

受贵法院委托，我公司对位于固原市原州区荣华文化商业广场荣华锦园C区7号楼2单元101室住宅房地产市场价格进行评估。

估价对象：固原市原州区荣华文化商业广场荣华锦园C区7号楼2单元101室住宅房地产，即建筑面积为127.91平方米的房屋所有权及其所分摊14.21平方米的国有建设用地使用权。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据（固原市原州区人民法院执行田维民与柴永刚、武玉红借款合同纠纷一案）。

价值时点：2022年06月07日（实地查勘之日）。

价值类型：本次评估的价值为估价对象在价值时点的市场价格。

估价结果：注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法和收益法，确定估价对象在价值时点2022年06月07日的估价结果如下：

项目 序号	位置	产权证号	产权人	面积 (m ²)	所在层	用途	结构	建成 年代
1	固原市原州区荣华文化商业广场荣华锦园C区7号楼2单元101室	宁（2020）固原市不动产权第G0001790号	柴永刚	127.91	1/11	住宅	钢混	2018
2	市场价格	单 价：9532元/m ²						
		总 价：1219238元						
		大写金额：壹佰贰拾壹万玖仟贰佰叁拾捌元整						

特别提示：1、使用前请全文阅读“估价结果报告”，特别是“估价假设和限制条件”；

2、本报告有效期为一年，即2022年06月15日至2023年06月14日。

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李晓军

二零二二年六月十五日

目 录

一、估价师声明.....	1
--------------	---

二、估价的假设和限制条件	2
三、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	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师	15
(十二) 实地查勘日	15
(十三) 估价作业期	15
四、估价技术报告（估价机构存档）	17
(一) 估价对象描述与分析	17
(二) 市场背景描述与分析	20
(三) 最高最佳利用分析	23
(四) 估价方法适用性分析	25
(五) 估价测算过程	27
(六) 估价结果的确定	37
五、附件	
附件一、评估委托书（复印件）；	
附件二、估价对象权属证明（复印件）；	
附件三、估价对象位置图；	
附件四、估价对象实地查勘现状照片；	
附件五、估价依据的其他文件资料；	
附件六、房地产估价机构营业执照和备案资质证书复印件；	
附件七、注册房地产估价师资格证书复印件。	

估价师声明

根据我们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本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、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；
- 3、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；
- 4、注册房地产估价师是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）》中房学（2021）37号文件进行估价工作，撰写估价报告；
- 5、注册房地产估价师及估价人员已对估价对象进行了实地查勘并进行记录。（查勘人员何生会、李晓军；查勘时间：2022年06月07日）。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《固原市不动产登记信息查询单》等产权证明，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。

2. 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，假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查看观察，未发现估价对象房屋建筑面积与《固原市不动产登记信息查询单》记载内容存在不相当现象。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 注册房地产估价师对该房屋的实地查勘也仅限于在查勘之日的外观作一般性的查勘，对结构及难以接触到的部分等内在质量情况本所没有专业上的能力及资质，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象及实地查勘房屋能够符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准为假设前提。

6. 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。

7. 本次评估范围依据固原市原州区人民法院委托书记载内容，经法院法官与申请人（相关代理人）指认，对估价对象现状进行查勘（未能进入室内），如评估范围发生变动，评估价值应做相应调整。

8. 至价值时点，估价委托人未明确涉执房地产存在用益物权及占有使用情况，根据注册房地产估价师现场调查，未发现、掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

9. 至价值时点，估价委托人未明确涉执房地产存在欠缴税金、物业管理费、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。

（二）未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设；

（三）背离事实假设

涉执房地产处置司法评估的价值类型一般为市场价格（价值），不应考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿情况进行评估。

（四）不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设；

（五）依据不足假设

1. 《固原市不动产登记信息查询单》中未记载房屋的建成年代，注册房地产估价师经实地调查询问并结合工程竣工标识牌，确定房屋的建成年代为2018年，本次评估依据2018年进行价值评估。

2. 本次估价未能进入室内查勘，经现场与法官及申请人（相关代理人）沟通，如无法入户，参照同地段、同类型、一般装修或者无装修进行评估；经法官及申请人（相关代理人）签字确认，本次估价以一般装修即简单装修进行评估。

（六）本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不

得用作其他用途，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；若改变估价目的及使用条件，需重新委托估价。

2. 在 2022 年 06 月 07 日，本次注册房地产估价师何生会、李晓军，在固原市原州区人民法院工作人员李广、申请人（相关代理人）田维民的陪同下对房屋现状进行现场查勘（未能进入室内）。

3. 本次评估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、特殊规定等情况。

4. 本次评估未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评估结果的影响。

5. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现成交价格，也不应当视为评估对象处置成交价格的保证。

6. 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、房地产市场状况与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，本次评估假定在人民法院拍卖或者变卖之日估价对象状况和房地产市场状况与价值时点时的状况相同。

7. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内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。

