# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：银川市兴庆区人民法院司法执行财产处置所涉及的位于永宁县望远镇蓝山帝景俊园B号楼626室住宅房地产市场价值评估

估价报告编号：中联华恒信房估字（2022）第 86 号

估价委托人：银川市兴庆区人民法院

房地产估价机构：中联资产评估集团宁夏华恒信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：冯惠萍(注册号：6420070003)

刘红艳(注册号：6420180001)

估价报告出具日期：二〇二二年十月三十一日

# 致 估 价 委 托 人 函

**银川市兴庆区人民法院：**

受贵院的委托，我公司对涉执的位于永宁县望远镇蓝山帝景俊园B号楼626室住宅房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为银川市兴庆区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：冯建伟购买的位于永宁县望远镇蓝山帝景俊园B号楼626室住宅房地产（包含所分摊的城镇住宅用途国有建设用地使用权）。

价值时点：2022年9月9日。

价值类型：市场价值。

估价方法：本公司注册房地产估价师根据估价目的，遵守客观、公正、科学、独立的估价原则，结合取得的资料及估价经验，对影响估价对象市场价值的因素进行综合分析的基础上，选用比较法和收益法两种估价方法估价。

估价结果：按照严谨的估价工作程序，确定估价对象在2022年9月9日满足本报告“估价假设和限制条件”下的市场价值为237,150.00元，大写(人民币)：贰拾叁万柒仟壹佰伍拾元整。

**估价结果一览表**

| 购房人 | 位置 | 房屋结构 | 所在层/总层数 | 建筑面积（㎡） | 竣工年代（年） | 单价（元/㎡） | 房地产总价值（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 冯建伟 | 永宁县望远镇蓝山帝景俊园B号楼626室 | 钢混 | 6/8 | 49.53 | 2019年7月15日 | 4,788.00 | 237,150.00 |
| 根据估价委托人提供的《永宁县不动产登记信息查询单》记载：土地性质为出让，地类（用途）为城镇住宅用地，分摊土地使用权面积6.19㎡。土地终止日期：2054年10月22日。 | | | | | | | |

**特别提示：**

1、本评估报告仅用于银川市兴庆区人民法院对该房地产确定财产处置参考价提供参考依据，其他用途无效。

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、根据估价委托人提供的《房屋备案信息查询单》，估价对象于2013年8月2日已在永宁县房产交易管理中心进行了商品房备案登记，购房人为冯建伟，未办理《不动产权证书》；根据《永宁县不动产登记信息查询单》估价对象尚登记在宁夏金色阳光房地产开发有限公司名下（产权证号（宁2021）永宁县不动产权第0003328号）。本次估价设定购房人冯建伟能正常办理产权，且未考虑冯建伟办理产权证书所需要缴纳的相关税费及其他相关债权债务。

4、根据宁夏嘉佳物业服务有限公司花间墅物业服务中心出具的欠费明细表记载，估价对象存在欠缴物业费、电梯费截止到2022年12月31日合计2,300.00元，本次估价未扣除上述欠缴费用，提请报告使用人注意。

5、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。本报告有效期自估价报告出具之日起一年内有效，即自2022年10月31日至2023年10月30日。

**中联资产评估集团宁夏华恒信房地产资产评估有限公司**

**法定代表人（盖章）：**

**二〇二二年十月三十一日**

# 目　　录

估价师声明……1
估价假设和限制条件……2
估价结果报告……7
一、估价委托人……7
二、房地产估价机构……7
三、估价目的……7
四、估价对象……7
五、价值时点……12
六、价值类型……12
七、估价原则……12
八、估价依据……14
九、估价方法……15
十、估价结果……17
十一、注册房地产估价师……18
十二、实地查勘期……18
十三、估价作业期……18

附件

（一）《银川市兴庆区人民法院委托书》（复印件）

（二）估价对象的位置示意图和相关照片

（三）《永宁县不动产登记信息查询单》（复印件）

（四）《房屋备案信息查询单》（复印件）

（五）《银川市商品房买卖合同》《永宁县预售商品房抵押登记备案证明》（复印件）

（六）房地产估价机构《营业执照》（复印件)

（七）房地产估价机构备案证书（复印件)

（八）注册房地产估价师估价资格证书（复印件)

# 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

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、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中华人民共和国国家标准中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291－2015）《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)及《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号）《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师冯惠萍、刘红艳在估价委托人办案法官带领下已对估价对象进行了实地查勘，并记录拍摄了估价对象影像资料，但仅限于估价对象的外观与目前的维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益调查的责任，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。

