

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：宁方房估（涉执）【2022】字第 94 号

估价项目名称：位于固原市原州区宁新国际城 B 区 8-1-102 室、8-2-201 室的二套住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人：宁夏回族自治区固原市中级人民法院

房地产估价机构：宁夏方诚房地产评估有限公司

注册房地产估价师：白成本（注册号 6420110013）

马占元（注册号 6420120004）

估价报告出具日期：二〇二二年六月十四日

# 致估价委托人函

宁夏回族自治区固原市中级人民法院：

受贵院的委托，本公司对中城建十五局第三工程建设有限公司所有的位于固原市原州区宁新国际城B区8-1-102室、8-2-201室，总建筑面积266.76平方米的二套住宅用途房地产及其所分摊的二宗国有出让住宅用途建设用地使用权市场价值进行评估。

估价目的：为宁夏回族自治区固原市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：二〇二二年五月二十七日

价值类型：本次评估采用公开市场价值标准

估价结果：估价人员根据估价目的，依据国家和地方相关法律法规和宁夏回族自治区固原市中级人民法院提供的有关资料及估价人员实地查看所得数据，本着独立、客观、公正的估价原则，按照估价技术标准和程序，采用比较法和收益法两种估价方法进行了分析、测算和判断，在估价假设和限制条件下，综合确定估价对象于价值时点时的公开市场价值为：

序号	名称	用途	结构	所在层数 /总层数	建造年代 (年)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	原州区宁新国际城B区 8-1-102室	住宅	钢混	1/十一	2018	133.38	5381	717718
2	原州区宁新国际城B区 8-2-201室	住宅	钢混	2/十一	2018	133.38	5435	724920
合计						266.76		1442638
人民币大写金额		壹佰肆拾肆萬貳仟陆佰叁拾捌元整						

## 提示说明：

一、本估价报告有效期自二〇二二年六月十四日至二〇二三年六月十三日止。

二、估价的有关情况和相关的专业意见，请见附后的估价报告；另请特别关注本报告中的假设和限制条件。

三、上述估价结果均包含有建筑物价值及其所分摊的建设用地使用权价值，即为房地合一价值。

四、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，足以影响估价对象市场价值时，应重新委托评估。

五、本评估报告仅用于宁夏回族自治区固原市中级人民法院对该房地产确定财产处置参考价提供参考依据，其他用途无效。

法定代表人：

宁夏方诚房地产评估有限公司

二〇二二年六月十四日

---

# 目录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	8
1、估价委托人.....	8
2、房地产估价机构.....	8
3、检案摘要.....	8
4、估价目的.....	9
5、估价对象.....	9
6、价值时点.....	13
7、价值类型.....	13
8、估价原则.....	13
9、估价依据.....	15
10、估价方法.....	16
11、估价结果.....	18
12、注册房地产估价师.....	18
13、实地查勘期.....	18
14、估价作业期.....	19
15、估价报告使用的有效期限.....	19
四、附件	
1、宁夏回族自治区固原市中级人民法院《评估委托书》；	
2、宁夏方诚房地产评估有限公司延期委托评估通知书；	
3、估价委托人提供的估价对象《不动产权证书》、《建设项目选址、用地预审及规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《宁新国际城项目总平面图》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房屋建筑面积测量报告（竣工）》、《解除施工合同协议书》和《关于执行宁新国际城小区8号楼不动产房屋的情况说明及申请》（复印件）；	
4、估价对象内外部状况及周围环境和景观照片；	
5、估价对象位置示意图；	
6、估价机构《营业执照》（复印件）；	
7、估价机构备案证书（复印件）；	
8、估价人员注册证书（复印件）。	

