

行业协会温馨提示：

本报告已在宁夏房地产业协会管理系统信息平台备案，扫描报告二维码可查验真伪。
请使用者注意防范未经备案报告的潜在风险。



扫一扫，查真伪

涉执房地产处置司法评估 报告

宁正房估（涉案）【2022】字第025号

项目名称：贺兰县望都·太阳城E区29号楼3单元302室
（住宅）房地产市场价格评估

估价委托人：贺兰县人民法院

房地产估价机构：宁夏正达通房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：徐涛（注册号：6420130007）

孙凤鸣（注册号：6420090004）

报告备案编号：202204270022

报告出具日期：2022年04月25日



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：贺兰县望都·太阳城 E 区 29 号楼 3 单元 302 室（住宅）房地产市场价格价值评估

委托估价方：贺兰县人民法院

房地产估价机构：宁夏正达通房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：孙凤鸣 注册号：6420090004

徐涛 注册号：6420130007

报告出具日期：二〇二二年四月二十五日

估价报告编号：宁正房估（涉案）【2022】字第 025 号



致估价委托人函

贺兰县人民法院：

受贵法院的委托，我们对属马娇单独所有，位于贺兰县望都·太阳城 E 区 29 号楼 3 单元 302 室（住宅），建筑面积为 116.38 m²的房地产市场价值进行评估。

估价对象：估价对象位于贺兰县望都·太阳城 E 区 29 号楼 3 单元 302 室（住宅），建筑面积为 116.38 m²，总层数 6 层，所在层为 3 层，用途为住宅，包括建筑物、室内装修及所分摊国有建设用地使用权，未包含其可移动家具、家电及相关债权债务。

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：根据估价人员实地查勘时间，确定价值时点为二〇二二年四月十二日。

价值类型：市场价值

估价结果：估价人员根据估价目的，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律、法规和技术标准，本着独立、客观、公正的估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，结合估价人员的估价经验及估价委托人提供的相关资料，经过实地查勘和市场调查，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象房地产在满足全部假设和限制条件下，于价值时点二〇二二年四月十二日的市场价值为人民币 621236 元，大写金额：人民币陆拾贰万壹仟贰佰叁拾陆元整，单价 5338 元/平方米，详见下表。

《估价对象市场价值明细表》

产权人	产权证号	坐落位置	结构	用途	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
马娇	宁 (2017) 贺兰县不动产权第 0005935 号	贺兰县望都·太阳城 E 区 29 号楼 3 单元 302 室	钢混	住宅	3/6	116.38	5338	621236

使用估价报告、估价结果有关的特别提示：

1、本估价报告有效使用期限为一年，即二〇二二年四月二十五日至二〇二三年四月二十四日。

2、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。

3、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费用、暖气费用、水电费用等，特提请估价委托人及买受人注意！

4、欲知详情，请阅读本估价报告全文。

顺致

商安

法定代表人(签章):



宁夏正达通房地产资产评估有限公司
二〇二二年四月二十五日





目 录

一、 估价师声明.....	1
二、 估价的假设及限制条件.....	2
三、 估价结果报告.....	5
1、 估价委托人.....	5
2、 估价机构.....	5
3、 估价目的.....	5
4、 估价对象概况.....	5
5、 价值时点.....	8
6、 价值定义.....	8
7、 估价依据.....	9
8、 估价原则.....	10
9、 估价方法.....	12
10、 估价结果.....	14
11、 注册房地产估价师.....	14
12、 实地查勘期.....	14
13、 估价作业期.....	14
14、 估价报告使用的有效期限.....	14
四、 附件.....	15
1、 《贺兰县人民法院司法鉴定委托书》；	
2、 《贺兰县不动产登记信息查询单》（复印件）；	
3、 估价对象状况照片、坐落方位图（复印件）；	
4、 企业法人营业执照、估价机构备案证书、房地产估价师注册证书（复印件）。	



估价师声明

根据注册房地产估价师的职业道德及参与本次估价的注册房地产估价师的专业能力，我们在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在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经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；

4、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《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，撰写本估价报告。

6、我公司注册房地产估价师孙凤鸣、徐涛已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
参加本次估价的国家注册房地产估价师：