6、估价对象涉及的估价资料由估价委托人提供，资料的真实性、合法性、完整性由委托人负责，本报告使用人应当正确理解和使用估价结果，恰当使用本报告是估价委托人的责任，估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

7、注册房地产估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，不具备对估价对象权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证，如估价对象房地产发生权属纠纷，与执行估价业务的注册房地产估价师无关。

8、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、估价假设与前提条件

（一）一般假设

1、本次估价以估价委托人提供的《银川市兴庆区人民法院委托书》【（2022）宁0104执1968号】《永宁县不动产登记信息查询单》《房屋备案信息查询单》《银川市商品房买卖合同》等资料为依据，我们未到有关主管部门对其记载内容的真实性进行核实，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、估价人员对估价对象的实地查勘也仅限于在查勘之日的外观作一般性的查看，对未暴露及难以接触到的部位、水、电、消防或者其他设施设备等无结构性损害等质量缺陷，本报告涉及估价对象的设施设备及房屋装修等情况以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。

3、本报告假设估价对象在现状条件下，按照法定用途持续使用。估价对象现空置，估价委托人未明确评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本机构经过尽职调查后也未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况。本次评估设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

4、在价值时点时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5、本次估价以我公司估价人员进行实地查勘时间2022年9月9日为价值时点，本次假定人民法院拍卖（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无变化。

6、根据宁夏嘉佳物业服务有限公司花间墅物业服务中心出具的欠费明细表记载，估价对象存在欠缴物业费、电梯费截止到2022年12

月31日合计2,300.00元，估价委托人明确不扣除上述欠缴费用。本次评估亦未扣除房屋二次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、水电气费等相关费用及滞纳金，提醒报告使用人注意。

7、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化（如国家财税、土地利用等政策的重大调整变化）以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(二)特殊假设

1、未定事项假设

由于估价委托人未提供《不动产权证书》，土地使用权人、使用权面积、地类用途、土地使用权类型、终止日期等土地权利状况不详，目前其实际用途为住宅用地。根据估价委托人提供的《永宁县不动产登记信息查询单》及《银川市商品房买卖合同》，房屋规划用途为住宅，地类（用途）为城镇住宅用地，土地性质为出让，终止日期为2054年10月22日，则至价值时点，其国有建设用地使用权剩余使用年限为32.12年。

2、背离事实假设

根据《房屋备案信息查询单》《永宁县预售商品房抵押登记备案证明》记载，估价对象已进行抵押、查封登记。根据本次估价目的，未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

3、不相一致假设

（1）根据《房屋备案信息查询单》及《银川市商品房买卖合同》记载房屋面积为49.05m²， 而《永宁县不动产登记信息查询单》记载房屋面积为49.53m²，面积登记不一致。经委托人确认，本次估价以《永宁县不动产登记信息查询单》记载房屋面积为49.53m²为准。

（2）根据委托人提供的《永宁县不动产登记信息查询单》，记载房屋产权人为宁夏金色阳光房地产开发有限公司（产权证号（宁2021）永

宁县不动产权第0003328号）；依据《房屋备案信息查询单》《银川市商品房买卖合同》记载冯建伟已购买该房屋（估价对象于2013年8月2日已在永宁县房产交易管理中心进行了商品房备案登记）。经主办法官调查，实际所有权人为冯建伟，本次估价设定购房人冯建伟能正常办理产权，且未考虑冯建伟办理产权证书所需要缴纳的相关税费及其他相关债权债务。

（3）依据《银川市兴庆区人民法院委托书》、《房屋备案信息查询单》及《银川市商品房买卖合同》，估价对象坐落于永宁县蓝山俊园B-6-26室；《永宁县不动产登记信息查询单》记载估价对象坐落于永宁县望远镇蓝山帝景俊园B号楼626室；记载房屋坐落不一致。经委托人及相关人员现场查看，估价对象为同一坐落。本次估价房屋坐落以《房屋备案信息查询单》登记为准。

4、依据不足假设

估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》。本次估价，估价委托人提供的《永宁县不动产登记信息查询单》《房屋备案信息查询单》《银川市商品房买卖合同》等均为复印件。估价人员未核对其原件，本次评估假设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、本估价报告所涉及的估价对象范围由估价委托人确定并现场指认。

2、本报告使用期限内，估价委托人或者报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，本估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。未经估价机构书面同意，本估价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，也不得以其他任何方式公开发表。报告解释权为本估价机构所有。