8. 本估价报告有限期自估价报告出具之日起一年内有效。

9. 报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

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，请委托人及时通知本所更正，否则，误差部分无效。

11. 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅适用本报告中部分内容所

导致的可能损失，本估价机构不承担责任。

12. 本报告由宁夏明基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

估价委托人：固原市原州区人民法院

联系人：黄园

联系电话：18195245477

二、房地产估价机构

估价机构名称：宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李晓军

地址：宁夏银川市兴庆区文化西街106号银川国际贸易中心B段七层A6、A7、A8号办公用房

资质等级：贰级

统一社会信用代码：916401007632158944

证书编号：宁建房估证字【2018】第001号

有效期限：2021年1月15日至2024年1月14日

电话：0951-6087070

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）估价对象范围

本次估价范围：固原市原州区荣华文化商业广场荣华锦园C区7号楼2单元101室住宅用途房地产，即建筑面积为127.91平方米的房屋所有权及其所分摊14.21平方米的国有建设用地使用权。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

(1)坐落：固原市原州区荣华文化商业广场荣华锦园C区7号楼2单元101室；

(2)方位：东至警民路，南至南城路，西至东海街，北至泰合路；

(3)距离：距离固原博物馆较近；

(4)朝向：南北；

(5)楼层：估价对象所在建筑物共11层，所在层为第1层；

2、交通状况

(1)道路状况：区域主要的道路有警民路，南城路，东海街，泰合路等城市主、次干道构成交通路网，区域内道路通达度较好。

(2)出入可利用交通工具：公交车、出租车等；

(3)公交便捷度：公共交通较便捷。

(4)交通管制状况：无；

(5)停车方便程度：周边以商业及住宅区为主，该小区设有地上及临街停车位，停车较方便。

3、环境状况

(1)自然环境：估价对象所在区域环境空气质量较好，交通干线噪声和区域环境噪声达标。

(2)人文环境：周边主要以商业及住宅区为主，周围治安状况良好，社区管理较完善，人文环境较好。

(3)景观：小区道路系统舒畅方便，建筑外观简洁，建筑群体组合关系比较和谐，绿化和景观环境较好。

4、外部配套设施状况

(1)基础设施：估价对象共用宗地红线内“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气），基础设施完善；

(2)公共服务设施：估价对象附近有固原市原州区第六小学、固原市第二中学、弘文中学、固原市大原广场、固原市博物馆、西湖公园、尚都国际商业中心、超市、银行等，公共服务设施较齐全；

（三）估价对象实物状况

1、土地实物状况

(1)名称：固原市原州区荣华文化商业广场荣华锦园C区7号楼2单元101室；

(2)四至：住宅分摊用地四至不详；

(3)面积: 估价对象所在居住区共有宗地面积不详, 分摊土地面积为 14.21 平方米;

(4)用途: 住宅用地;

(5)形状: 整宗土地形状较规则;

(6)地形、地势: 估价对象所在宗地地势较平坦, 自然排水情况良好;

(7)开发程度: 估价对象宗地红线外已达到“七通一平”(即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通天然气及场地平整)的开发程度。宗地红线内已达到“七通一平”(即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通天然气及场地平整)的开发程度。

2、建筑物实物状况

(1)名称: 固原市原州区荣华文化商业广场荣华锦园 C 区 7 号楼 2 单元 101 室;

(2)建筑面积: 127.91 m²;

(3)规划用途: 住宅;

(4)建筑结构: 钢混结构;

(5)设施设备: 供水、排水、供电、天然气、通讯、供暖等;

(6)装饰装修: 估价对象位于一层, 南侧带院落, 入户门为防盗门, 断桥铝合金窗, 本次估价未能进入室内查勘, 经现场与法官及申请人(相关代理人)沟通, 如无法入户, 参照同地段、同类型、一般装修或者无装修进行评估; 经法官及申请人(相关代理人)签字确认, 本次估价以一般装修即简单装修进行评估。

(7)净高: 净高不详;

(8)空间布局: 不详;

(9)建成时间: 2018 年;

(10)使用及维护情况: 目前自用, 维护状况较好;

(11)完损状况: 无明显的损毁状况, 现状良好, 使用正常。

(四) 估价对象权益状况

1、建设用地使用权状况

(1)土地所有权人： 国家所有；

(2)土地使用权人： 柴永刚；

(3)土地使用权类型： 国有建设用地使用权/房屋所有权；

(4)分摊面积： 14.21 m²

(5)地类（用途）： 住宅用地；

(6)土地性质： 出让

2、不动产权状况

权利人		柴永刚							
房屋坐落		固原市原州区荣华文化商业广场荣华锦园 C 区 7 号楼 2 单元 101 室							
不动产权证号		宁（2020）固原市不动产权第 G0001790 号							
共有情况		单独所有							
房屋状况									
幢号	房号	结构	总层数	所在层	建筑面积 (m ²)	房屋用途	取得价格 (万元)	附记	
7	2-101	钢混	11	1	127.91	住宅	60.005	此证在中国银行股份有限公司宁夏回族自治区分行抵押贷款 42 万元整	
土地状况									
使用权类型		分摊面积 (m ²)		地类（用途）		土地性质	终止日期		
国有建设用地使用权/房屋所有权		14.21		住宅用地		出让	2085-11-23		
共有人信息		共有人姓名				共有份额		共有证号	
						-----		-----	
不动产限制信息									
是否有产权	是否有预告		是否有抵押		是否有查封		是否有异议	是否有冻结	
是	否		是		是		否	否	
出具单位		固原市自然资源和不动产登记中心			出具时间		2022 年 03 月 24 日		

