

涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：石嘴山惠农区北大街宁河园小区 12 号楼 7 单元 2 号（实际为 301 室）及 4 号（实际为 401 室）的住宅房地产处置市场价值评估

估价委托人：中宁县人民法院

房地产估价机构：宁夏瑞正房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘伟星（注册证号：3220180391）
乔 芝（注册证号：6420140009）

估价报告出具日期：2022 年 04 月 15 日

估价报告编号：宁瑞正房估（2022）鉴字第 0096 号

委托书编号：中宁执委字第 115 号

致估价委托人函

中宁县人民法院：

根据贵法院中宁执委字第 115 号《宁夏回族自治区中宁县人民法院价格评估委托书》之委托，我公司组织注册房地产估价师对张国成、朱桂清名下位于石嘴山惠农区北大街宁河园小区 12 号楼 7 单元 2 号（实际为 301 室）和黄娟、张凌仁名下位于石嘴山惠农区北大街宁河园小区 12 号楼 7 单元 4 号（实际为 401 室），总建筑面积为 195.06 m²的住宅房地产市场价格价值进行评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

价值时点：2022 年 03 月 22 日。

估价结果：本公司估价人员根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，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，采用比较法和收益法两种估价方法，结合估价经验与对影响房地产价格因素进行分析，评定估算估价对象于价值时点 2022 年 03 月 22 日的估价结果为：

房地产总市场价值：人民币 381440 元；大写：人民币叁拾捌万壹仟肆佰肆拾元整（详见下页估价结果汇总表，表 1-1）。

估价结果汇总表

表 1-1

币种：人民币

产权人	产权证号	建筑面积 (m ²)	所在层/ 总层数	结构	建成 年代	规划 用途	估价 方法	单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
张国成、 朱桂清	石房权证惠农字 第 H200801224-1	97.53	3/6	混合	2001	住宅	比较法 收益法	2037	198669
黄娟、 张凌仁	石房权证惠农字 第 H200801497-1	97.53	4/6	混合	2001	住宅	比较法 收益法	1874	182771
合计		195.06							381440
人民币大写		叁拾捌万壹仟肆佰肆拾元整							

备注：

1、估价结果对应的交易税费负担方式是按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担；交易税费按税收的一般规定计算，未考虑税制、纳税人等因素可能存在的税收优惠及特殊规定等情况；

2、本次估价不考虑估价对象被查封情况等因素对估价结果可能产生的影响；

3、本次估价假定估价对象不存在欠缴税费，且未考虑其对估价结果可能产生的影响；

4、本次估价不考虑涉执房地产处置时所发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

5、估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。

特别提示：

1. 当事人或其他利害关系人对估价结果有异议的，可以在收到估价报告之日起5日内通过中宁县人民法院向我公司书面提出。

2. 提请报告使用者注意估价结果对应的估价对象范围，充分关注“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果使用特别提示”及报告全文，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

宁夏瑞正房地产资产评估有限公司

法定代表人：乔芝

2022年04月15日

目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设	2
二、限制条件	4
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价依据	11
八、估价原则	13
九、估价方法	15
十、估价结果	17
十一、估价人员	18
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业日期	18
估价结果使用特别提示	19
附 件	20

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师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估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》（中房学[2021]37号）等规定进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师已于2022年03月22日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有约定，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 参与本次房地产估价报告的注册房地产估价师具有良好的职业道德水平，具备专业的胜任能力，能勤勉尽职的完成估价任务。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一)一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《石嘴山市不动产登记信息查询单》、《房屋他项权证》等权属证明复印件资料，注册房地产估价师对该复印件资料进行了核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未向政府有关部门予以核实的情况下，假定估价委托人提供的复印件资料都是真实的、合法有效的。

2、注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》、《石嘴山市不动产登记信息查询单》复印件资料显示建筑面积大体相当。

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的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，假定估价对象能正常安全使用。

4、本次评估采用公开市场价值标准，即在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，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)不存在特殊买者的特殊加价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水、电、暖、天然气等共用设施的使用权。

6、本估价报告价值时点为注册房地产估价师对估价对象进行实地查勘之日，本次估价假设人民法院在涉执房地产处置之日的估价对象



房屋状况及房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

7、根据最高人民法院的有关规定和本次估价目的，本次估价未考虑估价对象未来处置时快速变现、税费转嫁等特殊交易方式及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用以及可能发生的办理权利转移相关费用等对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

