**涉执房地产处置司法评估报告**



**评估项目名称：**贺兰县居安西路明珠花园14号楼3单元202室住宅用房涉执房地产市场价格评估

**评估委托人:**贺兰县人民法院

**房地产估价机构：**宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司

**注册房地产估价师：**刘雪雁(注册号：6420200002)

刘 渊(注册号：6420120002)

**评估报告出具日期：**2022年7月5日

**评估报告编号：**(宁夏)博源卓越(2022)(房估)字第098号

**致评估委托人函**

**贺兰县人民法院：**

承蒙委托，我公司于2022年6月7日至2022年7月5日对评估对象价值进行了评估，有关评估事项和评估结果如下：

**评估目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**评估对象：**房屋所有权人为丁华、张启菲，位于贺兰县居安西路明珠花园14号楼3单元202室，建筑面积为136.07平方米的住宅用房房地产。

**价值时点：**2022年6月21日。

**价值类型：**市场价格。

**评估方法：**比较法和收益法。

**评估结果：**注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，根据评估目的，按照评估程序，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号）、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学﹝2021﹞37号）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定评估对象在满足假设和限制条件下，于价值时点2022年6月21日的市场价格见下表：

**评估结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 房屋所有权人 | 建成年代 | 结构 | 设计用途 | 总楼层 | 所在楼层 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（元） |
| 贺兰县居安西路明珠花园14号楼3单元202室住宅用房 | 丁华张启菲 | 2008年 | 混合结构 | 住宅 | 5 | 2 | 136.07 | 4075 | 554,485 |
| 人民币大写金额 | 伍拾伍万肆仟肆佰捌拾伍元整 |

**特别提示：**

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。评估对象的详细信息、估价过程及有关说明，请见《涉执房地产处置司法评估报告》。本报告有效期自评估报告出具之日起一年内有效，即2022年7月5日至2023年7月4日。

**宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司**

 **2022年7月5日**

**目 录**

[估价师声明 1](#_Toc92793183)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc92793184)

[评估结果报告 6](#_Toc92793185)

[一、评估委托人 6](#_Toc92793186)

[二、房地产估价机构 6](#_Toc92793187)

[三、评估目的 7](#_Toc92793188)

[四、评估对象 7](#_Toc92793189)

[五、价值时点 11](#_Toc92793190)

[六、价值类型 11](#_Toc92793191)

[七、评估原则 11](#_Toc92793192)

[八、评估依据 13](#_Toc92793193)

[九、评估方法 15](#_Toc92793194)

[十、评估结果 16](#_Toc92793195)

[十一、注册房地产估价师 17](#_Toc92793196)

[十二、实地查勘期 17](#_Toc92793197)

[十三、评估作业期 17](#_Toc92793198)

[十四、评估报告应用的有效期 17](#_Toc92793199)

[附件 18](#_Toc92793207)

1. 《贺兰县人民法院司法鉴定委托书》（编号：（2022）宁0122法鉴字165号）；
2. 《宁夏回族自治区贺兰县人民法院执行裁定书》（编号：（2022）宁0122执1892号之一）；
3. 评估对象位置示意图；
4. 《住宅房地产实地查勘记录表》；
5. 评估对象内外部状况及环境照片；
6. 《贺兰县不动产登记信息查询单》；
7. 可比实例位置示意图及照片；
8. 房地产估价机构营业执照；
9. 房地产估价机构备案证书；
10. 注册房地产估价师注册证书。

**估价师声明**

注册房地产估价师根据专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.注册房地产估价师在本评估报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2.本评估报告中的分析、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，但受到本评估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评估报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系，也对评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见。

4.注册房地产估价师依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学﹝2021﹞37号）进行分析，形成意见和结论，撰写房地产评估报告。

5.房地产估价机构和注册房地产估价师根据相关法律、法规和规范的规定，按照评估的科学规律和技术操作规范出具评估意见，不受任何个人或者组织的非法干预。

6.评估意见属于注册房地产估价师的专业意见。房地产处置司法评估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。