估价人员	执业资格/证号	签名	日期
孙凤鸣	注册房地产估价师 6420090004	 中国注册房地产估价师 孙凤鸣 注册号: 6420090004 宁夏回族自治区住房和城乡建设厅 0951-8067402	2022年4月25日
徐涛	注册房地产估价师 6420130007	 中国注册房地产估价师 徐涛 注册号: 6420130007 宁夏回族自治区住房和城乡建设厅 2013年10月20日	2022年4月25日



估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般性假设条件:

1、估价对象委托人提供了估价对象的《贺兰县不动产登记信息查询单》复印件,受档案查询资格的限制,注册房地产估价师无权到上述主管部门对证明材料及其记载的内容进行核实,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,由于专业能力限制,无法对其被遮盖、未暴露及难以接触到的内部结构安全性进行检测或鉴定,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,假定估价对象能正常安全使用。

3、估价对象评估范围由估价委托人确定并现场指认,注册房地产估价师进行现场查勘时,未对房屋建筑面积进行专业测量,经现场查勘观察,估价对象房屋建筑面积与《贺兰县不动产登记信息查询单》记载建筑面积大体相当。

4、估价对象可在市场自由交易,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)自愿销售的卖方及自愿购买的买方;(2)交易双方无任何利害关系,交易的目的是追求各自利益的最大化;(3)交易双方精明、谨慎行事,并且了解交易对象、知晓市场行情;(4)交易双方有较充裕的时间进行交易;(5)不存在特殊买者的附加出价。

5、估价对象在合法情况下以最高最佳用途使用为估价前提,本估价报告的房地产价值是指估价对象在现状条件下,按照目前的用途继续正常使用,若转换用途,本估价结果无效。

6、在价值时点二〇二二年四月十二日,估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

7、本次评估未考虑宏观经济政策变化,房地产市场供需关系变化及自然和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响,也未考虑特殊交易方式下的特殊交易价格对本估价结果的影响,本报告以估价对象在价值时点市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

8、本估价报告未考虑估价委托人因负债而造成短期内强制处分以及抵押到期清偿因素等对估价对象房地产价值的影响,也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动作失当对其价值的影响。

9、本次评估,特提请估价委托人、估价报告使用人、竞买人关注



以下费用承担方式对估价对象市场价值产生的影响。

(1)本次估价，估价委托人未说明估价对象处置过程中税费、交易过户手续费具体承担方式，特提请估价委托人、竞买人关注所需缴纳的相关税费、交易过户手续费金额及具体承担方式对市场价值的影响。

(2)本次估价，估价委托人未提供估价对象欠缴物业费、水电费、供暖费等费用的书面证明，估价人员在现场查勘过程中未发现估价对象是否存在欠缴物业费、水电费、供暖费等相关费用，特提请估价委托人、估价报告使用人、竞买人关注估价对象欠缴相关费用的金额及具体承担方式对市场价值的影响。

(3)本次估价，估价委托人未说明估价对象处置过程中产生的拍卖费、评估费、律师费等财产处置费用的具体承担方式，特提请估价委托人、估价报告使用人、竞买人关注以上费用承担方式对其市场价值的影响。

10、本次评估，由于估价对象为涉案执行财产，执行过程属强制变现，因本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本次评估未考虑估价对象执行过程中因产权人不自愿配合交付对其市场价值的不良影响。

(二) 特殊假设条件：

1、未定事项假设

无未定事项假设。

2、背离事实假设

估价对象存在抵押及查封登记情况。因为估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价对象原有的担保物权及其他优先受偿权会因处置而消失，查封因拍卖而解除，所以未考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封等因素。

3、不相一致假设

无不相一致假设。

4、依据不足假设

本次评估，估价委托人提供的《贺兰县不动产登记信息查询单》证明文件为复印件，本次评估设定其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、本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。



3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估中没有现实的和预期的利益，同时与经济行为相关各方之间没有个人利益关系或偏见。评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范。本专业意见是宁夏正达通房地产资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

5、本次估价结果是在满足全部假设与限制条件下，在价值时点时的房地产市场价格。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。

6、本评估报告书仅对涉案房地产价值作出参考意见，不对涉案民事纠纷发表意见。

7、估价对象拍卖或者变卖之日与价值时点差异过大，且估价对象状况、房地产市场状况与价值时点对应相应状况不一致或发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

