

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：银川市西夏区人民法院拟执行案件所涉及的位于银川市金凤区宝湖湾 22 号楼 2 单元 602 室复式住宅房地产估价报告

估价委托人：银川市西夏区人民法院

房地产估价机构：宁夏正联土地房地产评估事务所（有限公司）

注册房地产估价师：谭红珍（注册号 6420000023）

孟范霞（注册号 6420060013）

估价报告出具日期：2022 年 05 月 24 日

估价报告编号：宁正联评估房字[2022]第 0044 号

致估价委托人函

银川市西夏区人民法院：

受贵院的委托，本事务所组织了两名注册房地产估价师（孟范霞、谭红珍），对位于银川市金凤区宝湖湾 22 号楼 2 单元 602 室复式住宅房地产（本次评估的房屋登记建筑面积为 199.50 平方米）现时市场价值进行司法鉴定估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022 年 05 月 12 日（估价人员现场查看之日）。

估价结果：估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法、收益法二种估价方法，在满足全部的估价假设和限制条件下，对估价对象在价值时点 2022 年 05 月 12 日的估价结果进行了专业分析、测算和判断，综合确定估价对象的公开市场价值为(RMB) **1555103.00 元(取整)**，人民币大写：**壹佰伍拾伍万伍仟壹佰零叁元整**。（详见“估价结果一览表”）：

估价结果一览表

产权人	估价对象	《不动产权证书》证号	设计用途	结构	竣工年代	层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价格(元)
王妍	金凤区宝湖湾 22 号楼 2 单元 602 室复式	宁(2019)金凤区不动产权第 0072403 号	住宅	钢混	2012 年	6-7 层 /7 层	199.50	7942.00	1584429.00

使用估价报告、估价结果有关的特别提示：

1、依据估价委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》、《不动产登记证明》记载，至价值时点，估价对象已抵押，根据估价目的，本次估价不考虑抵押等他项权利存在和法律纠纷对估价对象价值的影响，特提请报告使用人予以关注！

2、本报告评估结果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。

3、估价报告有效期：本估价报告及估价结果使用有效期为壹年（自 2022 年 05 月 24 日至 2023 年 05 月 23 日）。

4、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，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

估价机构法人代表签章：

宁夏正联土地房地产评估事务所（有限公司）

二〇二二年五月二十四日

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	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法的选用	12
十、估价结果	14
十一、估价人员	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业日期	14
十四、估价报告使用期限	14
附件	

(一)《银川市西夏区人民法院委托书》(2021)宁0105执2761号

(二)估价对象位置示意图

(三)估价对象实地勘查情况及照片

(四)《不动产权证书》、《银川市不动产登记信息查询单》、《不动产登记证明》(复印件)

(五)专业帮助情况和专业意见(无)

(六)估价所依据的其他文件资料(无)

(七)估价机构营业执照和估价资质证书(复印件)

(八)注册估价师资格证书(复印件)



估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

① 我们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 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但要受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件及使用报告说明的限制。

③ 我们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。

④ 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(6) 我们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 的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(7) 本次查勘仅限于估价对象的外观及目前维护管理状况，由于我们没有接受委托且我们不是专业质检机构，故我们不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任，也不承担对估价对象建筑结构质量优劣、建筑面积数量准确以及产权的合法性等界定的责任，不能确定估价对象是否存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题。

(8) 房地产估价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。

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、因估价人员无法对估价委托人提供的估价对象《不动产权证书》、《不动产登记证明》的真实性进行核实，本次估价假设估价委托人提供的《不动产权证书》、《不动产登记证明》与原件一致，且真实、合法、有效为前提。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

3、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》、《银川市不动产登记信息查询单》、《不动产登记证明》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。

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。

4、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。

5、本次估价结果为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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；

（2）交易双方无任何利害关系，交易目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

6、估价对象以最高最佳用途使用为估价前提，并可在公开市场上自由转让，可以长期持续使用，若转换使用用途，本估价结果无效。

7、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。

8、估价对象的房屋规划用途、建筑面积、建筑结构、房屋层数、竣工时间等均以估价委托人提供的《不动产权证书》、《银川市不动产登记信息查询单》中记载的数据为依据。若估价对象利用方式、价值时点、建筑面积等影响房地产价格的因素发生变化，该估价结果应作相应调整，甚至重估。

9、在评估估价对象时，未考虑估价对象处分时应负担的费用和税项等可