

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：兴庆区凤凰花园 8 号楼 2 单元 401 室住宅房地产市场
价格评估

估 价 委 托 人：青铜峡市人民法院

房地产估价机构：宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师： 李晓军 注册号 6420110008

何生会 注册号 6420100003

估价报告出具日期：2022 年 02 月 16 日

估 价 报 告 编 号：宁明基估（2022）司字第 009 号

致估价委托人函

青铜峡市人民法院：

受贵法院的委托，我对位于兴庆区凤凰花园8号楼2单元401室住宅房地产市场价格进行评估。

估价对象：兴庆区凤凰花园8号楼2单元401室住宅房地产，即建筑面积为140.38平方米的房屋所有权及其所分摊的23.40平方米的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（青铜峡市人民法院执行的青铜峡市农村信用合作联社与尚林武、严学梅、方海军、尚爱梅、任红业、雷萍、尚玲志、叶会琴、陈学明、李爱红金融借款合同纠纷一案）

价值时点：2022年01月27日（实地查勘之日）。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照法律法规和技术标准，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，在满足全部估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

房地产估价结果表（币种：人民币）

项目序号	位置	产权人	结构	建成年代	面积（m ² ）	所在层	用途
1	兴庆区凤凰花园8号楼2单元401室	方海军	混合	2004	140.38	4/6	住宅
市场价格		单 价：7945 元/m ²					
		总 价：1115319 元					
		大写金额：人民币壹佰壹拾壹万伍仟叁佰壹拾玖元整					

特别提示：1、使用前请全文阅读“估价结果报告”，特别是“估价假设和限制条件”；

2、本报告有效期为一年，即2022年02月16日至2023年02月15日。

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李晓军

二零二二年二月十六日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘日	14
(十三) 估价作业期	14
四、估价技术报告（估价机构存档）	16
(一) 估价对象描述与分析	16
(二) 市场背景描述与分析	19
(三) 最高最佳利用分析	22
(四) 估价方法适用性分析	23
(五) 估价测算过程	25
(六) 估价结果的确定	34
五、附件	
附件一、评估委托书（复印件）；	
附件二、估价对象权属证明（复印件）；	
附件三、估价对象位置图；	
附件四、估价对象实地查勘现状照片；	
附件五、估价依据的其他文件资料；	
附件六、房地产估价机构营业执照和备案资质证书复印件；	
附件七、注册房地产估价师资格证书复印件。	

估价师声明

根据我们的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估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学（2021）37号进行估价工作，撰写估价报告；

5、注册房地产估价师及估价人员已对估价对象进行了实地查勘并进行记录。（查勘人员何生会、李晓军；查勘时间：2022年01月27日）。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》等产权证明，我们未向政府有关部门进行核实，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、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，假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，未发现估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载内容存在不相当现象。

4、估价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，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 注册房地产估价师对该房屋的实地查勘也仅限于在查勘之日的外观作一般性的查勘，对结构及难以接触到的部分等内在质量情况本所没有专业上的能力及资质，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象及实地查勘房屋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。

6. 报告有效期内无足以影响房地产市场发生实质性变化的国家财税、土地利用等政策的重大调整变化。

7. 本次评估范围依据青铜峡市人民法院评估委托书记载内容，对评估对象现状进行查勘，经当事人签字确认，如评估范围发生变动，评估价值应做相应调整。

8. 至价值时点，估价委托人未明确涉执房地产存在用益物权及占有使用情况，根据注册房地产估价师现场调查，未发现、掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

9. 至价值时点，估价委托人未明确涉执房地产存在欠缴物业管理费、税金、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设

三、背离事实假设

涉执房地产处置司法评估的价值类型一般为市场价格（价值），不应考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿情况进行评估。

四、不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设

五、依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设

六、本估价报告使用限制

1. 本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用作其他用途，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；若改变估价目的及使用条件，需重新委托估价。

2. 在价值时点 2022 年 01 月 27 日，本次注册房地产估价师何生会、李晓军，在被执行人（代理人）尚林武的陪同下对房屋现状进行现场查勘。

3. 本次评估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、特殊规定等情况；

4. 本次评估未考虑涉执房地产处置时所发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响；

5. 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成交价格，也不应当视为评估对象处置成交价格的保证；

6. 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、房地产市场状况与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，本次评估假定在人民法院拍卖或者变卖之日估价对象状况和房地产市场状况与价值时点时的状况相同；

7. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内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。

8. 本估价报告有限期自估价报告出具之日起一年内有效。

9. 报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

10. 本估价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，请委托人及时通知本所更正，否则，误差部分无效。

11. 本估价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，本估价机构不承担责任。

12. 本报告由宁夏明基房地产土地资产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：青铜峡市人民法院