8、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告两部分”，其中“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在上级主管部门检查时提供。

9、根据《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）及关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办【2018】273号）中相关规定，估价委托人自收到评估报告后，应当在五日内将评估报告发送当事人及其他利害关系人；当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日提出书面异议。

10、估价委托人及有关方若发现本估价报告中有打印、校对错误或其他纰漏，应及时通知本评估机构修改补正，否则，该错误或纰漏部分无效。

11、估价委托人如违规使用本评估报告书和估价结果，由估价委托人承担一切责任，本机构不承担法律责任。



估价结果报告

一、估价委托人：

委托估价单位（人）：贺兰县人民法院

联系人：孙飞

联系电话：18695265663

二、房地产估价机构：

房地产估价机构名称：宁夏正达通房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：916940100710658747L

法定代表人：徐涛

住 所：银川市解放东街永康北巷 111 号

联系电话：（0951）6020565

房地产估价机构备案等级：贰级

证书编号：宁建房估证字[2007]第 011 号

有效期限：2020 年 1 月 21 日至 2023 年 1 月 20 日

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、估价对象概况：

(一)估价对象范围

估价对象位于贺兰县望都·太阳城 E 区 29 号楼 3 单元 302 室（住宅），建筑面积为 116.38 m²，总层数 6 层，所在层为 3 层，包括建筑物、装修及所分摊国有建设用地使用权，未包含其可移动家具、家电及相关债权债务。

(二)估价对象实物状况

1、土地实物状况

估价对象宗地为建筑物分摊土地，坐落于贺兰县望都·太阳城 E 区 29 号楼 3 单元 302 室（住宅），分摊土地使用权面积 20.16 m²，使用权类型国有建设用地使用权，土地性质出让，宗地形状不详，分摊土地无具体四至，国有建设用地使用权终止日期为 2083 年 2 月 3 日，至价值时点剩余土地使用权年期 60.85 年。目前宗地地势平坦，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。宗地红线外达到“七通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、



通气),宗地红线内达到“七通一平”(通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气及土地平整)的开发程度。

2、建筑物实物状况

估价对象主体为一幢6层钢混结构建筑物,南北朝向,于2011年建成,外墙面贴面砖,估价对象所在层数为3层,建筑面积为116.38 m²,设计为一梯二户(一部步梯);入户门为防盗门,窗户为塑钢窗,安装防护栏,户型设计为3室2厅1卫1厨;室内装修状况如下:客厅地面铺瓷砖,墙面贴壁纸做电视墙,石膏吊顶内装射灯刷乳胶漆;餐厅地面铺瓷砖,墙面贴壁纸,石膏吊顶刷乳胶漆;卧室地面铺瓷砖,部分卧室墙面刷乳胶漆部分卧室墙面贴壁纸,顶棚贴石膏线阴角线刷乳胶漆,包门窗套,装白色套装门,配置壁柜;卫生间地面铺瓷砖,墙面贴面砖,集成吊顶,配置坐便器,洗手盆,洗浴设施;厨房地面铺瓷砖,墙面贴面砖,集成吊顶,配置橱柜、壁挂炉。室内水、电、暖、讯设施齐全,使用及维护状况良好。

(三)估价对象权属状况

1、建设用地使用权状况

根据估价委托人提供的《贺兰县不动产登记信息查询单》显示:

产权人	马娇			
房屋坐落	贺兰县望都·太阳城E区29号楼3单元302室			
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	20.16	城镇住宅用地	出让	2083年2月3日

2、房屋所有权状况

根据估价委托人提供的《贺兰县不动产登记信息查询单》记载如下:

房屋所有人	马娇					
房屋坐落	贺兰县望都·太阳城E区29号楼3单元302室					
产权证号	宁(2017)贺兰县不动产权第0005935号		共有情况	单独所有		
房屋状况	总层数	所在层	结构	建筑面积(平方米)	房屋用途	竣工年代
	6	3	钢混	116.38	住宅	2011年12月7日

