

涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：大武口区朝阳西街永乐园 5 幢 5 号、5-1 号住宅房
地产市场价值评估

委 托 人：宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院

估价机构：宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

估价人员： 韩 双 （注册号：6420190003）

何生会 （注册号：6420100003）

估价作业日期：2019 年 08 月 22 日至 2019 年 08 月 28 日

估价报告出具日期：2019 年 08 月 28 日

估价报告编号：宁明基估（2019）司字第 086 号

致估价委托人函

宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院：

很荣幸接受贵院的委托，我公司对属王伟名下的位于大武口区朝阳西街永乐园5幢5号、5-1号住宅，总建筑面积为93.96 m²（其中5号建筑面积为74.24 m²，5-1号建筑面积为19.72 m²）的房地产的市场价值进行评估，目的为宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院受理的郭西北申请执行王伟买卖合同纠纷一案确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产价值。

根据国家有关法律、法规、政策和贵法院提供的有关资料及我公司估价人员实地查勘所得数据，本着客观、公正、独立的估价原则，按照评估工作程序，运用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，结合评估经验并考虑影响房地产价值的诸多因素，综合分析确定估价对象在满足假设和限制条件下，选用合适的估价方法，确定估价对象在价值时点2019年08月22日的市场价值为190724元（单价：详见估价结果一览表），大写金额（人民币）：**壹拾玖万零柒佰贰拾肆元整**。

估价结果一览表

产权人 (单位)	地理位置	产权证号	总层数	所在层	用途	结构	建成年代	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
王伟	大武口区朝阳西街永乐园5幢5号	石房权证大武口区字第	2	1-2	住宅	混合	1985	74.24	2454	182185
	大武口区朝阳西街永乐园5幢5-1号	D20140399 8号	1	1	住宅	砖木	1985	19.72	433	8539
合计								93.96		190724

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

二零一九年八月二十八日

目 录

一、致估价委托人函-----	2
二、估价师声明-----	5
三、估价的假设和限制条件-----	7
四、估价结果报告-----	11
（一）估价委托人-----	11
（二）估价机构-----	11
（三）估价目的-----	11
（四）估价对象-----	11
（五）价值时点-----	14
（六）价值类型-----	14
（七）估价原则-----	14
（八）估价依据-----	16
（九）估价方法的选用-----	18
（十）估价结果-----	20
（十一）注册房地产估价师-----	21
（十二）实地查勘期-----	21
（十三）估价作业期-----	21
六、附件-----	22
1、《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院鉴定委托书》（复印件）；	
2、《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院执行裁定书》（复印件）；	
3、《大武口区不动产登记信息查询结果证明》（复印件）；	
4、估价对象所在位置图（复印件）；	

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.

- 5、估价对象图片（复印件）；
- 6、估价机构营业执照（复印件）；
- 7、估价机构备案证书（复印件）；
- 8、估价人员资格证书（复印件）；
- 9、其他相关资料（复印件）。

七、估价技术报告-----23-49(留档)

（一）估价对象区位状况描述与分析-----	23
（二）价对象实物状况描述与分析-----	23
（三）权益状况描述与分析-----	24
（四）市场背景描述与分析-----	25
（五）最高最佳原则利用分析-----	28
（六）估价方法适用性分析-----	29
（七）估价测算过程-----	32
（八）估价结果的确定-----	48

注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 估价人员与本估价报告中的估价对象没有利害关系，与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，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。（查勘人员韩双、何生会；查勘时间：2019年08月22日）。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 本估价报告所依据的有关估价对象建筑面积和权属资料由委托人提供，委托人应对资料的真实性、可靠性负责，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。
8. 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。

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.

9. 参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册证号	签字盖章	签字日期
韩 双	6420190003		年 月 日
何生会	6420100003		年 月 日

估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下本估价报告中已说明的假设前提和限制条件的限制。

（一）一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《大武口区不动产登记信息查询结果证明》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《大武口区不动产登记信息查询结果证明》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，并假定人民法院拍卖（变卖）财产之日的评估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。

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

估价对象为住宅用房，且已开发建设完成，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），不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿情况，评估对象目前处于抵押、查封状态，评估中视为未查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

（四）不相一致假设

根据《大武口区不动产登记信息查询结果证明》中记载房屋所在层为 1 层，根据估价人员现场查勘，永乐园 5 幢 5 号房屋所在层为 1-2 层，永乐园 5 幢 5-1 号房屋所在层为 1 层，故本次估价以估价人员现场查勘为假设前提。

