

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：兴庆区人民法院司法执行财产处置所涉及的位于宁夏银川市西夏区同心南街荷花湖畔24号楼1403号住宅房地产市场价值评估

估价报告编号：中联华恒信房估字（2022）第53号

估价委托人：兴庆区人民法院

房地产估价机构：中联资产评估集团宁夏华恒信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘红艳(注册号：6420180001)

冯惠萍(注册号：6420070003)

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十七日

致估价委托人函

兴庆区人民法院：

受贵院的委托，我对涉执的位于宁夏银川市西夏区同心南街荷花湖畔 24 号楼 1403 号住宅房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为兴庆区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：刘八斤购买的位于宁夏银川市西夏区同心南街荷花湖畔 24 号楼 1403 号住宅房地产（包含所分摊的城镇住宅用途国有建设用地使用权）。

价值时点：2022 年 6 月 21 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：本公司注册房地产估价师根据估价目的，遵守客观、公正、科学、独立的估价原则，结合取得的资料及估价经验，对影响估价对象市场价值的因素进行综合分析的基础上，选用比较法和收益法两种估价方法估价。

估价结果：按照严谨的估价工作程序，确定估价对象在 2022 年 6 月 21 日满足本报告“估价假设和限制条件”下的市场价值为 488,553.00 元，大写(人民币)：肆拾捌万捌仟伍佰伍拾叁元整。

估价结果一览表

| 买受人 | 位置 | 房屋结构 | 所在层/总层数 | 建筑面积 (m ²) | 用途 | 竣工年代 (年) | 单价 (元/m ²) | 房地产总价值 (元) |
|-----|-------------------------------|------|---------|------------------------|----|----------|------------------------|------------|
| 刘八斤 | 宁夏银川市西夏区同心南街荷花湖畔 24 号楼 1403 号 | 框剪结构 | 14/15 | 99.36 | 住宅 | 2013 | 4,917.00 | 488,553.00 |

根据估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》记载：地类（用途）为城镇住宅用地，土地性质为出让，终止日期为 2056 年 12 月 7 日。

特别提示：

1、本评估报告仅用于兴庆区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。

2、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，足以影响估价对象价值时，应重新委托评估。

3、估价对象已办理商品房网签备案，尚未办理《不动产权证书》，本次估价以估价对象可以正常办理产权证书并已缴纳办理产权证书相关税费为假设前提，提请报告使用人注意。

4、估价对象所在楼栋只有一个单元，二梯四户，估价对象与 1404 号房屋进户门外安装共用防盗门，防盗门与进户门之间为公用走廊。

5、根据宇晨物业银川分公司荷花湖畔客服中心出具的证明记载，估价对象存在欠缴物业费、电梯费、二次加压费合计 16,492.00 元，本次估价未扣除上述欠缴费用，提请报告使用人注意。

6、本报告使用期限自报告出具之日起一年内有效，即自 2022 年 6 月 27 日至 2023 年 6 月 26 日。

中联资产评估集团宁夏华恒信房地产资产评估有限公司

法定代表人（签章）：

二〇二二年六月二十七日

目录

| | |
|------------------|----|
| 估价师声明..... | 1 |
| 估价假设和限制条件..... | 2 |
| 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..... | 12 |
| 六、价值类型..... | 12 |
| 七、估价原则..... | 13 |
| 八、估价依据..... | 14 |
| 九、估价方法..... | 16 |
| 十、估价结果..... | 18 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 18 |
| 十二、实地查勘期..... | 19 |
| 十三、估价作业期..... | 19 |

附件

- (一) 《银川市兴庆区人民法院委托书》
- (二) 估价对象的位置示意图和相关照片
- (三) 《银川市商品房买卖合同》
- (四) 《银川市个人房屋备案信息查询证明》（复印件）
- (五) 《宁夏银川市房屋预告登记证明》（复印件）
- (六) 房地产估价机构《营业执照》（复印件）
- (七) 房地产估价机构备案证书（复印件）
- (八) 注册房地产估价师执业证书（复印件）

估价师声明

我们郑重声明：

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、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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准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)及《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273号)等的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师刘红艳、冯惠萍在估价委托人办案法官带领下已对估价对象进行了实地查勘，并记录拍摄了估价对象影像资料，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。

6、估价对象涉及的估价资料由委托人提供，资料的真实性、合法性、完整性由委托人负责，本报告使用人应当正确理解和使用估价结果，恰当使用本报告是估价委托人的责任，估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

7、注册房地产估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，不具备对估价对象权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证，如估价对象房地产发生权属纠纷，与执行估价业务的注册房地产估价师无关。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、估价假设与前提条件