3、估价对象使用管制

估价对象房屋规划用途为住宅,无其他管制条件限制。

4、相邻关系的限制

估价对象与周围建筑物及道路之间距离符合规划及正常使用要求,



无不利影响，不存在相邻关系的限制。

5、估价对象他项权状况

(1)估价对象抵押情况

根据估价委托人提供的《贺兰县不动产登记信息查询单》显示：估价对象已抵押，具体抵押情况见下表。

抵押权人	抵押人	抵押方式	被担保主债权数额(万元)	债务履行期限	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	不动产登记证明号	附记
中国邮政储蓄银行股份有限公司银川市东城区支行	马娇	一般抵押	27	2017年7月7日起 2037年7月7日止	是	宁(2017)贺兰县不动产证明第0006515号	抵押面积: 116.38平方米

(2)估价对象租赁情况

现场查勘时，估价对象由产权人居住。

6、估价对象查封及涉案情况

根据《贺兰县人民法院司法鉴定委托书》(2022)宁0122法鉴字081号显示：估价对象涉徐庄与马成、马娇民事一案。贺兰县不动产登记信息查询单》显示：估价对象已查封，具体查封情况见下表。

查封机关	查封类型	查封文件	查封文号	查封期限	查封范围	登记时间
银川市兴庆区人民法院	查封	2020宁0104执5475号	2020宁0104执5475号	2020年9月7日起 2023年9月7日止	贺兰县望都·太阳城E区29号楼3单元302室	2020年9月7日
贺兰县人民法院	轮候查封	(2021)宁0122执2691号	(2021)宁0122执2691号	2021年8月26日起 2024年8月25日止	贺兰县望都·太阳城E区29号楼3单元302室	2021年8月26日

(四)估价对象区位状况

1、位置：估价对象位于贺兰县望都·太阳城E区29号楼3单元302室(住宅)，小区四至为：东临华美街，南临太阳城F区，西临太阳城西巷，北临太阳城D区。

2、外部基础设施条件：估价对象所在区域内基础设施完备，现已达到通供水、排水、供电、通路、供热、通讯等市政基础设施。

3、公共服务设施完备程度：估价对象周围有物美大卖场、贺兰县太阳城第二幼儿园、贺兰县第四小学、贺兰县第一中学(初中部校区)、农业银行、贺兰农村商业银行等，公共服务设施完备程度较高。



4、周围环境状况

①居住环境情况

估价对象位于贺兰县望都·太阳城E区29号楼3单元302室(住宅),所在小区临华美街,周围多住宅区和商业区,居民素质和人文环境较好,物业管理到位,小区周围环境较好。

②大气、水文、声觉、视觉及卫生环境

估价对象所在区域以商业房和商品房居住区为主,周围空气质量较好,地下水及饮用水均无污染,周边无较大噪声污染,也无辐射、固体废物等污染,周围建筑物规划整齐,视野开阔,其可视性较好;估价对象所在区域生活垃圾集中封闭收集,卫生清扫及时,卫生环境较清洁。

③人文环境

估价对象所在区域人口数量较多,密度较大,人口素质较高,人文环境较好,且周围治安状况良好。

5、临街状况:估价对象所在小区临华美街,临街状况较好。

6、交通状况:估价对象周围有401、405路等公交车,交通便捷度较好,区域内有停车场可停放车辆。

五、价值时点:

二〇二二年四月十二日(按估价人员现场查看之日确定)

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、估价依据：

1、估价行为依据：

《贺兰县人民法院司法鉴定委托书》（2022）宁 0122 法鉴字 081 号。

2、估价法律法规及政策依据：

(1)《中华人民共和国民法典》中华人民共和国主席令【2020】第 45 号（2021 年 1 月 1 日起施行）；

(2)《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【2007】第 72 号（根据 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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；

(3)《中华人民共和国土地管理法》中华人民共和国主席令【2004】第 28 号（根据 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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；

(4)《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令【2016】第 46 号（2016 年 12 月 1 日起施行）；

(5)《城市房地产转让管理规定》中华人民共和国建设部第 96 号令；

(6)《商品房屋租赁管理办法》中华人民共和国住房和城乡建设部令第 6 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)关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办【2018】273 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[2011]21 号；



(10)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学【2021】37号);

(11)国务院、住房和城乡建设部、自然资源部(原国土资源部)、宁夏回族自治区有关部门公布的其他法规政策文件。

3、技术标准、规程及规范:

(1)中华人民共和国国家标准《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)。

4、估价产权依据:

《贺兰县不动产登记信息查询单》。

5、其他估价依据:

(1)估价委托人提供与本次估价相关的其他资料;

(2)估价人员现场查看记录;

(3)本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

八、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:

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。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



院和最高人民法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（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），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部门规章和政策，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）。

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

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是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：

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。

九、估价方法

1、估价方法适用条件：

根据《房地产估价规范》，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。

2、估价方法选用：

估价对象位于贺兰县望都·太阳城E区29号楼3单元302室(住宅)，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住宅价值进行评估。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住宅，规划用途亦为住宅，估价人员现场查看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)比较法：是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

案例修正后单价=可比实例成交单价×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

(2)收益法：是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折算到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

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。目前经济政策稳定，房地产市场稳定，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。

$$P = a \div r \cdot [1 - 1 \div (1+r)^n]$$

式中：P 为房地产收益价格 a 为房地产年净收益
r 为房地产报酬率 n 为房地产收益期限



十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在二〇二二年四月十二日的市场价值为人民币 621236 元，大写金额：人民币陆拾贰万壹仟贰佰叁拾陆元整，单价 5338 元/平方米，详见下表。

《估价对象市场价值明细表》

产权人	产权证号	坐落位置	结构	用途	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总价 (元)
马娇	宁(2017)贺兰县不动产权第 0005935 号	贺兰县望都·太阳城 E 区 29 号楼 3 单元 302 室	钢混	住宅	3/6	116.38	5338	621236

十一、注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师

估价人员	执业资格/证号	签名	日期
孙凤鸣	注册房地产估价师 6420090004	 中国注册房地产估价师 注册号: 6420090004	2022年4月25日
徐涛	注册房地产估价师 6420130007	 中国注册房地产估价师 注册号: 6420130007	2022年4月25日

十二、实地查勘期：

二〇二二年四月十二日。

十三、估价作业期：

二〇二二年四月十二日至二〇二二年四月二十五日。

十四、估价报告使用的有效期限：

本估价报告的使用有效期限为一年，即二〇二二年四月二十五日至二〇二三年四月二十四日，但当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化时，该有效期应相应调整。

宁夏正达通房地产资产评估有限公司
二〇二二年四月二十五日



附件

- 1、《贺兰县人民法院司法鉴定委托书》；
- 2、《贺兰县不动产登记信息查询单》（复印件）；
- 3、估价对象状况照片、坐落方位图（复印件）；
- 4、企业法人营业执照、估价机构备案证书、房地产估价师注册证书（复印件）。

贺兰县人民法院

司法鉴定委托书

(2022)宁0122法鉴字081号

宁夏正达通房地产资产评估有限公司:

我院执行局移送的徐庄与马成,马娇民事一案,需要对马娇名下位于宁夏回族自治区贺兰县望都·太阳城E区29号楼3单元302室房屋及该房屋所占相应面积的土地房地产评估进行鉴定,根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定,特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后,应当出具鉴定报告,并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料,请一并退还我院。

附1: 《委托鉴定要求》

附2: 《委托鉴定材料清单》

二〇二二年三月三十一日



督办人: 郝永春

电话: 孙飞18695265663 传真: 石惠玲18695258591

委托鉴定要求

1、贵单位应在收到本委托书后五个工作日内向本院递交《鉴定工作计划书》一份，同时附鉴定机构及鉴定人员资质证书复印件和鉴定人承诺书；

2、贵单位应按有关规定收取鉴定费用，如协议收费，须在达成协议后，及时将协议收费副本或复印件送交本院；

3、贵单位应在接受鉴定委托后30个工作日内完成鉴定工作，因客观原因不能按期完成的，应在鉴定期限届满前七日向本院提出延期申请，延期申请不得超过两次，否则视为逾期鉴定。法院对逾期鉴定的机构将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。

4、鉴定结束后，需向本院提交《鉴定报告书》5份，同时附鉴定费发票及复印件。

5、鉴定人应当根据审判需要，出庭接受当事人质询，否则将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。