(二)未定事项假设

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，根据估价委托人提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》显示，估价对象土地使用权类型均为国有建设用地使用权，分摊面积均为 21.60 m²，地类（用途）均为城镇住宅用地，土地性质均为出让，终止日期均为 2068 年 12 月 30 日。本次评估所依据估价对象的国有建设用地使用权类型、地类（用途）、土地性质、终止日期等土地权利状况均以估价委托人提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》显示为准，并以此为前提进行估价。

(三)背离事实假设

根据估价委托人提供的《房屋他项权证》、《石嘴山市不动产登记信息查询单》显示，估价对象石嘴山惠农区北大街宁河园小区 12 号楼 7 单元 2 号（实际为 301 室）及 4 号（实际为 401 室）“是否有抵押”状况均为是，房屋他项权利人均为中宁县农村信用合作联社，房屋所有权人分别为张国成、朱桂清和黄娟、张凌仁，他项权利种类均为最高额抵押，不动产证明号分别为石房他证惠农区字第 2015H2143 号、石房他证惠农区字第 2015H2134 号，他项权利种类均为最高额抵押，债权数额均为 20 万元整，登记时间均为 2015 年 08 月 25 日，债务履行期限均为 2015 年 08 月 24 日起 2017 年 08 月 23 日止。根据最高人民法院的有关规定和本次估价目的，本次评估未考虑估价对象已抵押因素对其房地产价值的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

无依据不足假设。

二、限制条件

1. 本估价报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据，不得做其他用途。若改变估价目的，需向本公司咨询后做必要的调整甚至重新估价。

2. 本估价报告有效期为一年(即 2022 年 04 月 15 日——2023 年 04 月 14 日)。若在报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况等发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。若报告使用人未在估价报告应用的有效期内使用本估价报告，由此造成的不良后果，我公司不承担任何责任。

3. 本估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

4. 本估价结果已包括估价对象应分摊的国有建设用地使用权价值。由于估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，本次评估所依据估价对象的国有建设用地使用权类型、地类(用途)、土地性质、终止日期等土地权利状况均以估价委托人提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》显示为准，如将来其国有建设用地使用权状况发生变化，本估价报告亦应作相应调整，特提请报告使用人注意。

5. 根据估价委托人提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》、《房屋他项权证》显示，估价对象均已设定抵押权。根据最高人民法院的有关规定和本次估价目的，本次评估未考虑估价对象已抵押因素对其房地产市场价值的影响，特提请报告使用人注意。

6. 本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。



7. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档和作为估价结果提交有关管理部门备案时使用。

8. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：中宁县人民法院
委托函号：中宁执委字第 115 号
联系人：刘鹏
联系电话：0955-7074613

二、估价机构

机构名称：宁夏瑞正房地产资产评估有限公司
法定代表人：乔芝
所在地址：宁夏银川市兴庆区银川国际贸易中心 C 栋写字楼 706 室
统一社会信用代码：91640106096356182X
资质等级：贰级
证书编号：宁建房估证字[2019]第 001 号
有效期限：2022 年 02 月 20 日至 2025 年 02 月 19 日
企业性质：有限责任公司
电话：0951-6048117

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

四、估价对象

(一)估价对象范围

根据估价委托人出具的中宁执委字第 115 号《宁夏回族自治区中宁县人民法院价格评估委托书》，本次估价对象为张国成、朱桂清名下位于石嘴山惠农区北大街宁河园小区 12 号楼 7 单元 2 号（实际为 301 室）和黄娟、张凌仁名下位于石嘴山惠农区北大街宁河园小区 12 号楼 7 单元 4 号（实际为 401 室），总建筑面积为 195.06 m²的住宅房地产。本次估价范围包括其房屋所有权和所分摊土地在剩余使用年期的国有建

设用地使用权。

（二）估价对象区位状况

估价对象位于石嘴山惠农区北大街宁河园小区 12 号楼 7 单元 2 号（实际为 301 室）及 4 号（实际为 401 室），其所在楼栋整体四至：东至规划路，南至“宁河园”住宅区，西至“佳和苑”住宅区，北至步行街。

1. 位置状况描述

1.1 坐落：石嘴山惠农区北大街宁河园小区 12 号楼 7 单元 2 号（实际为 301 室）及 4 号（实际为 401 室）。

1.2 方位：位于惠农区中部，步行街以南、北大街以西。

1.3 与重要场所距离：距石嘴山中心医院约 300M。

1.4 临街状况：估价对象所在小区临步行街。

1.5 楼层：3/6、4/6。

1.6 朝向：南北朝向。

2. 交通状况描述

2.1 道路通达度：估价对象所在区域有步行街、北大街等交通主干道，道路通达度较高。

2.2 交通便捷度：估价对象所在小区附近设有“新华书店”公交站点，有 201 路、H2 路、H3 路、H5 路公交线路途经，距公交站点约 150M，交通便捷度较好。