7.使用房地产处置司法评估报告，应当保持其完整性和严肃性。

**估价假设和限制条件**

**一、一般假设**

1.评估对象产权明晰，手续齐全，在现状条件下，按照目前的用途及现状持续使用并可在公开市场自由交易。

2.评估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，且评估对象的运作方式和程序符合国家与地方的有关法律、法规。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

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。当地房地产供求状况在未来一年内不会发生大的变化。

4.根据评估委托人提供的相关资料，注册房地产估价师对权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，并予以核对，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，故本报告认为评估委托人提供的所有评估资料是合法、真实、准确、完整的，并以此作为评估的重要依据。

5.由于专业知识的局限性，注册房地产估价师仅对建筑物安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素作了一般性的查勘，并未对结构等内在质量进行专业测试，故不能确定其有无内在缺陷，无理由怀疑评估对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测，本评估报告以评估对象工程质量符合国家有关标准为前提进行评估。

6.评估结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估时没有考虑未来国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑评估对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估结果的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般也会发生变化。

7.在评估测算的过程中，涉及增值税计算时，由于现阶段难以准确计算出增值税进项税额，也就是可抵扣进项税基本无法准确测算或者客观反映，可操作性差。故本次评估中涉及增值税计算时参照小规模纳税人中的简易计税方式测算。

8.经注册房地产估价师实地查勘，评估对象现自用，未发现评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

9.经注册房地产估价师实地查勘，评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

**二、未定事项假设**

本次评估的评估对象状况之间不存在未定事项，故本次评估报告无未定事项假设。

**三、背离事实假设**

根据评估委托人提供的《贺兰县不动产登记信息查询单》，至价值时点，评估对象已抵押，并已被查封。结合评估目的，本次评估不考虑抵押、查封等他项权利存在和法律纠纷对评估对象价格的影响。

**四、不相一致假设**

本次评估的评估对象状况之间不存在不相一致事项，故本次评估报告无不相一致假设。

1. **依据不足假设**

本次评估的评估对象状况之间不存在依据不足事项，故本次评估报告无依据不足假设。

**六、评估报告使用的特别提示及使用限制**

**(一)评估报告使用的特别提示**

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可使用。

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可使用。

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的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作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。

6.本次评估结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

**(二)评估报告使用限制**

1.本评估报告仅为实现本次评估目的服务，不作它用。若由不当使用产生的不良结果，本房地产估价机构及注册房地产估价师不承担任何责任。

2.本报告有效期自评估报告出具之日起一年内有效。报告在有效期内使用时，评估结论应与报告一起完整使用；在价值时点后，在报告应用有效期内，若由于国家政策、经济环境及评估对象本身的物理状况等因素发生重大变化，对评估结论发生严重影响时，应及时申请房地产估价机构重新评估而不可直接使用。

3.本评估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，请评估委托人及时通知本房地产估价机构更正，否则，误差部分无效。

4.本报告必须完整使用方为有效，对仅适用本报告中部分内容所导致的可能损失，本房地产估价机构及注册房地产估价师不承担任何责任。

5.本报告的评估结果，需经宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司盖章及注册房地产估价师签字、签章，房地产估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

6.本次提交给评估委托人房地产评估结果报告一式伍份，房地产评估技术报告留存房地产估价机构存档备案。

7.本报告由宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司拥有最终解释权。

**评估结果报告**

## 一、评估委托人

名 称：贺兰县人民法院

住 所：宁夏银川市贺兰县创业东路5号

督办人：郝永春

联系人：孙飞

联系电话：18695265663

## 二、房地产估价机构

估价机构名称：宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司

统一社会信用代码：91640100227786327U

法定代表人：祁晓轩

机构类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

机构地址：宁夏银川市金凤区北京中路61号银川房地产大厦十楼

注册资本：贰佰柒拾万圆整

成立日期：2000年11月15日

营业期限：/长期

经营范围（许可项目）：国土空间规划编制；测绘服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)一般项目：土地调查评估服务；房地产评估；资产评估；社会稳定风险评估；房地产经纪；房地产咨询；不动产登记代理服务；规划设计管理；土地整治服务；信息系统集成服务；社会调查(不含涉外调查)(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

