

# 涉执房地产处置司法评估报告

宁瑞联司评报字〔2022〕第 030 号

宁夏瑞联房地产资产评估有限公司

# 房 地 产 估 价 报 告

估 价 报 告 编 号：宁瑞联司评报字〔2022〕第 030 号

项 目 名 称：石嘴山市大武口区人民法院拟处置孙丽娜、  
赵洪宇位于大武口区永康南路康嘉小区 7 幢 1  
号住宅房地产市场价格评估

估 价 委 托 人：石嘴山市大武口区人民法院

估 价 机 构：宁夏瑞联资产评估有限公司

注册房地产估价师：熊学强                      注册号：6420090005

注册房地产估价师：熊皖宁                      注册号：6420150006

估价报告出具日期：二〇二二年十月二十日

## 致估价委托人函

石嘴山市大武口区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对孙丽娜、赵洪宇位于大武口区永康南路康嘉小区 7 幢 1 号住宅房地产进行市场价值评估。

估价对象及范围：位于大武口区永康南路康嘉小区 7 幢 1 号住宅房地产，包含分摊土地使用权及依附其房屋不可移动装修，不包含自建房屋、债权债务、特许经营权等。

估价目的：为石嘴山市大武口区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 10 月 13 日。

价值类型：市场价值，是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

估价方法：比较法、收益法

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，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，确定孙丽娜、赵洪宇位于大武口区永康南路康嘉小区 7 幢 1 号住宅用房地产，在假设和限制条件下价值时点的市场价值为：人民币 944,808.00 元。大写金额（人民币）：玖拾肆万肆仟捌佰零捌元整。详见下表：

房产估价结果一览表

单位：人民币（元）

序号	产权证号	名称	用途	面积	楼层	单价（m <sup>2</sup> /元）	评估总值（元）
1	宁（2016）石嘴山市不动产权第 D02925 号	大武口区永康南路康嘉小区 7 幢 1 号	住宅	181.38	1-2	5,209.00	944,808.00
合计				181.38		5,209.00	944,808.00

特别提示：

1、本估价结果为市场价值。是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

2、本次估价中，向估价委托人提供《房地产估价结果报告》5份。

3、本报告结论仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的。因重大误解、委托提供资料的真实性、准确性、合法性不实或第三方使用报告不当造成的损失与本评估公司及注册房地产估价师无关，且本报告自动失效。

4、本估价报告使用期限为一年。即估价目的自估价报告完成之日起一年内实现，如市场状况变化很大或超过一年时，需重新进行估价。

5、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；

6、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；

7、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；

8、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，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；

9、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可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。

10、评估对象被迫转让及处置后，存在被执行人不自愿配合交付的可能。如该情况发生，评估结果的实现将会受到重大不利影响，增添评估对象过户的困难，增加执行人的相关费用等。特提醒报告使用人注意。

11、估价人员对评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响给予了必要关注。人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次评估对交易税费

宁夏瑞联资产评估有限公司

Ning Xia ruilian land Consulting Estimate Cd., Ltd

的负担方式为:按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担。如交易税费负担方式发生改变将会对评估价值产生影响,应相应调整评估结果。

12、房地产评估师现场勘察时,发现部分房屋为自建房,未办理房屋产权证,经询问委托方这部分自建房不在评估范围内,本次评估不包括自建房,特提请报告使用人注意。

宁夏瑞联资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二二年十月二十日

## 目 录

注册房地产估价师声明.....	6
估价假设和限制条件.....	7
估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
附 件.....	17

## 注册房地产估价师声明

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. 熊皖宁、王璐已于 2022 年 10 月 13 日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看并进行了记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，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。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

6. 参加估价的注册房地产估价师签章

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
熊学强	6420090005		2022 年 10 月 20 日
熊皖宁	6420150006		2022 年 10 月 20 日

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、对估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎的检查，我们没有理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价假设委托方提供的资料合法性、真实性、准确性、完整性。

2、我们对估价对象的安全性给予了必要关注，但未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和试验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，估价对象安全、可靠。

3、我们对估价对象本身及周边的环境污染给予了必要关注，但没有进行专业的环境污染检测，本次估价假设估价对象本身及周边没有重大环境污染。

4、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

5、洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

6、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。

7、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。

8、不考虑特殊买家的附加出价。

9、本次估价以估价对象处于完全的公开市场条件为假设前提。

10、估价对象应以保持现状继续使用为估价前提。

11、估价人员对评估对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）给予了必要关注。人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

12、估价人员对评估对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况给予了必要关注。人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况。本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

13. 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。

### 二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。



### 三、背离事实假设

假设估价对象在估价时点不存在用益物权、抵押、担保、查封、其他优先受偿权等。

### 四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致假设，故本估价报告没有不相一致假设。

### 五、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故估价报告没有依据不足假设。

### 六、其他假设

1、本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。如至估价时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、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市场价值的影响，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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

3、估价结果未考虑估价对象及产权所有人已承担的债务、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。

4、本次估价未考虑物业变现费用和其不确定性，以及物业转让时应缴纳的各项税费等对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

### 七、本报告使用限制条件

1、本报告结论仅作为委托方了解涉案估价对象房地产价值提供参考依据，不得用于其他目的。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、本估价报告使用期限为一年。即估价目的自估价报告出具之日起一年内实现，如市场状况变化很大或超过一年时，需重新进行估价。在价值时点后，在报告应用有效期内，若由于国家政策、经济环境及估价对象本身的物理状况等因素发生重大变化，对估价结论发生严重影响时，应及时申请房地产估价机构重新估价而不可直接使用。

3、估价结果为估价对象在价值时点的公开市场价值（含增值税）。

4、本报告专为委托人使用，未经本评估机构和估价人员同意，本估价报告的全部或部分内容不得向委托方及评估报告审查部门之外的单位和个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。也不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

5、本报告书由正文和附件两部分共同构成，不得随意分割使用。本报告经法定代表人签章，注册房地产估价师签字，评估机构盖章后作为一个整体时有效。

#### 八、其他说明

1、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项等非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对这些类事项不承担任何责任。

2、估价委托人对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真，不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。

3、报告所称“市场价值”是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

4、. 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。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：石嘴山市大武口区人民法院

住 所：大武口区黄河路与前进南路交叉路口

联 系 人：王伍林

联系电话：18009526130

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：宁夏瑞联资产评估有限公司

法定代表人：熊学强

统一社会信用代码：916402007632359322

机构地址：大武口区长庆东街 378 号

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[2013]第 027 号

联 系 人：熊皖霞

联系电话：13309529366

### 三、估价目的

为石嘴山市大武口区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

位于大武口区永康南路康嘉小区 7 幢 1 号住宅房地产，包含分摊土地使用权及依附其房屋不可移动装修，不包含自建房屋动产、债权债务、特许经营权等。

#### (二)估价对象基本状况

1、名称：估价对象为孙丽娜、赵洪宇所拥有的大武口区永康南路康嘉小区 7 幢 1 号住宅用房。

2、坐落：估价对象位于大武口区永康南路康嘉小区 7 幢 1 号，估价对象所在位置四至：东至：解放东街，西至：黄河东街，南至：永康南路，北至：前进南路。

3、规模：估价对象总建筑面积 181.38 平方米。

4、土地用途：估价对象实际用途为住宅用地。

5、权属：根据估价委托人提供的房屋所有权证及石嘴山市有房证明的记载，确定估价对象房屋所有权人为孙丽娜、赵洪宇。

6、查封情况：有。

7、查封机关：石嘴山市大武口区人民法院。

8、抵押情况：有。

9、抵押权人：石嘴山银行石嘴山市分行。

#### (三)土地基本状况

1. 土地面积：分摊土地面积 215.48 平方米。

2. 土地使用期限：终止日期：2068 年 9 月 1 日。

3. 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“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气及场地平整）。

#### (四)建筑物基本状况

1. 建成时间：2003 年。

2. 建筑结构：估价对象为混合结构。

3. 设施设备：估价对象给水、排水、通讯、电等设施齐全，均能正常使用。

4. 使用及维护状况：估价对象为自用，维护保养较好，其具体状况详见下表：

房屋状况表

序号	名称	用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建成时间	层数	基本情况
1	大武口区永康南路康嘉小区 7 幢 1 号	住宅	混合	181.38	2003 年	1-2	外墙：涂刷，室内进户门：防盗门，窗：塑钢窗。 客厅：墙面：壁纸，地面：瓷砖，屋面：乳胶漆。 卫生间：墙面：瓷砖，地面：瓷砖，屋面：扣板。 厨房（带橱柜）：窗：塑钢，墙面：瓷砖，地面：瓷砖。 卧室（带衣柜）：墙面：壁纸，地面木地板，窗：塑钢，屋面：乳胶漆。 布局：布局较好。

## 五、价值时点

本次估价的价值时点估价委托人未作特别要求，注册房地产估价师根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定，结合本次估价的估价目的，以估价对象实地

查勘之日 2022 年 10 月 13 日作为本次估价对象的价值时点。

## 六、价值类型

本次评估的价值类型为：市场价值，即自愿买方和自愿卖方在各自理性行事其未受任何强迫的情况下，评估对象在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 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)《中华人民共和国城市房地产管理法》（国家主席令第72号）；
- (2)《中华人民共和国土地管理法》（国家主席令第28号）；
- (3)《中华人民共和国资产评估法》（国家主席令第46号）；
- (4)《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）；
- (5)《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)；

(6) 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第 63 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) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37 号）。

## 3. 估价委托人提供的相关资料

(1)、石嘴山市有房证明；

(2)、宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院鉴定委托书；

(3)、房产证复印件（宁（2016）石嘴山市不动产权第 D02925 号）。

## 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房地产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

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展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。

### (1)所采用方法的选择

本次估价对象为位于大武口区永康南路康嘉小区 7 幢 1 号住宅用房地产。估价对象所处房地产市场比较活跃，有类似房地产交易案例，故采用比较法；同时类似房地产有较多出租资料，故采用收益法进行评估；估价对象的建筑成本不易取得，故未采用成本法；本次估价对象是已经使用的住宅房地产，不具有开发和再开发的潜力，故不宜采用假设开发法。综上所述，本次采用比较法和收益法对估价对象进行评估，并结合实际情况确定估价对象的客观公开市场价值。

### 1、比较法

名称与定义：比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其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。该方法适用于估价对象所在区域房地产市场交易活跃，能够搜集到在价值时点近期交易

的、与估价对象类似房地产交易实例的房地产估价。

方法步骤：搜集交易实例；选取可比实例；建立比较基础；进行交易情况修正；进行市场状况调整；进行房地产状况调整；计算比较价值。

可比实例选取：本次估价选用了与估价对象房地产相似的3个可比实例，且可比实例成交时间与估价时点接近，位置较近，与估价对象房地产相似。

测算公式：比较价值=可比实例成交价格×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

## 2、收益法

名称与定义：收益法：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。该方法适用于估价对象有收益或有潜在收益，且未来收益和风险能够可靠地预测的房地产估价。

方法步骤：选择具体估价方法；测算收益期或持有期；测算未来收益；确定报酬率或资本化率、收益系数；计算收益价值。

$$\text{测算公式：} V = \sum_{i=1}^n \frac{A^i}{(1+i)^i}$$

式中：V----收益价值

A----房地产未来净收益

Y----房地产的报酬率

n-----收益期

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循公正的估价原则，按照科学的估价程序，运用适当的估价方法，评估对象孙丽娜、赵洪宇位于大武口区永康南路康嘉小区7幢1号住宅房地产在估价假设限制条件下，于价值时点2022年10月13日的市场价值为：人民币944,808.00元。大写金额（人民币）：玖拾肆万肆仟捌佰零捌元整。详见下表：



房产估价结果一览表

单位：元

序号	产权证号	名称	用途	面积	楼层	单价 (m <sup>2</sup> /元)	总价 (元)
1	宁(2016)石嘴山市不动产权第D02925号	大武口区永康南路康嘉小区7幢1号	住宅	181.38	1-2	5,209.00	944,808.00
合计				181.38			944,808.00

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
熊学强	6420090005		2022年10月20日
熊皖宁	6420150006		2022年10月20日

十二、实地查勘期

2022年10月13日。

十三、估价作业期

2022年10月13日—2022年10月20日。

宁夏瑞联资产评估有限公司

2022年10月20日

## 附 件

- 1、《石嘴山市大武口区人民法院委托书》；
- 2、石嘴山市不动产权证复印件；
- 3、现场查勘相关照片；
- 4、估价对象位置图；
- 5、房地产估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件；
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件。