

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：惠农区南大街 26 院（金能小区）10 幢 5 单元 501
号住宅用房涉执房地产市场价格价值评估

估价委托人：石嘴山市惠农区人民法院

房地产估价机构：宁夏厚邦房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：张 兵(6420130004)

张 燕(6420140005)

估价报告出具日期：2022 年 9 月 15 日

估价报告编号：宁厚[2022]执字第 058 号



致估价委托人函

石嘴山市惠农区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院在执行中国农业银行股份有限公司石嘴山惠农支行与冯荣贵、周苏琴借款合同纠纷一案，对冯小平单独所有的估价对象，位于惠农区南大街26院（金能小区）10幢5单元501号，建筑面积58.36平方米的住宅用房房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年9月7日。

估价结果：注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，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72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/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定位于惠农区南大街26院（金能小区）10幢5单元501号住宅用房，在假设和限制条件限制下于价值时点的市场价值详见下表：

房地产估价结果一览表

房屋所有权人 (单位)	坐落	总楼层	所在层	建造 年代	结构	设计 用途	建筑 面积 (㎡)	评估 单价 (元/㎡)	评估 总价 (元)
冯小平	惠农区南大街26院（金能小区）10幢5单元501号	5	5	1997	混合	住宅	58.36	1519	88649
人民币大写金额		捌万捌仟陆佰肆拾玖元整							

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。估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》和《估价技术报告》。本报告有效期自估价报告出具之日起一年内有效，即2022年9月15日至2023年9月14日。

宁夏博邦房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月十五日



目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	3
一、估价委托基本事项.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15

附件

- 1.《石嘴山市惠农区人民法院委托书》复印件
- 2.估价对象位置示意图
- 3.估价对象内外部状况及周围环境和景观照片
- 4.《住宅房地产实地查勘记录表》复印件
- 5.《涉执房地产税费、相关费用及相关权利调查表》复印件
- 6.《石嘴山市不动产登记信息查询单》复印件
- 7.房地产估价机构《营业执照》复印件
- 8.房地产估价机构备案证书复印件
- 9.中国执行信息公开网人民法院司法评估机构名单库公示截图复印件
- 10.注册房地产估价师资格证书复印件



估价师声明

注册房地产估价师根据自己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. 本估价报告中的分析、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. 注册房地产估价师依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
5. 房地产估价机构和注册房地产估价师根据法律、法规和规章的规定，按照估价的科学规律和技术操作规范出具估价意见，不受任何个人或者组织的非法干预。
6. 房地产估价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. 使用房地产估价报告，应当保持其完整性和严肃性。
8. 估价意见属于注册房地产估价师的专业意见。当事人对估价意见有异议，应当通过庭审质证或者申请重新评估、补充评估等方式解决。



估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价对象产权明晰, 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. 估价对象在价值时点时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场, 且估价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. 估价委托人提供了估价对象的《石嘴山市不动产登记信息查询单》, 注册房地产估价师对面积、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, 假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

5. 注册房地产估价师已对房屋进行了一般性的查勘, 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, 未对结构等内在质量进行检测, 无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测, 假定估价对象能正常安全使用。

6. 由于估价对象的价值时点与人民法院拍卖(或者变卖)财产之日不一致, 故本评估假定在价值时点与人民法院拍卖(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的状况相同。

7. 在估价测算的过程中, 涉及增值税计算时, 如产权人为一般纳税人, 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. 估价结果是为确定房地产市场价值提供参考依据, 估价时没有考虑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, 也没有考虑估价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估价结果的影响。当上述条件发生变化时, 估价结果一般也会发生变化。

9. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。



10. 石嘴山市惠农区人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次估价对象对象市场价值对应的交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

11. 石嘴山市惠农区人民法院未明确估价对象存在欠缴税金、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次估价设定估价对象不存在欠缴税金、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

12. 本次估价估价结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供《石嘴山市不动产登记信息查询单》（查询编号：1566982167806406657）的记载，估价对象已抵押、已查封，根据本次估价目的，本次估价是不考虑估价对象抵押、查封等有限制情况下的市场价值判断与反映。