1.房地产估价机构备案情况

备案等级：壹级

证书编号：宁建房估证字〔2021〕第001号

有效期限：2021年6月17日—2023年8月6日

发证机关：宁夏回族自治区住房和城乡建设厅

发证日期：2021年6月17日

2.土地估价机构备案情况

备案编号：2020640029

文件编号：宁土估备字〔2022〕2号

备案机关：宁夏回族自治区自然资源厅

备案（变更）日期：2022年3月8日

## 三、评估目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、评估对象

**(一)评估对象基本状况**

1.财产范围：评估对象为贺兰县居安西路明珠花园14号楼3单元202室住宅用房，包含房屋及其所分摊的国有建设用地使用权和属于该房地产不可分割的配套设施设备、装饰装修等。

2.名称：评估对象为贺兰县居安西路明珠花园14号楼3单元202室住宅用房。

3.坐落：评估对象位于银川市贺兰县居安西路明珠花园14号楼3单元202室，评估对象所在单元为步行梯，202室位于西户。评估对象所在小区四至为东至恒安南街，南至京藏高速，西至京藏高速，北至居安西路。

4.规模：评估对象住宅建筑面积为136.07平方米，分摊土地面积为27.66平方米。

5.用途：评估对象规划用途为住宅，实际用途为住宅。

6.权属：评估对象房屋所有权人为丁华、张启菲。

**(二)评估对象区位状况**

1.区域状况描述

评估对象位于银川市贺兰县。贺兰县位于银川市北，南与银川市兴庆区毗邻，东临黄河与石嘴山市平罗县陶乐镇隔河相望，西倚贺兰山分水岭与内蒙古自治区阿拉善左旗接壤，北接石嘴山市平罗县，县城距银川市中心10千米。辖区总面积1204.71平方公里，总人口34.4万人，城镇人口22.7万人，农村人口11.7万人。共辖4镇1乡2个农牧场，66个行政村，1个街道办事处，15个社区居委会。近年来，贺兰县被评为西部百强县、中国最具区域带动力的中小城市百强县、全国县域经济科学发展先进县，荣获全国卫生县城、全国文化先进县、全国园林县城、自治区文明县城、全国平安建设先进县等21项“国字号”荣誉。2021年，全县实现地区生产总值158.5亿元。

2.位置状况描述

(1)位置与坐落：评估对象为银川市贺兰县居安西路明珠花园14号楼3单元202室住宅房地产，评估对象所在单元为步行梯，202室位于西户。评估对象所在小区东至恒安南街，南至京藏高速，西至京藏高速，北至居安西路。

(2)与相关场所的距离：评估对象距银川电商物流园约1400米，距凯阳广场约100米，距欣兰广场约1300米，距中国石油加油站约500米，距贺兰县第三小学约1200米。

