基本公式：比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(2) 收益法

收益法是指通过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算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。本次估价报酬率根据安全利率加风险调整值的方法确定，并假设估价对象未来的净收益每年不变，收益年期为有限年期的公式进行计算。具体公式为：

$$V = a / r [1 - 1 / (1+r)^n]$$

其中：V表示：房地产市场价值

a表示：未来各年的净收益（元，元/m²）