2.3 对外交通条件：估价对象距石嘴山惠农区汽车站约 800M。

2.4 停车方便程度：估价对象小区及周边设有地上停车场，停车供需情况较好，停车较方便。

2.5 交通管制情况：估价对象所在区域无交通管制。

3. 周围环境状况描述

3.1 自然环境：估价对象所在区域水污染及大气污染程度较轻，声污染较小，污染排放及治理较好。

3.2 景观环境：估价对象所在小区有少量绿化，周边自然景观条件较好。

3.3 人文环境：估价对象所在区域为惠农区商住混合区，居民素质较高，周围治安状况良好，人文环境较好。

4. 外部配套设施状况描述

4.1 基础设施完善度：估价对象所在区域基础设施配套达到“七通一平”，且保证率较高。

4.2 公共配套设施：估价对象距万德隆商场、阳光百货、石嘴山中心医院、石嘴山市第九小学、惠农区第一幼儿园、人民商场等较近，公共配套设施完备度较高。

（三）估价对象权益状况

1、国有建设用地使用权状况

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，根据估价委托人提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》显示，估价对象土地使用权类型均为国有建设用地使用权，分摊面积均为 21.60 m²，地类（用途）均为城镇住宅用地，土地性质均为出让，终止日期均为 2068 年 12 月 30 日，则至价值时点其国有建设用地使用权剩余使用年限均为 46.78 年。

2、房屋所有权状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》显示，估价对象房屋所有权权益状况具体如下表：

(1) 惠农区北大街宁河园小区 12 号楼 7 单元 2 号（实际为 301 室）

《房屋所有权证》证号	石房权证惠农字第 H200801224-1 号
房屋所有权人	张国成、朱桂清
房屋坐落	惠农区北大街宁河园小区 12 号楼 7 单元 2 号
共有情况	共同共有
设计用途	成套住宅
产别	私有房产
所在层数/总层数	3/6
建筑面积	97.53 m ²
结构	混合



(2)惠农区北大街宁河园小区 12 号楼 7 单元 4 号（实际为 401 室）

《房屋所有权证》证号	石房权证惠农字第 H200801497-1 号
房屋所有权人	黄娟、张凌仁
房屋坐落	惠农区北大街宁河园小区 12 号楼 7 单元 4 号
共有情况	共同共有
设计用途	成套住宅
产别	私有房产
所在层数/总层数	4/6
建筑面积	97.53 m ²
结构	混合

3、房屋他项权利状况

(1)抵押情况

根据估价委托人提供的《房屋他项权证》、《石嘴山市不动产登记信息查询单》显示，估价对象石嘴山惠农区北大街宁河园小区 12 号楼 7 单元 2 号（实际为 301 室）及 4 号（实际为 401 室）“是否有抵押”状况均为是，房屋他项权利人均为中宁县农村信用合作联社，房屋所有权人分别为张国成、朱桂清，黄娟、张凌仁，他项权利种类均为最高额抵押，不动产证明号分别为石房他证惠农区字第 2015H2143 号、石房他证惠农区字第 2015H2134 号，他项权利种类均为最高额抵押，债权数额均为 20 万元整、登记时间均为 2015 年 08 月 25 日，债务履行期限均为 2015 年 08 月 24 日起 2017 年 08 月 23 日止。

(2)租赁及典当情况

估价对象目前未设定租赁及典当等其他他项权利。

(3)查封情况

根据估价委托人提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》显示，估价对象“是否有查封”状况为否。

4、涉案情况

根据中宁执委字第 115 号《宁夏回族自治区中宁县人民法院价格评估委托书》显示，估价对象涉及执行申请执行人宁夏中宁农村商业银行股份有限公司与被执行人朱桂清、张国成、张凌仁、黄娟金融借款合同

纠纷一案。

（四）估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况及物业管理状况

（1）建筑物实物状况

估价对象所在建筑物主体为一幢六层混合结构商住楼，竣工时间为2001年，南北朝向，外形设计一般，外墙面2层以下贴条形砖、以上均刷防水涂料，所在单元设计为一梯两户，单元门为防盗门。

估价对象位于其7单元301室、401室，建筑面积分别为97.53 m²，入户门均为防盗门，外窗均为铝合金窗，户型设计均为二室二厅一厨一卫，空间布局合理。估价对象具体状况如下：