(3)朝向：评估对象所在建筑物坐北朝南。

(4)楼层：评估对象所处建筑物总层数为5层，评估对象处于第2层西户。

3.交通状况描述

(1)道路状况：评估对象邻近恒安南街、居安西路城市道路，并且邻近京藏高速路，周边路网发达，通达性及可及性好，对内对外交通便捷。

(2)出入可利用的交通工具：评估对象周边通301路、313路、317路等公交车，公共交通便利度较好。

(3)交通管制情况：无交通管制情况。

(4)停车方便程度：评估对象所在小区内有停车车位，停车便捷度较好。

4.外部配套设施状况描述

(1)外部基础设施：评估对象宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），基础设施完备。

(2)外部公共服务设施：评估对象周边有银川电商物流园、凯阳广场、欣兰广场、中国石油加油站、贺兰县第三小学、贺兰县回民小学等，区域公共配套设施完备度优。

5.周围环境状况描述

(1)自然环境：评估对象所在区域以住宅和商业为主，周边环境卫生状况较好，无明显空气污染，自然环境较好。

(2)人文环境：评估对象所在区域以住宅和商业为主，治安状况较好，人文环境较好。

(3)景观：评估对象所在区域景观主要为小区景观。

(4)噪音：评估对象所在区域无明显噪音。

**(三)评估对象实物状况**

1.土地实物状况描述

(1)名称：评估对象为贺兰县居安西路明珠花园14号楼3单元202室住宅用房所分摊的土地。

(2)四至：评估对象所占用的土地为分摊用地，评估委托人未提供评估对象所对应分摊土地的宗地图，故评估对象所分摊土地四至无法确定。

(3)面积：评估对象分摊土地面积为27.66平方米。

(4)用途：评估对象所在土地用途为城镇住宅用地。

(5)形状：评估对象是分摊的土地，故其形状无法确定。

(6)土地使用期限：土地终止日期为2047年03月26日。

(7)地形地势：至价值时点，评估对象所在宗地地势平坦。

(8)开发程度：至价值时点，宗地外已达到“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）的开发程度，宗地内已达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气及场地平整）的开发程度。

2.建筑物实物状况描述

(1)名称：评估对象为贺兰县居安西路明珠花园14号楼3单元202室住宅用房。

(2)坐落：评估对象位于银川市贺兰县居安西路明珠花园14号楼3单元202室，评估对象所在单元为步行梯，202室位于西户。评估对象所在小区四至为东至恒安南街，南至京藏高速，西至京藏高速，北至居安西路。

(3)规模：评估对象住宅建筑面积为136.07平方米。

(4)用途：评估对象规划用途为住宅，现自用。

(5)层数：评估对象所处建筑物总层数为5层，评估对象处于第2层西户。

(6)建成时间：评估对象2008年建成。

(7)建筑结构：评估对象为混合结构。

(8)设施设备：评估对象上水、下水、采暖、通讯、燃气、电等设施齐全。

(9)空间布局：评估对象现状为三室两厅两卫一厨。

(10)装饰装修：经注册房地产估价师实地查勘，评估对象所处建筑物为一幢5层住宅楼，室内空间布局合理，户型为三室两厅两卫一厨，朝向坐北朝南。评估对象外墙贴防水面砖，室内客厅地面铺瓷砖，墙面贴壁纸，顶棚为石膏造型装饰吊顶；卧室地面铺瓷砖，墙面贴壁纸，顶棚刷乳胶漆；厨房及卫生间地面铺地瓷砖，墙面贴瓷砖至顶，顶棚为集成吊顶，厨房安装有玻璃推拉门、橱柜及灶台；入户门为防盗门，室内安装套装木门、塑钢窗。

(11)使用及维护状况：现自用，维护保养状况较好。

**(四)评估对象权益状况**

根据评估委托人提供的《贺兰县不动产登记信息查询单》（查询编号：1539489424003018754）记载，确定评估对象权益状况如下：

1.房屋所有权状况：评估对象权利人为丁华、张启菲。

2.规划用途：住宅。

3.实际用途：住宅。

4.土地使用权状况：根据评估委托人提供的《贺兰县不动产登记信息查询单》（查询编号：1539489424003018754）记载，确定土地使用权人为丁华、张启菲。

5.土地使用管制情况：根据评估委托人提供的《贺兰县不动产登记信息查询单》（查询编号：1539489424003018754）记载，评估对象占用的土地使用权类型为国有建设用地使用权/房屋所有权,地类（用途）为城镇住宅用地，土地性质为出让，土地终止日期为2047年03月26日。

6.共有情况：根据《贺兰县不动产登记信息查询单》记载共有情况为单独所有，但同证记载产权人为丁华、张启菲。故提请报告使用人关注。

7.用益物权设立情况：评估对象不存在用益物权。

8.担保物权设立情况：根据评估委托人提供的《贺兰县不动产登记信息查询单》记载，至价值时点，评估对象已抵押，抵押情况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 业务号 | 抵押权人 | 抵押人 | 抵押方式 | 债务履行期限（债权确定期间) | 最高债权确定事实和数额 | 不动产登记证明号 | 登记时间 |
| M000020150126025001 | 中国工商银行股份有限公司贺兰支行 | 丁华张启菲 | 一般抵押 | 2015年01月29日起2030年01月29日止 | 37 | 20150624 | 2016年9月17日 |

9.租赁或占有情况：根据注册房地产估价师实地查勘及调查了解，至价值时点，评估对象不存在租赁及占有使用情况。

10.欠缴税金及相关费用：根据注册房地产估价师实地查勘及调查了解，至价值时点，评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

