

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

房地产估价报告

苏天元房评报字（2020）第NX0445号

项目名称：石嘴山市大武口区裕民北路帝景家园22幢1单元202号、1单元202的住宅及地下室房地产处置市场价值评估

估价委托人：平罗县人民法院

房地产估价机构：江苏天元房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：王青（注册号：6420200006）

刘春梅（注册号：6420020008）

报告备案编号：202008310022

报告出具日期：2020年08月07日

致估价委托人函

平罗县人民法院：

根据平罗县人民法院司法鉴定委托书（2020）平委字第 412 号的委托，我公司组织注册房地产估价师对黄学花、席怀忠所有的位于石嘴山市大武口区裕民北路帝景家园 22 幢 1 单元 202 号、1 单元 202（估价对象住宅建筑面积为 137.61 平方米，地下室建筑面积为 22.16 平方米）的住宅及地下室房地产进行了评估，本次评估范围包括房屋所有权和剩余使用年期的出让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。

价值时点：2020 年 07 月 14 日。

价值类型：市场价值。

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、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，在认真分析现有资料的基础上，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，最终确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，估价对象于价值时点的估价结果为：

房地产总市场价值：人民币 448468 元；大写：人民币肆拾肆万捌仟肆佰陆拾捌元整；

评估单价（住宅）：人民币 3144 元/平方米；大写：每平方米人民币叁仟壹佰肆拾肆元整；

评估单价（地下室）：人民币 714 元/平方米；大写：每平方米人民币柒佰壹拾肆元整。



估价结果汇总表

表 1 1
币种：人民币

房屋所有权人	《房屋所有权证》 证号	建筑面积 (m ²)	所在层/ 总层数	结构	规划 用途	估价 方法	单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
黄学花、 席怀忠	石房权证大武口区字第 D201403060号	137.61	2/6	混合	住宅	比较法 收益法	3144	432646
		22.16	-1/6	混合	地下室		714	15822
合计		159.77				-		448468
人民币大写		肆拾肆万捌仟肆佰陆拾捌元整						

备注：

1. 估价结果对应的交易税费负担方式是按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担；交易税费按税收的一般规定计算，未考虑税制、纳税人等因素可能存在的税收优惠及特殊规定等情况；
2. 本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权（抵押权）等情况；
3. 本次估价假定估价对象不存在欠缴税费；
4. 本次估价不考虑评估费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响；
5. 估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。

特别提示：提请报告使用者注意估价结果对应的估价对象范围，充分关注“注册房地产估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果使用特别提示”及报告全文。

江苏天元房地产评估造价集团有限公司

2020年08月07日



目 录

注册房地产估价师声明.....	1
一、估价假设.....	2
二、限制条件.....	4
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.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	15
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业日期.....	16
估价结果使用特别提示.....	17
附 件.....	18

注册房地产估价师声明

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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《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)、《涉执房地产处置司法评估指导意见》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象《房屋所有权证》及《大武口区不动产登记信息查询结果证明》复印件资料，注册房地产估价师对估价对象的权属、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未向政府有关部门予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料都是真实的、合法有效的。

2. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》复印件资料记载建筑面积大体相当。

3. 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，假定估价对象能正常安全使用。

4. 价值时点时房地产市场为以下条件下的公开市场为前提：

- (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) 不存在特殊买者的特殊加价。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 估价报告价值时点为估价对象实地查勘完成之日，本次估价假定人民法院拍卖（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的状况相同。

7. 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税费，注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料，本次估价假定估价对象不存在欠缴税费。

8. 估价委托人未明确估价对象的诉讼费、律师费等财产处置费用，注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料，本次估价不考虑评估费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

(二) 未定事项假设

1. 由于估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，其分摊土地使用权面积等权益状况不详；根据估价委托人提供的估价对象《大武口区不动产登记信息查询结果证明》显示，估价对象地类用途为城镇住宅用地，所在用地总土地使用权面积为 95687.7 平方米，终止日期为 2074 年 5 月 19 日。本次评估估价对象国有建设用地使用权除分摊土地使用权面积外均已《大武口区不动产登记信息查询结果证明》所载为准，并以此为假设前提条件进行评估。如上述条件发生变化，估价结果做相应调整。

2. 由于估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》未载明估价对象房屋建筑结构、竣工年代等建筑物状况，经估价人员实地查勘调查了解及估价委托人确认，估价对象建筑结构为混合结构，竣工年代为 2007 年，本次评估估价对象建筑结构、竣工年代等建筑物状况以此为准，并以此为假设前提条件进行评估。如将来上述建筑物状况发生变化，本估价结果亦做相应调整。