## 估价师声明

根据注册房地产估价师的职业道德及参与本次估价的注册房地产估价师的专业能力，我们在此郑重声明：

一、估价委托人应当向房地产估价机构提供真实、完整、充分的委托材料，并对委托材料的真实性、合法性负责。

二、注册房地产估价师按照法律、法规和规章规定的方式、方法和步骤，遵守和采用相关技术标准和技术规范进行估价。

三、注册房地产估价师依法独立、客观、公正地进行评估，不受任何个人和组织的非法干预。

四、使用本房地产估价报告应当保持其完整性和严肃性。

五、我们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。

六、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，但受到估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

七、注册房地产估价师与本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，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

八、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

九、注册房地产估价师已对本报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前的维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益调查的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次估价由本公司工作人员白成本、胥宁于二〇二二年五月二十七日对本估价报告中的估价

对象进行了实地查看，并拍摄了估价对象影像资料。

十、本报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，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关管理部门认定为准。

十一、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师	执业证号	签名	日期
白成本	6420110013		
马占元	6420120004		

房地产估价机构地址：银川市兴庆区新华西街 322 号三层

邮政编码：750001

联系电话：0951-5047932

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设：

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的《不动产权证书》、《建设项目选址、用地预审及规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《宁新国际城项目总平面图》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房屋建筑面积测量报告（竣工）》和《解除施工合同协议书》等资料进行了认真检查，本次评估假设估价委托人提供的产权证明与政府相关登记部门的登记簿一致，估价对象权属合法、面积及用途准确，无产权异议，除涉及本案外无其他任何法律纠纷。

2、估价对象在合法情况下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，可以长期使用，若转换使用用途，本估价结果无效。

3、注册房地产估价师对估价对象的现场查看仅限于估价对象室内、室外外观部分的现场查看，由于专业能力限制，无法对其被遮盖、未暴露及难以接触到的内部结构安全性进行检测或鉴定，本次评估假设估价对象工程质量符合国家有关技术、质量验收规范，可安全正常使用。

4、估价对象现空置，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，本机构经过尽职调查后也未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况。本次评估设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

5、委托方未明确估价对象存在欠缴税金、物业费、供暖费、水电气费等相关费用及滞纳金，本次评估亦未扣除房屋二次交易过户时应缴纳的税费及产权人使用过程中所欠的物业费、供暖费、水电气费等相关费用及滞纳金，提醒报告使用人注意。

6、价值时点时房地产市场为以下条件下的公开市场为前提：

(1)交易双方是自愿地进行交易的；

(2)交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；

- (3)交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- (4)交易双方掌握必要的市场信息；
- (5)交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6)不存在特殊买者的特殊加价。

## 二、未定事项假设：

1、估价对象房地产建筑面积、结构、建造年代、房屋总层数、所在层数等信息均来源于估价委托人提供《房屋建筑面积测量报告（竣工）》。本次估价设定估价委托人提供《房屋建筑面积测量报告（竣工）》记载内容真实无误。

2、根据估价委托人提供申请执行人李平出具的《关于执行宁新国际城小区 8 号楼不动产房屋的情况说明及申请》结合估价人员现场查看，本次估价设定估价对象房地产符合待售商品房条件，并按照相关规定如期完工并交付使用，房屋质量符合相关国家规范标准，且能够办理《不动产权证书》，并能在公开市场进行交易。

## 三、背离事实假设：

估价对象房地产于价值时点正在进行开发建设，主体工程及部分安装工程和室外装饰工程已完工，已办理《商品房预售许可证》，尚未办理竣工验收。根据估价委托人提供申请执行人李平出具的《关于执行宁新国际城小区 8 号楼不动产房屋的情况说明及申请》，本次估价设定估价对象房地产符合待售商品房条件。

## 四、不相一致假设：

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设：

估价对象所属“宁新国际城项目”由固原宁新房地产开发有限公司负责开发建设，已办理《不动产权证书》、《建设项目选址、用地预审及规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《宁新国际城项目总平面图》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等相关证件，固原宁新房地产开发有限公司于 2019 年 3 月 25 日将估价对象房地产在