11.查封情况：根据评估委托人提供的《贺兰县不动产登记信息查询单》记载，至价值时点，评估对象已查封，查封信息如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 业务号 | 查封机关 | 查封文件 | 查封文号 | 查封期限 | 查封范围 | 登记时间 |
| HL20220111020701 | 贺兰县人民法院 | （2022）宁0122财保4号 | （2022）宁0122执保11号 | 2022年01月11日起2025年01月10日止 | 贺兰县居安西路明珠花园14号楼3单元202室 | 2022年1月11日 |

12.其他限制权利情况：根据评估委托人提供的《贺兰县不动产登记信息查询单》记载，至价值时点，评估对象无异议、无冻结等他项权利。

## 五、价值时点

本次评估的价值时点根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学﹝2021﹞37号）的规定，结合本次评估目的，以评估对象实地查勘完成之日（2022年6月21日）作为本次评估对象的价值时点。

## 六、价值类型

本评估报告所示价值为市场价格，为评估对象在价值时点的现实房地产市场状况下，满足估价的假设与限制条件，保持规划用途正常使用市场上的平均交易价格。

## 七、评估原则

本次评估遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等房地产评估原则。

**(一)独立、客观、公正原则**

要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。所谓“独立”，是要求房地产估价机构和注册房地产估价师与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系，在评估中不应受包括评估委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借评估专业知识、经验和应有的职业道德进行评估。所谓“客观”，是要求房地产估价机构和注册房地产估价师在评估中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行评估。所谓“公正”，是要求房地产估价机构和注册房地产估价师在评估中不应偏袒评估利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行评估。

**(二)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，即必须经评估对象的合法使用，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评估对象具有合法的产权，在无法确认评估对象产权的合法性的情况下必须在评估报告中说明评估过程和结论是在假定评估具有合法产权的情况下才是有效的；二是要求在评估时所涉及的评估对象的用途必须是合法的；三是要求在评估中如果涉及评估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。

**(三)最高最佳利用原则**

要求评估结果是在评估对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是指法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。经过充分合理的论证并能给评估对象带来最高价值的使用，它的具体表现是以能使评估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利用方式下各种可能的利用方式中，能获得最大收益的利用方式的评估结果。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。

**(四)价值时点原则**

要求评估结果是在根据评估目的确定的某一特定时间的价值或价格。价值时点原则强调的是评估结论具有很强的时间相关性和时效性，评估结论首先具有很强的时间相关性，主要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，在房地产评估时统一规定：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。评估结论同时具有很强的时效性，因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，评估对象随着时间的流逝也可能发生变化，从而房地产价格和价值是不断变化的。所以强调：评估结果是评估对象在价值时点的价格，不能将该评估结果作为评估对象在其他时点的价格。

**(五)替代原则**

替代原则要求评估结果与评估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。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格的经济学原理。它是保证房地产评估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格，才有可能根据市场资料对评估对象进行评估。替代原则是要说明，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制，换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## 八、评估依据

**(一)法律、法规和政策性文件**

1.《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(中华人民共和国主席令第25号,2015年4月24日公布，自2015年4月24日起施行)；

2.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日公布，自2016年12月1日起施行）；

3.《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令第71号，2017年6月27日公布，自2017年7月1日起施行）；

4.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日公布，自2020年1月1日起施行）；

5.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日公布，自2020年1月1日起施行）；

6.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2020年5月28日公布，自2021年1月1日起施行）；

7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第743号,2021年7月2日公布，自2021年9月1日起施行)；

8.《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释〔2004〕15号,2004年11月4日公布，自2005年１月１日起施行)；

9.《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号,2004年11月15日公布，自2005年１月１日起施行）；

10.《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号，2007年8月23日发布，自2007年9月1日起施行）；

11.《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，2009年11月12日公布，自2009年11月20日起施行）；

12.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号，2011年9月7日公布，自2012年1月1日起施行）；

13.《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号，2016年8月2日发布，自2017年1月1日起施行）；

14.《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，2018年8月28日公布，自2018年9月1日起施行）；

15.《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，2016年3月2日发布，自2016年5月1日起施行）；

