

涉执房地产处置司法评估报告



评估项目名称：固原市原州区文化西街扶贫办家属院第1排西
一东第八家住宅用房涉执房地产市场价格评估

评估委托人：固原市原州区人民法院

房地产估价机构：宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司

注册房地产估价师：陈秀秀(注册号：6420060014)
刘 渊(注册号：6420120002)

评估报告出具日期：2021年12月25日

评估报告编号：(宁夏)博源卓越(2021)(房估)字第132号

至评估委托人函

固原市原州区人民法院：

承蒙委托，我公司于 2021 年 11 月 22 日至 2021 年 12 月 25 日对评估对象价值进行了评估，有关评估事项和评估结果如下：

评估目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

评估对象：位于固原市原州区文化西街扶贫办家属院第 1 排西一东第八家住宅用房房地产，房屋所有权人为张志敏，总建筑面积为 205.84 平方米的住宅用房和土地面积为 149.9 平方米的城镇住宅用地房地产。

价值时点：2021 年 11 月 22 日。

价值类型：市场价格。

评估方法：比较法、收益法和成本法。

评估结果：注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，根据评估目的，按照评估程序，遵照《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）、《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）、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定评估对象在满足假设和限制条件下于价值时点的市场价格见下表：

评估结果汇总表

项目名称	房屋所有权人	建成年代	结构	设计用途	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)
固原市原州区文化西街扶贫办家属院第一排西东第 8 家住宅用房	张志敏	2005 年	混合	住宅	3	1-2	127.19	6197	1,084,165
			砖木	住宅	3	3	47.76		
			混合	其他	1	1	30.89	1269	39,199
合计							205.84		1,123,364
人民币大写金额			壹佰壹拾贰万叁仟叁佰陆拾肆元整						

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当。评估对象的详细信息、评估过程及有关说明，请见《房地产评估报告》。本报告有效期自评估报告出具之日起一年内有效，即 2021 年 12 月 25 日至 2022 年 12 月 24 日。

宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司

2021年12月25日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
评估结果报告	7
一、评估委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、评估目的	7
四、评估对象	8
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、评估原则	13
八、评估依据	15
九、评估方法	17
十、评估结果	19
十一、注册房地产估价师	20
十二、实地查勘期	20
十三、评估作业期	20
十四、评估报告应用的有效期	20

附件

一、《固原市原州区人民法院委托书》（编号：（2020）宁0402执2206号）；

二、《评估延期申请》（出具时点：2021年11月19日、2021年12月6日）；

三、评估对象位置示意图；

四、评估对象现场勘查单；

五、评估对象实地查勘照片；

六、《固原市不动产登记信息查询单》（查询编号：1463413961743450114、1463413864628535298、1463413756113502209）；

七、《宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司涉执房地产评估事项征询函》（出具时点：2021年11月22日）件；

八、可比实例位置示意图及照片；

九、房地产估价机构营业执照；

十、房地产估价机构名称变更资料；

十一、房地产估价机构备案证书；

十二、注册房地产估价师注册证书。

估价师声明

注册房地产估价师根据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评估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. 本评估报告中的分析、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，但受到本评估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评估报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系，也对评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）进行分析，形成意见和结论，撰写房地产评估报告。

5. 房地产估价机构和注册房地产估价师根据相关法律、法规和规范的规定，按照评估的科学规律和技术操作规范出具评估意见，不受任何个人或者组织的非法干预。

6. 评估意见属于注册房地产估价师的专业意见。房地产处置司法评估报告是否作为定案或者认定事实的根据，取决于办案机关的审查判断，房地产估价机构和注册房地产估价师无权干涉。

7. 使用房地产处置司法评估报告，应当保持其完整性和严肃性。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 评估对象产权明晰，手续齐全，在现状条件下，按照目前的用途及现状持续使用并可在公开市场自由交易。

2. 评估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，且评估对象的运作方式和程序符合国家与地方的有关法律、法规。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

3. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。当地房地产供求状况在未来一年内不会发生大的变化。

4. 根据评估委托人提供的相关资料，注册房地产估价师对权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，并予以核对，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，故本报告认为评估委托人提供的所有评估资料是合法、真实、准确、完整的，并以此作为评估的重要依据之一。若因评估委托人提供资料有误而引起的责任，评估方不予以承担。即本次评估范围内评估对象的具体地址、产权人、具体部位及建筑面积、房屋类型和房屋用途均以评估委托人提供的资料为依据并由评估委托人负责解释。

5. 由于专业知识的局限性，注册房地产估价师仅对建筑物安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素作了一般性的查勘，并未对结构等内在质量进行专业测试，故不能确定其有无内在缺陷，无理由怀疑评估对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测，本报告以评估对象工程质量符合国家有关标准为前提进行评估。

6. 评估结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估时没有考虑未来国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑评估对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估结果的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般也会发生变化。

7. 在评估测算的过程中，涉及增值税计算时，如产权人为一般纳税人，由于现阶段难以准确计算出增值税进项税额，也就是可抵扣进项税基本无法准确测算或者客观反映，可操作性差。故本次评估中涉及增值税计算时参照小规模纳税人中的简易计税方式测算。

8. 经注册房地产估价师现场查勘和尽职调查，评估对象现对外出租，存在租赁权。根据《宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司涉执房地产评估事项征询函》，本次评估不考虑租赁权。

9. 根据《宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司涉执房地产评估事项征询函》，评估对象不存在欠款税金及相关费用（包含税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），经注册房地产估价师现场查勘和尽职调查，没有发现评估对象存在欠款税金及相关费用。

二、未定事项假设

本次评估的评估对象状况之间不存在未定事项，故本次评估报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据评估委托人提供的《固原市不动产登记信息查询单》（查询编号：

1463413961743450114、1463413864628535298、1463413756113502209)
复印件，至价值时点，评估对象已设定抵押权。结合评估目的，本次评估不考虑抵押等他项权利对评估对象价格的影响。

四、不相一致假设

评估对象委托人提供的《房屋所有权证》登记建筑面积与分户平面图面积不一致，本次评估以《房屋所有权证》登记面积为准。

五、依据不足假设

本次评估的评估对象相关资料齐全，不存在依据不足的情形，故本次评估报告无依据不足假设。

六、评估报告使用的特别提示及使用限制

(一)评估报告使用的特别提示

1. 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. 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的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3. 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，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

4. 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才可使用。

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。

6. 本次评估以评估对象交易税费负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担为前提进行评估。

7. 依据《宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司涉执房地产评估事项征询函》，财产处置费用从财产处置价款中扣除，本次评估结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，特提请报告使用人注意。

8. 报告使用人应当注意评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素的影响，特提请报告使用人注意。

(二) 评估报告使用限制

1. 本评估报告仅为实现本次评估目的服务，不作它用。若由此产生的不良结果，本房地产估价机构及注册房地产估价师不承担任何责任。

2. 本报告有效期自评估报告出具之日起一年内有效。报告在有效期内使用时，评估结论应与报告一起完整使用；在价值时点后，在报告应用有效期内，若由于国家政策、经济环境及评估对象本身的物理状况等因素发生重大变化，对评估结论发生严重影响时，应及时申请房地产估价机构重新评估而不可直接使用。

3. 本评估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，

请评估委托人及时通知本房地产估价机构更正，否则，误差部分无效。

4. 本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，本房地产估价机构及注册房地产估价师不承担任何责任。

5. 本报告专为评估委托人所使用，未经本房地产估价机构的书面同意，不得向评估委托人和评估报告审核部门以外的单位或个人提供；本报告的全部或部分内容及任何参考资料未经本房地产估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本报告以任何形式公开发表，也不得在任何公开发表的文件、文章、通告或声明等中引用。