① 惠农区北大街宁河园小区12号楼7单元2号（实际为301室）

客厅及餐厅：室内地面铺800mm×800 mm地砖，内墙面刷乳胶漆，顶棚均刷乳胶漆并做木制阴角线装饰；

卧室：室内地面铺800mm×800 mm地砖，内墙面刷乳胶漆，顶棚均刷乳胶漆并做木制阴角线装饰；

厨房：室内地面铺300mm×300 mm地砖，内墙面贴200mm×300 mm面砖，顶棚为PVC板吊顶；

卫生间：室内地面铺300mm×300 mm地砖，内墙面贴200mm×300 mm面砖，顶棚为PVC板吊顶；

② 惠农区北大街宁河园小区12号楼7单元4号（实际为401室）

客厅及餐厅：室内地面铺800mm×800 mm地砖，内墙面刷乳胶漆，顶棚均刷乳胶漆并做木制阴角线装饰；

卧室：室内地面铺800mm×800 mm地砖，内墙面刷乳胶漆，顶棚均刷乳胶漆并做木制阴角线装饰；

厨房：室内地面铺300mm×300 mm地砖，内墙面贴200mm×300 mm面砖，顶棚为PVC板吊顶；

卫生间：室内地面铺300mm×300 mm地砖，内墙面贴200mm×300 mm

面砖，顶棚为 PVC 板吊顶；

估价对象所在建筑物主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。

(2) 物业管理状况

估价对象所在小区物业管理一般。

2、土地实物状况

2.1 坐落：石嘴山惠农区北大街宁河园小区 12 号楼 7 单元 2 号（实际为 301 室）及 4 号（实际为 401 室）。

2.2 用途：城镇住宅用地。

2.3 宗地四至：均为惠农区北大街宁河园小区 12 号楼城镇住宅分摊用地。

2.4 地块形状：为城镇住宅分摊用地，宗地形状不详。

2.5 地形、地势：地形基本平坦，地势较高，自然排水情况良好。

2.6 地基：地基承载力较大，一般建筑建设时只需作简单的基础处理。

2.7 地质：地质状况较好。

2.8 土地开发程度：宗地红线外“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气）和宗地红线内“七通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气和场地平整）。

五、价值时点

2022 年 03 月 22 日（按估价人员实地查勘之日确定）。

六、价值类型

本次评估采用公开市场价值标准。

本报告所称“市场价值”是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价依据

(一) 法律、法规及政策文件



1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2020年5月28日中华人民共和国主席令 第45号公布，2021年1月1日起实施）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，中华人民共和国主席令 第32号发布，自2020年01月01日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，中华人民共和国主席令 第32号发布，自2020年01月01日起施行）；

4、《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）；

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、《注册房地产估价师登记管理办法》（中华人民共和国建设部令 第151号）；

7、《司法鉴定机构登记管理办法》（中华人民共和国司法部第95号令）；

8、《司法鉴定程序通则》（经2021年12月24日司法部部务会议修订通过，2021年3月2日中华人民共和国司法部令 第132号发布）；

9、《司法鉴定执业活动投诉处理办法》（经2019年3月11日司法部部务会议修订通过，2021年4月4日中华人民共和国司法部令 第144号发布）；

10、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正）；

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

12、《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）；

13、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；

14、国务院、建设部、自然资源部、司法部、最高人民法院及宁夏回族自治区有关部门颁布的其它法规政策文件。

(二)技术标准、规程及规范

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见》；

4、《宁夏房地产估价报告评审标准》。

(三)估价委托人出具的中宁执委字第 115 号《宁夏回族自治区中宁县人民法院价格评估委托书》。

(四)估价委托人提供的相关资料：《房屋所有权证》、《不动产权登记证明》、《石嘴山市不动产登记信息查询单》（复印件）。

(五)估价人员调查收集的相关资料

1、本估价所掌握的有关资料及估价人员实地查看所搜集的有关资料；

2、估价对象所在区域的房地产市场资料及同类房地产市场交易资料。

八、估价原则

本估价报告在遵守独立、客观、公正、合法、价值时点、替代、最高最佳利用的基本原则下，结合估价目的具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则

房地产估价师应站在中立的立场上，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竞争合理的价值。具体地说，独立的要



求是，房地产估价师不应受任何组织或者个人的非法干扰，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反应事务的本来面目。公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2、合法原则

估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。房地产估价时，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、价值时点原则

估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。房地产市场是不断变化的，房地产价格和价值具有很强的时间性，它是某一特定时间的价格或价值，在不同的时间，同一宗房地产往往会有不同的价值。

4、替代原则

估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。具有相同使用价值，有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致，因此在房地产估价中，可以通过对房地产条件的比较来评估房地产的价值。