(一) 一般假设

1、本次估价以估价委托人提供的《银川市兴庆区人民法院委托书》【(2022)宁0104执2418号】《银川市商品房买卖合同》《银川市个人房屋备案信息查询证明》《宁夏银川市房屋预告登记证明》为依据，我们未到有关主管部门对其记载内容的真实性进行核实，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、估价人员对估价对象的实地查勘也仅限于在查勘之日的外观作一般性的查看，对未暴露及难以接触到的部位、水、电、消防或者其他设施设备无结构性损害等质量缺陷，本报告涉及估价对象的设施设备及房屋装修等情况以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。

3、本报告假设估价对象在现状条件下，按照法定用途持续使用。估价对象现空置，委托方未明确评估对象存在租赁权、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。

4、在价值时点时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5、本次估价以我公司估价人员进行实地查勘时间2022年6月21日为价值时点，本次假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日无变化。

6、根据宇晨物业银川分公司荷花湖畔客服中心出具的《证明》记载，估价对象存在欠缴物业费、电梯费、二次加压费合计16,492.00元（自2013

年3月1日至2022年6月30日),估价委托人明确不扣除上述欠缴费用,故本次估价未扣除上述欠缴费用,提醒报告使用人注意。

7、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金、供暖费、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供暖费、电气费等相关费用及滞纳金,提醒报告使用人注意。

8、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化(如国家财税、土地利用等政策的重大调整变化)以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(二)特殊假设

1、未定事项假设

(1) 由于估价对象未办理《不动产权证书》,土地使用权人、使用权面积等土地权利状况不详,目前其实际用途为住宅用地。根据估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》显示,地类(用途)为城镇住宅用地,土地性质为出让,终止日期为2056年12月7日,则至价值时点,设定估价对象国有建设用地使用权剩余使用年限为34.46年。

(2) 估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》及《银川市个人房屋备案信息查询证明》未记载估价对象建成时间,经估价委托人及注册房地产估价师实地调查,房屋建成年份为2013年,本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2、背离事实假设

(1) 根据《银川市个人房屋备案信息查询证明》《宁夏银川市房屋预告登记证明》记载,估价对象已进行预告、查封登记。根据本次估价目的,未考虑评估对象预告、查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

(2) 估价对象已办理商品房网签备案,尚未办理《不动产权证书》,

本次估价以估价对象可以正常办理产权证书并已缴纳办理产权证书相关税费为假设前提。

3、不相一致假设

根据估价委托人提供的《宁夏银川市房屋预告登记证明》记载，预购商品房抵押预告登记权利人为中国银行股份有限公司银川市解放街支行，《银川市兴庆区人民法院委托书》记载的申请执行人为中国银行股份有限公司银川市金凤支行，二者记载不一致。根据《宁夏回族自治区银川市兴庆区人民法院民事判决书》【(2021)宁0104民初5496号】审理认定事实记载：中国银行股份有限公司银川市解放街支行管辖调整至中国银行股份有限公司银川市西城支行，后因银行组织架构调整，中国银行股份有限公司银川市西城支行变更名称为中国银行股份有限公司银川市金凤支行。本次评估设定申请执行人与预告登记人为同一权利主体，即以中国银行股份有限公司银川市金凤支行为准。

4、依据不足假设

估价对象未办理《不动产权证书》，本次估价以委托人提供的《银川市商品房买卖合同》及《银川市个人房屋备案信息查询证明》《宁夏银川市房屋预告登记证明》为准，估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》《银川市个人房屋备案信息查询证明》《宁夏银川市房屋预告登记证明》为复印件，估价人员未核对其原件，本次评估假设复印件所记载内容与原件一致，并以此为估价前提及假设限制条件。

二、估价报告使用限制条件

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、本报告使用期限内，估价委托人或者报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，

本估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。未经估价机构书面同意，本估价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，也不得以其他任何方式公开发表。报告解释权为本估价机构所有。

3、本报告估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不能用作其他经济活动，如若用于其他用途本报告估价结论无效。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（即自2022年6月27日至2023年6月26日）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、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。

6、本估价对象范围为位于宁夏银川市西夏区同心南街荷花湖畔24号楼1403号住宅，总建筑面积为99.36平方米住宅用途房地产（包含所分摊的城镇住宅用途国有建设用地使用权），亦包含定着于房屋的影响房屋使用功能的设施设备，未包含房屋内外可移动的家具、器具、家用电器等。

7、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相关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。

8、本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，请估价委托人及时通知本估价机构更正，否则，误差部分无效。