四、不相一致假设

根据估价委托人提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》（查询编号：1566982167806406657）的记载，估价对象坐落为惠农区南大街 26 院 10 幢 5 单元 501 号，根据估价人员现场查看，估价对象实际坐落为惠农区南大街金能小区 10 号楼 5 单元 501 室，本次估价以估价对象的实际坐落为准。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为实现本次估价目的服务，不作它用。若由此产生的不良结果，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. 本报告有效期自估价报告出具之日起一年内有效。在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4. 本估价结果不包括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服务费、暖气费用、水电费用等，特提请估价委托人及估价报告使用人注意。

5. 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的



成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

6. 依据《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）规定，当事人、利害关系人收到估价报告后五日内对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。评估机构在五日内未作说明或者当事人、利害关系人对作出的说明仍有异议的，人民法院应当交由相关行业协会在指定期限内组织专业技术评审，并根据专业技术评审出具的结论认定评估结果或者责令原评估机构予以补正。当事人、利害关系人未规定的期限内提出异议的，人民法院不予受理。

7. 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，请估价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。

8. 本次提交给估价委托人房地产估价结果报告一式伍份，房地产估价技术报告留存房地产估价机构存档备案。

9. 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。

10. 本报告专为石嘴山市惠农区人民法院及相关当事人所使用，未经本房地产估价机构的书面同意，不得向估价委托人、相关当事人和估价报告审核部门以外的单位或个人提供；本报告的全部或部分内容及任何参考资料未经本房地产估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本报告以任何形式公开发表，也不得在任何公开发表的文件、文章、通告或声明等中引用。

11. 本报告必须经房地产估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，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。

12. 本报告由宁夏厚邦房地产资产评估有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托基本事项

（一）估价委托人

石嘴山市惠农区人民法院

（二）主办法官

韩勇法官

（三）委托事项

石嘴山市惠农区人民法院在执行中国农业银行股份有限公司石嘴山惠农支行与冯荣贵、周苏琴借款合同纠纷一案所涉及冯小平单独所有的位于惠农区南大街26院（金能小区）10幢5单元501号住宅用房在价值时点的房地产市场价格价值进行评估。

（四）基本案情

案由：中国农业银行股份有限公司石嘴山惠农支行与冯荣贵、周苏琴借款合同纠纷一案。

根据《石嘴山市惠农区人民法院委托书》（（2022）宁0205执843号）以及案件法官介绍及注册房地产估价师了解到的相关情况，案由简述如下：

石嘴山市惠农区人民法院在执行中国农业银行股份有限公司石嘴山惠农支行与冯荣贵、周苏琴借款合同纠纷一案的过程中，涉及冯小平单独所有的位于惠农区南大街26院（金能小区）10幢5单元501号住宅用房房地产。

石嘴山市惠农区人民法院于2022年9月1日出具《石嘴山市惠农区人民法院委托书》（（2022）宁0205执843号），委托本公司对位于惠农区南大街26院（金能小区）10幢5单元501号住宅用房进行房地产价值评估，本公司于2022年9月7日接到《石嘴山市惠农区人民法院委托书》并接受委托，并于2022年9月7日进行了估价对象的现场查勘。

二、房地产估价机构

估价机构名称：宁夏厚邦房地产资产评估有限公司



机构地址：银川市兴庆区民族北街 50 号三层

法定代表人：岳昌二

统一社会信用代码：916401007359696214

经营范围：详见《土地评估机构资质证》估价范围；房地产评估及相关咨询服务；
土地规划及代理咨询服务；资产评估***（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）

房地产估价机构备案等级：贰级

备案证书编号：宁建房估证字[2015]第 002 号

有效期限：2021 年 3 月 22 日—2024 年 3 月 21 日

联系人：岳昌二

联系电话：（0951）6016971 18995060089

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

估价对象为位于惠农区南大街 26 院（金能小区）10 幢 5 单元 501 号住宅用房房
地产（包含所分摊的城镇住宅用途国有出让建设用地使用权和影响房屋整体使用的设
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）估价对象实物状况

1. 土地实物状况

(1)名称：估价对象为惠农区南大街 26 院（金能小区）10 幢 5 单元 501 号及所分
摊的土地。

(2)四至：估价对象所占用的土地为分摊土地，土地四至无法准确确定。

(3)面积：分摊土地面积为 28.95 平方米。

(4)用途：城镇住宅用地。

(5)形状：估价对象土地为分摊土地，形状不详。



- (6)地形地势：估价对象所在地块地势平坦，与相邻土地、道路无不利影响。
- (7)土壤地基：估价对象土壤未受污染，地基承载力良好。
- (8)开发程度：至价值时点时，估价对象土地开发程度达到宗地红线内外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）及场地平整。