查询编号: 1498198544663375873

查档情况	查询人姓名	贺兰县人民法院-孙飞		联系电话				
	证件名称	执行公务证		证件号码				
产权情况	产权人	马娇		证件号码	640221198702072120			
	产权证号	宁(2017)贺兰县不动产权第0005935号						
	房屋坐落	贺兰县望都·太阳城E区29号楼3单元302室						
	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
40122100007GB00008F00310035	钢筋混凝土结构	6	3	116.38	住宅	2011-12-07	28	
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	20.16	城镇住宅用地		出让		2083-02-03		
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		

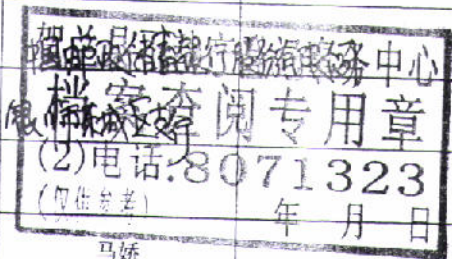
本证明书依据不动产登记簿内容出具, 仅供参考
 调阅人 陈舒娜-综窗

贺兰县不动产登记事务中心
 出具时间: 2022-02-28 15:28:10



抵押登记信息

不动产单元号: 640122100007GB00008F00310035 抵押不动产类型: 土地 土地和房屋 土地和在建建筑物
林地和林木 海域 海域和构筑物 其他

内容	业务号	M20170707010901		
抵押权人				
证件种类				
证件号				
抵押人				
抵押方式	一般抵押			
登记类型	首次登记			
登记原因	土地及房屋抵押权首次登记			
在建建筑物坐落				
在建建筑物抵押范围				
被担保主债权数额 (万元)	27			
最高债权数额 (万元)				
担保范围				
债务履行期限 (债权确定期间)	2017年07月07日起 2037年07月07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				
不动产登记证明号	宁(2017)贺兰县不动产证明第0006515号			
登记时间	2017年07月11日			
登簿人	赵雪			
注销抵押业务号				
注销抵押原因				

贺兰县不动产登记服务中心
 业务受理
 电话: 8071323

注销时间				
登簿人				
附记	抵押面积: 116.38平方米, 履行债务期限: 2017-07-07起2037-07-07止。			

查封和解封

不动产单元号: 640122100007GB000008F00310035

内容	业务号	HL20210826023401		
查封机关	银川市兴庆区人民法院	贺兰县人民法院		
查封类型	查封	轮候查封		
查封文件	2020宁0104执5475号	(2021)宁0122执2691号		
查封文号	2020宁0104执5475号	(2021)宁0122执2691号		
查封期限	2020年09月07日起 2023年09月07日止	2021年08月26日起 2024年08月25日止		
查封范围	贺兰县望都·太阳城E区29号楼3单元302室	贺兰县望都·太阳城E区29号楼3单元302室		
登记时间	2020年09月07日	2021年08月26日		
登簿人	赵雪	陈舒娜		
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: 中国邮政储蓄银行股份有限公司银川市东城区支行*rn* 法官名称: 董恒毅、白杨; 联系电话: 17795086815*rn* 查封权利人: 马娇			

