

致估价委托人函

平罗县人民法院：

受贵方委托，我对位于平罗县翰林大街西侧金水湖畔小区东 6-1-301 室住宅用途房地产市场价格价值进行评估。

估价对象：平罗县翰林大街西侧金水湖畔小区东 6-1-301 室住宅用途房地产，即建筑面积为 92.60 平方米的房屋所有权及其所分摊的国有建设用地使用权。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据（平罗县人民法院在执行平罗沙湖村镇银行股份有限公司与孙凯、刘淑珊、张月军、王翠萍、孙立兵、许鹏艳、李军、孙乐、孙彦霞、刘文山借款合同纠纷一案）。

价值时点：2020 年 04 月 13 日（实地查勘之日）。

价值类型：本次评估的价值为估价对象在价值时点的市场价值。

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，按照严谨的估价程序，选用比较法和收益法，确定估价对象在价值时点 2020 年 04 月 13 日的估价结果如下：

项目 序号	位置	产权人	产权证号	面积 (m ²)	所在层 及总层	用途	结构	建成 年代
1	平罗县翰林大街西侧金水湖畔小区东 6-1-301 室	孙彦霞	房权证平字第 2014-50440 号	92.60	3/6	住宅	混合	2012
2	市场价值	单 价：2560 元/m ²						
		总 价：237056 元						
		大写金额：人民币贰拾叁万柒仟零伍拾陆元整						

特别提示：1、使用前请全文阅读“估价结果报告”，特别是“估价假设和限制条件”；

2、本报告有效期为一年，即 2020 年 04 月 20 日至 2021 年 04 月 19 日。

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李晓军

二零二零年四月二十日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法的选用	10
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 实地查勘日	11
(十三) 估价作业期	11
四、估价技术报告（估价机构存档）	13
(一) 估价对象描述与分析	13
(二) 市场背景描述与分析	15
(三) 最高最佳利用分析	18
(四) 估价方法适用性分析	18
(五) 估价测算过程	20
(六) 估价结果的确定	27
五、附件	
附件一、评估委托书（复印件）；	
附件二、估价对象权属证明（复印件）；	
附件三、估价对象位置图；	
附件四、估价对象实地查勘现状照片；	
附件五、估价依据的其他文件资料；	
附件六、房地产估价机构营业执照和备案资质证书复印件；	
附件七、注册房地产估价师资格证书复印件。	

估价师声明

根据我们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、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依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告；
- 5、注册房地产估价师及估价人员已对估价对象进行了实地查勘并进行记录。（查勘人员何生会、李晓军；查勘时间：2020年04月13日）。
- 6、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）一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》等产权证明，我们未向政府有关部门进行核实，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，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，假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，未发现估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载内容存在不相当现象。

4. 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，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价人员对该房屋的实地查勘也仅限于在查勘之日的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本所没有专业上的能力及资质，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象及实地查勘房屋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。

6. 报告有效期内无足以影响房地产市场发生实质性变化的国家财税、土地利用等政策的重大调整变化。

（二）未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设。

（三）背离事实假设

涉执房地产处置司法评估的价值类型一般为市场价格（价值），不应考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿情况进行评估。

（四）不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价委托人提供的资料中未记载房屋的建成年代和房屋的建筑结构，根据工程竣工标识牌中记载，该房屋建成年代为 2012 年，房屋的建筑结构为混合结构。

本次估价委托人未提供《国有土地使用权证》，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，房屋的性质为商品房，本次评估土地使用权类型设定为出让。

（六）本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用作其他用途，若改变估价目的及使用条件，需重新委托估价。未经本估价机构和估价人员书面同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。

2. 本估价报告产权状况以委托人提供的相关产权资料记载为准。委托人对本次估价所提供的产权资料（原件或复印件）的合法性、完整性、真实性和有效性负责，因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构及估价人员不对估价对象产权状况提供任何形式保证，也不承担因资料失实相应造成估价结果有误的责任。

3. 在价值时点 2020 年 04 月 13 日，本次估价人员何生会、李晓军，在平罗县人民法院法官何振雄，申请执行人（代理人）杨骞及产权人孙彦霞等陪同下对房屋现状进行现场查勘。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

Ningxia Mingji Real Estate Land Asset Evaluation Co., Ltd.