2. 建筑物实物状况

- (1)名称：估价对象为惠农区南大街 26 院（金能小区）10 幢 5 单元 501 号。
- (2)建筑规模：建筑面积为 58.36 平方米。
- (3)用途：估价对象设计用途为住宅，实际用途为住宅。
- (4)层数和高度：估价对象所在建筑物为 5 层住宅楼，高度约为 15 米。
- (5)建筑结构：估价对象为混合结构。
- (6)设施设备：估价对象给水、排水、采暖、通讯、电气等设施齐全，能正常使用。
- (7)装饰装修：估价对象入户门为防盗门，内门为木门，铝合金窗，室内地面铺地瓷砖，墙面及顶棚刷乳胶漆，石膏装饰顶，厨房卫生间地面及墙面贴瓷砖，顶棚为 PVC 吊顶，外墙面刷涂料。
- (8)层高及空间布局：估价对象位于第 5 层（顶层），层高约为 3 米，两室一厅一厨一卫，空间布局规则。
- (9)竣工日期：估价对象竣工日期为 1997 年。
- (10)使用及维护状况：估价对象现空置，维护状况一般。
- (11)完损状况：估价对象完损状况较好，属基本完好房。

(三)估价对象区位状况

1. 区域状况描述

估价对象位于惠农区，惠农区，隶属于宁夏回族自治区石嘴山市，介于东经 106°70'—106°80'，北纬 39°20'—39°30'之间，地处宁夏最北端，东临黄河，西依贺兰山，北与内蒙古乌海市接壤，是宁夏的北大门。包兰铁路、京藏高速公路和 109、110 国道以及滨河大道横贯全境。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，惠农区常住人口为 178891 人。截止 2021 年 4 月，惠农区下辖 6 个街道、3 个镇、3 个



乡，总面积 1254 平方千米，区政府驻北街街道。

2. 位置状况描述

(1)方位与坐落：估价对象坐落于惠农区南大街 26 院（金能小区）10 幢 5 单元 501 号，该小区位于惠农区西南方，小区四至为东至南大街，南至金福小区，西至广西路，北至西大街。

(2)与相关场所的距离：估价对象距惠农区文景广场约 600 米。

(3)临街状况：估价对象所在小区东临南大街。

(4)朝向和采光：估价对象所在建筑物为南北向，采光较好。

(5)楼层：估价对象位于第 5 层，总层数为 5 层，位于顶层。

3. 交通条件状况描述

(1)道路状况：估价对象所在小区东临南大街，南大街是惠农区交通主干道，路面状况较好，交通流量较大。

(2)出入可利用的交通工具：估价对象附近设有 2、5、10、201 路等公交汽车站点，估价对象所在小区离公交站点约 100 米。

(3)交通管制情况：无交通管制情况。

(4)停车方便程度：估价对象周边有公共停车场，停车方便程度较优。

(5)交通收费情况：惠农区公共汽车以无人售票为主，上车 1 元。出租车起步价为 5 元，3 公里后每公里 1.2 元、1.4 元不等。估价对象所在区域社会公共停车场停车 30 分钟内免费，两小时内 2 元，两小时以上四小时以内每小时加收 1 元，4 小时后每 30 分钟加收 1 元。

4. 外部配套设施状况描述

(1)外部基础设施：估价对象宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通暖、通上水、通下水、通天然气），基础设施完备。

(2)生活服务设施：周围有春晖市场、文景广场、石嘴山市第一人民医院等，生活服务设施齐全。

(3)教育配套设施：周围有小博士幼儿园、石嘴山市第二小学、石嘴山市第二中学



等，教育配套设施齐全。

5. 周围环境状况描述

(1) 自然环境：估价对象所在区域以住宅区为主，周边环境卫生状况良好，无噪声影响，无空气污染，自然环境良好。

(2) 人文环境：估价对象所在区域以住宅区为主，治安状况较好，人文环境较好。

(3) 景观：估价对象所在区域无景观设置。

(4) 噪音：估价对象所在区域无噪声影响。

(四) 估价对象权益状况

1. 土地权益状况：根据估价委托人提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》(查询编号：1566982167806406657)的记载确定。