联系人：姚鹏

联系电话：18195366635

二、房地产估价机构

估价机构名称：宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李晓军

地 址：银川市兴庆区文化西街 106 号银川国际贸易中心 B 段七层 A6、A7、A8 号办公用房

资质等级：贰 级

证书编号：宁建房估证字【2018】第 001 号

有效期限：2021 年 1 月 15 日—2024 年 1 月 14 日

电 话：0951-6087070

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

本次估价范围：位于兴庆区凤凰花园8号楼2单元401室住宅房地产，即建筑面积为140.38平方米的房屋所有权及其所分摊的23.40平方米的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）。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

(1)坐落：兴庆区凤凰花园 8 号楼 2 单元 401 室；

(2)方位：东至南园二村；南至铁路；西至凤凰南街；北至长城东路；

(3)距离：距离银川一中南薰校区较近；

(4)朝向：南北；

(5)楼层：估价对象所在建筑物共6层，所在层为第4层；

2、交通状况

(1)道路状况：区域主要的道路有长城路、凤凰街、利民街、富宁街等城市主、次干道构成交通路网，区域内道路通达度较好。

(2)出入可利用交通工具：公交车、出租车等；

(3)公交便捷度：区域内有15、21、35、32、38、43公交车通行，公共交通较便捷。

(4)交通管制状况：无；

(5)停车方便程度：周边以住宅区为主，该小区设有地上及临街停车位，停车较方便。

3、环境状况

(1)自然环境：估价对象所在区域环境空气质量较好，交通干线噪声和区域环境噪声达标。

(2)人文环境：周边主要以住宅区为主，周围治安状况良好，社区管理较完善，人文环境较好。

(3)景观：小区道路系统舒畅方便，建筑外观简洁，建筑群体组合关系比较和谐，绿化和景观环境较好。

4、外部配套设施状况

(1)基础设施：估价对象共用宗地红线内“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气），基础设施完善；

(2)公共服务设施：估价对象附近有银川一中南薰校区、唐徕公园、博文小学、银川市第一人民医院、西塔市场、超市、银行等，公共服务设施较齐全；

(三) 估价对象实物状况

1、土地实物状况

(1)名称：兴庆区凤凰花园 8 号楼 2 单元 401 室；

(2)四至：住宅分摊用地，四至不详；

(3)面积：估价对象所在居住区共有宗地面积不详，分摊土地面积为 23.40 平方米；

(4)用途：城镇住宅用地；

(5)形状：整宗土地形状较规则；

(6)地形、地势：估价对象所在宗地地势较平坦，自然排水情况良好；

(7)开发程度：估价对象宗地红线外已达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通天然气及场地平整）的开发程度。宗地红线内已达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通天然气及场地平整）的开发程度。

2、建筑物实物状况

(1)名称：兴庆区凤凰花园 8 号楼 2 单元 401 室；

(2)建筑面积：140.38 m²；

(3)规划用途：住宅；

(4)建筑结构：混合结构；

(5)设施设备：供水、排水、供电、天然气、通讯、供暖等；

(6)装饰装修：估价对象入户门为防盗门，断桥铝合金窗，客厅地面铺地瓷砖，墙面刷乳胶漆，石膏板造型吊顶；卧室地面铺木地板，墙面及天棚刷乳胶漆；厨房及卫生间地面铺地瓷砖，墙面贴面砖，PVC 板吊顶。

(7)净高：净高约 2.8 米；

(8)空间布局：三室两厅一卫一厨；空间布局合理

(9)建成时间：2004 年；

(10)使用及维护情况：目前自用，维护状况较好；

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

Ningxia Mingji Real Estate Land Asset Evaluation Co., Ltd.

(1)完损状况：无明显的损毁状况，现状良好，使用正常。

(四) 估价对象权益状况

1、建设用地使用权状况

土地使用权人		方海军	
座落		兴庆区凤凰花园 8 号楼 2 单元 401 室	
《国有土地使用证》证号		银国用(2007)第 31428 号	
地号	8-11-47	图号	——
地类(用途)	城镇单一住宅	取得价格	——
使用权类型	出让	终止日期	2055 年 05 月 20 日
使用权面积	23.40m ²	其中	独用面积
			0.00m ²
		分摊面积	23.40m ²
发证机关	银川市人民政府		发证日期
记事	商品房住宅		
			2007-12-29

2、房屋所有权状况

房屋所有权人		方海军						
产别		私有						
房屋坐落		兴庆区凤凰花园 8 号楼 2 单元 401 室						
《房屋所有权证》证号		银房权证兴庆区字第 2006036901 号						
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	房屋性质	规划用途
	8	2-401	混合	6	4	140.38		住宅
填发单位		银川市房产管理局			填发日期			
附记								

3、房屋他项权证状况

他项权证证号	银房他证兴庆区字第 201405616 号						
房屋他项权利人	青铜峡市农村信用合作联社立新信用社						
房屋所有权人	方海军						
房屋所有权证证号	2006036901						
房屋坐落	兴庆区凤凰花园 8 号楼 2 单元 401 室						
他项权种类	抵押						
债权数额	贰佰万圆整						
登记时间	2014-03-19						
填发单位	银川市房屋产权交易中心						