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. 未经本估价机构书面同意，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，亦不得以其他任何方式公开发表。

6. 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市场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。

7. 报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

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，请委托人及时通知本所更正，否则，误差部分无效。

9. 本估价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，本估价机构不承担责任。

10. 本报告由宁夏明基房地产土地资产评估有限公司负责解释。

(七) 评估结果使用特别提示

1. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产状况的变化对评估结果产生影响；

2. 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

3. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律法规规定和评估报告载明的使用范围内使用评估报告，违反规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4. 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。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：平罗县人民法院

联系人：何振雄

联系电话：0952-6039570

二、房地产估价机构

估价机构名称：宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李晓军

地址：银川市兴庆区凤凰南街凤凰商务写字楼五层5-7号营业房

资质等级：贰级

证书编号：宁建房估证字【2018】第001号

有效期限：2018年1月11日至2021年1月10日

联系人：李晓军

电话：0951-6087070

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

本次估价范围：平罗县翰林大街西侧金水湖畔小区东6-1-301室住宅用途房地产，即建筑面积为92.60平方米的房屋所有权及其所分摊的国有建设用地使用权。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

四至：东至翰林大街，南至住宅楼，西至萧公大街，北至鼓楼西街。

2、交通状况

(1)周边主要道路：区域内主要的道路有翰林大街、萧公大街、鼓楼街等；

(2)公交状况：区域内交通较便捷；

(3)交通管制状况：无；

(4)停车场：有地上停车位。

3、朝向：南北；

4、总层数及所在层数：总层数为6层，所在层数为第3层。

5、外部配套设施状况

(1)基础设施：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气，市政基础设施完善；

(2)公共服务设施：附近有平罗县妇幼保健院、平罗县第四中学、金水湖畔小区幼儿园、阳光花卉鱼鸟宠市场、银行、超市等公共服务设施较齐全；

(3)物业管理情况：由专业的物业管理公司进行管理，物业管理状况较好。

(三) 估价对象实物状况

1、土地实物状况

(1)土地形状、地形地势及土壤地基：形状规则，地形平坦，地势开阔，无地质、水文等不良自然条件限制，承载力较强；

(2)土地开发程度：宗地内外已达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气）。

2、建筑物实物状况

(1)建筑面积（规模）：92.60 m²；

(2)建筑结构：混合结构；

(3)设计用途：住宅；

(4)设施设备：供水、排水、供电、天然气、通讯、供暖、有线电视等；

(5)装饰装修：外墙面贴面砖，入户门为防盗门，塑钢窗，客厅地面铺地瓷砖，墙面贴壁纸，石膏板造型吊顶；卧室地面铺地瓷砖，墙面贴壁纸，天棚刷乳胶漆；厨房及卫生间地面铺地瓷砖，墙面贴面砖，集成吊顶。

(6)室内空间布局：二室二厅一卫；

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司
Ningxia Mingji Real Estate Land Asset Evaluation Co., Ltd.

(7)建成时间：2012年；

(四) 估价对象权益状况

1、建设用地使用权状况

本次估价委托人未提供《国有土地使用权证》，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，土地现状用途为住宅，建筑物所有权人为孙彦霞。

2、房屋所有权状况

房屋所有权人		孙彦霞							
共有情况		刘文山							
房屋坐落		平罗县翰林大街西侧金水湖畔小区东6-1-301室							
产权证号		房权证平字第2014-50440号			登记时间		2014年7月25日		
房屋 状况	幢号	房号	结构	总层数	所在层	建筑面积 (m ²)	房屋 用途	竣工 年代	房屋性质
	6	1-301	混合	6	3	92.60	住宅	2012	商品房

