

估价结果报告

宁光房（涉执）字（2022）第 0103-9 号

一、估价委托人

委托单位：石嘴山市惠农区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司

地 址：宁夏银川市兴庆区西桥南巷溪桥花园办公楼五层

法定代表人：唐绍龙

估价资格等级：贰级

证书编号：宁建房估证字[2018]第 003 号

有效期限：2021 年 05 月 17 日—2024 年 05 月 16 日

联系电话：（0951）6088490

三、估价目的

为石嘴山市惠农区人民法院确定财产处置价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价范围

估价对象为石嘴山市惠农区人民法院执行的位于惠农区福利路永盛家园 1 幢 54 号（含所分摊的建设用地使用权）。

2、估价对象区位概况：

（1）位置状况：估价对象位于惠农区福利路永盛家园 1 幢 54 号，宗地四至为：东至小区住宅，南至福利路，西至北大街，北至国有空地。



(2) 交通状况：该标的所处区域有福利路、北大街等道路通过，路网密度较大，对内对外交通便捷，区域内通过的公交车有 H10 路、H2 路、H3 路、H5 路，出行方便。

(3) 环境状况：估价对象区域空气质量较好，噪音污染一般。城市规划该区域主要为商住混合区，自然环境状况较好。

(4) 商业聚集度及外部配套设施状况：估价对象区域内主要以商场、连锁超市、餐饮、娱乐场所等为主，其周围分布有幼儿园、石嘴山第九小学、石嘴山第十五中学、黄河公园、酒店、餐厅、便利店、银行等商业体。且区域内固定人口、流动人口均较多。故区域内商业聚集度较好，公共配套设施齐全。

(5) 市政配套设施状况：估价对象所在区域市政配套设施齐全，且保证率较高，市政基础设施完善。

3、估价对象实物状况

(1) 建筑物实物状况

该估价对象主体是一栋总层数为 12 层的建筑物，外墙面贴石材，建成年代为 2013 年，建筑结构为钢混，本次估价对象所在层为 1 层，朝向面北，根据估价人员实地查勘，估价对象入户门为铁门，塑钢窗，室内未装修。

估价对象结构稳定，主体无明显沉降现象，室内设施水、电、通讯等设施齐全，维护较好。

(2) 土地实物状况

估价对象为惠农区福利路永盛家园 1 幢 54 号所分摊国有土地使



用权。其四至为：东至小区住宅，南至福利路，西至北大街，北至国有空地。地形状较规则，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，目前达到宗地红线外“七通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气），宗地红线内“六通一平”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖及土地平整）的开发程度。

（3）估价对象权益状况

1) 房屋权益状况

依据委托人提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》记载，房屋坐落惠农区福利路永盛家园 1 幢 54 号，产权证号石房建惠农区字第 0048248 号，产权人高娟，李旭，建筑面积 114.68 平方米，房屋用途商业服务，总层数 12，所在层 1，钢筋混凝土结构，竣工年代 2013 年，共有情况为共同共有，共有人姓名石嘴山登峰房地产开发有限公司，高娟。

2) 土地权益状况

依据委托人提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》记载，估价对象分摊土地使用权类型为国有建设用地使用权，地类用途城镇住宅用地，土地性质划拨。

3) 估价对象他项权状况

根据估价委托人提供的估价对象《石嘴山市不动产登记信息查询单》记载，估价对象有预告、有抵押、有查封。

（4）使用管制及相邻关系



估价对象用途为商业服务，现状用途为商业服务，符合城市规划要求，不存在相邻关系的限制。

五、价值时点

二〇二二年七月二十日（按估价人员现场查勘之日确定）。

六、价值类型

本次评估的价值类型为估价对象在价值时点的市场价值。（其中包含建筑物所有权价值和所占用城镇住宅用地用途土地使用权价值）。

市场价值为估价对象适当营销后，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、估价原则

1、独立、客观、公正原则

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。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



所谓合法原则应以估价对象的合法权益为前提进行。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

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性，估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是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，在房地产估价时统一规定：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。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

4、替代原则

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值的经济学原理。它是保证房地产估价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值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。替代原则是要说明，在评估一宗房地产价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产价



格存在，则可依据“替代原则”推断出估价对象的价格。

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。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。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、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。

6、供求原则

房地产价格与其他物品的价格一样，受供求关系的影响。若需求不变，供给增加，则价格下降；若供给不变，需求增加，则价格上升。供求原则是要说明，进行房地产估价时必须充分考虑到房地产具有地理位置的固定性，地区性和个别性，这种供求状况主要是指当地同类房地产市场的供求状况。