6. 本报告的评估结果，需经宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司盖章及注册房地产估价师签字、签章，房地产估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

7. 本次提交给评估委托人房地产评估结果报告一式五份，房地产评估技术报告留存房地产估价机构存档备案。

8. 本报告由宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司拥有最终解释权。



评估结果报告

一、评估委托人

名称：固原市原州区人民法院

住所：宁夏固原市原州区八一路

联系人：杨鹏

联系电话：17809596908

二、房地产估价机构

估价机构名称：宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司

统一社会信用代码：91640100227786443U

法定代表人：祁晓轩

机构类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

机构地址：宁夏银川市金凤区北京中路61号银川房地产大厦十楼

注册资本：贰佰柒拾万圆整

成立日期：2000年11月15日

营业期限：/长期

经营范围(许可项目)：国土空间规划编制；测绘服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)一般项目：土地调查评估服务；房地产评估；资产评估；社会稳定风险评估；房地产经纪；房地产咨询；不动产登记代理服务；规划设计管理；土地整治服务；信息系统集成服务；社会调查(不含涉外调查)(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

1. 房地产估价机构备案情况

备案等级：壹级

证书编号：宁建房估证字〔2021〕第001号

有效期限：2021年6月17日—2023年8月6日

发证机关：宁夏回族自治区住房和城乡建设厅

发证日期：2021年6月17日

2. 土地估价机构备案情况

备案编号：2020640029

文件编号：宁土估备字〔2021〕1号

备案机关：宁夏回族自治区自然资源厅

备案（变更）日期：2021年5月10日

三、评估目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、评估对象

（一）评估对象基本状况

1. 财产范围：评估对象为固原市原州区文化西街扶贫办家属院第1排西一东第八家住宅用房，包含房屋及其所占用的国有土地使用权和属于该房地产不可分割的配套设施设备、装饰装修等。

2. 名称：评估对象为固原市原州区文化西街扶贫办家属院第1排西一东第八家住宅用房。

3. 坐落：评估对象位于固原市原州区文化西街扶贫办家属院第1排西一东第八家住宅，评估对象所在小区四至为：东至便道，西至原州区政务服务中心，南至文化西街，北至便道。

4. 规模：评估对象总建筑面积为205.84平方米，土地使用权面积为149.9平方米。

5. 用途：评估对象规划用途为住宅，实际用途为住宅。

6. 权属：房屋所有权人为张志敏，产别为私产。

（二）评估对象区位状况

1. 区域状况描述

固原市是宁夏回族自治区属的五个地级市之一，位于宁夏南部六盘山区，地处西安、兰州、银川三个省会城市构成的三角地带中心。市辖四县一区，即：西吉、隆德、泾源、彭阳县和原州区，面积1.13万平方公里。

原州区，隶属于宁夏回族自治区固原市，是固原市委、市政府所在地，总面积3520平方千米，辖3个街道、7个镇、4个乡，区人民政府驻政府街。银武高速、宝中铁路、309国道和101省道纵横交错贯穿南北，固原机场已开通至西安、北京、武汉、上海等航线。

2. 位置状况描述

(1)位置与坐落：评估对象为固原市原州区文化西街扶贫办家属院第1排西一东第八家住宅房地产，评估对象所在小区东至便道，西至原州区政务服务中心，南至文化西街，北至便道。

(2)与相关场所的距离：评估对象南侧紧邻福平苑小区，距原州区政务服务中心、原州区退役军人事务局约120米，距固原市原州区税务局约150米，距康泰医院约200米。

(3)朝向：评估对象所在建筑物坐北朝南。

(4)布局：评估对象由混合1-2/3层、砖木3/3层，混合1层两幢建筑物组成。

3. 交通状况描述

(1)道路状况：评估对象邻近文化西街、六盘山西路等城市道路，周边路网发达，通达性及可及性好，对内对外交通便捷。

(2)出入可利用的交通工具：评估对象周边通1路、8路等路公交车，公共交通便利度较好。

(3)交通管制情况：无交通管制情况。

(4)停车方便程度：评估对象所在小区内有停车车位，停车较方便。

4. 外部配套设施状况描述

(1)外部基础设施：评估对象宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），基础设施完备。

(2)外部公共服务设施：评估对象周边有原州区政务服务中心、原州区科学技术局、康泰医院、固原市原州区税务局、固原市妇幼保健院、荣味斋涮烤自助广场等，区域公共配套设施完备度较好。