内的共计44套房地产以抵顶工程款的方式处置给中城建十五局第三工程建设有限公司，双方签订《解除施工合同协议书》。至价值时点，中城建十五局第三工程建设有限公司尚未对估价对象房地产办理《不动产权证书》。根据估价委托人提供《不动产权证书》、《建设项目选址、用地预审及规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《宁新国际城项目总平面图》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房屋建筑面积测量报告（竣工）》和《解除施工合同协议书》等资料，本次估价设定估价对象房屋所有权人和建设用地使用权人均为中城建十五局第三工程建设有限公司，房屋信息如下：

序号	名称	用途	结构	所在层数 /总层数	建造年代 (年)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	原州区宁新国际城B区8-1-102室	住宅	钢混	1/十一	2018	133.38
2	原州区宁新国际城B区8-2-201室	住宅	钢混	2/十一	2018	133.38
合计						266.76

## 六、估价报告使用的限制条件：

1、本估价报告所涉及的估价对象范围由估价委托人确定并现场确认。

2、本估价报告是严格按照房地产估价的原则和程序进行的，所评出的估价结果为公开市场假设条件下估价对象在价值时点的公开市场价值。

3、本估价报告应用的有效期为一年，即自二〇二二年六月十四日至二〇二三年六月十三日止。如在估价报告应用的有效期内，国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，使房地产市场价格变化较快，因而对估价结果产生明显影响时，本估价结果亦应作相应调整甚至重新评估。若报告使用人未在估价报告应用的有效期内使用本估价报告，由此造成的不良后果，我公司不承担任何责任。

4、本评估报告仅可用于宁夏回族自治区固原市中级人民法院对中城建十五局第三工程建设有限公司所有的位于固原市原州区宁新国际城B



区 8-1-102 室、8-2-201 室的二套住宅用途房地产确定财产处置参考价提供参考依据，其他用途无效。

5、本估价对象范围为位于固原市原州区宁新国际城 B 区 8-1-102 室、8-2-201 室，总建筑面积 266.76 平方米的二套住宅用途房地产及其所分摊的二宗国有出让住宅用途建设用地使用权（以估价委托人提供《评估委托书》、《不动产权证书》、《建设项目选址、用地预审及规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《宁新国际城项目总平面图》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房屋建筑面积测量报告（竣工）》和《解除施工合同协议书》等资料所列内容为准），亦包含定着于房屋并影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修，未包含房屋室内外可移动的家具、器具、家用电器等资产。

6、估价委托人应当向估价机构如实提供估价对象的相关资料，本估价报告主要依据估价委托人提供的相关资料进行评估，估价委托人应对其所提供资料的真实性、合法性和完整性负责。因估价委托人所提供的资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

7、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法律权属、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。

8、本报告书由正文和附件两部分组成，不得随意分割使用。本报告须注册房地产估价师签字，估价机构盖章并作为一个整体时有效。

9、未经估价机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向估价委托人和评估报告审查部门外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

10、估价委托人、当事人、利害关系人如发现本评估报告文字、数字因校对或其它类似原因出现正常错误或纰漏，自收到估价报告之日起五日内通知本评估机构更改。

11、本报告的解释权归宁夏方诚房地产评估有限公司所有。

## 七、估价报告的使用：

1、按照法律法规规定，估价对象交易税费由转让人和买受人各自负担；具体需要关注相关的拍卖公告，提醒报告使用人注意。

2、委托方未明确所发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等相关费用，本次评估结果中亦未将相关财产处置费用从财产处置价款中扣除。

3、本次评估中报告使用人应当充分关注并恰当考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

### 4、评估报告和评估结果使用的特别提示：

(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)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，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，如果估价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会使用；

(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向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构做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。