八、估价依据

1、全国人大、国务院及有关部门颁布实施的法律、法规和规章

(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）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订，2020年1月1日起施行）（中华人民共和国主席令第三十二号）；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，2020



年1月1日起施行）（中华人民共和国主席令第三十二号）；

(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) 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号）

(6) 《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）；

(7) 《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）；

(8) 《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办【2019】364号）；

(9) 《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号）；

(10) 国务院、建设部、国家土地管理局、司法部、最高人民法院、宁夏回族自治区有关部门颁布的其它法规政策文件。

2、有关技术标准

(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；

(3) 《宁夏房地产估价报告评审标准》宁房协估字[2013]04号；

(4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见》中房学[2021]37号。

3、估价产权依据

《石嘴山市不动产登记信息查询单》、《平面图》；

4、估价委托人提供的资料



(1) 《石嘴山市惠农区人民法院委托书》(2022)宁0205执恢189号;

(2) 估价委托人提供与本次估价相关的其他资料;

5、估价机构及估价人员掌握的资料

(1) 估价人员现场查勘记录;

(2) 本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

九、估价方法

1、估价方法的选用

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场法、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，应以市场法为主要方法；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

估价对象位于惠农区福利路永盛家园1幢54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，规划用途为商业，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) 市场法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

估价对象价格 = 可比实例房地产价格 × 交易日期修正系数 × 交易情况修正系数 × 区位因素修正系数 × 实物因素修正系数 × 权益因素修正系数

(2) 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。

为了充分合理的把握评估值的确切性，在收益法测算过程中将慎重注意以下三个参数的科学合理取得，即预期的客观收益、报酬率和持续经营的获得时间。目前该区域经济政策稳定，房地产市场近几年



持续增长,基于本次评估目的,我们考虑未来收益的增长与可能的通货膨胀、产业经济的调整等其他因素,因此选用年净收益不变且有限年的收益法公式进行计算。

$$\text{计算公式为: } V = A / Y [1 - 1 / (1+Y)^n]$$

其中: V 表示: 房地产现值

A 表示: 未来各年的净收益 (元/m²)

Y 表示: 报酬率 (%)

n 表示: 未来可获取收益的年限 (年)

十、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,运用科学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并结合估价经验与影响房地产价值因素的分析,在满足估价的假设和限制条件下,确定估价对象在价值时点二〇二二年七月二十日的公开市场价值,总价为: 392,435 元 (人民币), 大写: 叁拾玖万贰仟肆佰叁拾伍元整。

十一、估价人员



参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册证书编号	签字	盖章	日期
唐绍龙	6420070005		中国注册房地产估价师 唐绍龙 注册号：6420070005	2022年7月29日
马海燕	6420040001		中国注册房地产估价师 马海燕 注册号：6420040001	2022年7月29日
牛睿	6420090003		中国注册房地产估价师 牛睿 注册号：6420090003	2022年7月29日

十二、实地查勘日

二〇二二年七月二十日

十三、估价作业期

二〇二二年七月二十日-----二〇二二年七月二十九日。

宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年七月二十九日



石嘴山市惠农区人民法院

委托书

(2022)宁0205执恢189号

宁夏德光房地产评估咨询有限公司：

我院在执行中国建设银行股份有限公司石嘴山惠农支行与李旭,高娟,张书兵,石嘴山市登峰房地产开发有限公司,借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

惠农区福利路永盛家园54号营业房。



承办人：韩勇

联系电话：

联系人：郭浩

联系电话：09523819904

本院地址：



石嘴山市不动产登记信息查询单

查询编号: 1538722985785462786

查档情况	查询人姓名		联系电话					
	证件名称	身份证	证件号码					
产权情况	产权人	高娟, 李旭	证件号码	220183198410274623, 640202198203050059				
	产权证号	石房建惠农区字第0048248号						
	房屋坐落	惠农区福利路永盛家园1幢54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	竣工年代	取得价格 (万元)	附记
614392	钢筋混凝土结构	12	1	114.68	商业服务	2013-11-07	114.15	原房屋id: FW_614392
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		城镇住宅用地		划拨				
共有人信息	共有人姓名		共有人份额		共有证号			
	石嘴山市登峰房地产开发有限公司, 高娟				56414364-8, 220183198410274623			
不动产限制信息								
是否有产权	是否有预告	是否有抵押	是否有查封	是否有异议	是否有冻结			
否	是	是	是	否	否			