5、最高最佳利用原则

估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是指法律上允许、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



利用，具体包括最佳用途、最佳规模、最佳集约度。最高最佳利用原则应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。在服从城市总体规划的前提下，综合考虑房地产开发的经济效益和社会效益，判定房地产的最佳用途。

九、估价方法

房地产估价的主要估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法。根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》规定：对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价；有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

（一）技术路线

直接测算估价对象的房地产市场价格。

（二）估价方法选择

估价对象位于石嘴山惠农区北大街宁河园小区 12 号楼 7 单元 2 号（实际为 301 室）及 4 号（实际为 401 室），地类（用途）均为城镇住宅用地，房屋规划用途为住宅，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。根据估价对象的特点及本次估价目的，注册房地产估价师考虑采用比较法和收益法两种估价方法对估价对象房地产市场价格进行评估。

（三）估价原理

1. 比较法

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。

比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。

比较法估价技术路线：

(1)在同一供需圈内的类似地区，广泛搜集房地产买卖的实例。

(2)从房地产买卖实例中选取可比实例作为可比实例，具体条件如下：

- ①可比实例的价值类型与估价对象相同；
- ②可比实例必须是正常交易，或可调整为正常交易；
- ③可比实例与估价对象的建筑结构相同；
- ④可比实例的交易日期与估价对象的价值时点较接近。

(3)将估价对象与可比实例进行比较，对影响房地产市场价值的交易情况修正，市场状况、区位状况、实物状况和权益状况等方面进行调整，求取估价对象比较价格。

①交易情况修正：

$$\alpha = \frac{\text{待估房地产正常交易情况条件指数}}{\text{可比实例房地产交易情况条件指数}}$$

②市场状况调整：

$$\beta = \frac{\text{待估房地产价值时点条件指数}}{\text{可比实例房地产交易日期条件指数}}$$

③区位状况调整：

$$\gamma = \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{可比实例房地产区域因素条件指数}}$$

④实物状况调整：

$$\delta = \frac{\text{待估房地产实物状况条件指数}}{\text{可比实例房地产实物状况条件指数}}$$

⑤权益状况调整

$$\varepsilon = \frac{\text{待估房地产权益状况条件指数}}{\text{可比实例房地产权益状况条件指数}}$$

⑥得到比较价格：

$$V_i = V_{\text{可比实例成交价}} \times \alpha \times \beta \times \gamma \times \delta \times \varepsilon$$

(4)将上述求得的各比较价格采取简单算术平均法，求取估价对象单位价格。

(5)综合确定估价对象房地产价值。

2. 收益法

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。

收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。

$$\text{基本公式：} P = a \div r \cdot [1 - 1 \div (1 + r)^n]$$

式中：P 为房地产收益价格 a 为房地产年净收益
 r 为房地产报酬率 n 为房地产收益期限

十、估价结果

本公司估价人员根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，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，采用比较法和收益法两种估价方法，结合估价经验与对影响房地产价

格因素进行分析，评定估算估价对象于价值时点 2022 年 03 月 22 日的估价结果如下表：

估价结果汇总表

表 1-1

币种：人民币

产权人	产权证号	建筑面积 (m ²)	所在层/ 总层数	结构	建成 年代	规划 用途	估价 方法	单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
张国成、 朱桂清	石房权证惠农字第 H200801224-1	97.53	3/6	混合	2001	住宅	比较法 收益法	2037	198669
黄娟、 张凌仁	石房权证惠农字第 H200801497-1	97.53	4/6	混合	2001	住宅	比较法 收益法	1874	182771
合计		195.06							381440
人民币大写		叁拾捌万壹仟肆佰肆拾元整							

十一、估价人员

注册房地产估价师	注册证号	签 名	日 期
刘伟星	3220180391		
乔 芝	6420140009		

十二、实地查勘期

2022 年 03 月 22 日----2022 年 03 月 22 日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）。

十三、估价作业日期

2022 年 03 月 22 日----2022 年 04 月 15 日。

估价结果使用特别提示

1、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等于财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后方可使用。

2、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后方可使用。

3、估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置时可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价的保证。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

附 件

- 一、估价委托人出具的中宁执委字第 115 号《宁夏回族自治区中宁县人民法院价格评估委托书》（复印件）；
- 二、估价对象地理位置示意图；
- 三、估价对象影像资料；
- 四、估价委托人提供的《房屋所有权证》、《房屋他项权证》、《石嘴山市不动产登记信息查询单》（复印件）；
- 五、估价机构营业执照（复印件）；
- 六、估价机构资格证书（复印件）；
- 七、估价人员资格证书（复印件）。