

其他	不动产权证号：H0009437 抵押方式：一般抵押 被担保主债权数额：40万元；评估价值（万元）：80 履行债务期限：2017年03月16日起2018年03月15日止 抵押面积：房屋建筑面积：173.71平方米 债务人：马富胜
附记	原不动产权证号：H0009437

(2) 占有及租赁情况

至价值时点，估价对象房屋为产权人自用（现空置），无占有及租赁情况。

3. 其他特殊情况

至价值时点，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“是否有查封”为有查封，具体查封情况详见下表：

《查封登记信息一览表》

实施不动产登记登记的单位	被限制人	被限制不动产坐落	被限制不动产权证号	限制期限	限制文号	限制文件	限制机关
吴忠市红寺堡区不动产登记事务中心		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	H0009437	2020年06月29日起2023年06月29日止	(2020)宁0303执170号	(2020)宁0303执170号之一	吴忠市红寺堡区人民法院
吴忠市红寺堡区不动产登记事务中心	马富胜	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	H0009437	2021年06月03日起2024年06月03日止	(2018)宁0181执973号	(2018)宁0181执973号	灵武市人民法院
吴忠市红寺堡区不动产登记事务中心	马富胜	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	H0009437	2021年06月03日起2024年06月03日止	(2018)宁0181执974号	(2018)宁0181执974号	灵武市人民法院
吴忠市红寺堡区不动产登记事务中心	马富胜	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	H0009437	2021年06月03日起2024年06月03日止	(2018)宁0181执975号	(2018)宁0181执975号	灵武市人民法院
吴忠市红寺堡区不动产登记事务中心	马富胜	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	H0009437	2021年06月03日起2024年06月03日止	(2018)宁0181执976号	(2018)宁0181执976号	灵武市人民法院
吴忠市红寺堡区不动产登记事务中心		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	H0009437	2022年05月25日起2025年05月24日止	(2022)宁0303执151号	(2022)宁0303执151号	吴忠市红寺堡区人民法院

(四) 估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的产权资料复印件和估价人员实地查勘，估价对象所在建筑物主体为一幢总高两层的混合结构商住楼，竣工年代为2009年。估价对象建筑面积为173.71平方米，房屋坐西面东，所在层数为1-2层。至价值时点，估价对象所在建筑物外墙面刷防水涂料，估价对象房屋具体室内状况如下：

入户门为铝合金玻璃双开推拉门外加卷帘门，外窗为塑钢窗；1层室内地面均铺地砖，内墙面均刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆并做石膏板造型吊顶；厨房地面铺地砖，内墙面贴面砖，顶棚做PVC板吊顶；2层室内地面均铺地砖，内墙面均刷乳胶漆，顶棚均刷乳胶漆并做石膏板边棚吊顶；卫生间地面铺地砖，内墙面贴面砖，顶棚做PVC板吊顶；室内一层设有一部楼梯通往二层，瓷砖踏步，木扶手及护栏；至价值时点，估价对象房屋为产权人自用（现空置）。

估价对象房屋室内水、暖、电、消防设施齐全，且均能正常使用。估价对象房屋主体结构稳定，无沉降现象。

2. 土地实物状况

2.1 坐落：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。

2.2 用途：商住用地。

2.3 分摊土地面积：105.49平方米。

2.4 宗地四至：均为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商住分摊用地。

2.5 地块形状：估价对象用地为商住分摊用地，其宗地形状为矩形。

2.6 地形、地势：所在宗地地形平坦，地势较高，自然排水情况良好。

2.7 地基：地基承载力较大，一般建筑建设时只需作简单的基础处理。

2.8 地质：地质状况较好。

2.9 土地开发程度：价值时点时，宗地土地开发程度达到宗地红线外“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯、通暖）和宗地红线内“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖和场地平整）。

（四）涉案情况

根据估价委托人出具的《吴忠市红寺堡区人民法院司法鉴定委托书》显示：估价对象涉及宁夏红寺堡汇发村镇银行股份有限公司与马富胜、马娟借款合同纠纷一案。

五、价值时点

2022年07月01日（按估价人员实地查勘之日确定）。

六、价值类型

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。

七、估价依据

（一）法律、法规及政策文件

1. 《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，2020年5月28日中华人民共和国主席令第四十五号公布，2021年1月1日起实施）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日第十三

届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，中华人民共和国主席令第32号发布，自2020年01月01日起施行）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，中华人民共和国主席令第32号发布，自2020年01月01日起施行）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常委会第二十一次会议于2016年07月02日通过，中华人民共和国主席令第46号发布，自2016年12月01日起施行）；

5. 《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部第96号令）；

6. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部第107号令）；

7. 《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（最高人民法院法释[2011]21号）；

8. 《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）；

9. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；

10. 国务院、建设部、自然资源部、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、规程及规范

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. 《涉执房地产处置司法评估指导意见》。

(三)估价委托人出具的(2022)宁0303法鉴字083号《吴忠市红寺堡区人民法院司法鉴定委托书》。

(四)估价委托人提供的相关资料

1. 估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》、《不动产登记证明》、《红寺堡区不动产登记信息查询单》及《查封登记信息》等复印件。

(五)估价人员调查收集的相关资料

1. 本估价所掌握的有关资料及估价人员实地查看所搜集的有关资料;
2. 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。

八、估价原则

本估价报告在遵守独立、客观、公正、合法、价值时点、替代、最高最佳利用的基本原则下,结合估价目的具体依据如下原则:

1. 独立、客观、公正原则

房地产估价师要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。具体地说,独立的要求是,房地产估价师不应受任何组织或者个人的非法干扰,完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观的要求是,房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见,应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。公正的要求是,房地产估价师在估价中应当公平正直,不偏袒相关当事人中的任何一方。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面,应以房地产权属证书和有关证件为估价依据;在合法

使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为估价依据；在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为估价依据。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则房地产市场是不断变化的，房地产价格和价值具有很强的时间性，它是某一特定时间的价格或价值，在不同的时间，同一宗房地产往往会有不同的价值。

4. 替代原则

要求估价结果与估价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的原则。要求房地产估价结果不得明显偏离与估价对象处在具有替代关系，价格会相互影响的房地产所处的区域范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产在同等条件下的正常价格。替代原则对于具体的房地产估价指明了两点：一是如果附近有若干相近效用的房地产存在着价格，则可以依据替代原则，由这些相近效用的房地产的价格推算出估价对象的价格。二是不能孤立地思考估价对象的价格，要考虑相近效用的房地产价格的牵掣。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。所谓最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用，具体包括最佳用途、最佳规模、最佳集约度。最高最佳利用原则应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。在服从

城市总体规划的前提下，综合考虑房地产开发的经济效益和社会效益，判定房地产的最佳用途。

九、估价方法

估价方法的选用，应根据估价对象及其所在的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》估价方法的选用，应符合下列规定：

1. 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
2. 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
3. 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价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。
4. 估价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) 估价方法的选择

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，房屋规划用途为商住。本次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，根据估价对象的特点，注册房地产估价师采用比较法和收益法求取估价对象的市场价值。

未选用的估价方法：

估价对象规划用途为商住，周边同类物业销售案例较多，市场情况良好。而成本法本质是生产费用的积算价格，不能反映当前估价对象的客观市场价值，故本次评估我们不采用成本法。

估价对象规划用途为商住，结合区位条件，认为估价对象按规划用途利用最为有利，即估价对象不具有开发或再开发潜力，故本次评估我们不采用假设开发法。

选用的估价方法：

估价对象规划用途为商住，为收益性房地产，市场上有可供参照的租赁和销售的案例，故我们采用比较法和收益法评估估价对象的市场价值。

(二)估价方法的定义

1. 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。

比较法估价技术路线：

- (1)在同一供需圈内的类似地区，搜集多个房地产买卖的实例。
- (2)从房地产买卖实例中选取可比实例作为参照标的，具体条件如下：

- ①可比实例的价格类型与待估房地产的估价目的相同；
- ②可比实例必须是正常交易，或可调整为正常交易；
- ③可比实例与待估房地产的建筑结构相同；
- ④可比实例的交易日期与待估房地产的价格时点较接近。

(3)将估价对象与可比实例进行比较，对影响房地产市场价值的交易情况修正，市场状况、区位状况、实物状况和权益状况等方面进行调整，求取估价对象比较价值。

① 交易情况修正：

$$\alpha = \frac{\text{待估房地产正常交易情况条件指数}}{\text{可比实例房地产交易情况条件指数}}$$

② 市场状况调整：

$$\beta = \frac{\text{待估房地产价值时点条件指数}}{\text{可比实例房地产交易日期条件指数}}$$

③ 区位状况调整：

$$\gamma = \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{可比实例房地产区域因素条件指数}}$$

④ 实物状况调整：

$$\delta = \frac{\text{待估房地产实物状况条件指数}}{\text{可比实例房地产实物状况条件指数}}$$

⑤ 权益状况调整

$$\varepsilon = \frac{\text{待估房地产权益状况条件指数}}{\text{可比实例房地产权益状况条件指数}}$$

⑥ 得到比较价值：

$$V_i = V_{\text{可比实例成交价}} \times \alpha \times \beta \times \gamma \times \delta \times \varepsilon$$

(4) 将上述求得的各比较价值采取简单算术平均法，求取估价对象单位价格。

(5) 综合确定估价对象房地产价值。

2. 收益法

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。

收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。

基本公式： $Y = a \div r \cdot [1 - 1 \div (1 + r)^n]$

式中：Y 为房地产收益价格 a 为房地产年净收益
 r 为房地产报酬率 n 为房地产收益期

收益法技术路线：

- (1) 在附近调查多个类似商业房地产的租金情况，作为可比实例；
- (2) 通过实例求得估价对象的客观租金，以及收益的发展趋势；
- (3) 通过对建筑物的使用年限和土地剩余年限的分析，求得收益期；
- (4) 运用适当的收益法公式测算出估价对象的收益价值。

十、估价结果

本公司注册估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，经过测算，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，估价对象于评估时点的估价结果为：

房地产市场价格：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。



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							

十一、估价人员

注册房地产 估价师	注册证号	签 名	日 期
杨晓君	6420080004		
刘春梅	6420020008		

十二、实地查勘期

2022年07月01日----2022年07月01日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）。

十三、估价作业期

2022年07月01日----2022年07月18日。

估价结果使用特别提示

1. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

2. 在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

3. 委托人或者估价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，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

4. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是估价对象处置成交价的保证。

附 件

一、估价委托人出具的（2022）宁 0303 法鉴字 083 号《吴忠市红寺堡区人民法院司法鉴定委托书》（复印件）；

二、估价对象位置示意图；

三、估价对象照片；

四、估价委托人提供的《房屋所有权证》、《不动产登记证明》、《红寺堡区不动产登记信息查询单》及《查封登记信息》等（复印件）；

五、估价机构营业执照（复印件）；

六、估价机构资格证书（复印件）；

七、估价人员资格证书（复印件）。