5. 周围环境状况描述

(1) 自然环境：评估对象所在区域以住宅区为主，周边环境卫生状况较好，无明显空气污染，自然环境较好。

(2) 人文环境：评估对象所在区域以住宅区为主，治安状况较好，人文环境较好。

(3) 景观：评估对象所在小区为小区景观。

(4) 噪音：评估对象所在区域无明显噪音。

(三) 评估对象实物状况

1. 土地实物状况描述

(1) 名称：评估对象为固原市原州区文化西街扶贫办家属院第1排西一东第八家的住宅用地。

(2) 四至：评估对象所占用的土地为出让土地，根据评估委托人提供的评估对象《国有土地使用证》（证号：固国用（2005）第1434号）宗地图显示，评估对象土地四至为：东至李天义住宅，西至钟军住宅，北至通道、南至通道。

(3) 面积：根据评估委托人提供的《国有土地使用证》（证号：固国用（2005）第1434号）记载，评估对象土地使用权面积为149.9平方米。

(4) 用途：评估对象所在土地用途为城镇住宅用地。

(5) 形状：评估对象其形状为规则的长方形。

(6) 土地使用期限：土地终止日期为2043年4月30日。

(7) 地形地势：至价值时点，评估对象所在宗地地势平坦。

(8) 开发程度：至价值时点，宗地红线外已达到“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）的开发程度，宗地红线内已达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气及场地平整）的开发程度。

2. 建筑物实物状况描述

(1) 名称：评估对象为固原市原州区文化西街扶贫办家属院第1排西一

东第八家住宅用房。

(2)坐落：评估对象位于固原市原州区文化西街扶贫办家属院第1排西一东第八家住宅，评估对象所在小区四至为东至便道，西至原州区政务服务中心，南至文化西街，北至便道。

(3)规模：评估对象总建筑面积为205.84平方米。

(4)用途：评估对象规划用途为住宅，实际用途为住宅。

(5)建成时间：评估对象于2005年建成。

(6)建筑结构：评估对象由混合3层混合、砖木结构住宅房及一幢1层混合结构平房构成。

(7)设施设备：评估对象上水、下水、采暖、通讯、燃气、电等设施齐全。

(8)空间布局：评估对象由混合1-2/3层、砖木3/3层，混合一层两幢建筑物组成，其中三层建筑物第一层为一室一厅一卫，二层为三室一卫，三层为二室；混合一层建筑物为一厨一卫。

(9)装饰装修：经注册房地产估价师实地查勘，评估对象坐北朝南。
住宅用房：主体是一幢总层数三层的住宅楼，1-2层为127.19平方米混合结构，第3层为47.76平方米砖木结构，总建筑面积为174.95平方米，外墙刷涂料，南北朝向。一层为一室一厅一卫，进户防盗门，装饰套装内门，铝合金窗，地面铺瓷砖，内墙面刷涂料；二层为三室一卫，装饰板套装内门，铝合金窗，不锈钢护栏，地面铺地板革，内墙面及顶棚刷涂料；卫生间位于楼梯下方，地面铺防滑砖，墙面贴面砖，PVC板吊顶；三层为二室，装饰板套装内门，铝合金窗，地面铺地砖，内墙面及顶棚刷涂料（其中一间顶棚为石膏板）；室内楼梯连通一至三层，水磨石踏步铺红色地毯，不锈钢扶手及护栏；室内配套有上下水、暖、卫、电、讯、太阳能等设施。
其他用房：主体是一幢混合结构平房，建筑面积30.89平方米，南北朝向，木门铝合金窗，地面铺地板革（部分地砖），内墙面（部分贴瓷砖）及顶棚刷乳胶漆，室内配套水、电、暖、卫等设施。

