

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：青铜峡市名峡人家 11 幢 04042 室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：青铜峡市人民法院

房地产估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：来伟伟（6420190015）

薛 瑞（6420190006）

估价报告出具日期：二〇二二年二月十五日

估价报告编号：中证（宁夏鉴）估字（2022）第 0003 号



致估价委托人函

青铜峡市人民法院：

我公司接受贵院的委托，对权属武志刚所有的位于青铜峡市名峡人家 11 幢 04042 室的住宅房地产市场价格进行了评估（本次评估包含房屋价值、分摊的土地使用权价值以及不可分离的设施设备和装修价值）。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值时点为二〇二二年一月十七日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，运用比较法和收益法对估价对象的市场价格进行测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 01 月 17 日的市场价格为：¥375529.00 元，大写（人民币）：叁拾柒万伍仟伍佰贰拾玖元整，单价为 ¥4281 元/m²。

评估结果汇总表

币种：人民币

产权证号	产权人	坐落	用途	楼层	竣工年代	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
青房权证青铜峡市字第 2016004542 号	武志刚	青铜峡市名峡人家 11 幢 04042 室	住宅	4/6	2014	87.72	4281.00	375529.00

特别提示：

- 1、本估价报告使用期限自二〇二二年二月十五日起一年内有效；
- 2、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权利状况、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；
- 3、本估价报告仅可用于青铜峡市人民法院因王绪祥与武志刚买卖合同纠纷一案对武志刚名下的涉案财产予以处置提供价值参考依据。



中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

二〇二二年二月十五日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	6
一、 估价委托人	6
二、 房地产估价机构	6
三、 估价目的	6
四、 估价对象	6
五、 价值时点	9
六、 价值类型	9
七、 估价原则	9
八、 估价依据	10
九、 估价方法	12
十、 估价结果	13
十一、 注册房地产估价师	13
十二、 实地查勘期	13
十三、 估价作业期	13
附 件	14



估价师声明

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与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。

四、我们依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

五、我公司注册房地产估价师薛瑞和估价员杨婷于二〇二二年一月十七日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、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。如资料失实，则本估价报告无效，由此导致的后果由估价委托人承担。

2、估价对象为整体房地产中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《青铜峡市不动产登记信息查询单》证载建筑面积大体相当。

4、所谓的市场价格是指在价值时点对估价对象进行销售的正常合理价格，它根据以下假设：

(1) 买卖双方处于公平交易状态，无任何利害关系，对估价对象成交有充分讨价还价的权利；

(2) 买卖双方都有一段充分了解估价对象现状及所处市场行情的时间，对交易对象具有必要的专业知识，并且有一段合理的洽谈交易时间，且洽谈交易期间房地产价值将保持稳定；

(3) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

(4) 估价对象产权清晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让，估价对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响；

(5) 场供求关系和结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；

(6) 不考虑特殊买家的额外加价。

5、估价委托人提供了估价对象的《青铜峡市不动产登记信息查询单》复印件，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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

6、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。

7、估价委托人未提供估价对象所欠缴的税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金,本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

8、估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况,本评估机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况,本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(二) 未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

根据估价委托人提供的《青铜峡市不动产登记信息查询单》复印件显示,估价对象已查封;结合估价目的,本次估价未考虑估价对象查封情况对房地产价值的影响,提请估价报告使用人注意。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、估价限制条件

1、本报告以估价委托人确定的范围为前提进行估价。估价人员在估价委托人相关人员配合下对估价对象进行现场调查并由其确认,如果相关指认有误,应对本报告评估结果作相应调整或重新评估。

2、未经估价单位书面同意,本估价报告的全部或任何部分均不得用于公开文件、通告或报告中,也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者及其他目的用途不承担责任。

3、本估价报告的估价结果,需经中证房地产评估造价集团有限公司盖章及注册房地产估价师签字,并作为一个整体完整使用时有效。本公司对本次估价结果拥



有最终解释权。

4、估价报告使用期限自报告出具之日起一年，即：2022年02月15日至2023年02月14日。

三、估价结果使用特别提示

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

2、估价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格的保证。

3、估价对象拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

4、在估价报告使用期限或估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

5、本次评估结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，特提醒报告使用人注意。

6、本次评估对象财产范围包含房屋价值、分摊土地使用权价值以及不可分离的设施设备和固定的装修价值等；不包含可移动的家具家电、债权债务、特许经营权等。

7、估价委托人未明确估价对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式，本次评估，估价人员按照法律法规规定，在转让人和买受人各自负担税费的情况下进行评估。