16.《关于印发人民法院委托评估工作规范的通知》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日公布，自2018年12月10日起施行）；

17.国务院、住建部、自然资源部、宁夏回族自治区颁布的其他相关法规政策文件。

**(二)技术标准、规程、规范**

1.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自2015年12月1日实施）；

2.《司法鉴定文书格式》（司发通〔2016〕112号）；

3.《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

4.《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》(中房学〔2021〕37号。

**(三)评估委托人提供的相关资料**

1.《贺兰县人民法院司法鉴定委托书》（编号：（2022）宁0122法鉴字165号）原件；

2.《宁夏回族自治区贺兰县人民法院执行裁定书》（编号：（2022）宁0122执1892号之一）复印件；

3.《贺兰县不动产登记信息查询单》（查询编号：1539489424003018754）复印件。

**(四)注册房地产估价师调查收集的相关资料**

1.注册房地产估价师实地查勘和房地产估价机构掌握的其他相关资料；

2.评估对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、评估方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）的规定，当评估对象仅适用一种评估方法进行评估时，可只选用一种评估方法进行评估。当评估对象适用两种或两种以上评估方法进行评估时，宜同时选用所有适用的评估方法进行评估。评估对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；评估对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；评估对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当评估对象的同类房地产没有交易或交易很少，且评估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；评估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)评估方法的选择**

评估对象为贺兰县居安西路明珠花园14号楼3单元202室住宅用房，按照此用途以及该区域内房地产市场中与评估对象类似的房地产交易、出租实例较多，故本次评估采用比较法、收益法为评估方法。具体分析如下：

1.与评估对象处于同一供求范围内的类似房地产交易实例较多，较易找到有效的可比实例，故可采用比较法进行评估。

2.与评估对象处于同一供求范围内的类似房地产出租实例较多，客观租金较易取得，故可采用收益法进行评估。

3.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评估结果将偏离其正常市场价格，故本次评估也不宜采用成本法。

4.评估对象规划用途为住宅，评估人员通过实地查勘和对周边的房地产进行调查分析，按照规划用途使用已为最高最佳利用，故不宜采用假设开发法进行评估。

**(二)选择方法的定义**

1.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，然后将它们与评估对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取评估对象价值的方法。

2.收益法:又称收益资本化法、收益还原法，是预测评估对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率将其转换为价值来求取评估对象价值的方法。

## 十、评估结果

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，根据评估目的，按照估价程序，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号）、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学﹝2021﹞37号）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定评估对象在满足假设和限制条件下于价值时点的市场价格见下表：

**评估结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 房屋所有权人 | 建成年代 | 结构 | 设计用途 | 总楼层 | 所在楼层 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（元） |
| 贺兰县居安西路明珠花园14号楼3单元202室住宅用房 | 丁华张启菲 | 2008年 | 混合结构 | 住宅 | 5 | 2 | 136.07 | 4075 | 554,485 |
| 人民币大写金额 | 伍拾伍万肆仟肆佰捌拾伍元整 |

## 十一、注册房地产估价师

**参加估价的注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注 册 号 | 签名及签章 | 签名日期 |
| 刘雪雁 | 6420200002 |  | 年 月 日 |
| 刘 渊 | 6420120002 |  | 年 月 日 |

## **十二、实地查勘期**

2022年6月21日至2022年6月21日。

## **十三、评估作业期**

2022年6月7日至2022年7月5日。

## **十四、评估报告应用的有效期**

本报告有效期自评估报告出具之日起一年内有效，即2022年7月5日至2023年7月4日。

# 附件

1. 《贺兰县人民法院司法鉴定委托书》（编号：（2022）宁0122法鉴字165）；
2. 《宁夏回族自治区贺兰县人民法院执行裁定书》（编号：（2022）宁0122执1892号之一）；
3. 评估对象位置示意图；
4. 《住宅房地产实地查勘记录表》；
5. 评估对象内外部状况及环境照片；
6. 《贺兰县不动产登记信息查询单》（查询编号：1539489424003018754）；
7. 可比实例位置示意图和照片；
8. 房地产估价机构营业执照；
9. 房地产估价机构备案证书；
10. 注册房地产估价师注册证书。