(10)使用及维护状况：现作为住宅使用，维护保养状况好。

(四)评估对象权益状况

根据评估委托人提供的《固原市不动产登记信息查询单》（查询编号：1463413961743450114、1463413864628535298、1463413756113502209）的记载，确定评估对象权益状况如下：

(1)房屋所有权状况：评估对象权利人为张志敏。

(2)规划用途：住宅。

(3)实际用途：住宅。

(4)土地使用权状况：根据评估委托人提供的《固原市不动产登记信息查询单》（查询编号：1463413961743450114、1463413864628535298、1463413756113502209）及《国有土地使用证》（证号：固国用（2005）第1434号）记载，确定权利人为张志敏。

(5)土地使用管制情况：根据评估委托人提供的《固原市不动产登记信息查询单》（查询编号：1463413961743450114、1463413864628535298、1463413756113502209）及《国有土地使用证》（证号：固国用（2005）第1434号）记载，确定评估对象的国有建设用地使用权终止日期为2043年4月30日，用途为城镇住宅用地。

(6)产别：私产。

(7)用益物权设立情况：无。

(8)担保物权设立情况：根据评估委托人提供的《固原市不动产登记信息查询单》（查询编号：1463413961743450114、1463413864628535298、1463413756113502209）记载，至价值时点，评估对象已设定抵押。

(9)租赁或占有情况：至价值时点，评估对象已出租，现做住宅使用。

(10)拖欠税费情况：至价值时点，评估委托人明确评估对象不存在欠款税金及相关费用（包含税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）。

(11)查封情况：根据评估委托人提供的《固原市不动产登记信息查询单》（查询编号：1463413961743450114、1463413864628535298、

1463413756113502209)记载,至价值时点,评估对象未被查封。

(12)其他限制权利情况:根据评估委托人提供的《固原市不动产登记信息查询单》(查询编号:1463413961743450114、1463413864628535298、1463413756113502209)记载,至价值时点,评估对象无异议、无冻结。

五、价值时点

本次评估的价值时点固原市原州区人民法院未作特别要求,注册房地产估价师根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学(2021)37号)的规定,结合本次评估目的,以评估对象实地查勘完成之日(2021年11月22日)作为本次评估对象的价值时点。

六、价值类型

本评估报告所示价值为市场价格,为评估对象在价值时点的现实房地产市场状况下,满足估价的假设与限制条件,保持规划用途正常使用市场上的平均交易价格。

七、评估原则

本次评估遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等房地产评估原则。

(一)独立、客观、公正原则

要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。所谓“独立”,是要求房地产估价机构和注册房地产估价师与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系,在评估中不应受包括评估委托人在内的任何单位和个人的影响,应当凭借评估专业知识、经验和应有的职业道德进行评估。所谓“客观”,是要求房地产估价机构和注册房地产估价师在评估中不应带着自己的情感、好恶和偏见,应当按照事物的本来面目、实事求是地进行评估。所谓“公正”,是要求房地产估价机构和注册房地产估价师在评估中不应偏袒评估利害关系人中的任何一方,应当坚持原则、公平正直地进行评估。

(二) 合法原则

所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，即必须经评估对象的合法使用，合法交易或合法处分为前提进行。一是要求价值时点必须确认评估对象具有合法的产权，在无法确认评估对象产权的合法性的情况下必须在评估报告中说明评估过程和结论是在假定评估具有合法产权的情况下才是有效的；二是要求在评估时所涉及的评估对象的用途必须是合法的；三是要求在评估中如果涉及评估对象的交易的处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