（五）依据不足假设

1. 本次估价由于委托人提供的资料中未记载房屋竣工年代以及房屋结构，根据估价人员现场查勘及市场调查，该房屋竣工年代为 1985 年，永乐园 5 幢 5 号、5-1 号房屋分别为混合结构和砖木结构，故本次评估以估价人员现场查勘及市场调查结果为依据进行评估。

2. 本次估价未能进入室内查勘，根据《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院鉴定委托书》中要求，若不能入户则按一般装修进行评估；故本次估价以一般装修进行评估。

（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 2019 年 08 月 22 日，本次估价人员韩双、何生会；大武口区人民法院法官王卫东；申请执行人（代理人）高娅陪同下对房屋进行现场查勘。

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. 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。

8. 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。

9. 本报告一式六份，五份结果报告提交委托人，一份技术报告留存公司。

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。

5. 本次估价 1-2 层住宅楼房评估单价及结果均包含地上建筑物价值及其所占用的建设用地使用权价值，即为房地合一价值；1 层砖木平房评估单价及总价仅限于建筑物价值。

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司估价报告

宁明基估（2019）司字第 086 号

估价结果报告

一、估价委托人：

估价委托人：宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院

主办法官：王卫东

二、估价机构：

评估机构名称：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

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

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

联系人：李晓军

电 话：0951-6087086

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而评估房地产市场价格。

四、估价对象

（一）区位状况描述

1、坐落：估价对象位于大武口区朝阳西街永乐园 5 幢 5 号、5-1 号，四至为：东至锦绣苑，南至公用道路，西至永欣园，北至宁夏第五人民医院。

2、交通：区域主要的道路有朝阳西街、永乐南路等城市主、次干道构成交通路网，区域内通 3、5 路等路公交车通行，区域内道路通达度及交通便捷度较好。

3、环境：估价对象区域内无固定污染源，无明显噪声及粉尘污染，城市规划该区域主要以住宅为主，自然环境状况一般，小区环境一般。

4、配套设施：估价对象所在区域内路网密度，主干道、次干道、支路纵横交错，供水、供电、排水、通讯、光纤电视等基础设施管网齐全。宗地内现已达到六通一平（既通路、通暖、通讯、供电、给排水及场地平整）。区域内有宁夏第五人民医院、石嘴山市体育馆、永乐市场、大武口区政府、石嘴山市第十一小学、银行、超市等，区域内各类基本生活设施完备，公共配套设施较齐全，市政基础设施较完善。

（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。根据委托人提供的《房屋所有权证》中记载及估价人员实地查勘记录情况，估价对象房地产的实物状况如下：

1、建筑物利用状况：

估价对象永乐园 5 幢 5 号房屋结构为混合结构，房屋总层数为 2 层，所在层为 1-2 层；永乐园 5 幢 5-1 号房屋结构为砖木结构，房屋总层数为 1 层，所在层为 1 层；设计用途为住宅，实际用途为住宅，建造年代为 1985 年，东西朝向。该估价对象外墙为水泥抹面，入户门为防盗门，塑钢窗。估价对象配套设施较完善，室内给排水、供电、供暖、通气、通讯等基础配套设施较齐全，房屋维护状况一般。

2、建设用地利用状况：

估价对象宗地形状规则，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的威胁，宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通路及场地平整）。

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、物业管理状况：

小区环境及物业管理状况：该住宅规模适中，配套设施完善程度较好，有地上停车位等，绿化率一般，自然环境一般，物业管理一般。

(三) 权益状况描述：

1、估价对象产权登记状况

(1) 建设用地使用权状况

委托方未提供《国有土地使用权证》，根据《大武口区不动产登记信息查询结果证明》记载，土地使用权类型为国有建设用地使用权，使用权面积为 1360.5908 平方米，地类用途为城镇住宅用地。

