

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：平罗县人民法院司法执行财产处置所涉及的位于平罗县唐徕大街东侧、民族大街西侧万佳上和城S5幢11号商业房地产市场价格价值评估

估价报告编号：中联华恒信房估字（2022）第72号

估价委托人：平罗县人民法院

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)

张勇(注册号：6420140006)

估价报告出具日期：二〇二二年八月十二日

致估价委托人函

平罗县人民法院：

受贵院的委托，我公司对涉执的位于平罗县唐徕大街东侧、民族大街西侧万佳上和城 S5 幢 11 号商业房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为平罗县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：高军、马桂芝共有的位于平罗县唐徕大街东侧、民族大街西侧万佳上和城 S5 幢 11 号商业房地产（包含所分摊的商住用途国有建设用地使用权）。

价值时点：2022 年 7 月 19 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 7 月 19 日满足本报告“估价假设和限制条件”下的市场价值为 1,355,725.00 元，大写(人民币)：壹佰叁拾伍万伍仟柒佰贰拾伍元整。

估价结果一览表

产权人	位置	产权证书号	房屋结构	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	用途	竣工年代	单价 (元/m ²)	房地产总价值 (元)
高军、马桂芝	平罗县唐徕大街东侧、民族大街西侧万佳上和城 S5 幢 11 号	平房权证平罗县字第 2014-52958 号	钢筋混凝土	1-2/3	213.50	商业服务	2012 年 9 月 22 日	6,350.00	1,355,725.00

根据估价委托人提供的《平罗县不动产登记信息查询单》《商品房买卖合同》记载：土地使用权类型为出让，地类（用途）为商住用地，分摊土地面积为 96.88 m²，终止日期：2052 年 9 月 21 日。

特别提示：

1、本评估报告仅用于平罗县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、价值时点时估价对象存在租赁权，估价委托人未提供《租赁合同》。经委托人确认，本次估价不考虑房屋租赁、占有使用等事项对估价结果可能产生的影响。

3、估价对象二层分隔为上下两层使用，下层做包间使用，上层做储藏间使用，提请报告使用人注意。

4、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。

5、本报告使用期限自报告出具之日起一年内有效，即自 2022 年 8 月 12 日至 2023 年 8 月 11 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）：

二〇二二年八月十二日

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.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	18
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业期.....	19

附件

- (一) 《平罗县人民法院委托书》
- (二) 估价对象的位置示意图和相关照片
- (三) 《房屋所有权证》（复印件）
- (四) 《平罗县不动产登记信息查询单》
- (五) 《商品房买卖合同》（复印件）
- (六) 《房屋他项权证》（复印件）
- (七) 房地产估价机构《营业执照》（复印件）
- (八) 房地产估价机构备案证书（复印件）
- (九) 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/T 50291—2015)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)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、张勇在估价委托人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《平罗县人民法院委托书》【(2022)宁0221执恢287号】《房屋所有权证》《平罗县不动产登记信息查询单》《商品房买卖合同》《房屋他项权证》等资料为依据，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。估价对象现出租中，估价委托人未提供《租赁合同》，并确认不考虑租赁权、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完成之日2022年7月19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、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。

7、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

估价委托人未提供《国有土地使用证》，土地使用权人、使用权面积等土地权利状况不详，目前其实际用途为商业用地。根据估价委托人提供的《平罗县不动产登记信息查询单》《商品房买卖合同》显示，地类(用途)为商住用地，使用权类型为出让，分摊土地面积为 96.88 平方米，终止日期为 2052 年 9 月 21 日，则至价值时点，其国有建设用地使用权剩余使用年限为 30.18 年。

2、背离事实假设

(1) 根据《平罗县不动产登记信息查询单》《房屋他项权证》记载，估价对象已进行抵押、查封登记。根据本次估价目的，未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

(2) 估价对象在价值时点出租于夜歌茶餐吧使用。估价委托人未提供《租赁合同》并明确不考虑估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况。本次评估亦未考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况等对评估结果的影响。

3、不相一致假设

根据《平罗县不动产登记信息查询单》记载，估价对象地类用途为住宅用地，终止日期为 2082 年 9 月 21 日，根据《商品房买卖合同》记载，估价对象土地用途为商住，土地使用年限自 2012 年 9 月 21 日起至 2052 年 9 月 21 日止，本次估价以《商品房买卖合同》记载土地用途及终

止日期为准。

4、依据不足假设

本次评估估价委托人提供的《房屋所有权证》《商品房买卖合同》《房屋他项权证》等均为复印件，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指认。

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8月12日至2023年8月11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平罗县唐徕大街东侧、民族大街西侧万佳上和城S5幢11号，总建筑面积为213.50平方米商业用途房地产（包含所分摊的商住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及装饰装修，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提供服务，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：平罗县人民法院
地址：平罗县城关镇团结西路 96 号
联系人：马凯（办案法官）
联系电话：17795289102

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

为平罗县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

估价对象范围为高军、马桂芝共有的位于平罗县唐徕大街东侧、民族大街西侧万佳上和城 S5 幢 11 号商业房地产（包含所分摊的商住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及装饰装修，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