(三) 最高最佳利用原则

要求评估结果是在评估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，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。经过充分合理的论证并能给评估对象带来最高价值的使用，它的具体表现是以能使评估对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说评估价格应是在合法利用方式下各种可能的利用方式中，能获得最大收益的利用方式的评估结果。这是因为在房地产市场中每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳的利用方式，取得最大的收益。

(四) 价值时点原则

要求评估结果是在根据评估目的确定的某一特定时间的价值或价格。价值时点原则强调的是评估结论具有很强的时间相关性和时效性，评估结论首先具有很强的时间相关性，主要考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产评估时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。评估结论同时具有很强的时效性，因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，评估对象随着时间的流逝也可能发生变化，从而房地产价格和价值是不断变化的。所以强调：评估结果是评估对象在价值时点的价格，不能将该评估结果作为评估对象在其他时

点的价格。

(五) 替代原则

替代原则要求评估结果与评估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。替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价格的经济学原理。它是保证房地产评估能够通过选用市场资料进行和完成的重要理论前提，只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价格，才有可能根据市场资料对评估对象进行评估。替代原则是要说明，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制，换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、评估依据

(一) 法律、法规和政策性文件

1. 《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》(中华人民共和国主席令第25号, 2015年4月24日公布, 自2015年4月24日起施行);
2. 《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, 2016年7月2日公布, 自2016年12月1日起施行);
3. 《中华人民共和国民事诉讼法》(中华人民共和国主席令第71号, 2005年6月27日公布, 自2005年7月1日起施行);
4. 《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, 2019年8月26日公布, 自2020年1月1日起施行);
5. 《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, 2019年8月26日公布, 自2020年1月1日起施行);
6. 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号, 2020年5月28日公布, 自2021年1月1日起施行);
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第743号, 2020年10月2日公布, 自2021年9月1日起施行);

8. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释〔2004〕15号,2004年11月4日公布,自2005年1月1日起施行);
9. 《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》（法释〔2004〕16号,2004年11月15日公布,自2005年1月1日起施行);
10. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号,2007年8月23日发布,自2007年9月1日起施行);
11. 《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〔2009〕16号,2009年11月12日公布,自2009年11月20日起施行);
12. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号,2011年9月7日公布,自2012年1月1日起施行);
13. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号,2016年8月2日发布,自2017年1月1日起施行);
14. 《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,2018年8月28日公布,自2018年9月1日起施行);
15. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号,2016年3月2日发布,自2016年5月1日起施行);
16. 《关于印发人民法院委托评估工作规范的通知》（法办〔2018〕273号,2018年12月10日公布,自2018年12月10日起施行);
17. 国务院、住建部、自然资源部、宁夏回族自治区颁布的其他相关法规政策文件。

（二）技术标准、规程、规范

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015,自2015年12月1日实施);
2. 《司法鉴定文书格式》（司发通〔2016〕112号);
3. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号);
4. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕

37号。

(三) 评估委托人提供的相关资料

1. 《固原市原州区人民法院委托书》（编号：（2020）宁0402执2206号）复印件；
2. 《评估延期申请》（出具时点：2021年11月19日、2021年12月6日）复印件；
3. 评估委托人提供的《房屋所有权证》（证号：固原市房权证市字第0018242号）复印件、《国有土地使用证》（证号：固国用（2005）第1434号）复印件；
4. 评估委托人提供的《固原市不动产登记信息查询单》（查询编号：1463413961743450114、1463413864628535298、1463413756113502209）复印件；
5. 评估委托人提供的《抵押权登记信息》复印件；
6. 《宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司涉执房地产评估事项征询函》（出具时点：2021年11月22日）原件。