# 估价结果报告

宁方房估（涉执）【2022】字第 94 号

## 一、估价委托人：

机构名称：宁夏回族自治区固原市中级人民法院

## 二、房地产估价机构：

机构名称：宁夏方诚房地产评估有限公司

机构住所：银川市兴庆区新华西街 322 号三层

法定代表人：杜伟

机构资质等级：房地产评估贰级资质

备案证书编号：宁建房估证字【2013】第 001 号

联系人：任永安

联系电话：13995140989

## 三、检案摘要：

### 1、委托评估事项：

本机构接受宁夏回族自治区固原市中级人民法院的委托，对申请执行人李平与中城建十五局第三工程建设有限公司买卖合同纠纷一案中，就被执行人中城建十五局第三工程建设有限公司所有的位于固原市原州区宁新国际城 B 区 8-1-102 室、8-2-201 室，总建筑面积 266.76 平方米的二套住宅用途房地产及其所分摊的二宗国有出让住宅用途建设用地使用权进行市场价值评估。

### 2、受理日期：

二〇二二年四月十一日

### 3、实地查勘期：

二〇二二年五月二十七日

### 4、查勘地点：

固原市原州区宁新国际城 B 区 8-1-102 室、8-2-201 室

5、在场人员：

宁夏回族自治区固原市中级人民法院：赵军万、张旭涛

申请执行人：李平

宁夏方诚房地产评估有限公司：白成本、胥宁

6、（被）申请执行人：

申请执行人：李平

被执行人：中城建十五局第三工程建设有限公司

**四、估价目的：**

为宁夏回族自治区固原市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**五、估价对象：**

1、估价对象位置：

估价对象位于固原市原州区宁新国际城 B 区 8-1-102 室、8-2-201 室，所在宁新国际小区四至为：东临中山北街、南临利民路、西临原州区第七小学用地及和平街、北临六盘山路。

2、估价范围：

经估价委托人现场指认及估价人员现场查看，估价对象范围为位于固原市原州区宁新国际城 B 区 8-1-102 室、8-2-201 室，总建筑面积 266.76 平方米的二套住宅用途房地产及其所分摊的二宗国有出让住宅用途建设用地使用权（以估价委托人提供《评估委托书》、《不动产权证书》、《建设项目选址、用地预审及规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《宁新国际城项目总平面图》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房屋建筑面积测量报告（竣工）》和《解除施工合同协议书》等资料所列内容为准），亦包含定着于房屋并影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修，未包含房屋室内外可移动的家具、器具、家用电器等资产。

3、估价对象实物状况：

宁新国际城项目由固原宁新房地产开发有限公司负责开发建设，规

规划建设用地面积 84395.00 平方米，规划总建筑面积 303490.00 平方米，划分为 A、B、C 三个区，其中 A 区规划用地面积 35749.00 平方米，规划建筑面积 122680.00 平方米（其中地上建筑面积 62780.00 平方米），规划容积率 2.43，建筑密度 26.3%，绿地率 30.0%；B 区规划用地面积 27531.00 平方米，规划建筑面积 90380.00 平方米（其中地上建筑面积 62780.00 平方米），规划容积率 2.28，建筑密度 25.3%，绿地率 30.0%。

本次估价对象共有二套住宅用房，均位于同一幢建筑物内，现状如下：

(1)原州区宁新国际城 B 区 8-1-102 室：

主体是一幢总层数为十一层（地上）的钢混结构单元式住宅楼，于 2018 年建成。估价对象为该建筑物其中一套住宅用房，建筑面积 133.38 平方米，所在层数 1 层，室内户型为三室二厅一厨二卫，进户门安装防盗门，未安装内门，铝合金断桥窗，室内未进行装饰装修改造，毛地、毛墙、毛顶；厨房毛地、毛墙、毛顶，未安装洗涤用具；卫生间毛地、毛墙、毛顶，未安装洗涤卫生用具；室内配套有上下水、暖、卫、电、讯、天然气等设施。

所分摊的建设用地使用权为国有出让住宅用地，出让终止日期 2086 年 12 月 01 日，至价值时点剩余使用年期 64.52 年，该宗地地势平坦，地基承载力较好，地质条件较好，适宜开发建设，宗地内达到“七通”（即通上水、通下水、通暖、通电、通讯、通路、通天然气），规划容积率 2.28。