(三) 背离事实假设

根据估价委托人提供的估价对象《大武口区不动产登记信息查询结果证明》显示：至价值时点，估价对象已设定抵押权。根据最高人民法院的有关规定和平罗县人民法院的委托要求，本次评估未考虑设定抵押权因素对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故估价报告无不相一致

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，故估价报告无依据不足假设。

二、限制条件

1. 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。

2. 估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3. 估价报告估价结果为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而提供的价值鉴定意见，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4. 根据估价委托人提供的估价对象《大武口区不动产登记信息查询结果证明》显示：至价值时点，估价对象已设定抵押权。根据最高人民法院的有关规定和平罗县人民法院的委托要求，本次评估未考虑设定抵押权因素对其价值的影响，特提请报告使用人注意。

5. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“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和作为估价结果提交有关管理部门备案时使用。

6. 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，亦不得以其他任何方式公开发表。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：平罗县人民法院

委托函号：(2020)平委字第 412 号

联系人：何振雄

联系电话：17795289107

二、估价机构

估价机构：江苏天元房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：陈德兵

所在地址：南京市珠江路 88 号 B 座 2401 室

统一社会信用代码：913200007505103251

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00054

有效期限：2011 年 09 月 16 日至 2020 年 09 月 15 日

联系电话：0951-5969391

三、估价目的

本次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。

四、估价对象

(一)估价对象范围

根据估价委托人提供的评估委托书，本次估价对象范围为黄学花、席怀忠购买的位于石嘴山市大武口区裕民北路帝景家园 22 幢 1 单元 202 号、1 单元 202（估价对象住宅建筑面积为 137.61 平方米，地下室建筑面积为 22.16 平方米）的住宅及地下室房地产，本次评估范围包括房屋所有权和剩余使用年期的出让国有建设用地使用权。

(一)估价对象区位状况

估价对象位于石嘴山市大武口区裕民北路帝景家园 22 幢 1 单元 202 号、1 单元 202，其所在小区四至：东至青山北路，南至游艺西街，西至裕民北路，北至建设西街。估价对象具体区位状况如下：

1. 位置

估价对象坐落于石嘴山市大武口区裕民北路帝景家园 22 幢 1 单元 202 号、1 单元 202 及地下室，位于石嘴山市大武口区中部，建设西街以南、裕民北路以东。

2. 交通条件

估价对象所在区域内有裕民北路、青山北路、游艺西街等交通主次干道，路面较宽阔、平整，车流量较好，无交通管制。估价对象附近有 5 路、7 路公交车经过，票价 1 元，出租车起步价 5 元，交通条件较好。

3. 外部配套设施状况

(1)外部基础设施：估价对象所在区域内道路、供水、排水、供电、供气、供暖、通讯等基础设施齐全。

(2)公共服务设施完备程度：估价对象周边距石嘴山市实验幼儿园、石嘴山市第六小学、石嘴山市体育场、石嘴山市第二人民医院等较近，公共服务设施完备程度较完善。

4. 周围环境状况

(1)大气、水文、声觉、视觉及卫生环境

估价对象所在区域为商住混合区，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，且无其他视觉影响，自然环境较好；估价对象周围生活垃圾集中封闭收集，卫生清扫及时，卫生环境清洁。

(2)景观环境

估价对象周边景观环境较好。

(3)人文环境

估价对象所在区域人口居住数量适中，密度适中，居民素质较好，周围治安状况良好，人文环境较好。

(三)估价对象权益状况

1. 国有建设用地使用权状况

由于估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，其分摊土地使用权面积等权益状况不详；根据估价委托人提供的估价对象《大武口区不动产登记信息查询结果证明》显示，估价对象地类用途为城镇住宅用地，所在用地总土地使用权面积为 95687.7 平方米，终止日期为 2074 年 5 月 19 日。

2. 房屋所有权状况

《房屋所有权证》证号	石房权证大武口区字第 D201403060 号
房屋所有权人	黄学花
房屋坐落	大武口区裕民北路帝景家园 22 幢 1 单元 202 号、1 单元 202
共有情况	共同共有
登记时间	2014-05-16
规划用途	住宅
所在层数/总层数	2/6、-1/6
建筑面积 (m ²)	137.61、22.16
附记	共有权人：席怀忠 房屋所有权证号：石房权证大武口区字第 D201403060-1 号