9、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件都是报

告书的组成部分，不得随意分割使用。本报告经法定代表人盖章，注册房地产估价师签章，估价机构盖章并作为一个整体时有效。

三、估价报告的使用

1、按照法律法规规定，评估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使用期限内，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。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：兴庆区人民法院
地址：银川市兴庆区上海东路25号
联系人：翟国印
联系电话：17795086813

二、房地产估价机构：

机构名称：中联资产评估集团宁夏华恒信房地产资产评估有限公司
法定代表人：武静
住所：银川市兴庆区湖滨西街65号投资大厦四层415室
统一社会信用代码：91640100670432726G
备案等级：贰级
证书编号：宁建房估证字〔2018〕第004号
有效期限：2021年10月18日-2024年10月17日

三、估价目的

为兴庆区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

估价对象范围为刘八斤购买的位于宁夏银川市西夏区同心南街荷花湖畔24号楼1403号住宅房地产（包含所分摊的城镇住宅用途国有建设用地使用权），亦包含定着于房屋的影响房屋使用功能的设施设备，未包含房屋内外可移动的家具、器具、家用电器及相关债权债务等。

(二) 估价对象区位状况

该住宅房地产所处区域规划用途主要为住宅，其所在小区四至为：

东临同心南街、南临小区道路、西临中铝宁夏能源集团有限公司、北临空地。该小区居住规模适中，该楼幢位于小区中部，共1个单元，2梯4户，南北朝向，所在层数/总层数为14/15层。影响住宅房地产价格的主要区位状况如下：

1、交通状况

对于居住房地产而言，交通条件主要指城市公共交通的通达程度。该房地产所处区域道路较通畅，有同心南街、北京西路、长城西路通过，所临道路属于城市路网体系中的主干道，区域通36路、503路、54路、31路、快9路等公交车，交通较便捷。

2、生活服务设施及公共配套设施

估价对象周围基础配套设施及生活服务设施较完善，区域内有文昌公园、西夏公园、银川经济技术开发区研发服务中心、荷花苑社区居委会、社区警务室等公共配套设施，附近有浙江商城、同心路市场、建行、工行、超市、便利店、诊所、餐厅等各类生活服务配套设施。

3、教育配套设施

估价对象周围教育配套设施较完善，区域内有银川市第十四中学、银川市第十八中学、银川市西夏区第三小学、西夏区第二十一幼儿园等教育配套设施。

4、外部公共基础设施状况

该区域基础设施较齐全，宗地外达到“七通”的开发程度(通上水、通下水、通路、通讯、通电、通暖、通天然气)，公共基础设施完善。

5、环境状况

主要包括大气环境、水文环境、声觉环境、视觉环境、卫生环境和人文环境等。估价对象所处区域街道较整洁，自然景观较优，无污染，环境质量较好。

(三) 估价对象基本状况

1、名称：宁夏银川市西夏区同心南街荷花湖畔24号楼1403号。

2、坐落：估价对象位于宁夏银川市西夏区同心南街荷花湖畔24号楼1403号，估价对象所在住宅区东临同心南街、南临小区道路、西临中铝宁夏能源集团有限公司、北临空地。

3、规模：估价对象建筑面积99.36平方米。

4、用途：估价对象规划用途为住宅。

5、权属：根据估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》及《银川市个人房屋备案信息查询证明》记载，估价对象买受人为刘八斤。

(四) 土地基本状况

1、四至：根据估价委托人提供《银川市商品房买卖合同》《银川市个人房屋备案信息查询证明》，估价对象位于宁夏银川市西夏区同心南街荷花湖畔24号楼1403号。该土地四至为东临同心南街、南临小区道路、西临中铝宁夏能源集团有限公司、北临空地。

2、形状：该宗地地形、地势平坦，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威胁，土壤无污染。

3、土地使用权类型：出让。

4、土地状况：根据《银川市商品房买卖合同》《银川市个人房屋备案信息查询证明》未记载分摊面积，故建设用地使用权面积不详，容积率设定为现状容积率。土地终止日期为2056年12月7日，至价值时点，土地剩余使用年限为34.46年。

5、开发程度：至价值时点时，土地开发程度达到宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气），宗地红线内“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气及场地平整）。

(五) 建筑物基本状况

1、建成时间：估价对象于2013年建成。

2、建筑结构：估价对象为框剪结构。

3、户型：两室一厅一厨一卫。

4、朝向：南北朝向，不通透。

5、楼层：所在层数/总层数为14/15层。

6、设施设备：估价对象给水、排水、采暖、通讯、电、天然气、消防等设施齐全，安装电梯，均能正常使用。

7、装修状况：楼栋外墙面一至二层贴面砖，以上部分刷涂料，单元门安装对讲防盗门，公共走廊铺水磨石地面，墙面及顶棚刷涂料，楼梯部分铺水磨石踏步，部分水泥踏步，铁艺栏杆木扶手。估价对象与1404号房屋进户门外公共走廊安装共用防盗门，进户门安装防盗门，室内为毛坯，墙面顶棚刷涂料。

