
宁夏方诚房地产评估有限公司

房地产估价报告

估价项目名称：石嘴山市惠农区惠丰路摩尔家园1幢2单元102号住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人：石嘴山市惠农区人民法院

房地产估价机构：宁夏方诚房地产评估有限公司

注册房地产估价师：马占元（注册号 6420120004）

俞静（注册号 6420180010）

杜伟（注册号 6420040026）

估价作业日期：二〇一九年十月二十三日至二〇一九年十月三十一日

估价报告出具日期：二〇一九年十月三十一日

估价报告编号：宁方房估（法）【2019】字第298号

目录

一、致估价委托人函.....	1
二、估价师声明.....	2
三、估价假设和限制条件.....	4
四、估价结果报告.....	7
1、基本情况.....	7
①估价委托人.....	7
②房地产估价机构.....	7
③委托评估事项.....	7
④受理日期.....	7
⑤委托材料.....	7
⑥实地查勘期.....	8
⑦查勘地点.....	8
⑧在场人员.....	8
⑨（被）申请执行人.....	8
2、检案摘要.....	8
3、估价过程.....	8
①估价作业期.....	8
②估价对象.....	9
③估价目的.....	10
④价值时点.....	10
⑤价值类型.....	11
⑥估价依据.....	11
⑦估价原则.....	12
⑧估价方法.....	14
4、分析说明.....	16
5、估价结果.....	17
6、注册房地产估价师.....	18
五、附件	

-
- 1、石嘴山市惠农区人民法院《委托书》；
 - 2、估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记信息》（复印件）；
 - 3、估价对象内外部状况及周围环境和景观照片；
 - 4、估价对象位置示意图；
 - 5、估价机构《营业执照》（复印件）；
 - 6、估价机构备案证书（复印件）；
 - 7、估价人员注册证书（复印件）。

致估价委托人函

石嘴山市惠农区人民法院：

受贵法院的委托，本公司对属徐风祥、王智慧所有的位于石嘴山市惠农区惠丰路摩尔家园1幢2单元102号，建筑面积为106.84平方米住宅用途房地产（包含所分摊的土地使用权面积为76.48平方米住宅用途国有出让建设用地使用权）市场价值进行评估。

估价目的：为石嘴山市惠农区人民法院对该房地产进行司法执行提供价值参考依据而评估该房地产市场价值。

价值时点：二〇一九年十月二十五日

估价结果：估价人员根据估价目的，依据国家和地方相关法律法规和宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院提供的有关资料及估价人员实地查看所得数据，本着独立、客观、公正的估价原则，按照估价技术标准和程序，采用比较法和收益法两种估价方法进行了分析、测算和判断，在估价假设和限制条件下，综合确定估价对象于价值时点时的公开市场价值为：

产权人	房屋坐落	用途	结构	所在层/总层数	建造年代	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
徐风祥、王智慧	石嘴山市惠农区惠丰路摩尔家园1幢2单元102号	住宅	混合	1/6	2009	106.84	2567	274258
公开市场价值合计						106.84		274258
人民币大写金额			贰拾柒万肆仟贰佰伍拾捌元整					
提示说明	<ol style="list-style-type: none">1、本估价报告有效期自二〇一九年十月三十一日至二〇二〇年十月三十日止；2、估价的有关情况和相关的专业意见，请见附后的估价报告；另请特别关注本报告中的假设和限制条件。3、上述评估单价及总价均包含所分摊的土地使用权价值，即为房地合一价值。4、本所注册房地产估价师未对上述房地产的物业费、水、暖、电、有线电视及天然气等费用拖欠情况进行调查，也未考虑上述费用对房地产价值的影响。5、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，足以影响估价对象市场价值时，应重新委托评估。6、本评估报告仅可用于石嘴山市惠农区人民法院对该房地产进行司法执行提供价值参考依据，其他用途无效。							