3. 房屋他项权利状况

(1)抵押情况

根据估价委托人提供的估价对象《大武口区不动产登记信息查询结果证明》显示：至价值时点，估价对象已设定抵押权。

(2)租赁及典当情况

至价值时点，估价对象由产权人自用，无租赁、典当等他项权利。

4 其他特殊情况

无其他特殊情况。

(四)估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的产权资料和估价人员实地查勘，估价对象所在建筑物主体为一幢总高为地下一层、地上五层住宅楼，建筑结构为混合，其楼栋设计为一梯两户，建筑物部分外墙面刷涂料、部分外墙面贴面砖，外窗为塑钢窗。估价对象住宅位于2层，建筑面积为137.61 m²；地下室位于-1层，建筑面积为22.16平方米。

至价值时点，估价对象房屋由产权人自用，户型为四室两厅一厨两卫，空间布局较好，南北朝向，视野开阔，估价对象具体状况如下：

住宅：入户门为防盗门；室内客厅、卧室地面均铺木地板，内墙面均贴壁纸，顶棚均刷乳胶漆并做石膏角线；厨房地面铺地砖，内墙面贴面砖，顶棚为集成吊顶；厨房地面铺地砖，内墙面贴面砖，顶棚为集成吊顶。

地下室：入户门为防盗门；室内地面为水泥地面，内墙面及顶棚刷涂料。

估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2007年建成，主体结构稳定，无沉降现象。

2. 土地实物状况

估价对象宗地为石嘴山市大武口区裕民北路帝景家园22幢1单元202号、1单元202占用的住宅分摊用地，其宗地四至均为石嘴山市大武口区裕民北路帝景家园22幢住宅分摊用地。由于估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，其分摊土地使用权面积不详。该宗地地势平坦，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，至价值时点达到宗地红线外“七通”（通给水、通

排水、通电、通讯、通路、通暖、通气),宗地红线内“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。

(五) 涉案情况

根据估价委托人提供的(2020)平委字第412号《司法鉴定委托书》显示:估价对象涉及平罗沙湖村镇银行股份有限公司与姚天云、席国琴、黄学花、席怀忠金融借款合同纠纷一案。

五、价值时点

2020年07月14日(按估价人员实地查勘日确定)。

六、价值类型

根据最高人民法院的有关规定和平罗县人民法院的委托要求,本次评估估价对象的房地产市场价格。

市场价值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。

七、估价依据

(一) 法律、法规及政策文件

1. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令 [2007]第62号);
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 [2019]第32号);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令 [2019]第32号);
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);
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. 《注册房地产估价师登记管理办法》（中华人民共和国建设部令第151号）；

7. 《司法鉴定机构登记管理办法》（中华人民共和国司法部第96号令）；

8. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部第107号令）；

9. 《司法鉴定执业活动投诉处理办法》（中华人民共和国司法部第123号令）；

10. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

11. 《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（最高人民法院法释[2011]21号）；

12. 《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）；

13. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；

14. 国务院、建设部、自然资源部、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》。

(三)估价委托人出具的（2020）平委字第412号《司法鉴定委托书》。

(四)估价委托人提供的相关资料

1. 估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件；
2. 估价委托人提供的《大武口区不动产登记信息查询结果证明》复印件。

(五)估价人员调查收集的相关资料

1. 本估价所掌握的有关资料及估价人员实地查看所搜集的有关资料；
2. 估价对象所在区域的房地产市场资料及同类房地产市场交易资料。

八、估价原则

本估价报告在遵守独立、客观、公正独立、客观、公正、合法、价值时点、替代、最高最佳利用的基本原则下，结合估价目的具体依据如下原则：

1. 独立、客观、公正原则

房地产估价师应站在中立的立场上，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竞争合理的价值。具体地说，独立的要求是，房地产估价师不应受任何组织或者个人的非法干扰，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反应事务的本来面目。公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2. 合法原则

估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。房地产估价时，应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为估价依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为估价依据；在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为估价依据。

3. 价值时点原则

估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。房地产市场是不断变化的，房地产价格和价值具有很强的时间性，它是某一特定时间的价格或价值，在不同的时间，同一宗房地产往往会有不同的价值。

4. 替代原则

估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。具有相同使用价值，有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致，因此在房地产估价中，可以通过对房地产条件的比较来评估房地产的价值。

5. 最高最佳利用原则

估价结果应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、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用，具体包括最佳用途、最佳规模、最佳集约度。最高最佳利用原则应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。在服从城市总体规划的前提下，综合考虑房地产开发的经济效益和社会效益，判定房地产的最佳用途。

九、估价方法

房地产估价的主要估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法。根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》规定：对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价；有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；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；具