3、租赁权、用益物权及占有使用情况

估价对象现由房屋所有权人自用，不存在租赁权、用益物权及占有使用情况；

4、查封、房地产使用管制等形式限制权力状况

根据《固原市不动产登记信息查询单》记载，估价对象抵押查封中，无

土地使用管制等形式限制权利状况。

5、物业管理状况

小区由专业的物业管理公司进行管理，物业管理较好

五、价值时点

2022年06月07日(实地查勘之日)

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次评估的价值为估价对象在价值时点的市场价格。

(二) 价值定义

市场价格是指评估对象于价值时点在市面上的平均交易价格，采用比较法测算得出。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：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。

1. 独立、客观、公正原则

所谓独立、客观、公正原则是要求估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人均是公平合理的价值。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预，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自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；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

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。为什么要遵循最高最佳使用原则？是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产所有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳的使用方式，以取得最大的经济利益。

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所的区域范围内的房地产具有替代关系，价格会相互影响，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一时间，即价值时点的价格。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规及文件依据

- 1、中华人民共和国主席令《中华人民共和国民法典》[2020]第45号；
- 2、中华人民共和国主席令《中华人民共和国土地管理法》[2019]第32号；
- 3、中华人民共和国主席令《中华人民共和国资产评估法》[2016]第46号；
- 4、中华人民共和国主席令《中华人民共和国城市房地产管理法》[2019]第32号；
- 5、中华人民共和国建设部令《城市房地产抵押管理办法》[2021]第52号；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；
- 7、《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；
- 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》（以下简称参考价规定）（法释〔2018〕15号）
- 9、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 10、财政部、国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》财税[2016]43号；
- 11、国家税务总局《关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告》国家税务总局公告2016年第16号；
- 12、宁夏回族自治区人民政府办公厅《关于印发《宁夏回族自治区房产税实施细则》的通知》宁政办财税[2016]43号；
- 13、其他相关的法律、法规文件。

(二) 估价标准依据

- 1、国家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《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、国家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;

(三) 估价委托人提供的相关资料

- 1、《固原市原州区人民法院委托书》(2021)宁 0402 执 5864 号;
- 2、《固原市不动产登记信息查询单》复印件;
- 3、估价委托人提供的其他相关资料。

(四) 注册房地产估价师调查收集的相关资料

- 1、估价对象现状照片;
- 2、注册房地产估价师实地查勘记录;
- 3、房地产市场状况资料;
- 4、房地产租赁状况资料;
- 5、本公司及房地产估价师掌握的房地产市场信息以及有关政策法规。

九、估价方法

(一) 估价方法选用

根据《房地产估价规范》，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。本次评估选用比较法和收益法进行估价。

(二) 估价方法定义及基本公式

(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修正得到估价对象价值或价格的方法。

比较价格 = 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。

本次采用净收益每年不变的公式：

$$V=A \div Y \times [1-1 \div (1+Y)^n]$$

式中：V--估价对象收益价格；

A--估价对象年净收益；

Y--估价对象年收益（报酬）率；

n--估价对象收益年限。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2022 年 06 月 07 日的估价结果如下表：

项目序号	位置	产权证号	产权人	建筑面积 (m ²)	所在层/总层数	用途	结构	建成年代
1	固原市原州区荣华文化商业广场荣华锦园 C 区 7 号楼 2 单元 101 室	宁 (2020) 固原市不动产权第 G0001790 号	柴永刚	127.91	1/11	住宅	钢混	2018
2	市场价格	单 价：9532 元/m ²						
		总 价：1219238 元						
		大写金额：壹佰贰拾壹万玖仟贰佰叁拾捌元整						

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李晓军	6420110008		年 月 日
何生会	6420100003		年 月 日

十二、实地查勘日

2022年06月07日。

十三、估价作业日期

2022年06月07日至2022年06月15日

附 件

附件一、评估委托书（复印件）；

附件二、估价对象权属证明（复印件）；

附件三、估价对象位置图；

附件四、估价对象实地查勘现状照片；

附件五、估价依据的其他文件资料；

附件六、房地产估价机构营业执照和备案资质证书复印件；

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

Ningxia Mingji Real Estate Land Asset Evaluation Co., Ltd.

附件七、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

二零二二年六月十五日

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

Ningxia Mingji Real Estate Land Asset Evaluation Co., Ltd.
