

涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：吴忠市红寺堡区银川路西侧文化街南侧罗山花园二号商住楼
118号商住房地产处置市场价值评估

估价委托人：吴忠市红寺堡区人民法院

房地产估价机构：江苏天元房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：杨晓君（注册证号：6420080004）

刘春梅（注册证号：6420020008）

估价报告出具日期：2022年07月18日

估价报告编号：苏天元房评报字（2022）第NX0288号

委托函号：（2022）宁0303法鉴字083号

致估价委托人函

吴忠市红寺堡区人民法院：

根据吴忠市红寺堡区人民法院司法鉴定委托书〔（2022）宁0303法鉴字083号〕的委托，我公司组织注册房地产估价师对房屋所有权人马富胜所有的位于吴忠市红寺堡区银川路西侧文化街南侧罗山花园二号商住楼118号（估价对象房屋建筑面积为173.71平方米，分摊土地使用权面积为105.49平方米）的商住房地产市场价值进行评估。本次评估范围包括其房屋所有权和所占用土地在剩余使用年期的出让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。

价值时点：2022年07月01日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《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，在认真分析现有资料的基础上，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，最终确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，估价对象于价值时点的估价结果为：

房地产市场价值：人民币874109元；大写：人民币捌拾柒万肆仟壹佰零玖元整；

评估单价：人民币5032元/平方米；大写：每平方米人民币伍仟零叁拾贰元整（详见下页估价结果汇总表，表1-1）。



估价结果汇总表

表 1-1

币种：人民币

《房屋所有权证》 证号	房屋所 有权人	建筑面 积 (m ²)	所在层/ 总层数	建筑 结构	规 划 用 途	估 价 方 法	单 价 (元/m ²)	市 场 价 值 (元)
吴忠市房权证红寺堡 字第 H0009437 号	马富胜	173.71	1-2/3	混合	商住	比较法 收益法	5032	874109
人民币大写	捌拾柒万肆仟壹佰零玖元整							

备注：

1. 估价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及特殊规定等情况；
2. 本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权（抵押权）等情况；
3. 本次估价假定估价对象不存在欠缴税费；
4. 本次估价不考虑评估费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。
5. 估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。

特别提示：提请报告使用者注意估价结果对应的估价对象范围，充分关注“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果使用特别提示”及报告全文。

江苏天元房地产评估造价集团有限公司

2022年07月18日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设	2
二、限制条件	4
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	12
六、价值类型	12
七、估价依据	12
八、估价原则	14
九、估价方法	16
十、估价结果	19
十一、估价人员	20
十二、实地查勘期	20
十三、估价作业期	20
估价结果使用特别提示	21
附 件	22

估价师声明

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《涉执房地产处置司法评估指导意见》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 本估价报告是根据现有、限定资料出具，任何依据同一标的房地产的其他资料或者信息可能得出与本估价报告不一致的评估结果。

6. 估价对象涉及的评估材料由估价委托人提供，所提供资料的真实性、合法性、完整性由估价委托人负责，恰当使用本估价报告是估价委托人的责任。

7. 注册房地产估价师已对估价报告中的估价对象及所涉及房地产进行现场实勘及调查；对估价对象及其所涉及房地产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请估价委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具报告的要求。

8. 估价报告使用人应当关注评估报告中载明的估价假设和限制条件及其对估价结论的影响。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象《房屋所有权证》及《红寺堡区不动产登记信息查询单》等产权证明复印件资料，注册房地产估价师对估价对象的权属、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未向政府有关部门予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料都是真实的、合法有效的。

2. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》及《红寺堡区不动产登记信息查询单》复印件资料记载建筑面积大体相当。

3. 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，假定估价对象能正常安全使用。

4. 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。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 估价报告价值时点为估价对象实地查勘完成之日，本次估价假定人民法院拍卖（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的状况相同。

7. 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税费，注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料，本次估价假定估价对象不存在欠缴税费。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