有投资开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

(一)估价方法的选择

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等几种方法。本次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，根据估价对象的特点，注册房地产估价师采用比较法和收益法求取估价对象的市场价值。

未选用的估价方法：

估价对象规划用途为住宅、地下室，周边同类物业销售案例较多，市场情况良好。而成本法本质是生产费用的积算价格，不能反映当前估价对象的客观市场价值，故本次评估我们不采用成本法。

估价对象规划用途为住宅、地下室，结合区位条件，认为估价对象维持现状最为有利，即估价对象不具有开发或再开发潜力，故本次评估我们不采用假设开发法。

选用的估价方法：

估价对象规划用途为住宅、地下室，为收益性房地产，市场上有可供参照的销售和租赁的案例，故我们采用比较法和收益法评估估价对象的市场价值。

(二)估价方法的定义

1. 比较法

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处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法的本质是以房地产的实际成交价格作为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。

比较法估价技术路线：

(1) 在同一供需圈内的类似地区，搜集多个房地产买卖的实例。

(2) 从房地产买卖实例中选取可比实例作为参照标的，具体条件如下：

① 可比实例的价格类型与待估房地产的估价目的相同；

② 可比实例必须是正常交易，或可调整为正常交易；

③ 可比实例与待估房地产的建筑结构相同；

④ 可比实例的交易日期与待估房地产的价格时点较接近。

(3) 将估价对象与可比实例进行比较，对影响房地产市场价值的交易情况修正，市场状况、区位状况、实物状况和权益状况等方面进行调整，求取估价对象比较价值。

① 交易情况修正：

$$\alpha = \frac{\text{待估房地产正常交易情况条件指数}}{\text{可比实例房地产交易情况条件指数}}$$

② 市场状况调整：

$$\beta = \frac{\text{待估房地产价值时点条件指数}}{\text{可比实例房地产交易日期条件指数}}$$

③ 区位状况调整：

$$\gamma = \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{可比实例房地产区域因素条件指数}}$$

④ 实物状况调整：

$$\delta = \frac{\text{待估房地产实物状况条件指数}}{\text{可比实例房地产实物状况条件指数}}$$

⑤ 权益状况调整

$$\varepsilon = \frac{\text{待估房地产权益状况条件指数}}{\text{可比实例房地产权益状况条件指数}}$$

⑥得到比较价值：

$$V_i = V_{\text{可比实例成交价}} \times \alpha \times \beta \times \gamma \times \delta \times \varepsilon$$

(4)将上述求得的各比较价值采取简单算术平均法，求取估价对象单位价格。

(5)综合确定估价对象房地产价值。

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。

收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。

$$\text{基本公式：} Y = a \div r \cdot [1 - 1 \div (1 + r)^n]$$

式中：Y 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

收益法技术路线：

- (1) 在附近调查多个类似房地产的租金情况，作为可比实例；
- (2) 通过实例求得估价对象的客观租金，以及收益的发展趋势；
- (3) 通过对建筑物的使用年限和土地剩余年限的分析，求得收益期；
- (4) 运用适当的收益法公式测算出估价对象的收益价值。

十、估价结果

本公司注册估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，经过测算，最终确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，估价对象于价值时点的估价结果为：

房地产总市场价值：人民币 448468 元；大写：人民币肆拾肆万捌仟肆佰陆拾捌元整；

评估单价（住宅）：人民币 3144 元/平方米；大写：每平方米人民币叁仟壹佰肆拾肆元整；

评估单价（地下室）：人民币 714 元/平方米；大写：每平方米人民币柒佰壹拾肆元整。



十一、估价人员

注册房地产 估价师	注册证号	签名	签章日期
王 青	6420200006		
刘春梅	6420020008		

十二、实地查勘期

2020 年 07 月 14 日---2020 年 07 月 14 日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）。

十三、估价作业日期

2020 年 07 月 14 日---2020 年 08 月 07 日。

估价结果使用特别提示

1. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。
2. 在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。
3. 估价委托人或者估价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，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。
4. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

附 件

- 一、估价委托人出具的(2020)平委字第412号《司法鉴定委托书》;
- 二、估价对象位置示意图;
- 三、估价对象照片;
- 四、估价委托人提供的《房屋所有权证》及《大武口区不动产登记信息查询结果证明》(复印件);
- 五、估价机构营业执照(复印件);
- 六、估价机构资格证书(复印件);
- 七、估价人员资格证书(复印件)。