(四) 注册房地产估价师调查收集的相关资料

1. 注册房地产估价师现场查勘和房地产估价机构掌握的其他相关资料；
2. 评估对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、评估方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)的规定，当评估对象仅适用一种评估方法进行评估时，可只选用一种评估方法进行评估。当评估对象适用两种或两种以上评估方法进行评估时，宜同时选用所有适用的评估方法进行评估。评估对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；评估对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；评估对象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；当评估对象的同类房地产没有交易或交易很少，且评估对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；评估对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

(一) 评估方法的选择

评估对象为固原市原州区文化西街扶贫办家属院第1排西一东第八家住宅用房，按照此用途以及该区域内房地产市场中与评估对象类似的房地产交易、出租实例较多的情况，本次评估报告的住宅用途房地产采用比较法、收益法为评估方法，其它用房采用成本法为评估方法。具体分析如下：

A、住宅用途房地产：

1. 与评估对象处于同一供求范围内的类似房地产交易实例较多，较易找到有效的可比实例，故可采用比较法进行评估。

2. 与评估对象处于同一供求范围内的类似房地产出租实例较多，客观租金较易取得，故可采用收益法进行评估。

3. 成本法：评估对象规划用途为住宅用房。成本法是成本累加为途径，未充分考虑供求关系等市场因素对房地产价格的影响，采用成本法测算得出的评估结果将偏离其正常市场价格，故本次评估不采用成本法进行评估。

4. 假设开发法：评估对象规划用途为住宅，实际作为住宅用房使用，评估人员通过实地查勘和对周边的房地产进行调查分析，按照规划用途使用已为最高最佳利用，且评估对象为已开发完成的房地产，故不采用假设开发法进行评估。

B、其它用房：

1. 评估对象作为住宅用房配套附属用房，无类似单独房地产的交易案例，仅限于建筑物价值评估，故可采用成本法进行评估。

2. 比较法：是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与评估对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取评估对象价值的方法。比较法适用的评估对象是同种类型的数量

较多且经常发生交易的房地产，如住宅、商铺、办公房、标准厂房等。评估对象为地上建筑物，其所在区域无类似地上建筑物交易案例，故无法采用比较法。

3. 收益法：收益法是预测评估对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取评估对象价值的方法。收益法适用的评估对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产，如住宅、商铺、办公房、加油站、用于出租的标准厂房、车间等。评估对象为地上建筑物，有潜在经济收益，但类似地上建筑物无出租资料，故无法采用收益法进行评估。

4. 假设开发法：假设开发法是预测评估对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将评估对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取评估对象价值的方法。假设开发法适用的评估对象是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，如可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房等。评估对象属于建成并已投入使用的建筑物，不是待开发建设房地产，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法进行评估。

(二) 选择方法的定义

1. 比较法：是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与评估对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取评估对象价值的方法。

2. 收益法：又称收益资本化法、收益还原法，是预测评估对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率将其转换为价值来求取评估对象价值的方法。

3. 成本法：是测算评估对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。

十、评估结果

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，根据评估目的，按照评估程序，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国

国主席令第32号)、《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)、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学(2021)37号)等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法的原则,在综合分析影响房地产价格因素的基础上,确定评估对象在满足假设和限制条件下于价值时点的市场价格见下表:

评估结果汇总表

项目名称	房屋所有权人	建成年代	结构	设计用途	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)
固原市原州区文化西街扶贫办家属院第一排西东第8家住宅用房	张志敏	2005年	混合	住宅	3	1-2	127.19	6197	1,084,165
			砖木	住宅	3	3	47.76		
			混合	其他	1	1	30.89	1269	39,199
合计							205.84		1,123,364
人民币大写金额			壹佰壹拾贰万叁仟叁佰陆拾肆元整						

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	签名及签章	签名日期
陈秀秀	6420060014		年 月 日
刘 渊	6420120002		年 月 日

十二、实地查勘期

2021年11月22日至2021年11月22日。

十三、评估作业期

2021年11月22日至2021年12月25日。

十四、评估报告应用的有效期

本评估报告有效期为一年,即自2021年12月25日至2022年12月24日。