根据估价委托人提供的估价对象《红寺堡区不动产登记信息查询单》及《不动产登记证明》记载显示：至价值时点，估价对象“是否有抵押”为有抵押，且估价对象“是否有查封”为有查封。根据最高人民法院的有关规定和吴忠市红寺堡区人民法院的委托要求，本次评估未考虑抵押、查封因素对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

1. 由于估价委托人尚未提供估价对象《国有土地使用证》，根据估价委托人提供的估价对象《红寺堡区不动产登记信息查询单》记载显示：估价对象国有建设用地使用权类型为出让，土地分摊面积为 105.49 平方米，地类（用途）为城镇住宅用地，终止日期为 2077 年 01 月 04 日。目前估价对象房屋实际地类用途为商业用地，本次评估假设估价对象地类用途为商业用地，国有建设用地使用权年限按国家商业服务用地法定最高出让年限确定为 40 年，国有建设用地使用权取得日期为建筑物竣工年代的前一年，则至价值时点，其国有建设用地使用权剩余使用年限为 26 年。如上述条件发生变化，估价结果亦做相应调整。

2. 根据估价委托人提供的估价对象《红寺堡区不动产登记信息查询单》记载显示：估价对象房屋用途为商业服务；根据估价委托

人提供的估价对象《房屋所有权证》记载显示：估价对象房屋规划用途为商住，本次评估以《房屋所有权证》记载房屋规划用途为准。如上述条件发生变化，本估价报告亦做相应调整。

(五) 依据不足假设

无依据不足假设。

二、限制条件

1. 估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（即 2022 年 07 月 18 日——2023 年 07 月 17 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，估价报告需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 本估价结果为房地产公开市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3. 估价报告估价结果为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而提供的价值鉴定意见，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4. 根据估价委托人提供的估价对象《红寺堡区不动产登记信息查询单》及《不动产登记证明》记载显示：估价对象目前“是否有抵押”为有抵押，具体抵押权登记信息详见估价对象权益状况中的《抵押权登记信息一览表》。根据最高人民法院的有关规定和吴忠市红寺堡区人民法院的委托要求，本次评估未考虑抵押因素对其价值的影响，特提请报告使用人注意。

5. 根据估价委托人提供的估价对象《红寺堡区不动产登记信息查询单》及《查封登记信息》记载显示：至价值时点，估价对象目前“是否有查封”为有查封，具体查封登记信息详见估价对象权益状况中的《查

封登记信息一览表》。根据最高人民法院的有关规定和吴忠市红寺堡区人民法院的委托要求，本次评估未考虑查封因素对其价值的影响，特提请报告使用人注意。

6. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档和作为估价结果提交有关管理部门备案时使用。

7. 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，亦不得以其他方式公开发表。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：吴忠市红寺堡区人民法院

委托函号：（2022）宁 0303 法鉴字 083 号

联系人：马行空（法官）

联系电话：0953-5098010

二、估价机构

估价机构：江苏天元房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：陈德兵

所在地址：南京市珠江路 88 号 B 座 2401 室

统一社会信用代码：913200007505103251

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00054

有效期限：2011 年 09 月 16 日至 2023 年 09 月 15 日

联系电话：0951-5969391

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

根据估价委托人出具的司法鉴定委托书，本次估价对象范围为房屋所有权人马富胜所有的位于吴忠市红寺堡区银川路西侧文化街南侧罗山花园二号商住楼 118 号（估价对象房屋建筑面积为 173.71 平方米，分摊土地使用权面积为 105.49 平方米）的商住房地产，本次评估范围包括其房屋所有权和所占用土地在剩余使用年期的出让国有建设用地使用权。

(二)估价对象区位状况

估价对象位于吴忠市红寺堡区银川路西侧文化街南侧罗山花园二号商住楼 118 号，其所在商住房四至：东至六盘山路，南至罗山花园二号商住楼 117 号（现经营“文达办公用品”），西至罗山花园住宅区，北至罗山花园二号商住楼 119 号（现经营“瑞昕车行”）。估价对象其具体区位状况如下：