(2)原州区宁新国际城 B 区 8-2-201 室：

主体是一幢总层数为十一层（地上）的钢混结构单元式住宅楼，于 2018 年建成。估价对象为该建筑物其中一套住宅用房，建筑面积 133.38 平方米，所在层数 2 层，室内户型为三室二厅一厨二卫，进户门安装防盗门，未安装内门，铝合金断桥窗，室内未进行装饰装修改造，毛地、毛墙、毛顶；厨房毛地、毛墙、毛顶，未安装洗涤用具；卫生间毛地、毛墙、毛顶，未安装洗涤卫生用具；室内配套有上下水、暖、卫、电、

讯、天然气等设施。

所分摊的建设用地使用权为国有出让住宅用地，出让终止日期 2086 年 12 月 01 日，至价值时点剩余使用年期 64.52 年，该宗地地势平坦，地基承载力较好，地质条件较好，适宜开发建设，宗地内达到“七通”（即通上水、通下水、通暖、通电、通讯、通路、通天然气），规划容积率 2.28。

#### 4、估价对象权益状况：

##### (1)房地产权益状况：

固原宁新房地产开发有限公司于 2019 年 3 月 25 日将估价对象房地产在内的共计 44 套房地产以抵顶工程款的方式处置给中城建十五局第三工程建设有限公司，双方签订《解除施工合同协议书》。至价值时点，中城建十五局第三工程建设有限公司尚未对估价对象房地产办理《不动产权证书》。根据估价委托人提供《不动产权证书》、《建设项目选址、用地预审及规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《宁新国际城项目总平面图》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房屋建筑面积测量报告（竣工）》和《解除施工合同协议书》等资料，本次估价设定估价对象房屋所有权人和建设用地使用权人均为中城建十五局第三工程建设有限公司，房屋信息如下：

序号	名称	用途	结构	所在层数 /总层数	建造年代 (年)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	原州区宁新国际城 B 区 8-1-102 室	住宅	钢混	1/十一	2018	133.38
2	原州区宁新国际城 B 区 8-2-201 室	住宅	钢混	2/十一	2018	133.38
合计						266.76

##### (2)房地产相关资料：

##### 建设用地使用权登记状况：

权利人	固原宁新房地产开发有限公司
《不动产权证书》号	宁(2017)固原市不动产权第 G0005028 号
共有情况	单独所有
坐落	固原市六盘山东路南侧
不动产单元号	640402001007GB00017W00000000

权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	住宅用地/商服用地
面积	84395.00 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2086 年 12 月 01 日止
权利其他状况	其他普通商品住房用地面积 62060.83 平方米 其他商服用地面积 22334.17 平方米
登记日期	2017 年 11 月 22 日
产权来源	宁新国际城项目由固原宁新房地产开发有限公司以出让方式取得建设用地使用权，并负责开发建设。

建设工程相关资料:

建设项目选址、用地预审及规划许可证				
证书编号	选地字第 020 号			
建设单位	固原宁新房地产开发有限公司			
项目名称	宁新国际城			
用地位置	固原市六盘山东路南侧			
核发机关	固原市行政审批服务局			
核发日期	2017 年 05 月 25 日			
建设工程规划许可证				
建设单位	固原宁新房地产开发有限公司			
建设位置	固原市六盘山东路南侧			
核发机关	固原市行政审批服务局			
建设工程名称	证书编号	建设规模	核发日期	
宁新国际城 B 区 8#住宅楼	建字第 232 号	5771.26 m <sup>2</sup> , 剪力墙结构, 地上 11 层	2017 年 07 月 28 日	
建筑工程施工许可证				
建设单位	固原宁新房地产开发有限公司			
建设位置	固原市六盘山东路南侧			
核发机关	固原市行政审批服务局			
工程名称	施工单位	证书编号	开工日期	竣工日期
宁新国际城 B 区 8#住宅楼	宁新瑞丰建筑有限公司	642221201801090101	2017.10.01	2018.12.31
商品房预售许可证				
售房单位	固原宁新房地产开发有限公司			
房屋坐落地点	固原市六盘山东路南侧			
发证机关	固原市行政审批服务局			
项目名称	证书编号	预售对象	核发日期	
宁新国际城 B 区 8#住宅楼	固(2018)房预售证第 09 号	面向社会公开预售	2018 年 05 月 30 日	

(3)他项权利事项:

根据估价委托人提供资料和估价人员调查了解，房屋所有权和土地使用权均为中城建十五局第三工程建设有限公司单独所有，住宅用房，所占用的建设用地使用权为国有出让住宅用地，该房地产正处于司法诉讼程序之中，本次估价未考虑该因素对估价对象房地产价值的影响。

**六、价值时点:**

二〇二二年五月二十七日（根据估价目的确定为注册房地产估价师完成现场查看之日）。

**七、价值类型:**

本次评估采用公开市场价值标准。

本报告所称“市场价值”是指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。

**八、估价原则:**

1、独立、客观、公正原则:

是要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2、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，即必须经估价对象的合法使用，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估价对象具有合法的产权，在无法确认估价对象产权的合法性的情况下必须在估价报告中说明估价过程和结论是在假定估价具有合法产权的情况下才是有效的；二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；三是要求在估价中如果涉及估价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。

3、最高最佳利用原则:

此原则是要说明房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是



法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证并能给估价对象带来最高价值的使用，它的具体表现是以能使估价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使用方式下各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。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。

#### 4、替代原则：

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值的经济学原理。它是保证房地产估价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值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。替代原则是要说明，在评估一宗房地产价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产价格存在，则可依据“替代原则”推断出估价对象的价格。

#### 5、价值时点原则：

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性，估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是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，在房地产估价时统一规定：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。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

#### 6、供求原则：

房地产价格与其他物品的价格一样，受供求关系的影响。若需求不变，供给增加，则价格下降；若供给不变，需求增加，则价格上升。供求原则是要说明，进行房地产估价时必须充分考虑到房地产具有地理位置的固定性，地区性和个别性，这种供求状况主要是指当地同类房地产市场的供求状况。

## 九、估价依据：

### 1、估价行为依据：

(1)宁夏回族自治区固原市中级人民法院《评估委托书》（2022）宁04法鉴字004号。

### 2、估价法律法规依据：

(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《中华人民共和国城市房地产管理法》[2019]第32号；

(3)中华人民共和国主席令《中华人民共和国土地管理法》[2019]第32号；

(4)中华人民共和国主席令《中华人民共和国城乡规划法》[2019]29号；

(5)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；

(6)中华人民共和国建设部第96号令《城市房地产转让管理规定》；

(7)《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；

(8)关于印发《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273号；

(9)《最高人民法院关于废止部分司法解释及相关规范性文件的决定》法释[2020]16号；

(10)关于印发《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；

(11)国务院、自然资源部、住房和城乡建设部、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。

### 3、估价技术依据：

(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)城乡建设环境保护部批准《房屋完损等级评定标准（试行）》城住字[1984]第 678 号；

(4)《宁夏房地产估价报告评审标准》宁房协估字[2013]04 号。

4、估价产权依据：

(1)《不动产权证书》证号：宁（2017）固原市不动产权第 G0005028 号；

(2)《建设项目选址、用地预审及规划许可证》选地字第 020 号；

(3)《建设工程规划许可证》建字第 232 号；

(4)《宁新国际城项目总平面图》

(5)《建筑工程施工许可证》编号 642221201801090101；

(6)《商品房预售许可证》证号：固（2018）房预售证第 09 号；

(7)固原市杰顺房屋面积测绘有限公司提供《房屋建筑面积测量报告（竣工）》；

(8)固原宁新房地产开发有限公司与中城建十五局第三工程建设有限公司签订《解除施工合同协议书》。

5、估价参考依据：

(1)《宁夏工程造价》2022 年第 2 期“全区房屋建筑工程平方米造价指标”；

(2)中华人民共和国司法部第 132 号令《司法鉴定程序通则》；

(3)估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料；

(4)注册房地产估价师现场查看记录；

(5)估价机构掌握的估价对象所在区域的房地产市场资料及同类房地产市场交易资料。

**十、估价方法：**

1、估价方法适用条件：

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以比较法为主要方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作

