



房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：宁力天【2022】（司）字第 120 号

估价项目名称：王希录所有的位于灵武市西城墙西侧鑫祥花园 10#楼 5-502 室
住宅房地产司法评估报告

估价委托人：灵武市人民法院

房地产估价机构：宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：杜永军 6420110003

金 波 6420100009

估价报告出具日期： 2022 年 11 月 21 日

致估价委托人函

灵武市人民法院：

我公司于二〇二二年十一月一日接受贵院委托，在贵院执行局移送的宁夏银行股份有限公司灵武支行与王希录借款合同纠纷一案中，需对被执行人王希录名下所有的位于灵武市西城墙西侧鑫祥花园 10#楼 5-502 室（建筑面积：104.23 m²）住宅房地产（以下简称估价对象）进行价格评估。我公司派出注册房地产估价师杜永军、金波对估价对象进行了实地查勘。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于灵武市西城墙西侧鑫祥花园 10#楼 5-502 室的住宅房地产。详见下表：

产权人	产权证号	房屋坐落	房屋用途	房屋结构	建造年代	建筑面积 (m ²)	所在层/总层数 (层)
王希录	00019050	灵武市西城墙西侧鑫祥花园 10#楼 5-502 室	住宅	混合结构	2013 年 08 月 30 日	104.23	5/5

价值时点：2022 年 11 月 10 日（实地查勘日期）

价值类型：本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

估价方法：比较法、收益法

分析说明：估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集到的资料，根据估价对象的实际情况及特点，对照估价人员对该区域房地产市场状况的调查情况，结合本次评估目的，遵循房地产估价方法的确定原则认为：本项评估采用比较法及收益法两种估价方法进行评估。

通过对以上两种方法测算结果的分析，并经估价人员对房地产市场情况的调查，得出采用比较法测算结果更能客观反映本次估价对象当前房地产市场的真实价值，因此估价结果取比较法测算结果，收益法测算结果作为本次估价的参考。

估价对象市场价值：总价 RMB408894 元（单价：3923 元/m²），大写（人民币）：肆拾万捌仟捌佰玖拾肆元整。

估价对象及估价结果一览表

币种：人民币

产权人	产权证号	房屋坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)
王希录	00019050	灵武市西城墙西侧鑫祥花园10#楼5-502室	住宅	104.23
结构	建造年代	所在层/总层数 (层)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
混合结构	2013年08月30日	5/5	3923	408894

特别提示：

(1) 本次为涉执房地产处置司法评估，未考虑评估对象被查封以及原本的担保物权和其他优先受偿权的影响。

(2) 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。

(4) 本估价报告使用期限为壹年（自2022年11月21日至2023年11月20日止）。

(5) 欲知详情，请阅读本估价报告全文。

法定代表人：

宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年十一月二十一日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设条件	2
二、估价报告使用限制	3
房地产估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附件	14

估价师声明

我们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按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、估价人员依据估价委托人提供的《灵武市人民法院司法鉴定委托书》《灵武市不动产登记信息查询单》等资料，对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了核查，对估价对象房屋进行了实地查勘，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的《灵武市人民法院司法鉴定委托书》《灵武市不动产登记信息查询单》及估价对象的权属、面积、用途等资料合法、真实、准确及完整有效。估价委托人对所提供情况和资料的真实性、合法性及完整性负责。因所提供情况和资料失实造成估价结果有误的，评估机构和估价人员不承担相应的责任。

2、本次估价是以估价委托人提供于本估价机构的估价对象无权属纠纷，无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

3、估价人员对估价对象房屋安全、周边环境进行了实地查勘，但估价人员对估价对象房屋、周边环境的实地查勘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及需要对环境进行的检测，本公司没有专业上的能力及资质，故不能确定其有无内在缺陷等房屋安全及环境污染问题，故在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相关的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房屋安全及周边环境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。

4、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，故本次评估假定价值时点与人民法院拍卖（或者变卖）财产之日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。

5、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。

6、我们评估采用公开市场价值标准，即在价值时点对估价对象进行合

理销售的最佳价格。这里假设：

- (1)交易双方是自愿地进行交易的；
- (2)交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- (3)交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- (4)交易双方掌握必要的市场信息；
- (5)交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6)不存在特殊买者的附加出价。

7、估价对象应以保持估价人员现场查勘时的现状持续使用为估价前提。

8、估价人员未掌握估价对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额，本次估价假定上述税费均已交清。

(二) 特殊类假设

1、未定事项假设

本次评估不存在未定事项，无未定事项假设。

2、背离事实假设

根据估价委托人提供的《灵武市不动产登记信息查询单》显示：估价对象已抵押查封。根据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象已抵押查封情况对房地产价值的影响，特提请估价报告使用人注意。