3、房屋他项权利状况

房屋他项权证号	平房他证平罗县字第2014-3702号								
房屋他项权利人	平罗沙湖村镇银行股份有限公司								
房屋所有权人	刘文山、孙彦霞	房屋所有权证号	平房权证平罗县字第2014-50440号						
房屋坐落	平罗县翰林大街西侧金水湖畔小区东6-1-301室								
他项权利种类	一般抵押		债权数额			人民币130000元			
登记时间	2014-12-18								
附记	业务编号：201412170059 债务履行期限：2014-12-17----2015-12-16 贷款金额：130000元								
填发单位	平罗县房屋产权产籍管理所								

五、价值时点

2020年04月13日（实地查勘之日）

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次评估的价值为估价对象在价值时点的市场价值。

（二）价值定义

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。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则、供求原则。

（一）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。

（二）合法原则

要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）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。

（四）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

（五）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，最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

- 1、中华人民共和国主席令《中华人民共和国物权法》[2007]第62号；
- 2、中华人民共和国主席令《中华人民共和国担保法》[1995]第50号；

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

Ningxia Mingji Real Estate Land Asset Evaluation Co., Ltd.

- 3、中华人民共和国主席令《中华人民共和国土地管理法》[2003]第28号；
- 4、中华人民共和国主席令《中华人民共和国资产评估法》[2016]第46号；
- 5、中华人民共和国主席令《中华人民共和国城市房地产管理法》[1994]第29号；
- 6、中华人民共和国建设部令《城市房地产抵押管理办法》[2002]第98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》的通知（法办[2018]273号）；
- 9、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 10、财政部、国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》财税[2016]43号；
- 11、国家税务总局《关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告》国家税务总局公告2016年第16号；
- 12、宁夏回族自治区人民政府办公厅《关于印发《宁夏回族自治区房产税实施细则》的通知》宁政办财税[2016]43号；
- 13、其他相关的法律、法规文件。

（二）估价标准依据

- 1、国家质量监督检验检疫总局、中华人民共和国住宅与城乡建设部联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、国家质量监督检验检疫总局、中华人民共和国住宅与城乡建设部联合发布的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；

（三）估价委托人提供的相关资料

- 1、《宁夏回族自治区平罗县人民法院价格评估委托书》（2019）平委字第1547号；

- 2、《房屋所有权证》房权证平字第2014-50440号
- 3、《房屋他项权利证书》平房他证平罗县字第2014-3702号
- 4、估价委托人提供的其他相关资料。

(四) 估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价对象现状照片；
- 2、估价人员实地查勘记录；
- 3、区域房地产市场租售相关资料。

九、估价方法

(一) 估价方法选用

根据《房地产估价规范》，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。本次评估选用比较法和收益法进行估价。

(二) 选用方法定义

比较法是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修正得到估价对象价值或价格的方法。

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。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2020 年 04 月 13 日的估价结果

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司
 Ningxia Mingji Real Estate Land Asset Evaluation Co., Ltd.

如下表:

项目 序号	位置	产权人	产权证号	面积 (m ²)	所在层 及总层	用途	结构	建成 年代
1	平罗县翰林大街西侧金水湖畔小区东6-1-301室	孙彦霞	房权证平字第2014-50440号	92.60	3/6	住宅	混合	2012
2	市场价值	单 价: 2560 元/m ²						
		总 价: 237056 元						
		大写金额: 人民币贰拾叁万柒仟零伍拾陆元整						

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
李晓军	6420110008		年 月 日
何生会	6420100003		年 月 日

十二、实地查勘日

2020年04月13日。

十三、估价作业日期

2020年04月13日至2020年04月20日。

附 件

- 附件一、评估委托书（复印件）；
- 附件二、估价对象权属证明（复印件）；
- 附件三、估价对象位置图；
- 附件四、估价对象实地查勘现状照片；
- 附件五、估价依据的其他文件资料；
- 附件六、房地产估价机构营业执照和备案资质证书复印件；
- 附件七、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

二零二零年四月二十日

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司
Ningxia Mingji Real Estate Land Asset Evaluation Co., Ltd.