3、本报告估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不能用作其他经济活动，如若用于其他用途本报告估价结论无效。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（即自2022年10月31日至2023年10月30日）。若报告使用期限限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、本估价报告是严格按照房地产估价的原则和程序进行的，所评出的估价结果为公开市场假设条件下估价对象在价值时点的公开市场价值。

6、本估价对象范围为位于永宁县望远镇蓝山帝景俊园B号楼626室，建筑面积为49.53平方米住宅用途房地产（包含所分摊的城镇住宅用途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，未包含房屋内外可移动的家具、器具、家用电器等。

7、估价委托人应当向估价机构如实提供估价对象的相关资料，本估价报告主要依据估价委托人提供的相关资料进行评估，估价委托人应对其所提供资料的真实性、合法性和完整性负责。因估价委托人所提供的相关资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本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、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件都是报告书的组成部分，不得随意分割使用。本报告经法定代表人盖章，注册房地产估价师签章，估价机构盖章并作为一个整体时有效。

三、估价报告的使用

1、按照法律法规规定，估价对象交易税费由转让人和买受人各自负担；具体需要关注相关的拍卖公告，提醒报告使用人注意。

2、估价委托人未明确所发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等相关费用，本次估价结果中亦未将相关财产处置费用从财产处置价款中扣除。

3、本次评估中报告使用人应当充分关注并恰当考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

4、估价报告和估价结果使用的特别提示：

⑴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；

⑵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；

⑶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；

⑷在估价报告使用期限或者估价结果使用期限内，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可使用；

⑸当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告向人民法院提出书面异议。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：银川市兴庆区人民法院

地址：银川市兴庆区上海东路25号

办案法官：翟国印

联系电话：17795086813

## 二、房地产估价机构：

机构名称：中联资产评估集团宁夏华恒信房地产资产评估限公司

法定代表人：武静

住所：银川市兴庆区凤凰北街100号三弦国际17层

统一社会信用代码：91640100670432726G

备案等级：贰级

证书编号：宁建房估证字〔2018〕第004号

有效期限：2021年10月18日-2024年10月17日

## 三、估价目的

为银川市兴庆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

估价对象范围为位于永宁县望远镇蓝山帝景俊园B号楼626室住宅房地产（包含所分摊的城镇住宅用途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，未包含房屋内外可移动的家具、器具、家用电器及相关债权债务等。

（二）区位状况

该住宅房地产所处区域规划用途主要为商业及住宅，其所在小区四至为：东至蓝山帝景幼儿园，南至蓝山帝景，西至怡景园，北临近辅

路。该小区居住规模一般，该楼幢位于小区北部，所在层数/总层数为6/8层。影响住宅房地产价格的主要区位状况如下：

1、交通状况

对于居住房地产而言，交通条件主要指城市公共交通的通达程度。该房地产所处区域道路较通畅，主要有双庆路、109国道，所临道路属于城市路网体系中的主、次干道，区域通302路、410路等公交车，交通便捷度一般。

2、生活服务设施及公共配套设施

估价对象周围基础配套设施及生活服务设施较完善，区域内有永宁县人民医院望远分院、百联购物广场、徕龙公园、宁夏银行(永宁支行)，附近有四季鲜农产品综合批发市场、望远商贸中心等各类生活服务配套设施。

3、教育配套设施

估价对象周围教育配套设施较完善，区域内有永宁县蓝山学校、永宁县望远中学、望远中心小学等教育配套设施。

4、外部公共基础设施状况

该区域基础设施较齐全，宗地外达到"七通"的开发程度(通上水、通下水、通路、通讯、通电、通暖、通天然气)，公共基础设施完善。

5、环境状况

主要包括大气环境、水文环境、声觉环境、视觉环境、卫生环境和人文环境等。估价对象所处区域街道较整结，自然景观较优，无污染，环境质量较好。

（三）估价对象基本状况

1.名称：永宁县望远镇蓝山帝景俊园B号楼626室住宅房地产。

2.坐落：估价对象位于永宁县望远镇蓝山帝景俊园B号楼626室，

估价对象所在小区东至蓝山帝景幼儿园，南至蓝山帝景，西至怡景园，北临近辅路。

3.规模：估价对象建筑面积为49.53平方米。

4.用途：估价对象规划用途为住宅。

5.权属：根据估价委托人提供的《永宁县不动产登记信息查询单》的记载，估价对象产权人为宁夏金色阳光房地产开发有限公司。根据《房屋备案信息查询单》记载，估价对象购买人为冯建伟。