8、本次评估前提为被迫转让，考虑到被执行人财产处置后，不自愿配合交付估价对象，对后期交付期限有一定影响，特提醒报告使用人注意。

9、本次评估结果是在估价对象满足全部估价的假设和限制前提条件下评估出



的市场价格：(1)估价对象产权完整且产权无异议；(2)能够正常转让交易。

10、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。

11、当事人对本估价报告有异议的，自收到估价报告之日起5日内，向估价委托人提出书面复核申请，并由估价委托人向本估价机构提出书面申请进行复核。



房地产估价结果报告

中证（宁夏鉴）估字（2022）第 0003 号

一、 估价委托人

名 称：青铜峡市人民法院

联系人：姚鹏法官

联系电话：18195366635

二、 房地产估价机构

名 称：中证房地产评估造价集团有限公司

社会统一信用代码：913201067541247987

法定代表人：王军

资质等级：壹级

资质证书编号：苏建房估备（壹）南京 00055

有效期限：2016 年 08 月 25 日至 2022 年 10 月 21 日

机构地址：南京市鼓楼区建宁路 61 号中央金地 1403-1406 室

联系电话：0951-8935779

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）估价对象财产范围

估价对象为权属武志刚所有的位于青铜峡市名峡人家 11 幢 04042 室，证载建筑面积 87.72 平方米，分摊土地使用权面积 14.62 平方米。本次评估包含房屋价值、分摊土地使用权价值以及不可分离的设施设备和装修价值。

（二）区位基本状况

估价对象位于青铜峡市名峡人家住宅小区，周边基础设施及公共配套设施如下：



(1) 交通状况：临利民东街，车流量一般，附近经停 3、21 路公交，距离公交站点较近，交通便捷度一般。

(2) 生活服务设施：估价对象周边有社区便民商铺、超市、银行、医院等各类生活服务设施，配套较齐全。

(3) 教育配套设施：附近有青铜峡市第四中学、青铜峡市第五小学、圣花幼儿园等教育机构。

(4) 环境状况及物业管理：估价对象区域内无噪声及粉尘污染，城市规划该区域主要为商住混合区；所在小区人文素质较高，物业管理较好。

(三) 建筑物基本状况

估价对象建筑物为混合结构，2014 年建成，总层数为 6 层；建筑物外墙贴条形砖，单元设计为一梯二户，楼梯为石材踏步，木制扶手，铁艺栏杆。估价对象所在层为第 4 层，建筑面积为 87.72 平方米，层高为 2.8 米，户型设计为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，主体朝向为南北，空间布局较好。具体状况如下：

估价对象入户门为防盗门，塑钢窗，室内门为成品门；客厅、餐厅地面铺 800 × 800 地瓷砖，墙面贴壁纸，顶棚石膏板造型顶刷乳胶漆，阳台扣板吊顶；卧室地面铺 800 × 800 地瓷砖，墙面贴壁纸，顶棚刷乳胶漆，石膏吊脚线；厨房地面铺 800 × 800 瓷砖，墙面贴瓷砖，扣板吊顶，安装橱柜；卫生间地面铺防滑瓷砖，墙面贴瓷砖，顶棚为扣板吊顶，卫浴设施齐全；室内水、电、暖、气、讯等配套设施齐全；装修属精装修。

(四) 土地基本状况

估价对象所在小区宗地形状较规则，东临规划路、南临利民东街、西临宁朔路、北临古峡东街，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的威胁，宗地外达到“七通”（通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通路、通气）及宗地内“七通一平”（通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通路、通气及场地平整）。

(五) 权益状况

1、建设用地使用权状况



根据估价委托人提供的《青铜峡市不动产登记信息查询单》显示，**估价对象土地使用权类型为出让**，分摊面积 14.62 平方米，地类（用途）为城镇住宅用地，终止日期：2081-01-14。截至价值时点，其国有建设用地使用权剩余使用年限为 58.99 年。

2、房屋所有权益状况

根据估价委托人提供的《青铜峡市不动产登记信息查询单》显示，产权人为武志刚，单独所有，房屋用途为住宅，房屋所有权证号：房权证青铜峡市字第 2016004542 号。

3、房屋他项权利状况及涉案情况

（1）抵押、租赁及典当情况

①抵押情况

根据估价委托人提供的《青铜峡市不动产登记信息查询单》显示，估价对象未设立抵押权。

②租赁情况

经主办法官和估价人员现场调查，至价值时点，估价对象未存在租赁情况。

③典当情况

估价对象典当情况不详。

（2）涉案情况

根据估价委托人提供的（2021）宁 0381 执 433 号《宁夏回族自治区青铜峡市人民法院价格评估委托书》显示：估价对象涉及王绪祥与武志刚买卖合同纠纷一案。根据估价委托人提供的《青铜峡市不动产登记信息查询单》显示：截至价值时点，估价对象已查封，查封情况如下：

查封登记信息			
不动产单元号：6403810016GB00011F00110032			
业务号	QTX20210408004801	QTX20211117001301	QTX20220117003001
内容			
查封机关	青铜峡市人民法院	宁夏回族自治区银川市兴庆区人民法院	宁夏回族自治区青铜峡市人民法院
查封类型	查封	查封	查封
查封文件	（2021）宁 0381 执 433 号	（2021）宁 0104 执 8503 号	（2021）宁 0381 执 1718 号
查封文号	（2021）宁 0381 执 433 号	（2021）宁 0104 执 8503	（2021）宁 0381 执 1718