此证明仅用于司法查询

本证明书依据不动产登记簿内容出具, 仅供参考
 调阅人 张婧-综窗

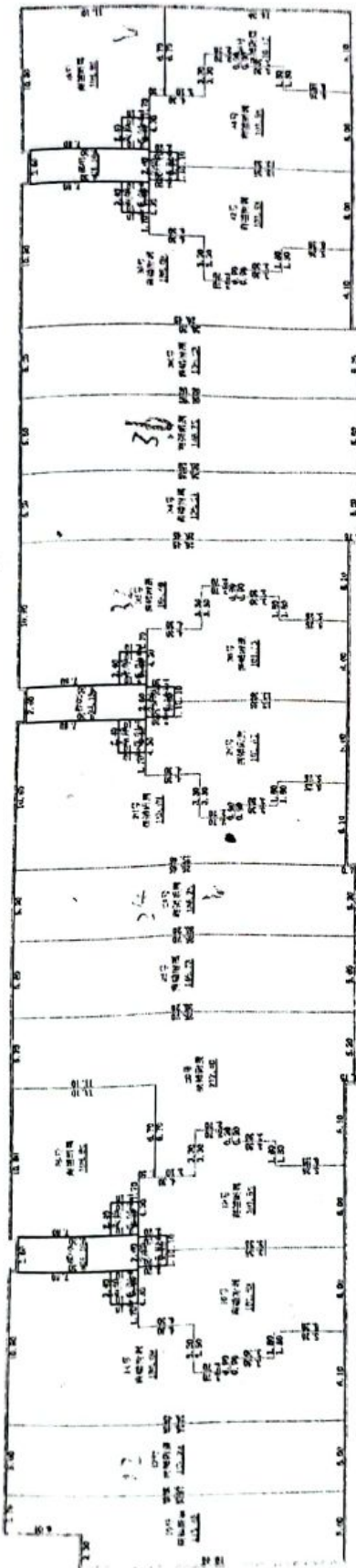
石嘴山市自然资源和不动产登记中心
 出具时间: 2023年10月13日



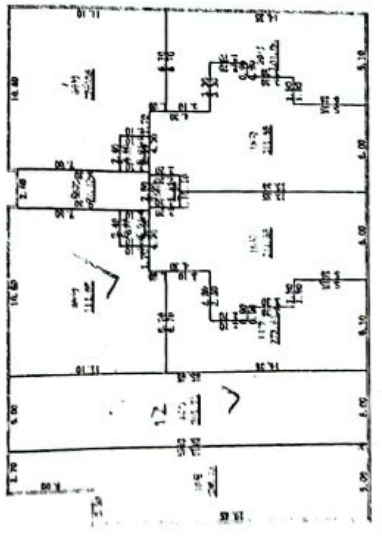
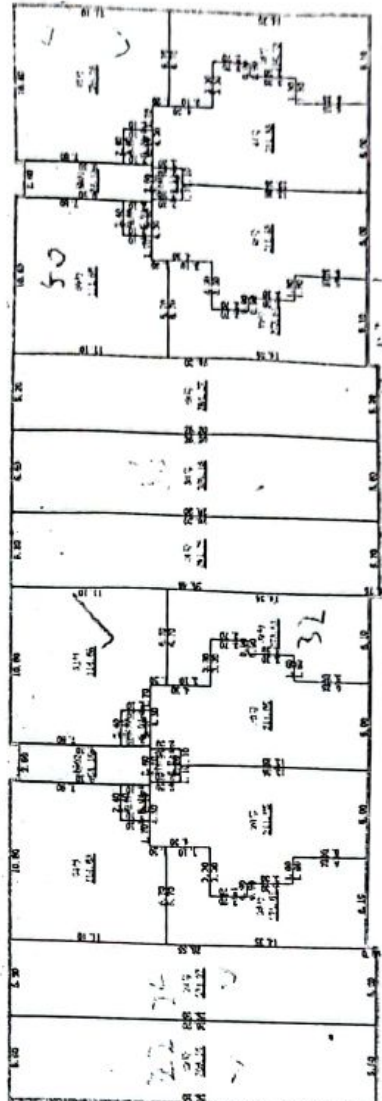
扫描全能王 创建

N

小区道路



小区道路



小区道路

小区道路

绘图比例	1 : 400	日期	2013.10.26
测绘人员	朱建华	计算人员	朱建华
初审		终审	

单位: 米 (M)

(估价对象实物状况图)