法定代表人：



宁夏方诚房地产评估有限公司

二〇一九年十月三十一日



注册房地产估价师声明

根据注册房地产估价师的职业道德及参与本次估价的注册房地产估价师的专业能力，我们在此郑重声明：

1、估价委托人应当向房地产估价机构提供真实、完整、充分的委托材料，并对委托材料的真实性、合法性负责。

2、注册房地产估价师按照法律、法规和规章规定的方式、方法和步骤，遵守和采用相关技术标准和技术规范进行估价。

3、注册房地产估价师依法独立、客观、公正地进行评估，不受任何个人和组织的非法干预。

4、使用本房地产估价报告应当保持其完整性和严肃性。

5、我们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。

6、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

7、注册房地产估价师与本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，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

8、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

9、注册房地产估价师已对本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记录，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，我们不承担对建筑结构质量进行调查的责任。本次估价由本公司工作人员马占元、俞静于二〇一九年十月二十五日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，并拍摄了估价对象影像资

料。

10、本报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，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确。

11、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师	执业证号	签 名	日 期
马占元	 中国注册房地产估价师 6420120004 注册号: 6420120004 宁夏住房和城乡建设厅 2012年7月26日		2019.10.31
俞静	 中国注册房地产估价师 6420180010 注册号: 6420180010 宁夏住房和城乡建设厅 2003年9月1日		2019.10.31
杜伟	 中国注册房地产估价师 6420040026 注册号: 6420040026 宁夏住房和城乡建设厅 2003年9月1日		2019.10.31

房地产估价机构地址：银川市兴庆区新华西街 322 号三层（邮政编码：750001）

联系电话：0951-5047932

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设：

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及《不动产登记信息》等资料进行了认真检查，由于估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及《不动产登记信息》为复印件，未见原件，本次评估假设估价委托人提供的产权证明与政府相关登记部门的登记簿一致，估价对象权属合法、面积及用途准确，无产权异议，除涉及本案外无其他任何法律纠纷，本次评估未考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封等因素。

2、估价对象在合法情况下以最高最佳用途使用为估价前提，并可在公开市场上自由转让，可以长期使用，若转换使用用途，本估价结果无效。

3、注册房地产估价师对估价对象的现场查看仅限于估价对象室内、室外外观部分的现场查看，由于专业能力限制，无法对其被遮盖、未暴露及难以接触到的内部结构安全性进行检测或鉴定，本次评估假设估价对象工程质量符合国家有关技术、质量验收规范，可安全正常使用。

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。

二、本次估价的未定事项假设：

1、本次评估未考虑宏观经济政策变化，房地产市场供需关系变化及

自然和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑特殊交易方式下的特殊交易价格对本估价结果的影响。

2、本估价结果未考虑估价对象未来强制处分及到期清偿因素对估价对象房地产价值的影响。

三、估价报告使用的限制条件：

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。

3、本估价报告应用的有效期为一年，即自二〇一九年十月三十一日至二〇二〇年十月三十日止。如在估价报告应用的有效期内，国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，使房地产市场价格变化较快，因而对估价结果产生明显影响时，本估价结果亦应作相应调整甚至重新评估。若报告使用人未在估价报告应用的有效期内使用本估价报告，由此造成的不良后果，我公司不承担任何责任。

4、本评估报告仅可用于石嘴山市惠农区人民法院对属徐风祥、王智慧所有的位于石嘴山市惠农区惠丰路摩尔家园1幢2单元102号住宅用途房地产进行司法执行提供价值参考依据，其他用途无效。

5、本估价对象范围为位于石嘴山市惠农区惠丰路摩尔家园1幢2单元102号，总建筑面积为106.84平方米住宅用途房地产（包含所分摊的土地使用权面积为76.48平方米住宅用途国有出让建设用地使用权），亦包含定着于房屋的影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修，未包含房屋内外可移动的家具、器具、家用电器等。

6、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。

7、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法律权属、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。

8、本报告书由正文和附件两部分组成，不得随意分割使用。本报告须注册房地产估价师签字，估价机构盖章并作为一个整体时有效。

9、未经估价机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向估价委托人和评估报告审查部门外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

10、本报告结果未考虑处分时所发生的相关费用及资金利息。

11、本所注册房地产估价师未对上述房地产的物业费、水、暖、电、有线电视及天然气费用拖欠情况进行调查，也未考虑上述费用对房地产价值的影响。

12、如发现本估价报告文字、数字因校对或其它类似原因出现正常错误或纰漏，应及时通知本评估机构更改。

13、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，并由估价委托人向估价机构提出书面申请进行复核。

14、本报告的解释权归宁夏方诚房地产评估有限公司所有。

宁夏方诚房地产评估有限公司对属徐风祥、王智慧所有的 位于石嘴山市惠农区惠丰路摩尔家园 1 幢 2 单元 102 号住宅用途房地产市场价格价值评估

宁方房估（法）【2019】字第 298 号

一、基本情况：

1、估价委托人：石嘴山市惠农区人民法院

2、房地产估价机构：宁夏方诚房地产评估有限公司

机构住所：银川市兴庆区新华西街 322 号三层

法定代表人：杜伟

机构资质等级：房地产评估贰级资质、土地评估 B 级资质

资质证书编号：宁建房估证字【2013】第 001 号、B200864001 号

联系人：马占元

电 话：13895647767

3、委托评估事项：

本机构接受石嘴山市惠农区人民法院的委托，对徐风祥、王智慧所有的位于石嘴山市惠农区惠丰路摩尔家园 1 幢 2 单元 102 号，建筑面积为 106.84 平方米住宅用途房地产（包含所分摊的土地使用权面积为 76.48 平方米住宅用途国有出让建设用地使用权）进行市场价值评估。亦包含定着于房屋的影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修，未包含房屋内外可移动的家具、器具、家用电器等。

4、受理日期：

二〇一九年十月二十三日

5、委托材料：

(1)石嘴山市惠农区人民法院委托书（2019）宁 0205 执 896 号；

(2)《房屋所有权证》证号：石房权证惠农区字第 H201101811 号

(复印件);

(3)《不动产登记信息》(复印件);

(4)《国有土地使用证》证号:石国用(2011)第惠20551号(复印件);

6、实地查勘期:

二〇一九年十月二十五日(现场查勘日期)

7、查勘地点:

石嘴山市惠农区惠丰路摩尔家园1幢2单元102号。

8、在场人员:

宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院:贾琪琳、金少华;

被申请执行人:常伟(系徐风祥外甥);

宁夏方诚房地产评估有限公司:马占元、俞静;

9、(被)申请执行人:

被申请执行人:徐风祥

二、检案摘要:

石嘴山市惠农区人民法院执行的徐风祥罚金一案,就被执行人徐风祥、王智慧名下的位于石嘴山市惠农区惠丰路摩尔家园1幢2单元102号,建筑面积为106.84平方米住宅用途房地产(包含所分摊的土地使用权面积为76.48平方米住宅用途国有出让建设用地使用权)委托宁夏方诚房地产评估有限公司进行市场价值评估。

三、估价过程:

1、估价作业期:

本机构于二〇一九年十月二十三日接受石嘴山市惠农区人民法院的委托,于二〇一九年十月二十五日对委托估价项目进行了现场查看,并于二〇一九年十月二十五日至二〇一九年十月三十一日进行了资料检验、估价资料的收集整理及评估测算,得出最终估价结果,并于二〇一九年十月三十一日出具正式房地产估价报告。

2、估价对象：

(1)估价对象位置：

估价对象位于石嘴山市惠农区惠丰路摩尔家园 1 幢 2 单元 102 号，该小区四至为：东临石钢线、南临南京路、西临惠安大街、北临巷道。

(2)估价范围：

经估价委托人现场指认及估价人员现场查看，估价对象范围为位于石嘴山市惠农区惠丰路摩尔家园 1 幢 2 单元 102 号，建筑面积为 106.84 平方米的住宅用途房地产（包含所分摊的土地使用权面积为 76.48 平方米住宅用途国有出让建设用地使用权）（以石房权证惠农区字第 H201101811 号《房屋所有权证》及《不动产登记信息》和石国用(2011)第惠 20551 号《国有土地使用证》所列内容为准）；

(3)估价对象实物状况：

①房屋实物状况：

估价对象主体为一幢六层混合结构住宅楼，南北朝向，于 2009 年开发建设竣工并投入使用。估价对象总建筑面积为 106.84 平方米，所在层数为 1 层。户型为三室二厅一卫一厨。室内装饰装修状况如下：进户门为防盗门，塑钢窗，客厅及餐厅室内地面铺地瓷砖，内墙面贴壁纸，顶棚做石膏艺术吊顶。卧室室内地面铺地瓷砖，内墙面贴壁纸，顶棚刷乳胶漆做石膏角线。厨房室内地面铺地瓷砖，内墙面贴面砖，顶棚为集成吊顶。卫生间室内地面铺地瓷砖，内墙面贴面砖，顶棚为集成吊顶。目前自用，室内上下水、暖卫、电照、天然气等配套设施齐全。

②土地实物状况：

估价对象房地产所分摊的土地使用权类型为国有出让，宗地用途为住宅用地，至价值时点剩余使用年期为 57.54 年。宗地地势平坦，地基承载力较好，地质条件较好，不受洪涝等自然灾害威胁，宗地内已达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通天然气及场地平整）的开发程度。

(4)估价对象权益状况：

①房屋权益状况：

房屋所有权人		王智慧			
房屋坐落		石嘴山市惠农区惠丰路摩尔家园1幢2单元102号			
《房屋所有权证》证号		石房权证惠农区字第H201101811号	共有情况	共同共有	
房屋状况	总层数	规划用途	建筑面积 (平方米)	套内建筑面积 (平方米)	其他
	6	住宅	106.84	94.11	
发证机关	石嘴山市产权产籍监理所		登记日期	2011年01月30日	
附记	共有权人为徐风祥,房屋所有权证号为石房权证惠农区字第H201101811-1号,共有份额为共同共有。				
产权来源	---				

②土地权益状况:

土地使用权人	王智慧			
座落	石嘴山市惠农区惠安大街东、惠丰路北			
地号	2/5/374--34	图号		
地类(用途)	住宅	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2077年5月9日	
使用权面积	76.48	其中	独用面积	0.00 m ²
			分摊面积	76.48 m ²
《国有土地使用证》证号	石国用(2011)第惠20551号			
《国有土地使用证》编号	NO.019385444			
土地权属性质及权属变更	国有			
登记机构	石嘴山市国土资源局	登记日期	2011年3月17日	
记事	共有权人为:徐风祥			
本次估价设定	本次评估设定土地使用权用途为住宅用地,使用权类型为国有出让,容积率为现状容积率,剩余土地使用年限为57.54年。			

③他项权利事项:

至价值时点,根据估价委托人提供资料和估价人员调查了解,房屋所有权和土地使用权有共有情况,共有权人为徐风祥。无租赁权、抵押权设定,已查封,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、其他优先受偿权及查封等因素。

3、估价目的:

为石嘴山市惠农区人民法院对该房地产进行司法执行提供价值参考依据而评估该房地产市场价值。

4、价值时点:

二〇一九年十月二十五日(根据估价目的确定,为注册房地产估价师完成现场查看之日)。

5、价值类型:

本次评估采用公开市场价值标准。

本报告所称“市场价值”是指估价对象在价值时点的外部经济环境下，保持原有用途不变并继续正常使用，根据本报告所规定的估价目的之要求，作出的公开市场价值。

6、估价依据:

(1)估价行为依据:

石嘴山市惠农区人民法院委托书（2019）宁 0205 执 896 号。

(2)估价法律法规依据:

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《中华人民共和国合同法》【1999】第 15 号;

③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》【2007】第 72 号;

④中华人民共和国主席令《中华人民共和国土地管理法》【2004】第 28 号;

⑤中华人民共和国主席令《中华人民共和国城乡规划法》【2015】23 号;

⑥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;

⑦中华人民共和国建设部第 96 号令《城市房地产转让管理规定》;

⑧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;

⑨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。

(3)估价技术依据:

- 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《宁夏房地产估价报告评审标准》宁房协估字【2013】04号;
- ④城乡建设环境保护部批准《房屋完损等级评定标准(试行)》城住字【1984】第678号。

(4)估价产权依据:

- ①石嘴山市惠农区人民法院委托书(2019)宁0205执896号;
- ②《房屋所有权证》证号:石房权证惠农区字第H201101811号(复印件);
- ③《不动产登记信息》(复印件);
- ④《国有土地使用证》证号:石国用(2011)第惠20551号(复印件);

(5)估价参考依据:

- ①《宁夏工程造价》2019年第二期;
- ②中华人民共和国司法部第132号令《司法鉴定程序通则》;
- ③估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料;
- ④注册房地产估价师现场查看记录;
- ⑤估价机构掌握的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。

7、估价原则:

(1)独立、客观、公正原则:

是要求房地产估价师站在中立的立场上,评估出对各方当事人来说

均是公平合理的价值。

(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。一是一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:

此原则是要说明房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用,这种最可能的使用是法律上允许,技术上可能,经济上可行,经过充分合理的论证并能给估价对象带来最高价值的用途,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使用方式下各种可能的使用方式中,能获得最大收益的使用方式的估价结果。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)替代原则:

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,在评估一宗房地产价格时,如若附近地区有若干相近效用的房地产价格存在,则

可依据“替代原则”推断出估价对象的价格。

(5)价值时点原则:

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,这主要是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,这主要是考虑到房地产 market 价格的波动性,同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。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。

(6)供求原则:

房地产价格与其他物品的价格一样,受供求关系的影响。若需求不变,供给增加,则价格下降;若供给不变,需求增加,则价格上升。供求原则是要说明,进行房地产估价时必须充分考虑到房地产具有地理位置的固定性,地区性和个别性,这种供求状况主要是指当地同类房地产市场的供求状况。

8、估价方法:

(1)估价方法适用条件:

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、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的,应以比较法为主要方法;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。在无市场根据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下,可采用成本法为主要估价方法。

(2)估价方法选用:

估价对象为住宅用房,本次估价采用比较法和收益法,其主要依据如下:

①与估价对象地处同一供需圈内,类似估价对象房地产转让市场发展完善,交易活跃,交易案例资料容易取得,因此本次评估宜采用市场比较法估价;

②与估价对象地处同一供需圈内,类似估价对象房地产租赁市场发展完善,交易活跃,租赁收益及相关税费资料充分,因此本次评估宜采用收益法估价;

(3)估价方法定义:

①比较法:比较法也称为市场比较法、交易实例比较法,是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产,然后将它们与估价对象进行比较,对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

基本公式:

比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场情况调整系数 × 房地产状况调整系数

②收益法:收益法也称为收益资本化法、收益还原法,是预测估价对象的未来收益,然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

基本公式:

收益价格 = $A_1 / (1+Y_1) + A_2 / (1+Y_1)(1+Y_2) + A_n / (1+Y_1)(1+Y_2) \dots (1+Y_n)$

式中: A—房地产的年净收益。其中, A_1, A_2, \dots, A_n 分别为相对于价值时点而言的未来第 1 期, 第 2 期, ..., 第 n 期末的净收益。

Y—房地产的报酬率(折现率)。其中, Y_1, Y_2, \dots, Y_n 分别为相对于

价值时点而言的未来第 1 期，第 2 期，…，第 n 期的报酬率。

n—房地产的收益期限，是从价值时点开始计算的未来可以获得收益的持续时间，通常为收益年限。

四、分析说明：

1、估价对象权属状况的说明：

注册房地产估价师对估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及《不动产登记信息》等资料进行了认真检查，由于估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及《不动产登记信息》为复印件，未见原件，本次评估假设估价委托人提供的产权证明与政府相关登记部门的登记簿一致，估价对象权属合法、面积及用途准确，无产权异议，除涉及本案外无其他任何法律纠纷，本次评估未考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封等因素。

2、估价对象价值对应时间的说明：

根据本次评估的估价目的，价值时点确定为注册房地产估价师完成现场查看之日，即二〇一九年十月二十五日，故所评估得出的估价对象价值是在该价值时点下的市场价值。

3、估价对象房地产状况的说明：

工程质量方面：注册房地产估价师对估价对象的现场查看仅限于估价对象室内、室外外观部分的现场查看，由于专业能力限制，无法对其被遮盖、未暴露及难以接触到的内部结构安全性进行检测或鉴定，本次评估假设估价对象工程质量符合国家有关技术、质量验收规范，可安全正常使用。

装饰装修方面：根据注册房地产估价师现场查看，估价对象主体为一幢六层混合结构住宅楼，南北朝向，于 2009 年开发建设竣工并投入使

用。估价对象总建筑面积为 106.84 平方米，所在层数为 1 层。户型为三室二厅一卫一厨。室内装饰装修状况如下：进户门为防盗门，塑钢窗，客厅及餐厅室内地面铺地瓷砖，内墙面贴壁纸，顶棚做石膏艺术吊顶。卧室室内地面铺地瓷砖，内墙面贴壁纸，顶棚刷乳胶漆做石膏角线。厨房室内地面铺地瓷砖，内墙面贴面砖，顶棚为集成吊顶。卫生间室内地面铺地瓷砖，内墙面贴面砖，顶棚为集成吊顶。目前自用，室内上下水、暖卫、电照、天然气等配套设施齐全。本次估价按房地产实际装饰装修状况进行。

4、估价对象评估价值所包含内容的说明：

本估价对象范围为位于石嘴山市惠农区惠丰路摩尔家园 1 幢 2 单元 102 号，建筑面积为 106.84 平方米住宅用途房地产（包含所分摊的土地使用权面积为 76.48 平方米住宅用途国有出让建设用地使用权），亦包含定着于房屋的影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修，未包含房屋内外可移动的家具、器具、家用电器等。

五、估价结果：

估价人员根据估价目的，依据国家和地方相关法律法规和宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院提供的有关资料及估价人员实地查看所得数据，本着独立、客观、公正的估价原则，按照估价技术标准和程序，采用比较法和收益法两种估价方法进行了分析、测算和判断，在估价假设和限制条件下，综合确定估价对象于价值时点二〇一九年十月二十五日时的公开市场价值为：

产权人	房屋坐落	用途	结构	所在层/总层数	建造年代	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
徐风祥、王智慧	石嘴山市惠农区惠丰路摩尔家园 1 幢 2 单元 102 号	住宅	混合	1/6	2009	106.84	2567	274258
公开市场价值合计						106.84		274258
人民币大写金额		贰拾柒万肆仟贰佰伍拾捌元整						

六、注册房地产估价师：

参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师	执业证号	签 名	日 期
马占元	 中国注册房地产估价师 6420120004 注册号：6420120004 宁夏住房和城乡建设厅统一监制 2012年7月26日		2019.10.31
俞静	 中国注册房地产估价师 6420180010 注册号：6420180010 宁夏住房和城乡建设厅统一监制 2003年9月1日		2019.10.31
杜伟	 中国注册房地产估价师 6420040026 注册号：6420040026		2019.10.31

宁夏方诚房地产评估有限公司
二〇一九年十月三十一日



石嘴山市惠农区人民法院 委托书

(2019)宁0205执896号

宁夏方诚房地产评估有限公司：

我院在执行与徐风祥 罚金一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

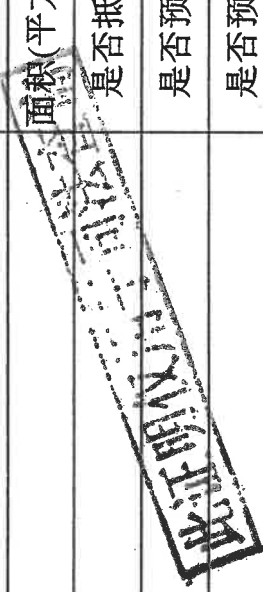
石嘴山市惠农区惠丰路摩尔家园 1 幢 2 单元 102 号，石嘴山市惠农区石大路 80 号。



2019年10月23日

不动产登记信息

权利人	徐风祥, 王智慧	权利人证件号码	640211197206224714, 150304197412251049
不动产权证号 (证明)	石房权证惠农区字第H201101811号, 石房权证惠农区字第H201101811-1号	坐落	惠农区惠丰路摩尔家园1幢2单元102号
用途	住宅	面积(平方米)	106.84
房屋结构	混合结构	是否抵押	无抵押
是否查封	查封中	是否预告	无预告
是否异议	无异议	是否预抵	未预抵
总层数	6	所在层数	1
竣工时间	2009-01-31	登记时间	2011-01-19



查询日期: 2019年8月20日15时25分

查询人 (签字): *[Handwritten Signature]*

查询单位 (盖章):

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。

土地: 位置: 权证: 权证日期: 2017-05-09日. 房屋面积: 76.48 m².

房权证农区字第201101811号

房屋所有权人	王智慧			
共有情况	共同共有			
房屋坐落	惠农区惠丰路摩尔家园1幢2单元102号			
登记时间	2011-01-30			
房屋性质				
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	6	106.84	94.11	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	



附 记

业务编号: 20110119082

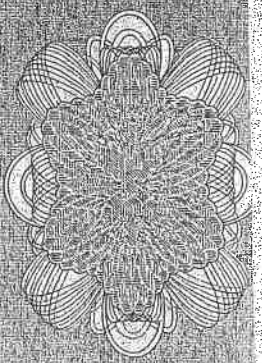
权利人	房屋所有权证号	共有份额
徐凤祥	石房权证惠农区字第H201101811-1号	共同共有

填发单位 (盖章)

石川(2011)第2055号

土地使用权人	王智慧		
座落	惠农区惠农大街东、惠丰路北		
地号	2/5/374-34	图号	
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2077年5月9日
使用权面积	76.48 M ²	共用面积	0.00 M ²
		分摊面积	76.48 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



石嘴山市人民政府 2011年



记事

共有权人为：徐风祥

登记机关

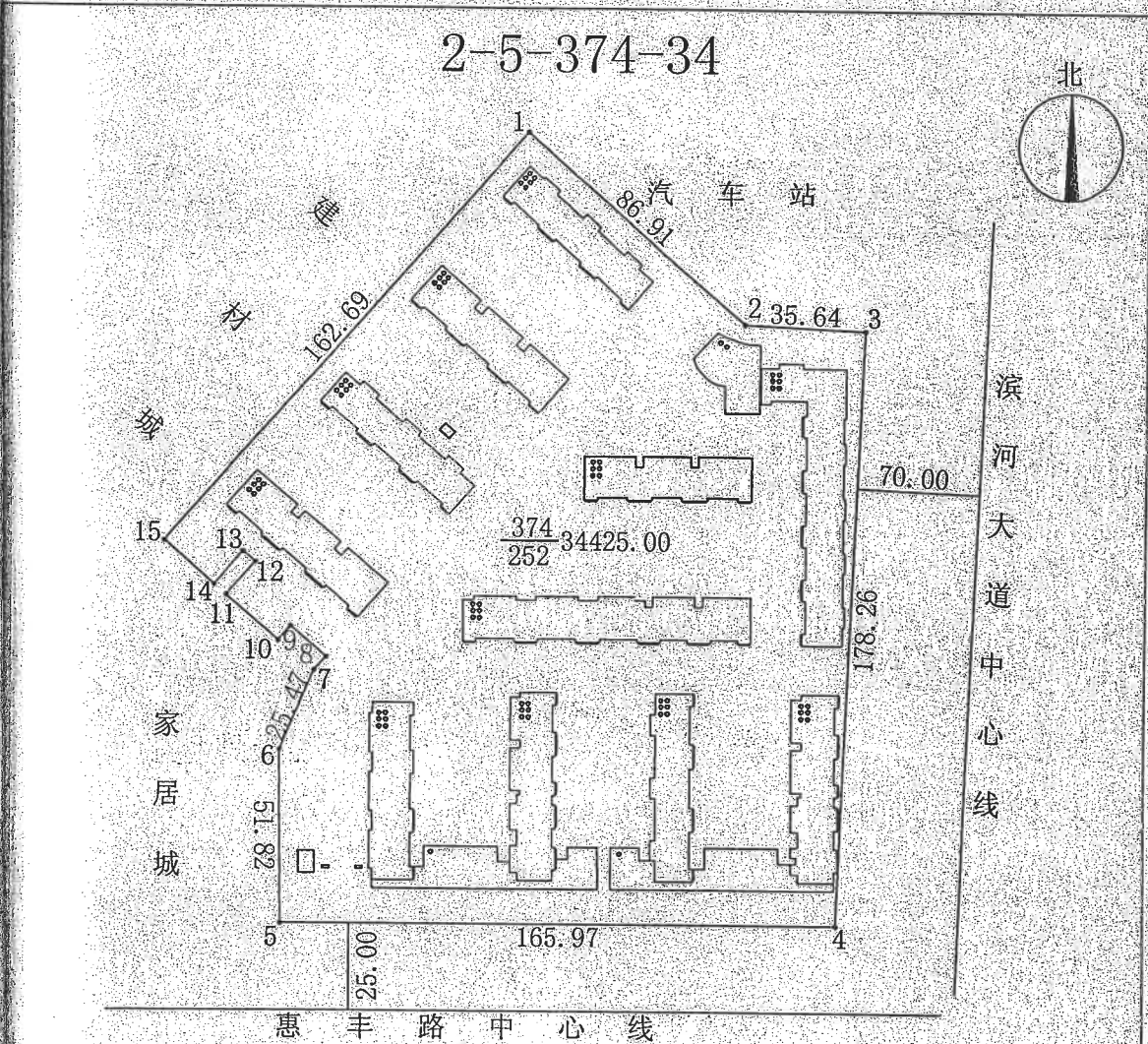
证书监制机关



N.0. 01038540

宗地图

2-5-374-34



注: 本宗地占地总面积34425.00平方米, 其中占用《石嘴山市(2007)石国
土资准字第032号》建设用地批准书批准面积28429.00平方米, 占用《石
嘴山市(2007)石国土资准字第018号》建设用地批准书批准的
25、26、27号地面积3980.00平方米, 超占面积2016平方米。 比例尺: 1: 2000

使用者	王智慧	用途	住宅
总占地面积	34425.00平方米	总建筑面积	48088.93平方米
分摊系数	0.71586	本户建筑面积	106.84平方米
分摊土地面积	76.48平方米	绘图	陈琳
宗地图来源	复制原图	审核人	郭学明
测绘单位	石嘴山市兰辉测绘有限公司	日期	2011.03.15

己米(王
更限月



日
寺

民政部婚姻 查询结果信息一览表

法院案件信息

案号	(2019)宁0205执896号	被查控对象	徐风祥
证件类型	身份证	证件号码	640211197206224714
承办人	田莉	书记员	刘双龙

婚姻登记类型	结婚登记		婚姻登记经办时间	2006-01-18 00:00:00	
男方姓名	徐风祥	男方民族	男方生日	1972-06-22 00:00:00	
男方证件类型			男方证件号码	640211197206224714	
女方姓名	王智慧	女方民族	女方生日	1974-12-25 00:00:00	
女方证件类型			女方证件号码	150304197412251049	
其他信息	暂无			反馈人	
				反馈录入日期	2019-08-14 16:02:14
备注					

制表单位：民政部婚姻

制表时间：2019-08-14 16:02:14

估价对象内外部状况及周围环境和景观照片



拍摄日期：二〇一九年十月二十五日

拍摄地点：石嘴山市惠农区惠丰路摩尔家园1幢2单元102号

拍摄人员：马占元、俞静