1. 位置

估价对象坐落于吴忠市红寺堡区银川路西侧文化街南侧罗山花园二号商住楼 118 号，位于吴忠市红寺堡区中北部，六盘山路以西、文化街以南。

2. 交通条件

估价对象所在区域内有六盘山路、小康街、文化街等，路面宽阔、平整，车流量较大，且无交通管制。估价对象附近有红寺堡 2 路、红寺堡 4 路等公交车经过，交通条件较好。

3. 外部配套设施状况

(1)外部基础设施：估价对象所在区域内道路、供水、排水、供电、供气、供暖、通讯等基础设施齐全。

(2)公共服务设施完备程度：估价对象周边距红寺堡二中、红寺堡区第四小学、红寺堡体育馆、吴忠市红寺堡区人民医院等较近，公共服务设施较完善。

4. 临街状况

估价对象房屋位于吴忠市红寺堡区银川路西侧文化街南侧罗山花园二号商住楼 118 号，临近六盘山路，距文化街、小康街较近，故可及性较好。

5. 周围环境状况

(1)商服繁华程度

估价对象位于吴忠市红寺堡区银川路西侧文化街南侧罗山花园二号商住楼 118 号，估价对象临近六盘山路，周边人流量一般，区域商业氛围一般，故其区域商业繁华程度一般。

(2)大气、水文、声觉、视觉及卫生环境

估价对象所在区域周围空气质量较好，地下水及饮用水均无污染，周边无较大噪声污染，也无辐射、固体废物等污染，周围建筑物规划整齐，视野开阔，且无其他视觉影响，自然环境较好；估价对象周围生活垃圾集中封闭收集，卫生清扫及时，卫生环境清洁。

(3)人文环境

估价对象所在区域人口居住数量较多，人口素质较高，且周围治安状况良好，人文环境较好。

(三)估价对象权益状况

1. 国有土地使用权权益状况

由于估价委托人尚未提供估价对象《国有土地使用证》，根据估价委托人提供的估价对象《红寺堡区不动产登记信息查询单》记载显示：估价对象国有建设用地使用权类型为出让，土地分摊面积为 105.49 平方米，地类（用途）为城镇住宅用地，终止日期为 2077 年 01 月 04 日。目前估价对象房屋实际地类用途为商住用地，本次评估假设估价对象地类用途为商业用地，国有建设用地使用权年限按国家商业服务用地法定最高出让年限确定为 40 年，国有建设用地使用权取得日期为建筑物竣工年代的前一年，则至价值时点，其国有建设用地使用权剩余使用年限为 26 年。

2. 房屋所有权权益状况

涉及本次评估估价对象范围以估价委托人出具的《吴忠市红寺堡区人民法院司法鉴定委托书》为准，估价对象相关产权要素均以估价委托人提供的《房屋所有权证》及《红寺堡区不动产登记信息

查询单》所载内容及估价人员实地查勘为准。

估价对象具体房屋所有权状况详见下表：

《房屋所有权证》证号	吴忠市房权证红寺堡字第 H0009437 号
房屋所有权人	马富胜
共有情况	单独所有
房屋坐落	吴忠市红寺堡区银川路西侧文化街南侧罗山花园二号商住楼 118 号
登记时间	2013-9-24
房屋性质	/
规划用途	商住
所在层数及总层数	1-2/3
建筑面积 (m ²)	173.71
套内建筑面积 (m ²)	164.31

3. 房屋他项权利状况

(1) 抵押情况

根据估价委托人提供的估价对象《红寺堡区不动产登记信息查询单》及《不动产登记证明》记载显示：至价值时点，估价对象“是否有抵押”状态为有抵押，具体抵押情况详见下表：

《抵押权登记信息一览表》

《不动产登记证明》证号	宁（2017）红寺堡区不动产证明第 0000347 号
证明权利或事项	抵押权
权利人（申请人）	宁夏红寺堡汇发村镇银行股份有限公司
义务人	马富胜
坐落	吴忠市红寺堡区银川路西侧文化街南侧罗山花园二号商住楼 118 号
不动产单元号	640303 100001 GB00006 F00420016