3、不相一致假设

根据估价委托人提供的《灵武市不动产登记信息查询单》记载，房屋用途为商业服务，而估价对象的实际用途为住宅，房屋的登记用途和实际用途存在不相一致。根据《灵武市不动产登记信息查询单》记载，地类（用途）为住宅用地，经估价人员、主办法官及相关当事人现场查勘并确认估价对象的房屋用途为住宅，故本次是以估价对象的房屋用途是住宅为前提条件进行的评估。

4、依据不足假设

估价委托人仅提供了《灵武市不动产登记信息查询单》，未能提供合法有效的产权证书，经主办法官和相关当事人确认，本次按估价委托人提供

的现有资料进行评估。

二、估价报告使用限制

1、本报告估价目的仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用，如若改变估价目的必须重新评估。

2、本报告只限于估价委托人及本次估价目的涉及的估价利害关系人使用。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估价委托人及估价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，评估机构和估价人员不承担相应的责任。本估价报告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。

3、本估价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章，评估机构盖章并作为一个整体时有效。

4、估价对象的建筑面积、建筑结构、竣工年代等以估价委托人提供的《灵武市不动产登记信息查询单》中显示的数据为依据。估价对象用途以估价人员现场查勘及相关当事人确定为准。若与国家有关测绘部门及登记部门最终确认的数据有差异，本报告估价结果应做相应调整。若估价对象利用方式、价值时点、建筑面积等影响房地产价格的因素发生变化，该估价结果应作相应调整，甚至重估。

5、本估价报告书应与估价对象的合法产权证一并使用方才有效，评估仅对正确使用本报告者负责。

6、本报告对估价对象市场价格的把握，相对于价值时点状况以及估价对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化及其不可抗力等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应充分考虑。

7、因估价人员无法准确把握未来房地产市场变化风险和短期强制处分等因素对估价对象价值产生影响的大小，故提请报告使用人使用该估价报告时需全面考虑。

8、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估价机构更正，否则，误差部分无效。

9、本报告的结果是估价对象在价值时点的公开市场价格，由于时间及房地产市场价格的变化，本报告使用有效期限为壹年，即：自2022年11月21日至2023年11月20日止。若房地产市场价格变化较快时应对估价对象价值进行重新评估。

10、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

11、当事人对本估价报告有异议的，自收到估价报告之日起5日内，向估价委托人提出书面复核申请，并由估价委托人向本估价机构提出书面申请进行复核。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：灵武市人民法院

主办法官：冯利军

联系电话：18100951696

二、估价机构

名称：宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：尹建生

住所：银川市兴庆区中山南街70号—4层

统一社会信用代码：91640100227789560B

备案等级：壹级

证书编号：宁建房估证字[2016]第001号

有效期限：2022年7月9日至2025年7月8日

联系电话：0951-6035532

邮编：750001

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）估价对象财产范围

估价对象财产范围为包括建筑物及其所分摊的国有建设用地使用权，包括依附于房屋建筑物的配套设施设备及装饰装修；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）实物状况描述

实物因素主要包括建筑规模、外观、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、采光通风和维修保养状况等。根据估价委托人提供的《灵武市不动产登记信息查询单》中记载及估价人员现场查勘记录情况，估价

对象房地产的实物状况如下：

1、建筑物的实物状况：

估价对象所在楼幢总层数为5层，共5个单元，每单元一梯两户，估价对象房屋位于5单元，所在楼层为5层，建筑结构为混合结构，建筑面积为104.23平方米。户型为三室一厅一厨一卫一阳台，室内空间合理，室内净高约2.6米，采光较优。室内客厅地面铺地瓷砖，墙面贴壁纸，天花为石膏板吊顶；卧室地面铺地瓷砖，墙面贴壁纸，顶棚刷乳胶漆，安装套装门；厨房地面铺地瓷砖，墙面贴瓷砖，天花为PVC板吊顶；卫生间地面铺地瓷砖，墙面贴瓷砖，天花为PVC板吊顶；安装铝合金窗，入户门安装防盗门；楼宇内公共通道地面铺地瓷砖，墙面1.5米以下部分贴瓷砖，1.5米以上部分刷乳胶漆，天花刷乳胶漆，单元门安装防盗门。根据《灵武市不动产登记信息查询单》记载：该房屋竣工年代为2013年08月30日，估价对象配套设施较完善，室内水、电、暖、通讯设施齐全，房屋维护状况较好，能够满足使用要求。

2、土地实物状况：

该估价对象所分摊土地座落于灵武市西城墙西侧鑫祥花园10#楼5-502室。其四至为：东至兴唐街，南至住宅区，西至西湖街，北至富源巷。宗地形状呈较规则，地势较平整，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，目前达到宗地内“七通一平”（通上水，通下水，通暖，通电，通讯，通路，通天然气，场地平整）的开发程度。

3、小区环境及物业管理状况

该住宅小区配套设施较完善，空气质量较好，卫生状况较好，绿化率较优，环境较优，有专业物业管理公司，管理状况较好。

（三）权益状况描述

1、房屋权益状况

根据估价委托人提供的《灵武市不动产登记信息查询单》记载：产权人为王希录，产权证号为00019050，坐落于灵武市西城墙西侧鑫祥花园10#楼5-502室，房屋用途为商业服务（应为住宅），建筑面积为104.23 m²，所在层为5层，总层数为5层，房屋结构为混合结构，竣工年代为2013年

08月30日。目前估价对象房屋使用情况为空置。

2、土地使用权状况

根据估价委托人提供的《灵武市不动产登记信息查询单》显示，土地使用权状况如下表：

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	20.85	住宅用地	出让	2052-09-18

3、他项权状况

至价值时点，根据估价委托人提供的资料和估价人员调查了解，不动产限制信息详见下表：

权利人	是否有 产权	是否有 抵押	是否有 查封	是否有 预告	是否有 异议	是否有 冻结
王希录	是	是	是	否	否	否

司法评估价值的影响因素包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括被查封、房地产原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估不考虑抵押、查封对评估结果的影响。

4、使用管制及相邻关系

估价对象房屋登记用途为商业服务（应为住宅），估价对象现状用途为住宅，符合城市规划要求，不存在相邻关系的限制。

五、价值时点

2022年11月10日（以估价人员实地查勘日期为价值时点）。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包

括建筑物及分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“七通”。

七、估价原则

房地产价格是由其效用、有效需求相互作用影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列 5 项：

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。

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。

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。

4、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。

5、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。

八、估价依据

（一）法律、法规及政策文件

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，2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

3、《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 32

号，自2020年1月1日起施行)；

4、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起施行)；

5、《中华人民共和国拍卖法》(2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正)；

6、《城市房地产转让管理规定》(2001年中华人民共和国建设部第96号令)；

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、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)；

9、《司法鉴定程序通则》(2016年中华人民共和国司法部第132号令)；

10、《司法鉴定执业活动投诉处理办法》(2019年中华人民共和国司法部第144号令)；

11、《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》(法办〔2019〕364号)；

12、《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)；

13、《宁夏回族自治区司法鉴定管理条例》(2004年3月24日自治区第九届人民代表大会常务委员会第九次会议通过)；

14、国务院、建设部、国土资源部、司法部、最高人民法院及宁夏回族自治区有关部门颁布的其它法规政策文件。

(二) 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) 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) 《涉执房地产处置司法评估指导意见》(试行)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

(1) 《灵武市人民法院司法鉴定委托书》(2022)宁0181法鉴字198号；

- (2) 《灵武市不动产登记信息查询单》;
- (3) 估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。
- (四) 估价方掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料
 - (1) 估价对象现场查勘记录;
 - (2) 估价人员实地考察、取证、调查所取得的资料;
 - (3) 本公司搜集掌握的相关资料。

九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法及其他估价方法。依据《房地产估价规范》，结合估价目的及估价师收集的有关资料，本次估价选择比较法、收益法进行评估。

1、比较法

比较法是将估价对象与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作适当修正，以此估算对象的客观合理价格或价值的方法。其公式为：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

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。

$$\text{全剩余寿命模式收益价值公式：} V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V—收益价值（元/m²）

A_i—未来第 i 年的净收益（元/m²）

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期（年）

十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价工作程序，选用科学合理的估价方法，在对影响估价对象价值因素进

行综合分析的基础上，确定本次估价对象房地产在2022年11月10日的评估价值如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价	408894 元	234413 元
	单价	3923 元/m ²	2249 元/m ²
评估价值	总价	小写金额：408894 大写金额：肆拾万捌仟捌佰玖拾肆元整	
	单价	3923 元/m ²	

通过对以上两种方法测算结果的分析，并经估价人员对房地产市场情况的调查综合分析后得出，比较法测算结果适宜性较强，可信度较高，其测算结果更能客观地反映估价对象的正常市场价值，而通过收益法测算得出的估价结果远远低于估价对象的正常市场价值。因此采用比较法测算结果更能客观反映本次估价对象当前房地产市场的真实价值，故本次估价结果取比较法测算结果，收益法测算结果作为本次估价的参考，详见下表：

估价结果一览表

币种：人民币

产权人	产权证号	房屋坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)
王希录	00019050	灵武市西城墙西侧鑫祥花园10#楼5-502室	住宅	104.23
房屋结构	建造年代	所在层/总层数 (层)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
混合结构	2013年08月30日	5/5	3923	408894

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
杜永军	6420110003		____年__月__日
金波	6420100009		____年__月__日

十二、实地查勘期

2022年11月10日至2022年11月10日

十三、估价作业期

2022年11月10日至2022年11月21日

宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年十一月二十一日

附 件

(附件目录)

- (一)《灵武市人民法院司法委托书》(2022)宁 0181 法鉴字 198 号
(复印件)
- (二)估价对象位置图
- (三)估价对象相关照片
- (四)《灵武市不动产登记信息查询单》
- (五)可比实例位置示意图及影像资料
- (六)房地产估价机构备案证书复印件
- (七)注册房地产估价师证书复印件