为其中的一种估价方法。在无市场根据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法为主要估价方法。

## 2、估价方法选用：

估价对象为成套住宅用房，本次估价采用比较法和收益法，其主要依据如下：

(1)与估价对象地处同一供需圈内，类似估价对象房地产转让市场发展完善，交易活跃，交易案例资料容易取得，因此本次评估宜采用比较法估价；

(2)与估价对象地处同一供需圈内，类似估价对象房地产租赁市场发展完善，交易活跃，租赁收益及相关税费资料充分，因此本次评估宜采用收益法估价。

## 3、估价方法定义：

(1)比较法：比较法也称为市场比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

基本公式：

房地产价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场情况调整系数 × 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。

基本公式：

房地产价格 =  $A_1 / (1+Y_1) + A_2 / (1+Y_1)(1+Y_2) + A_n / (1+Y_1)(1+Y_2) \dots (1+Y_n)$

式中：

A—房地产的年净收益。其中， $A_1, A_2, \dots, A_n$  分别为相对于价值时点而言的未来第 1 期，第 2 期，...，第 n 期末的净收益。

Y—房地产的报酬率（折现率）。其中，Y1, Y2, ..., Yn 分别为相对于价值时点而言的未来第 1 期，第 2 期，..., 第 n 期的报酬率。

n—房地产的收益期限，是从价值时点开始计算的未来可以获得收益的持续时间，通常为收益年限。

### 十一、估价结果：

估价人员根据估价目的，依据国家和地方相关法律法规和宁夏回族自治区固原市中级人民法院提供的有关资料及估价人员实地查看所得数据，本着独立、客观、公正的估价原则，按照估价技术标准和程序，采用比较法和收益法两种估价方法进行了分析、测算和判断，在估价假设和限制条件下，综合确定估价对象于价值时点二〇二二年五月二十七日的公开市场价值为：

序号	名称	用途	结构	所在层数 /总层数	建造年代 (年)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	原州区宁新国际城B区 8-1-102室	住宅	钢混	1/十一	2018	133.38	5381	717718
2	原州区宁新国际城B区 8-2-201室	住宅	钢混	2/十一	2018	133.38	5435	724920
合计						266.76		1442638
人民币大写金额		壹佰肆拾肆萬貳仟陆佰叁拾捌元整						

### 十二、注册房地产估价师：

参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师	执业证号	签名	日期
白成本	6420110013		
马占元	6420120004		

### 十三、实地查勘期：

二〇二二年五月二十七日

**十四、估价作业期：**

二〇二二年四月十一日至二〇二二年六月十四日

**十五、估价报告使用的有效期限：**

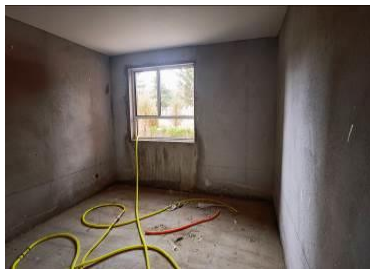
二〇二二年六月十四日至二〇二三年六月十三日

宁夏方诚房地产评估有限公司

二〇二二年六月十四日

# 估价对象内外部状况及周围环境和景观照片

原州区宁新国际城 B 区 8-1-102 室:



# 估价对象内外部状况及周围环境和景观照片

原州区宁新国际城 B 区 8-2-201 室：



拍摄人员：白成本、胥宁  
拍摄日期：二〇二二年五月二十七日



## 估价对象位置示意图