(1) 土地所有权状况：根据《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》等相关法律法规，确定为国家所有。

(2) 土地使用权状况：土地使用权人为冯小平。

(3) 土地使用管制情况：估价对象土地使用权类型为国有建设用地使用权，使用权性质为出让，用途为城镇住宅用地，终止日期为2083年7月1日。

(4) 出租或占有情况：无。

(5) 他项权利设立情况：已抵押，抵押权人为中国农业银行股份有限公司石嘴山惠农支行，抵押方式为一般抵押，被担保主债权数额为5万元，债务履行期限为2019年6月24日起，2022年6月23日止。

(6) 其他特殊情况：已查封，查封机关为石嘴山市惠农区人民法院，查封文号为(2022)宁0205执843号，查封期限为2022年8月29日起，2025年8月28日止。

2. 建筑物权益状况：根据估价委托人提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》(查询编号：1566982167806406657)的记载确定。

(1) 房屋所有权状况：房屋所有权人为冯小平。

(2) 房屋共有权状况：单独所有。

(3) 权利性质：未记载。



(4)出租或占有情况：无。

(5)他项权利设立情况：已抵押，抵押权人为中国农业银行股份有限公司石嘴山惠农支行，抵押方式为一般抵押，被担保主债权数额为5万元，债务履行期限为2019年6月24日起，2022年6月23日止。

(6)产权来源：未记载。

(7)其他特殊情况：已查封，查封机关为石嘴山市惠农区人民法院，查封文号为(2022)宁0205执843号，查封期限为2022年8月29日起，2025年8月28日止。

五、价值时点

本次估价的价值时点，注册房地产估价师根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定，结合本次估价目的，以估价对象实地查勘完成之日2022年9月7日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

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。一是适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。二是熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。三是不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。四是公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

七、估价原则

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



1. 独立、客观、公正原则

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估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不应受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。所谓“客观”，是要求房地产估价机构和注册房地产估价师在估价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、实事求是地进行估价。所谓“公正”，是要求房地产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。

2. 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。

3. 最高最佳利用原则

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。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估价结果。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。

4. 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，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，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，估价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：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。

5. 替代原则

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。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，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、估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

- (1)《中华人民共和国民法典》（国家主席令第 45 号）；
- (2)《中华人民共和国城市房地产管理法》（国家主席令第 72 号）；
- (3)《中华人民共和国土地管理法》（国家主席令第 28 号）；
- (4)《中华人民共和国资产评估法》（国家主席令第 46 号）；
- (5)《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》（2005 年 2 月 28 日）；
- (6)《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》（2004



年10月26日)；

(7)《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)；

(8)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号)；

(9)《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)；

(10)《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)；

(11)《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)；

(12)《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)；

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

(14)《最高人民法院关于修改〈关于民事诉讼证据的若干规定〉的决定》(法释[2019]19号)；

(15)《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》(法[2020]202号)。

2. 技术标准、规程、规范

(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)《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)。

3. 估价委托人提供的相关资料

(1)《石嘴山市惠农区人民法院委托书》((2022)宁0205执843号)；

(2)《石嘴山市不动产登记信息查询单》(查询编号:1566982167806406657)。



4. 注册房地产估价师调查收集的相关资料

- (1)注册房地产估价师现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料;
- (2)估价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、估价方法

1. 估价方法的选择

(1)所采用方法的选择

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、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照房地产估价的技术规范,根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,在遵循估价原则的前提下,采用科学、合理的方法进行估价测算。

本次估价对象为位于惠农区的住宅用房,估价对象所处房地产市场交易活跃,类似房地产交易案例较多,可采用比较法进行评估;同时类似房地产有出租资料,可采用收益法进行评估;房地产的价格直接取决于其区位和效用,而非花费的成本,结合本次估价对象为住宅用途的具体情况,不宜采用成本法进行评估;本次估价对象是已经使用的住宅用房,不具有开发和再开发的潜力,故不宜采用假设开发法。综合上述情况,本次评估采用比较法和收益法进行估价。

(2)选择方法的定义及公式

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,然后将它们与估价对象进行比较,对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