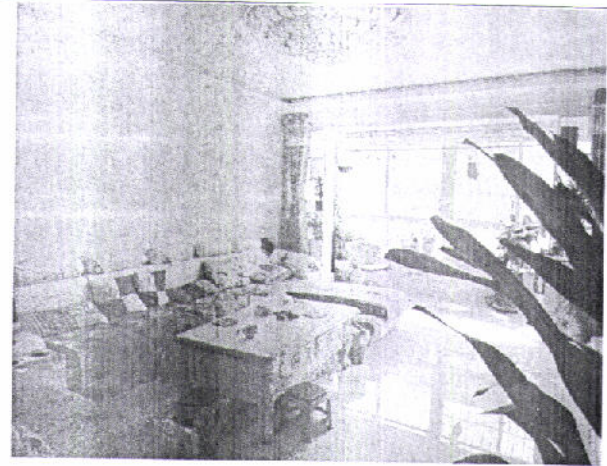




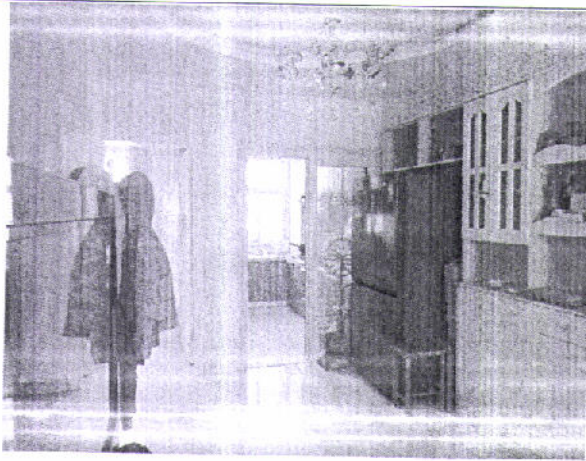
估价对象实物状况



室外



室内



室内



室内



室内



室内



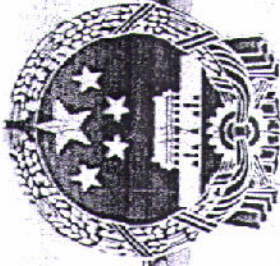
宁夏正达通房地产资产评估有限公司
Ningxia Zhengdatong Real Estate Assets Appraisal Co., Ltd

估价对象位置图



正达通评估
地址：银川市永康北巷111号正大商务六楼

联系电话：(0951) 6020565



营业执照

统一社会信用代码
91640100710658747L



扫描二维码
了解企业信用信息
国家企业信用信息公示系统
国家企业信用信息公示系统
国家企业信用信息公示系统

名称 宁夏正达通房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 徐涛

经营范围 房地产价格评估及咨询服务；土地评估及咨询服务；房地
产经纪代理；各类单项资产评估、企业整体评估；资产损
失及其他经济权益评定；项目评估及咨询服务；市场所需
的其他资产评估及相关咨询服务；社会稳定风险评估；
不动产测绘。（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）

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2005年04月06日

营业期限 / 长期

住所 银川市兴庆区解放东街永康北巷1
11号



登记机关

2021年05月07日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：银川市**奕捷**评估事务所（有限公司）

法定代表人：徐泓
(执行事务合伙人)

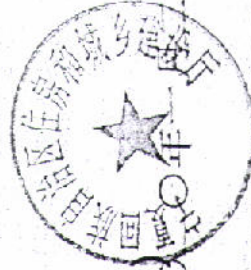
住所：银川市兴庆区解放东街永康北巷111号

统一社会信用代码：91640100710658747L

备案等级：贰级

证书编号：宁建房估证字[2007]第011号

有效期限：2020年1月21日—2023年1月20日



发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制



注

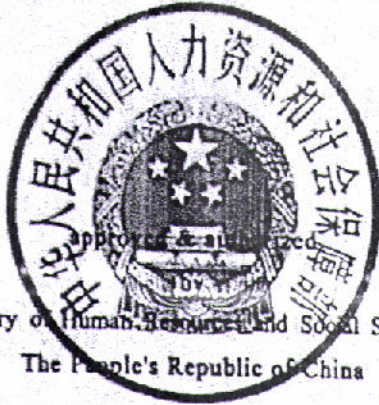
根据你公司申请及相关资料，机构名称变更为“宁夏正达通房地产”。

*****以下空



本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Real Estate Appraiser.



Ministry of Housing and Urban-Rural Development
The People's Republic of China

编号: 0022614
No.: 0022614

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

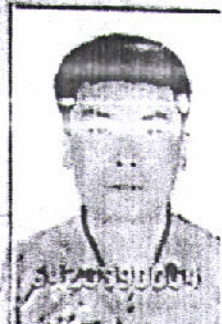
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00248605



姓名 / Full name

孙凤鸣

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

640103197509240310

注册号 / Registration No.

6420090004

执业机构 / Employer

宁夏正达通房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-24

持证人签名 / Bearer's signature

会保障部，经住房和城乡建设部批准颁发，它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Real Estate Appraiser.



Ministry of Human Resources and Social Security
The People's Republic of China



Ministry of Housing and Urban-Rural Development
The People's Republic of China

编号:
No.: 0031211

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人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。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00248698

姓名 / Full name

徐涛

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

622722198502291739

注册号 / Registration No.

6420130007

执业机构 / Employer

宁夏正达通房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-27

持证人签名 / Bearer's signature