附件一：《评估委托书》复印件

司法鉴定委托书

(2020)平委字第 412 号

江苏天元房地产土地资产评估有限公司宁夏分公司：

我院受理的平罗沙湖村镇银行股份有限公司申请执行姚天云、席国琴、黄学花、席怀忠金融借款合同纠纷一案，经当事人选择，本院审查同意，现委托你公司对登记在被执行人黄学花、席怀忠所有的位于石嘴山市大武口区裕民北路帝景家园 22-1-202 号（不动产登记证号为：石房权证大武口区字第 D201403060 号）的房产依法进行评估，依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第 47 条、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条规定，请你单位对上述资产依法评估，并在法定期限内出具司法鉴定结论书一式五份（并附评估视相关图片及视频）及时报送我院。

委托人：平罗县人民法院

二〇二〇年七月十日



承办人电话： 17795289107、17795269926

附件三：估价对象照片



附件四：估价委托人提供的《房屋所有权证》及《人武口区不动产登记信息查询结果证明》复印件

石房权证大武口区字第 D201403060

房屋所有权人	黄学花	
共有情况	共同共有	
房屋坐落	大武口区裕民北路帝豪家园22幢1单元202室	
登记时间	2014年5月16日	
房屋性质	住宅	
规划用途	住宅	
总层数	建筑层数	套内建筑面积
6	22层	15.05
6	127.61	128.33
其他	其他	
土地取得方式	土地取得方式	

附记
业务编号: 201405000100
共有权人 黄学花 房屋所有权证号 共有者 石房权证大武口区字第D201403060

00000023371

大武口区不动产登记信息查询结果证明



查询编号: CX20200714000031

查档情况	查询人姓名	/		联系电话	/						
	证件名称	/		证件号码	/						
产权情况	不动产权利人	黄学花		身份证号	640221194408265724						
	不动产登记证号 (或所有权证号, 土地证号)		石房权证大武口区字第D201403060号, 石房权证大武口区字第D201403060-1号								
	房屋坐落		大武口区裕民北路帝景家园22幢1单元202号								
	产权来源	/		登记时间	2014-05-09 10:53:11						
共有人信息	共有人姓名		身份证号		共有证号						
	席怀忠		640221193609025714		石房权证大武口区字第D201403060号						
房屋状况	幢号	房号	房屋所在层	所在层建筑面积	设计用途	主附房关系					
	SZRZ_2975	202号	2	137.61/22.16	住宅						
土地状况	使用权类型		使用权面积	地类(用途)	终止日期						
	国有建设用地使用权		95687.7	城镇住宅用地	2074-05-19 00:00:00						
房屋查封状况	查封机关		查封文号	起始日期	终止日期	限制原因					
不动产限制信息											
是否有产权	是	是否有预告	否	是否有抵押	是	是否有查封	否	是否有异议	否	是否有冻结	否

备注:

本证明书依据不动产登记簿内容出具, 仅供参考

调阅人: 马娟

不动产登记中心

出具日期: 2020年7月14日 14时40分



附件五：估价机构营业执照复印件



营业执照

(副本)

编号 32010000201908060131

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码

913200007305103251 (1/3)

名称 江苏天元房地产评估造价集团有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 陈德兵

经营范围 房地产、土地、资产评估；工程造价咨询、工程招标代理；不动产测绘、工程勘察、房产测绘、社会鉴定、工程风险评估；工程管理服务；房屋拆迁评估、房屋拆迁咨询服务；房屋拆除工程施工。（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 1000万元整

成立日期 2003年06月15日

营业期限 2003年06月15日至*****

住所 南京市珠江路88号B座2401室



登记机关


2019年08月06日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

附件六：估价机构房地产估价资质证书

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：	江苏天元房地产评估造价集团有限公司
法定代表人： (执行事务合伙人)	陈德兵
住所：	南京市珠江路88号B座2401室
统一社会信用代码：	913200007505103251
备案等级：	壹级
证书编号：	苏建房估备（壹）南京 00054
有效期限：	2011年09月16日 至 2020年09月15日
 发证机关(公章) 2019 08 15	

中华人民共和国住房和城乡建设部制

附件七：注册房地产估价师证书

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.



发证机关
No. 00226822

姓名 / Full name
王菁

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
610502198508015087

注册号 / Registration No.
6420200006

执业机构 / Employer
江苏天元房地产评估造价集团有限公司宁夏分公司

有效期至 / Date of expiry
2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature



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.



发证机关
No. 00200739

姓名 / Full name
刘春梅

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
642103197002180744

注册号 / Registration No.
6420020008

执业机构 / Employer
江苏天元房地产评估造价集团有限公司宁夏分公司

有效期至 / Date of expiry
2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature

