**No:** 576381055060

**涉执房地产处置司法估价报告**

|  |  |
| --- | --- |
| 估价项目名称： | 青铜峡市永昌英伦庄园23幢01012住宅房地产市场价值评估 |
| 估价报告编号： | 仁达房估字【2022】第202210108000046号 |
| 估价委托人： | 宁夏回族自治区吴忠市中级人民法院 |
| 房地产估价机构： | 北京仁达房地产土地资产评估有限公司 |
| 注册房地产估价师： | 马思贵（注册号：6420110012）张 斌（注册号：6420210013） |
| 估价报告出具日期： | 二〇二二年六月七日 |

**致估价委托人函**

宁夏回族自治区吴忠市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对位于青铜峡市永昌英伦庄园23幢01012住宅房地产（建筑面积195.96m2）的市场价值进行了评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点2022年5月24日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

**建筑面积：195.96平方米**

**单位建筑面积价值：4887元/平方米**

**房地产总价：957657元**（公章盖章处）

**大写金额：玖拾伍万柒仟陆佰伍拾柒元整**

**（货币种类：人民币）**

**提示说明:**

1. 上述估价结果中不包含估价对象使用时的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、买方应缴交易税费及其他应付费用等。交易税费由转让人和买受人各自负担。
2. 以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

 （公章盖章处）

北京仁达房地产土地资产评估有限公司

法定代表人： （新法人章）

二〇二二年六月七日

目 录

[估价师声明 1](#_Toc4090)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc21229)

[估价结果报告 6](#_Toc31921)

[一、估价委托人 6](#_Toc2747)

[二、房地产估价机构 6](#_Toc12009)

[三、估价目的 6](#_Toc30641)

[四、估价对象 6](#_Toc23764)

[五、价值时点 9](#_Toc4261)

[六、价值类型 9](#_Toc9845)

[七、估价原则 9](#_Toc109)

[八、估价依据 10](#_Toc21176)

[九、估价方法 11](#_Toc25583)

[十、估价结果 12](#_Toc24049)

[十一、注册房地产估价师 13](#_Toc21802)

[十二、实地查勘期 13](#_Toc13618)

[十三、估价作业期 13](#_Toc9135)

[附 件 15](#_Toc19820)

**估价师声明**

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 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。
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. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 注册房地产估价师马思贵、张斌于2022年5月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点的实物状况为依据，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次评估估价对象的房屋权属登记情况、建筑面积、分摊土地使用面积、建筑结构等情况以《青铜峡市不动产登记信息查询单》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
7. 根据估价委托人提供的资料，估价对象于价值时点不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价以此为估价前提，若与实际情况不符，估价报告需做相应调整。
8. 估价对象为执行项目，本次评估已考虑了其交易方式对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。
9. 以估价对象产权人不存在欠缴房产税、土地使用税等税费为假设前提。
10. 本次估价对象描述均依据估价委托人所提供的产权资料复印件，由于估价委托人原因，注册房地产估价师未能对资料复印件与原件进行核对，由于受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次评估除有特殊说明之外，所采用的信息、数据等内容均依据产权资料复印件。注册房地产估价师及估价人员对产权资料复印件的核实不能免除产权人、估价委托人提供资料的相关法律义务，也不确保该估价对象的权属、权利、义务的真实性、完整性、时效性。
11. 注册房地产估价师及估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师及估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。因估价委托人未提供对房屋安全的专业机构鉴定报告，且经注册房地产估价师及估价人员实地查勘，从房屋外观未发现估价对象结构有明显变形或损坏，我们无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本次估价设定估价对象不存在房屋安全隐患，可继续使用。
12. 由于估价委托人的原因，本次评估估价对象无法确定是否为产权人唯一产权，且受房产管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对上述权利证明材料及其记载的内容进行调查核实。本次评估以估价对象为产权人唯一产权为假设前提。若上述情况发生变化，估价报告需做相应调整。注册房地产估价师对唯一产权的假设不能免除产权人、估价委托人的相关法律义务，也不确保该估价对象的权利的真实性、完整性、时效性。

## 二、未定事项假设

无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《估价委托书》及《青铜峡市不动产登记信息查询单》，估价对象于价值时点存在抵押权、查封其他权利，本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象房地产市场价值，故本次评估未考虑上述抵押权和查封对估价结果的影响。

## 四、不相一致假设

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【青房权证青铜峡市字第2014001527号】和《国有土地使用权证书》【青国用（2014）第611号】记载，房屋建筑面积为194.96平方米，分摊土地使用权面积为27.85平方米，《青铜峡市不动产登记信息查询单》记载房屋建筑面积为195.96平方米，分摊土地使用权面积为27.99平方米，经与主办法官沟通，此次评估依据《青铜峡市不动产登记信息查询单》记载的房屋建筑面积195.96平方米和分摊土地使用权面积27.99平方米进行评估，若与实际情况不符，估价报告需做相应调整。

## 五、依据不足假设

## 根据估价委托人提供的《青铜峡市不动产登记信息查询单》

## 记载，房屋总层数为7层，所在层为1层，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在层为负1至1层下跃式住宅，本次估价按负1至1层下跃式住宅进行评估，若与事实不符，估价报告作相应调整。

## 依据估价委托人提供的相关资料，无估价对象建成年代记载，经经注册房地产估价师调查，估价对象建成于2012年，本次估价以此为依据进行评估，若与事实不符，估价报告做相应调整。

## 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告应用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。
2. 本估价报告评估结果仅为估价委托人确定财产处置参考价服务，不可作为估价对象处置的成交价格，更不能被视为估价对象处置成交价格的保证依据。
3. 财产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报告使用者才可使用。
4. 本次报告估价结果中总价值为单位建筑面积价值乘以建筑面积并以“元”为单位取整后得出。若以上述取整后得出的总价再除以建筑面积返算单位建筑面积价值，由于取整位数不同，单位建筑面积价值会产生细微误差。本报告以估价结果中列示的总价值、单位建筑面积价值为准，返算的单位建筑面积价值不影响估价结果的客观准确性。
5. 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。
6. 本次评估估价报告包括“房地产估价结果报告”和“房地产估价技术报告”。本次评估仅提供“房地产估价结果报告”，“房地产估价技术报告”仅供估价机构存档和有关管理部门查阅等。
7. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。
8. 未经估价机构和估价委托人书面同意，本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。
9. 本估价报告一式陆份，估价委托人伍份，本机构存档壹份。
10. 本估价报告自估价报告出具之日2022年6月7日起一年内有效。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机构对此结果造成的损失不承担责任。
11. 本估价报告在报告应用的有效期内，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可使用。
12. 本报告由北京仁达房地产土地资产评估有限公司负责解释。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

委托人：宁夏回族自治区吴忠市中级人民法院

联系人：王治业

电 话：18995339811

## 二、房地产估价机构

估价机构：北京仁达房地产土地资产评估有限公司

土地估价机构备案函编号：京土估备字[2020]0085号

备案证书号：建房估备字[2013]069号

备案等级：一级

法定代表人：于京博

有效期限：2020年9月11日至2022年9月16日

银川分公司地址：银川市金凤区亲水北大街9号银川万达中心B座1806室

联系电话： 0951-5058118

联 系 人：徐惠琴

## 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）估价对象概况

估价对象为位于青铜峡市永昌英伦庄园23幢01012住宅房地产，包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权，总层数7层，估价对象位于负1至1层，建筑面积195.96m2，分摊土地使用权面积27.99平方米，房地产规划用途为住宅，实际用途为住宅。

1. 区位状况

1.位置状况

估价对象位于青铜峡市永昌英伦庄园23幢01012，总层数7层，所在层负1至1层，距青龙湖约1.2公里，周边多为住宅、商业用地，地理位置良好。

2.交通状况

估价对象位于青铜峡市利民东街南侧，周边所通道路有利民东街、宁朔大道、唐源街、东兴路等，道路状况较好，出入可利用的交通工具，青铜峡1路、青铜峡2路、青铜峡3路、青铜峡21路等多路公交，便捷度较好，无交通管制，小区有停车场，停车较方便。综合分析估价对象交通状况较好，无不利影响因素。

3.外部配套设施状况

（1）基础设施状况

估价对象所在地区市政基础设施条件达到“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热、通燃气），基础设施状况完善。

（2）公共服务设施状况

估价对象位于青铜峡市利民东街南侧，周围主要分布有圣花幼儿园、青铜峡五小、青铜峡市第七小学、青铜峡四中、龙海社区卫生服务站、宏盛超市、一品超市、华府超市、益康诊所、中国石化加油站、中国农业银行、青龙湖等，周边公共配套设施较齐全，生活便利度较好，居住成熟度较好。

4.环境状况

估价对象位于青铜峡市利民东街南侧，无噪声及粉尘污染，自然环境良好，城市规划该区域主要作为住宅、商业、学校区域，人文环境良好，无特殊景观。综合分析估价对象所在区域环境较好，适宜人口居住。

1. 权益状况

1.土地权益状况

估价对象的土地所有权归国家所有，所在土地无使用管制及其他特殊情况。估价对象土地使用权益状况依据《国有土地使用权证书》【青国用（2014）第611号】和《银川市不动产登记信息查询单》，土地使用权人为贾桂香，终止日期为2081年4月25日，截止估价时点，估价对象剩余土地年限为58.92年，登记情况详见下表。

|  |  |
| --- | --- |
| 证号 | 青国用（2014）第611号 |
| 土地使用权人 | 贾桂香 |
| 坐落 | 青铜峡市永昌英伦庄园23#楼1-102 |
| 地号 | 001-（041）-016 |
| 图号 |  |
| 地类（用途） | 城镇住宅 |
| 取得价格 |  |
| 使用权类型 | 出让 |
| 终止日期 | 2081年4月25日 |
| 使用权面积（平方米） | 27.99 |
| 登记日期 | 2014年2月25日 |
| 记事 |  |

2.建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【青房权证青铜峡市字第2014001527号】，估价对象房屋所有权人为贾桂香，单独所有，登记情况详见下表。

|  |  |
| --- | --- |
| 编号 | 青房权证青铜峡市字第2014001527号 |
| 房屋所有权人 | 贾桂香 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 房屋坐落 | 青铜峡市永昌英伦庄园23幢01012 |
| 登记时间 | 2014年1月27日 |
| 房屋性质 |  |
| 规划用途 | 住宅 |
| 所在楼层 | 1/7 |
| 建筑面积（平方米） | 195.96 |
| 结构 | 混合 |
| 建成年代 | 2012年 |
| 附记 |  |

3.其他权利状况

根据估价委托人提供的《青铜峡市不动产登记信息查询单》及实地查勘，至价值时点，估价对象存在抵押权、查封，不存在租赁权。

（四）实物状况

1.土地实物状况

估价对象土地位于青铜峡市永昌英伦庄园23幢01012，土地四至为东至东兴路，南至唐源街，西至宁朔大道、北至利民东街。分摊土地使用权面积为27.99平方米，所在项目土地形状规整、规模适中、地势平坦，可利用性较好，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。可以满足现有结构建筑物对地基承载力的需求。

宗地外基础设施达到“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通暖、通讯、通气），红线内“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热及通燃气）。