（四）土地基本状况

1.四至：根据估价委托人提供《永宁县不动产登记信息查询单》，估价对象位于永宁县望远镇蓝山帝景俊园B号楼626室。该土地四至为东至蓝山帝景幼儿园，南至蓝山帝景，西至怡景园，北临近辅路。

2.形状：该宗地地形、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，土壤无污染。

3.土地使用权类型及性质：土地使用权类型为国有建设用地使用权，土地性质为出让。

4.土地用途及终止日期：土地用途为城镇住宅用地，分摊面积为6.19平方米，终止日期为2054年10月22日，至价值时点，土地剩余使用年限为32.12年。

5.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、通天然气），宗地红线内“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖及场地平整）。

（五）建筑物基本状况

1.建成时间：估价对象于2019年7月15日建成。

2.建筑结构：估价对象为钢筋混凝土结构。

3.户型：1室1厅1卫。

4.朝向：估价对象所在楼幢南北朝向，估价对象面南。

5.楼层：所在层数/总层数为6/8层。

6.设施设备：估价对象给水、排水、采暖、通讯、电、电梯等设施齐全，均能正常使用。

7.装修状况：外墙面刷防涂料，单元门为推拉门，楼道地面铺地瓷砖，墙面贴面砖；入户门为防盗门，室内安装隔层钢架，毛坯未装修，安装塑钢窗。

8.使用及维护状况：房屋维护状况一般，能够满足使用要求。价值时点时为空置状态。

（六）权益状况

1、不动产权登记状况

（1）根据《永宁县不动产登记信息查询单》记载：

<table>
<tr><td>产权人</td><td colspan="2">宁夏金色阳光房地产开发有限公司</td><td>证件号码</td><td colspan="3">6400012201413</td></tr>
<tr><td colspan="3">产权证号</td><td colspan="4">宁（2021）永宁县不动产权第0003328号</td></tr>
<tr><td colspan="2">房屋坐落</td><td colspan="5">永宁县望远镇蓝山帝景俊园B号楼626室</td></tr>
<tr><td colspan="3">共有情况</td><td colspan="4">其他共有</td></tr>
<tr><td colspan="7">房屋状况</td></tr>
<tr><td>房屋编码</td><td>结构</td><td>总层数</td><td>所在层</td><td>建筑面积(㎡)</td><td>房屋用途</td><td>竣工年代</td></tr>
<tr><td>640121102003GB000280000204</td><td>钢筋混凝土结构</td><td>8</td><td>6</td><td>49.53</td><td></td><td>2019-07-15</td></tr>
<tr><td colspan="7">土地状况</td></tr>
<tr><td colspan="2">使用权类型</td><td colspan="2">分摊土地面积（㎡）</td><td colspan="2">地类（用途）</td><td colspan="2">土地性质</td><td colspan="2">终止日期</td></tr>
<tr><td colspan="2">国有建设用地使用权/房屋所有权</td><td colspan="2">6.19</td><td colspan="2">城镇住宅用地</td><td colspan="2">出让</td><td colspan="2">2054-10-22</td></tr>
<tr><td colspan="10">不动产限制信息</td></tr>
<tr><td>是否有产权</td><td>是</td><td>是否有预告</td><td>否</td><td>是否有抵押</td><td>否</td><td>是否有查封</td><td>是</td><td>是否有异议</td><td>否</td><td>是否有冻结</td><td>否</td></tr>
</table>

（2）根据《房屋备案信息查询单》记载：

房屋坐落：永宁乡望远镇蓝山俊园B-6-26室；

购房人：冯建伟；

房屋面积：49.05m²；

备案时间：2013年8月2日；

经委托人确认，本次评估以《永宁县不动产登记信息查询单》记载房屋面积49.53平方米为准。

2、他项权利状况

（1）抵押情况

根据《永宁县预售商品房抵押登记备案证明》记载如下：

产权单位（人）：冯建伟

| | | | |
|---|---|---|---|
| 房屋坐落 | 蓝山俊园B-6-26 | | |
| 房屋结构 | 框剪 | 建筑面积㎡ | 49.05㎡ |
| 总价款 | ￥271，476 | 贷款金额 | ￥160，000元 |
| 已交款 | ￥111，476 | | 壹拾陆万元整 |
| 贷款期限 | 自2013年10月23日至2023年10月22日 | | |

（2）租赁及典当情况

估价对象在价值时点处于空置状态，无租赁及典当等他项权利。

3、查封情况

根据《永宁县不动产登记信息查询单》及《房屋备案信息查询单》记载，估价对象已查封，查封信息备注：2022.4.13日，兴庆区人民法院查封三年，（2022）宁0104执1968号。