8、使用及维护状况：房屋维护状况良好，能够满足使用要求。价值时点时为空置状态。

(六) 权益状况

1、房屋备案状况

根据《银川市个人房屋备案信息查询证明》记载：

| | | | | | |
|--------|---------------------------|--------|---------|--------------|------------|
| 收件编号 | 201300004479 | | 合同编号 | 201300004479 | |
| 业务大类 | 网签备案 | 业务细类 | 商品房网签备案 | 备案时间 | 2013-02-26 |
| 房屋自然状况 | | | | | |
| 房屋座落 | 同心南街160号荷花湖畔24号楼14层14屋03室 | | | | |
| 幢号 | 所在层 | 室号/部位 | 建筑面积 | 规划用途 | 是否限制 |
| 24 | 14 | 14屋03室 | 99.36 | 住宅 | 已限制 |
| 房屋权利状况 | | | | | |
| 买受人 | 证件类别 | 证件号码 | | | |

| | | |
|--|-----|--------------------|
| 刘八斤 | 身份证 | 612133196711141519 |
| 以上电子信息为我单位截至本次查询的结果,仅供参考。我科只有备案房屋的以上电子信息,无备案房屋 的合同等实物件,电子信息与实物件记载内容不一致的,以实物件记载内容为准。本次查询后该备案 房屋的电子信息发生变化的,以变化后的电子信息为准。该备案信息不作为房屋权属登记证明使用。 | | |

根据《银川市商品房买卖合同》记载:

买受人:刘八斤

第一条 项目建设依据

出卖人以出让方式取得位于银川市西夏区同心南街160号编号14-4-23地块的土地使用权。该地块国有土地使用证号为银国用(2006)第00879号。该地块土地面积为104962.00 m²,规划用途为住宅,土地使用年限自2006年2月15日至2056年12月7日。

出卖人经批准,在上述地块上建设的商品房地名核准名称为荷花湖畔。建设工程规划许可证号为银规建字第(2010)247号,施工许可证号为640102201010290701。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为预售商品房。预售商品房批准机关为银川市住房保障局,商品房预售许可证号为第2011001046号。取得商品房预售许可证时间为2011年7月5日。

第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房为本合同第一条规定的项目中的:

第24幢1403号,总层数为十五层,其中地上十五层。该商品房位于第十四层。该商品房批准建设的用途为住宅,该房朝向为南北。

该商品房合同约定建筑面积共99.36平方米,其中,套内建筑面积82.92平方米,公用部位与公用房屋分摊建筑面积16.44平方米。

2、他项权利状况

(1) 抵押情况

根据《宁夏银川市房屋预告登记证明》银房预告字第2013062143号

记载:

| | |
|----------|---------------------------|
| 预告登记权利人 | 中国银行股份有限公司银川市解放街支行 |
| 预告登记义务人 | 刘八斤 |
| 房屋坐落 | 西夏区同心南路160号荷花湖畔24号楼14屋03室 |
| 预告登记业务种类 | 预购商品房抵押 |
| 约定时间 | 2028年02月27日 |
| 债权数额 | 贰拾伍万圆 |
| 登记时间 | 2013年02月27日 |

预告登记权利人已变更名称为中国银行股份有限公司银川市金凤支行。

(2) 租赁及典当情况

估价对象在价值时点空置，无租赁及典当情况。

3、查封情况

根据《银川市个人房屋备案信息查询证明》记载:

| 申请人 | 查封来文字号 | 执行机关 | 起始日期 | 终止日期 | 限制原因 |
|----------|-------------------|------------|------------|------------|----------|
| 中国银行金凤支行 | (2022)宁0104执2418号 | 兴庆区法院 | 2022-05-17 | 2025-05-16 | 金融借款合同纠纷 |
| 罗建萍 | (2017)宁0104执1755号 | 银川市兴庆区人民法院 | 2017-05-23 | 2020-05-22 | 民间借贷纠纷 |
| 罗建萍 | (2017)宁0104执1755号 | 兴庆区法院 | 2020-04-30 | 2023-04-29 | 民间借贷纠纷 |