		号	号
查封期限	2021年04月08日起2024年04月08日止	2021年11月17日起2024年11月16日止	2022年01月17日起2025年01月16日止
查封范围	青铜峡市名峡人家11幢04042室	青铜峡市名峡人家11幢04042室	青铜峡市名峡人家11幢04042室
登记时间	2021年04月08日	2021年11月17日	2022年01月17日
登簿人	戴旭媛	马蓉蓉	马蓉蓉

五、价值时点

二〇二二年一月十七日（经估价委托人确认，以估价人员现场查看日期确定为价值时点）。

六、价值类型

本次评估为估价对象在满足全部估价假设和限制条件及有关报告使用说明条件下于价值时点2022年01月17日并取得完全合法产权状态下根据本次估价目的要求所作出的公开市场价格。

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

（二）价值定义

市场价格为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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备及装修价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，公共配套设施完备；没有扣除处置费用和税金。

七、估价原则

本次估价遵循了独立、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。



(一) 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。

(二) 合法原则：要求估价结果是在依法判定估价对象状况下的价值或价格的原则。

(三) 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。

(四) 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应在合理范围内的原则。

(五) 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的原则；最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、 估价依据

(一) 法律、法规及政策文件

(1)《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,自 2016 年 12 月 1 日起施行);

(2)《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,根据 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《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,自 2020 年 1 月 1 日起施行);

(3)《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,根据 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《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,自 2020 年 1 月 1 日起施行);

(4)《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第 45 号,中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过,自 2021 年 1 月 1 日起施行);



(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 29 号, 根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正, 自 2019 年 4 月 23 日起施行);

(6) 《司法鉴定程序通则》(2016 年中华人民共和国司法部第 132 号令);

(7) 《司法鉴定执业活动投诉处理办法》(2019 年中华人民共和国司法部第 144 号令);

(8) 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 (2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过);

(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〔2016〕21 号);

(10) 《宁夏回族自治区司法鉴定管理条例》(2004 年 3 月 24 日自治区第九届人民代表大会常务委员会第九次会议通过);

(11) 《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);

(12) 国务院、建设部、国土资源部、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、《宁夏房地产估价报告评审标准》宁房协估字〔2013〕04 号;
- 4、《涉执房地产处置司法评估指导意见》(试行)。

(三) 估价委托人提供的资料

1、《宁夏回族自治区青铜峡市人民法院价格评估委托书》(2021 宁 0381 执 433 号);

2、《青铜峡市不动产登记信息查询单》复印件;

3、《房屋所有权证》复印件;



4、估价委托人提供的其他资料（包括现场解说）。

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例相关资料；
- 4、本估价公司掌握的有关资料及估价人员实地查看所搜集的有关资料。

九、 估价方法

（一）估价方法定义

房地产估价常用方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

1、市场比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与估价对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象在估价时点时的市场价格。

2、所谓收益法，是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报率将其折现到估价时点后的累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

3、成本法以重建该房地产所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税费来确定估价对象价值的估价方法。

4、假设开发法是指将估价对象所在的房地产未来预期的开发价值的现值扣除其未完工部分的现值后的余值作为估价对象现值的估价方法。该方法适用于对在建设工程及待开发用地的估价。

（二）估价方法选择

估价对象为单套住宅，根据房屋性质本次不宜采用成本法和假设开发法进行评估；估价对象所在区域类似房地产交易比较活跃，交易案例资料较多且容易收集，比较法是比较合适的方法；与估价对象处于同一供需圈内的类似房地产出租情况较多，客观租金容易获取，故本次评估宜采用收益法进行评估。



综上所述，根据各估价方法的适用性及估价对象的状况，本次估价采用比较法和收益法进行评估。

十、 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的准确的测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象在价值时点(二〇二二年一月十七日)的市场价格为：**¥375529.00元**，大写(人民币)：**叁拾柒万伍仟伍佰贰拾玖元整**，单价为**¥4281元/m²**。



币种：人民币

产权证号	产权人	坐落	用途	楼层	竣工年代	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
青房权证青铜峡市字第2016004542号	武志刚	青铜峡市名峡人家11幢04042室	住宅	4/6	2014	87.72	4281.00	375529.00

十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
来伟伟	6420190015		
薛 瑞	6420190006		

十二、 实地查勘期

二〇二二年一月十七日进场，并于当日完成工作。

十三、 估价作业期

从二〇二二年一月十七日起至二〇二二年二月十五日止。



附 件

- （一）估价委托人提供的《宁夏回族自治区青铜峡市人民法院价格评估委托书》复印件；
- （二）估价委托人提供的《青铜峡市不动产登记信息查询单》《房屋所有权证》复印件；
- （三）估价对象的影像照片；
- （四）估价对象位置示意图；
- （五）估价对象实地查勘情况；
- （六）专业帮助情况和相关专业意见；
- （七）注册房地产估价师注册证书复印件；
- （八）房地产估价机构营业执照复印件；
- （九）房地产评估机构资质证书复印件。