该商业房地产所处区域规划用途主要为商业及住宅，其四至为：

东至 S5 幢 10 号，南至万佳家苑，西至 S5 幢 12 号，北至鼓楼北街。影响商业房地产价格的主要区位状况如下：

1、商业繁华程度

估价对象商业房地产位于平罗县唐徕大街东侧、民族大街西侧万佳上和城 S5 幢 11 号，估价对象所在区域内主要有华夏影城、来力桌球馆、锋暴竞技、福多商行、羊之道主题餐吧、鼎龙茶餐吧、卓鸿汽车美容会所等。区域内人流量适中，商业集聚度适中，故该估价对象所在的区域内商业繁华程度适中。

2、交通状况

对于商业房地产而言，交通条件主要指城市公共交通的通达程度。该商业房地产所处区域道路较通畅，有鼓楼西街、民族大街等道路通过。估价对象北临鼓楼西街，所临道路属于城市路网体系中的主干路，区域通 109 路公交车，交通较便捷。

3、外部配套设施状况

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、通气)，附近公共配套设施较完善，区域内有平罗县残疾人联合会、平罗县妇幼保健院、平罗县第八小学等公共配套服务设施。

4、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。估价对象所处区域道路较宽，环境较整洁，空气质量较好，自然景观较优，绿化情况较好，故该区域环境质量较优。

(三) 估价对象基本状况

1、名称：平罗县唐徕大街东侧、民族大街西侧万佳上和城 S5 幢 11 号。

2、坐落：估价对象位于平罗县唐徕大街东侧、民族大街西侧万佳上和城 S5 幢 11 号。四至为东至 S5 幢 10 号，南至万佳家苑，西至 S5 幢 12 号，北至鼓楼北街。

3、规模：估价对象建筑面积 213.50 平方米。

4、用途：估价对象设计用途为商业服务。

5、权属：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》《平罗县不动产登记信息查询单》记载，估价对象房屋所有权人为高军，共有权人为马桂芝。

(四) 土地基本状况

1、四至：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》《平罗县不动产登记信息查询单》《商品房买卖合同》，估价对象位于平罗县唐徕大街东侧、民族大街西侧万佳上和城 S5 幢 11 号。该土地四至为东至 S5 幢 10 号，南至万佳家苑，西至 S5 幢 12 号，北至鼓楼北街。

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、地类（用途）：商住用地。

4、土地使用权类型：出让。

5、面积：分摊土地使用权面积 96.88 m²。

6、土地使用期限：土地终止日期为 2052 年 9 月 21 日，至价值时点，土地剩余使用年限为 30.18 年。

7、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、通气），宗地红线内“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖及场地平整）。

(五) 建筑物基本状况

1、建成时间：估价对象于 2012 年建成。

2、建筑结构：估价对象为钢筋混凝土结构。

3、朝向：所在楼幢为南北朝向，估价对象面北。

4、楼层：层数/总层数为1-2/3层，所在楼栋局部3层，估价对象位于局部2层区域。

5、设施设备：估价对象给水、排水、通讯、电、暖等设施较齐全，均能正常使用。

6、装修状况：估价对象外墙石材贴面，安装玻璃双开门及卷帘门，玻璃幕墙，二层装广告门头，塑钢窗带防护栏，步梯通2层，步梯铺石材踏步，不锈钢栏杆，二层分隔为上下两层，安装钢制楼梯通夹层，室内装修状况见下表。

序号	所在层/总层数	室内装修状况
1	1/3	分布有前台、2间包间，后厨、卫生间。包间安装铝合金门，地面铺瓷砖，墙面部分贴装饰板，部分贴瓷砖，部分软包，石膏顶；后厨地面铺瓷砖，墙面贴面砖，扣板吊顶；卫生间位于楼梯下，地面铺瓷砖，墙面贴面砖，顶棚贴壁纸。
2-1	2/3	分布有4间包间及卫生间，包间安装铝合金门，地面铺瓷砖，墙面部分贴装饰板，部分贴石材，部分软包，石膏顶；卫生间地面铺瓷砖，墙面贴面砖，顶棚贴壁纸。
2-2	夹层	斜顶，地面铺地毯，墙面贴壁纸，顶棚刷涂料。

7、使用及维护状况：价值时点时估价对象出租于夜歌茶餐吧使用，房屋维护状况较好，能够满足使用要求。

(六) 权益状况

1、不动产权登记状况

(1) 根据《房屋所有权证》平房权证平罗县字第2014-52958号记载：

房屋所有权人	高军		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	平罗县唐徕大街东侧、民族大街西侧万佳上和城S5幢11号		
登记时间	2014-12-08		
房屋性质	商品房		
规划用途	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)

	3	213.50	205.80
附记			
业务编号:201412030054			
共有人 马桂芝	房屋所有权证号 平房权证平罗县字第 2014-52958-1 号		共有份额 共同共有

(2) 根据《平罗县不动产登记信息查询单》记载:

产权人	高军、马桂芝										
产权证号	平房权证平罗县字第 2014-52958 号										
房屋坐落	平罗县唐徕大街东侧、民族大街西侧万佳上和城 S5 幢 11 号										
共有情况	共同共有										
房屋状况											
房屋编码	结构	总层数	所在层	建筑面积(m ²)	房屋用途	附记					
11946	钢筋混凝土结构	3	1-2	213.50	商业服务	共有人: 马桂芝; 房屋所有权证号: 平房权证平罗县字第 2014-52958-1 号; 共有份额: 共同共有					
土地状况											
使用权类型	分摊面积 (m ²)	地类 (用途)	土地性质	终止日期							
国有建设用地使用权/房屋所有权	96.88	住宅用地	出让	2082-09-21							
不动产 (房屋) 限制信息											
是否有产权	是	是否有预告	否	是否有抵押	是	是否有查封	是	是否有异议	否	是否有冻结	否

(3) 根据《商品房买卖合同》记载:

该商品房占用范围内的国有土地使用权, 其土地使用权面积在乙方办理国有土地使用权登记时, 由政府土地主管部门核定。该商品房的土地用途为商住, 土地使用年限自 2012 年 9 月 21 日起至 2052 年 9 月 21 日止。

本次评估依据《商品房买卖合同》, 以土地用途为商住, 终止日期为 2052 年 9 月 21 日为准进行评估。

2、他项权利状况

(1) 抵押情况

根据《房屋他项权证》平房他证平罗县字第 2015-A172 号记载:

房屋他项权利人	中国农业银行股份有限公司平罗县支行
---------	-------------------

房屋所有权人	马桂芝, 高军
房屋所有权证号	平房权证平罗县字第 2014-52958 号
房屋坐落	平罗县唐徕大街东侧、民族大街西侧万佳上和城 S5 幢 11 号
他项权利种类	一般抵押
债权数额	人民币 700000 元
登记时间	2015-04-22
附记	业务编号: 201504220590 债务履行期限: 2014-11-10-2024-11-09 贷款金额: 700000 元

根据《平罗县不动产登记信息查询单》记载:

业务号	抵押人	抵押权人	不动产登记证明号	抵押金额	抵押期限	被抵押不动产权证号
P20150422059001	高军	中国农业银行股份有限公司平罗县支行	平房他证平罗县字第 2015-A172 号 0	70.0	2014 年 11 月 10 日起 2024 年 11 月 09 日止	平房权证平罗县字第 2014-52958 号

(2) 租赁及典当情况

估价对象在价值时点出租于夜歌茶餐吧使用。估价委托人未提供《租赁合同》并明确不考虑估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况。本次评估亦未考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况等对评估结果的影响。

估价对象在价值时点无典当情况。

3、查封情况

根据《平罗县不动产登记信息查询单》记载:

业务号	实施不动产登记限制登记的单位	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
PL20220705004401	平罗县不动产登记事务中心	马桂芝 高军	平罗县唐徕大街东侧、民族大街西侧万佳上和城 S5 幢 11 号	平房权证平罗县字第 2014-52958 号	2022 年 07 月 05 日起 2025 年 07 月 04 日止	2022 宁 0221 执恢 287 号	2022 宁 0221 执恢 287 号	平罗县人民法院

4、涉案情况

根据估价委托人提供的《平罗县人民法院委托书》记载: 估价对象涉及申请执行人中国农业银行股份有限公司平罗县支行与高军、马桂芝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7月19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/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《平罗县人民法院委托书》；
- 2、《房屋所有权证》（复印件）；
- 3、《平罗县不动产登记信息查询单》（原件）
- 4、《商品房买卖合同》（复印件）；
- 5、《房屋他项权证》（复印件）

（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

（一）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。

(二) 估价方法选用

估价对象位于平罗县唐徕大街东侧、民族大街西侧万佳上和城 S5 幢 11 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商业服务，规划用途亦为商业服务，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。

(三) 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 7 月 19 日满足本报告“估价假设和限制条件”下的市场价值为 1,355,725.00 元，大写(人民币)：壹佰叁拾伍万伍仟柒佰贰拾伍元整。

估价结果一览表

产权人	位置	产权证书号	房屋结构	所在层/总层数	建筑面积(m ²)	用途	竣工年代	单价(元/m ²)	房地产总价值(元)
高军、马桂芝	平罗县唐徕大街东侧、民族大街西侧万佳上和城 S5 幢 11 号	平房权证平罗县字第 2014-52958 号	钢筋混凝土	1-2/3	213.50	商业服务	2012 年 9 月 22 日	6,350.00	1,355,725.00
根据估价委托人提供的《平罗县不动产登记信息查询单》《商品房买卖合同》记载：土地使用权类型为出让，地类(用途)为商住用地，分摊土地面积为 96.88 m ² ，终止日期：2052 年 9 月 21 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
张勇	6420140006		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7月19日。

十三、估价作业期

2022年7月19日至2022年8月12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

二〇二二年八月十二日