4、租赁权、用益物权及占有使用情况

估价对象现由房屋所有权人自用，不存在租赁权、用益物权及占有使用情况；

5、查封、房地产使用管制等形式限制权力状况

根据《银川市不动产登记信息查询单》中记载，估价对象查封、抵押中，无土地使用管制等形式限制权利状况。

6、物业管理状况

小区由专业的物业管理公司进行管理，物业管理较好。

五、价值时点

2022年01月27日（实地查勘之日）。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次评估的价值类型为估价对象在价值时点的市场价格。

（二）价值定义

市场价格是指评估对象于价值时点在市面上的平均交易价格，采用比较法测算得出。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

（一）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与房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，是要求估价机构和注册房地产估价师在估价中不应偏袒估价利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则

要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。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，即必须经估价对

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估价对象具有合法的产权，在无法确认估价对象产权的合法性的情况下必须在估价报告中说明估价过程和结论是在假定估价具有合法产权的情况下才是有效的；二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；三是要求在估价中如果涉及估价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）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。

（四）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。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。

（五）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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。此原则是要说明房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证并能给估价对象带来最高价值的使用，它的具体表现是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说评估价值应是在合法使用方式下各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

- 1、中华人民共和国主席令《中华人民共和国民法典》[2020]第45号
- 2、中华人民共和国主席令《中华人民共和国土地管理法》[2019]第32号；
- 3、中华人民共和国主席令《中华人民共和国资产评估法》[2016]第46号；
- 4、中华人民共和国主席令《中华人民共和国城市房地产管理法》[2019]第32号；
- 5、中华人民共和国国务院令《中华人民共和国土地管理法实施条例》[2021]第743号；
- 6、中华人民共和国主席令《中华人民共和国城乡规划法》[2019]第29号；
- 7、中华人民共和国国务院令《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》[1990]第55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规定》（法释[2018]15号）；
- 9、《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；
- 10、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》

（财税〔2016〕36号）；

11、财政部、国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》财税[2016]43号；

12、国家税务总局《关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告》国家税务总局公告2016年第16号；

13、宁夏回族自治区人民政府办公厅《关于印发《宁夏回族自治区房产税实施细则》的通知》宁政办财税[2016]43号；

14、其他相关的法律、法规文件。

（二）估价标准依据

1、国家质量监督检验检疫总局、中华人民共和国住宅与城乡建设部联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

2、国家质量监督检验检疫总局、中华人民共和国住宅与城乡建设部联合发布的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、中国房地产估价师与房地产经纪人学会《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学（2021）37号；

（三）估价委托人提供的相关资料

1、《宁夏回族自治区青铜峡市人民法院价格评估委托书》（2021）宁 0381 执 510 号；

2、《房屋所有权证》银房权证兴庆区字第 2006036901 号复印件；

3、《国有土地使用证》银国用（2007）第 31428 号复印件；

4、《银川市不动产登记信息查询单》复印件；

5、《房屋他项权证》银房他证兴庆区字第 201405616 号；

6、估价委托人提供的其他相关资料。

（四）注册房地产估价师调查收集的相关资料

- 1、估价对象现状照片；
- 2、注册房地产估价师实地查勘记录；
- 3、区域房地产市场租售相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法选用

根据《房地产估价规范》，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；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；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。本次评估选用比较法和收益法进行估价。

（二）选用方法定义及计算公式

1、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修正得到估价对象价值或价格的方法。

比较价值=可比实例成交价格×市场状况调整系数×交易情况修正系数×房地产状况调整系数。

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。

本次采用净收益每年不变的公式：

$$V=A \div Y \times [1-1 \div (1+Y)^n]$$

式中：V—估价对象收益价值；

A—估价对象年净收益；

Y—估价对象年收益（报酬）率；

n—估价对象收益年限。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2022 年 01 月 27 日的估价结果如下表：

房地产估价结果表(币种：人民币)

估价结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价 (元/m ²)	7945	2459
	总价 (元)	1115319	345194
市场价格	单价 (元/m ²)	7945	
	总价 (元)	1115319	
	大写金额：人民币壹佰壹拾壹万伍仟叁佰壹拾玖元整		

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李晓军	6420110008		年 月 日
何生会	6420100003		年 月 日

十二、实地查勘日

2022 年 01 月 27 日。

十三、估价作业日期

2022 年 01 月 27 日至 2022 年 02 月 16 日。

附 件

- 附件一、评估委托书（复印件）；
- 附件二、估价对象权属证明（复印件）；
- 附件三、估价对象位置图；
- 附件四、估价对象实地查勘现状照片；
- 附件五、估价依据的其他文件资料；；
- 附件六、房地产估价机构营业执照和备案资质证书复印件；
- 附件七、注册房地产估价师资格证书复印件。

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

二零二二年二月十六日