4、涉案情况

根据估价委托人提供的《银川市兴庆区人民法院委托书》记载:估价对象涉及申请执行人中国银行股份有限公司银川市金凤支行与被执行人刘八斤、马秀花、宁夏利众房地产开发有限公司金融借款合同纠纷一案,该房地产正处于司法诉讼程序之中。本次评估未考虑拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权等因素对该房地产市场价值的影响。

五、价值时点

2022年6月21日(以估价人员实地查勘日期为价值时点)。

六、价值类型

根据估价目的,确定本次估价选择的价值类型为市场价值。

“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。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

本条所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

但遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，

而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。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。

4、替代原则

由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。估价对象房地产为已经建成投入使用多年的存量房地产，尚未取得新的规划审批手续，维持现状用途继续利用最为有利，因此以现状用途使用为前提进行估价。

八、估价依据

(一) 法律、法规及政策文件依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日第三次修正）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日第三次修正）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）；
- 5、《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）；
- 6、《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、[2011]21号）；
- 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、《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号）；
- 9、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释【2019】19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。

(二) 技术标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、《银川市兴庆区人民法院委托书》(2022)宁0104执2418号；
- 2、《银川市商品房买卖合同》；
- 3、《银川市个人房屋备案信息查询证明》。

(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

- 1、估价对象实地查勘记录及影像资料；
- 2、估价人员实地调查所取得的资料；
- 3、估价机构搜集掌握的相关资料。

九、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

估价对象位于宁夏银川市西夏区同心南街荷花湖畔24号楼1403号，本次估价根据估价对象的特点和利用现状，采用比较法和收益法对其价值进行评估，具体分析如下：

第一，近期内与估价对象处于同一供需圈，用途相同的类似房地产交易较为频繁，市场交易案例较多，采用比较法进行评估时所需的有效的可比实例较易取得，故适宜用比较法进行评估；

第二，与估价对象处于同一供求范围内的类似房地产出租情况较

多，客观租金较易获取，故可采用收益法对估价对象价值进行评估；

第三，估价对象现状用途为住宅，规划用途亦为住宅，估价人员现场查勘以及对周边环境和房地产市场的调查和预期分析，估价对象目前已为最高最佳使用，故不宜采用假设开发法进行评估；

第四，成本法以成本累加为途径，未充分考虑供求关系等市场因素对房地产价值的影响，采用成本法测算得出的估价结果远远低于其正常市场价值故不宜采用成本法进行评估。

通过以上分析，在本次估价过程中，我们考虑采用比较法和收益法两种方法对估价对象价值进行测算，并通过对上述两种方法得出的估价结果进行分析比较，综合得出估价对象的市场价值。

3、估价方法定义及基本公式

(1) 比较法：

比较法是指在同一供求范围内，选择价值时点近期的若干类似房地产交易实例，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象的价值的方法。本次估价师选取了一定数量与估价对象类似的房地产的比较实例，通过交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整后采取算数平均值的方法得出估价对象比较价格。

比较法计算公式：

估价对象房地产市场价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(2) 收益法：

收益法是指预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。本次估价是考虑未来各期净收益每年不变的情况下进行的，具体计算公式为：

$$V=A/Y[1-1/(1+Y)^n]$$

其中：

V：收益价值

A：未来各年的净收益

Y：报酬率

n：收益年限

十、估价结果

按照严谨的估价工作程序，确定估价对象在 2022 年 6 月 21 日满足本报告“估价假设和限制条件”下的市场价值为 488,553.00 元，大写(人民币)：肆拾捌万捌仟伍佰伍拾叁元整。

估价结果一览表

| 买受人 | 位置 | 房屋结构 | 所在层/总层数 | 建筑面积(m ²) | 用途 | 竣工年代(年) | 单价(元/m ²) | 房地产总价值(元) |
|-----|---------------------------|------|---------|-----------------------|----|---------|-----------------------|------------|
| 刘八斤 | 宁夏银川市西夏区同心南街荷花湖畔24号楼1403号 | 框剪结构 | 14/15 | 99.36 | 住宅 | 2013 | 4,917.00 | 488,553.00 |

根据估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》记载：地类(用途)为城镇住宅用地，土地性质为出让，终止日期为 2056 年 12 月 7 日。

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名(盖章) | 签名日期 |
|-----|------------|--------|-------|
| 刘红艳 | 6420180001 | | 年 月 日 |
| 冯惠萍 | 6420070003 | | 年 月 日 |

十二、实地查勘期

本项目注册房地产估价师对估价对象进行实地查勘的日期为2022年6月21日。

十三、估价作业期

2022年6月21日至2022年6月27日

中联资产评估集团宁夏华恒信房地产资产评估有限公司

二〇二二年六月二十七日