比较法采用的计算公式:估价对象比较价值=市场可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

收益法:是预测估价对象的未来收益,然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

本次估价收益法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

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查,根据估价目的,按照估价程序,遵循独立、客观、公正、合法的原则,选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,确定惠农区南大街26院(金能小区)10幢5单元501号住宅用房在假设和限制条件限制下于价值时点的市场价值详见下表:

房地产估价结果一览表

房屋所有权人(单位)	坐落	总楼层	所在层	建造年代	结构	设计用途	建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总价(元)
冯小平	惠农区南大街26院(金能小区)10幢5单元501号	5	5	1997	混合	住宅	58.36	1519	88649
人民币大写金额		捌万捌仟陆佰肆拾玖元整							

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	签名日期
张兵	6420130004		2022年9月15日
张燕	6420140005		2022年9月15日

注册房地产估价师资格说明:注册房地产估价师张兵、张燕分别于2013年和2014年取得了由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《房地产估价师注册证书》,有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

十二、实地查勘期

2022年9月7日—2022年9月7日。

十三、估价作业期

2022年9月7日—2022年9月15日。

宁夏厚邦房地产资产评估有限公司

二〇二二年九月十五日



石嘴山市不动产登记信息查询单

查询编号: 1566982167806406657

查档情况	查询人姓名	冯小平	联系电话					
	证件名称	身份证	证件号码					
产权情况	产权人	冯小平	证件号码	640211197206145012				
	产权证号	宁(2019)石嘴山市不动产权第H0002297号						
	房屋坐落	惠农区南大街26院10幢5单元501号						
	共有情况	单独所有						
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
583389	混合结构	5	5	58.36	住宅	1997-01-01	12	此证系换发
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	28.95	城镇住宅用地		出让	2083-07-01			
共有人信息	共有人姓名		共有人份额		共有证号			
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			
是	否	是	是	否	否			

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



抵押权登记信息

不动产单元号: 640205002004GB00024F00100041

抵押不动产类型: 土地 土地和房屋 土地和在建筑物
林地和林木 海域 海域和构筑物 其他

内容	业务号	S20140318005901	S20160427005501	20190624016901
抵押权人		冯小平, 中国农业银行股份有限公司石嘴山惠农支行	冯小平, 中国农业银行股份有限公司石嘴山惠农支行	中国农业银行股份有限公司石嘴山惠农支行
证件种类		, 其它	, 其它	组织机构代码
证件号		100000696	100000696	9164020092822102XA
抵押人		冯小平	冯小平	冯小平
抵押方式		一般抵押	一般抵押	一般抵押
登记类型		其它登记	其它登记	首次登记
登记原因		一般房屋抵押权	一般房屋抵押权	合同设立
在建建筑物坐落		惠农区南大街26院10幢5单元501号	惠农区南大街26院10幢5单元501号	惠农区南大街26院10幢5单元501号
在建建筑物抵押范围			全部	详见合同
被担保主债权数额(万元)		4.99	5	5
最高债权数额(万元)				
担保范围		全部	详见合同	
债务履行期限(债权确定期间)		2014年03月17日起 2017年03月16日止	2016年04月25日起 2019年04月24日止	2019年06月24日起 2022年06月23日止
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定				是
最高债权确定事实和数额		11.9	12.8392	
不动产登记证明号		石房惠农区他字第2014H00395号	石房惠农区他字第2016H00973号	宁(2019)石嘴山市不动产证明第H0000919号
登记时间		2014年03月18日	2016年04月27日	2019年06月24日
登簿人		徐海峰	王梦玲	
注销抵押业务号		S201604260146	201905100173	
注销抵押原因		贷款还清	土地及房屋抵押权注销登记	



查封登记信息

不动产单元号：640205002004GB00024F00100041

内容	业务号	SZS20220829001101			
查封机关		石嘴山市惠农区人民法院			
查封类型		查封			
查封文件		(2022)宁0205执843号			
查封文号		(2022)宁0205执843号			
查封期限		2022年08月29日起 2025年08月28日止			
查封范围		惠农区南大街26院10幢5单元501号			
登记时间		2022年08月29日			
登簿人		张婧-综窗			
解封业务号					
解封机关					
解封文件					
解封文号					
登记时间					
登簿人					
附记		原告：中国农业银行股份有限公司石嘴山惠农支行 送达人：黄堃、周海涛 送达人电话：09523819907			