4、涉案情况

根据估价委托人提供的《银川市兴庆区人民法院委托书》记载：估价对象涉及中国银行股份有限公司银川市金凤支行与冯建伟，陈丽彬，宁夏金色阳光房地产开发有限公司借款合同纠纷一案，该房地产正处于司法诉讼程序之中。本次评估未考虑拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权等因素对该房地产市场价值的影响。

**五、价值时点**

2022年9月9日（以估价人员实地查勘日期为价值时点）。

**六、价值类型**

根据估价目的，确定本次估价选择的价值类型为市场价值。

“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。

**七、估价原则**

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。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

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检察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，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地方政府规章和政策，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）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

但遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、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的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。由于房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间。而且这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，所求取估价对象价格就是在这一时间，即价值时点的价格。

4、替代原则

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

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。

估价对象房地产为已经建成投入使用多年的存量房地产，尚未取得新的规划审批手续，维持现状用途继续利用最为有利，因此以现状用途使用为前提进行估价。

## 八、估价依据

（一）法律、法规及政策文件依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日第三次修正）；

2、《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）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日第三次修正）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）；

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

6、《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、[2011]21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、《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号）；

9、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释【2019】19号）。

10、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知中房学〔2021〕37号；

11、国务院、自然资源部、住房和城乡建设部、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

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1、《银川市兴庆区人民法院委托书》（2022）宁0104执1968号；

2、《永宁县不动产登记信息查询单》；

3、《房屋备案信息查询单》；

4、《银川市商品房买卖合同》；

5、《永宁县预售商品房抵押登记备案证明》。

（四）估价机构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、估价对象实地查勘记录及影像资料；

2、估价人员实地调查所取得的资料；

3、估价机构搜集掌握的相关资料。

**九、估价方法**

（一）估价方法适用条件

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

（二）估价方法选用

估价对象位于永宁县望远镇蓝山帝景俊园B号楼626室，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其价值进行评估，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，估价人员现场查勘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

比较法是指在同一供求范围内，选择价值时点近期的若干类似房地产交易实例，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象的价值的方法。本次估价师选取了一定数量与估价对象类似的房地产的比较实例，通过交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整后采取算数平均值的方法得出估价对象比准价格。

比较法计算公式：

估价对象房地产市场价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

具体操作步骤：搜集交易实例；再从大量的交易实例中选取一定数量、符合一定条件的交易实例。对选取的可比实例的成交价格进行适当的处理，求取比准价格。根据比较价格求取估价对象的价格。

（2）收益法

收益法是指预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。本次估价是考虑未来各期净收益每年不变的情况下进行的，具体计算公式为：

$V=A/Y[1-1/(1+Y)^n]$

其中：

V：收益价值

A：未来各年的净收益

Y：报酬率

n：收益年限

具体操作步骤：搜集并验证可用于预测估价对象未来收益的有关数据资料（收入与费用等数据资料）；预测估价对象的未来收益（如净收益）；求取报酬率或资本化率、收益乘数；选用适宜的收益法公式计算收益价格。

## 十、估价结果

按照严谨的估价工作程序，确定估价对象在2022年9月9日满足本报告“估价假设和限制条件”下的市场价值为237,150.00元，大写(人民币)：贰拾叁万柒仟壹佰伍拾元整。

### 估价结果一览表

| 购房人 | 位置 | 房屋结构 | 所在层/总层数 | 建筑面积（㎡） | 竣工年代（年） | 单价（元/㎡） | 房地产总价值（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 冯建伟 | 永宁县望远镇蓝山帝景俊园B号楼626室 | 钢混 | 6/8 | 49.53 | 2019年7月15日 | 4,788.00 | 237,150.00 |
| 根据估价委托人提供的《永宁县不动产登记信息查询单》记载：土地性质为出让，地类（用途）为城镇住宅用地，分摊土地使用权面积6.19㎡。土地终止日期：2054年10月22日。 | | | | | | | |

## 十一、注册房地产估价师

| 姓　名 | 注册号 | 签名（盖章） | 签名日期 |
|---|---|---|---|
| 冯惠萍 | 6420070003 | | 年 月 日 |
| 刘红艳 | 6420180001 | | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期

本项目注册房地产估价师对估价对象进行实地查勘的日期为2022年9月9日。

## 十三、估价作业期

2022年9月9日至2022年10月31日

中联资产评估集团宁夏华恒信房地产资产评估有限公司

二〇二二年十月三十一日