2.建筑物实物状况

估价对象位于青铜峡市永昌英伦庄园23幢01012，建成于2012年，混合结构建筑。估价对象南北通透，通风和采光效果良好，建筑物总楼层为7层，估价对象登记为1层，实际为负1至1层下跃式房屋，房屋建筑面积195.96m2。空间布局合理，四室三厅三卫一厨，客厅为挑高层，其他房屋每层层高约2.8米，南北朝向。该楼外墙面贴面砖，入户门为防盗门，带独立庭院，庭院围栏为石材围栏，地面铺瓷砖，室内一层地面铺地瓷砖，墙面部分贴壁纸，部分为造型石材，房顶为石膏吊顶，二层地面铺木地板，墙面贴壁纸，房顶为石膏吊顶，木楼梯踏步和扶手，厨房墙面贴瓷砖，地面铺地瓷砖，集成吊顶。卫生间墙面贴瓷砖，地面铺地瓷砖，集成吊顶，安装塑钢窗。估价对象配套设施较完善，室内给排水、供电、供暖、通讯等基础配套设施齐全，房屋维护状况较好，能够满足使用要求。估价对象规划用途为住宅，现状用途为住宅。

## 五、价值时点

2022年5月24日（实地查勘完成之日）

## 六、价值类型

本次评估的价值是估价对象于价值时点2022年5月24日在假设及限制条件下的房地产市场价值，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权价值。

## 七、估价原则

在本次估价作业中，我们遵循的原则如下：

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。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

1. 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。遵循合法原则，首先要求房地产估价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。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

1. 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。

1. 替代原则

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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，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。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

1. 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。它是指法律上允许，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）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
6. 《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）
7. 《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》
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》
9. 《关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）>的通知》
10. 《人民法院委托评估工作规范》

（二）技术标准

1. 《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】
2. 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

（三）估价委托人提供的有关资料

1.《宁夏回族自治区吴忠市中级人民法院司法评估委托书》【（2022）执恢第22号】（原件）

2.《国有土地使用权证书》【青国用（2014）第611号】（复印件）

3.《房屋所有权证》【青房权证青铜峡市字第2014001527号】（复印件）

4.《房屋他项权证》【青房他证青铜峡市字第20150600142号】（复印件）

5.《青铜峡市不动产登记信息查询单》（原件）

6.《抵押权登记信息》（复印件）

（四）估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。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，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法。通过求取比较法、收益法估价结果的加权平均值，确定估价对象的市场价值。

（一）本次估价所选取方法的理由

1. 选取比较法的理由

估价对象的同类房地产有较多交易，所以适合采用比较法。

1. 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.估价对象周边类似房地产交易和收益的可比实例较多，比较法和收益法比成本法能够更好的体现估价对象住宅用途的房地产价值，所以不适合采用成本法。

2.由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故未选取假设开发法。

（三）估价方法定义

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。

1. 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。

## 十、估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用比较法、收益法两种方法评估得到估价对象于价值时点2022年5月24日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

**建筑面积：195.96平方米**

**单位建筑面积价值：4887元/平方米**

**房地产总价：957657元**（公章盖章处）

**大写金额：玖拾伍万柒仟陆佰伍拾柒元整**

**（货币种类：人民币）**

提示说明:

上述估价结果中不包含估价对象使用时的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、买方应缴交易税费及其他应付费用等。交易税费由转让人和买受人各自负担。

## 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 |
| 马思贵 | 6420110012 | 　 | 　 |
| 张 斌 | 6420210013 | 　 | 　 |

## 十二、实地查勘期

2022年5月24日

## 十三、估价作业期

2022年5月24日至2022年6月7日

#

# 附 件

1. 《宁夏回族自治区吴忠市中级人民法院司法评估委托书》【（2022）执恢第22号】（原件）
2. 《国有土地使用权证书》【青国用（2014）第611号】（复印件）
3. 《房屋所有权证》【青房权证青铜峡市字第2014001527号】（复印件）
4. 《房屋他项权证》【青房他证青铜峡市字第20150600142号】（复印件）
5. 《青铜峡市不动产登记信息查询单》（原件）
6. 《抵押权登记信息》（复印件）
7. 估价对象位置示意图
8. 估价对象实地查勘照片
9. 可比实例位置示意图和外观照片
10. 专业帮助情况和相关专业意见

本次估价没有专业帮助，未依据相关专业意见。

1. 房地产估价机构营业执照（复印件）
2. 房地产估价机构备案证书（复印件）
3. 注册房地产估价师估价资格证书（复印件）