(2) 房屋所有权状况

不动产权利人		王伟									
房屋坐落		大武口区朝阳西街永乐园 5 幢 5 号、5-1 号									
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 D201403998 号		共有情况			-----				
房屋状况	房号	所在层数		建筑面积（平方米）		设计用途		主附房关系			
	5 号/5-1 号	1-2、1		74.24+19.72		住宅		----			
产权来源		/			登记时间		2014-06-25				
不动产（房屋）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	是	是否有异议	否	是否有冻结	否
房屋查封情况	查封机关		查封文号			起始日期		终止日期		限制原因	
	大武口区人民法院		(2017)宁 0202 执保 30 号			2017-07-11		2020-07-10			
	大武口区人民法院		(2017)宁 0202 执保 2049 号			2018-01-18		2021-01-18			

2、使用管制及相邻关系

估价对象规划用途为住宅，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。

3、本次估价范围：

位于大武口区朝阳西街永乐园 5 幢 5 号、5-1 号住宅，总建筑面积为 93.96 平方米的地上建筑物及其所分摊的国有建设用地使用权。

五、价值时点

2019 年 08 月 22 日（以估价人员实地查勘之日作为价值时点）。

六、价值类型

本报告中价值时点的市场价值是在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。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。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下原则：

1. 独立、客观、公正原则

所谓独立、客观、公正原则是要求估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人均是公平合理的价值。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预，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自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；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

所谓合法原则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. 最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用原则应是以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、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使用。此原则具体包括最佳用途、最佳规模、最佳集约度。为什么要遵循最高最佳使用原则？是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产所有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳的使用方式，以取得最大的经济利益。

4. 替代原则

替代原则是根据在同一市场上，相同的商品，具有相同的价值这一经济学原理为理论依据，要求房地产估价结果不得明显偏离与估价对象处所的区域范围内的房地产具有替代关系，价格会相互影响，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产在同等条件下的正常价格。替代原则对于具体的房地产估价指明了两点：一是如果附近有若干相近效用的房地产存在着价格，则可以依据替代原则，由这些相近效用的房地产的价格推算出估价对象的价格。二是不能孤立地思考估价对象的价格，要考虑相近效用的房地产价格的牵掣。

5. 价值时点原则

价值时点原则应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。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。

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。

八、估价依据

1、全国人大、国务院及有关部门颁布实施的法律、法规和规章：

(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《中华人民共和国资产评估法》【2016】第46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)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）；

(6)《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》（法释[2005]14号）；

(7)《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》（法释[2002]16号）；

(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规定》（法释[2018]15号）

(9)《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；

(10)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》

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.

（财税〔2016〕36号）；

(1)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）；

(2)财政部、国家税务总局《关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24号）；

(3)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）；

(4)国务院、住建部、自然资源部、宁夏回族自治区等有关部门颁布的其它法规政策文件；

2、有关技术标准

(1)国家质量技术监督局、中华人民共和国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)国家质量技术监督局、中华人民共和国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；

(3)《2013宁夏建设工程计价定额》；

(4)《宁夏建筑工程技术经济指标》；

3、产权依据：

(1)《大武口区不动产登记信息查询结果证明》（复印件）；

4、行为依据：

(1)《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院鉴定委托书》（2019）宁0202执775号；

(2)《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院执行裁定书》（2019）宁0202执775号；

(3)估价人员现场查勘记录；

(4)本估价机构掌握的房地产市场相关资料等。

九、估价方法的选用

1、估价方法适用条件：

根据《房地产估价规范》，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：

本次估价对象永乐园 5 幢 5 号、5-1 号房，其中：

(1) 对于永乐园 5 幢 5 号 1-2 层住宅楼房（包含地上建筑物价值及其所占用的建设用地使用权价值），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，估价人员实地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，我们考虑采用比较法和收益法两种方法对此进行测算，并通过对上述两种方法得出的估价结果进行分析比较，综合得出估价对象市场价值。

(2) 对于永乐园 5 幢 5-1 号砖木结构平房，本次估价将其视为 1-2 层住宅楼房的配套附属用房（仅限地上建筑物价值），本次估价根据估价对象的特点和利用现状，采用成本法对其价值进行评估，具体分析如下：

收益法是将估价对象未来若干年的纯收益通过一定的报酬率将其还原成估价时点的现值的一种方法。因估价对象区域内同类型房屋的租赁情况较少，租金案例不易收集，故本次估价不宜采用收益法。

市场法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与估价对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象在估价时点的市场价值。由于该用途房产一般较少在市场上单独转让、交易，因此较难获取交易实例，故不适宜用比较法进行评估。

假设开发法是指将估价对象所在的房地产未来预期开发价值的现值扣除其未完工部分的现值后的余值作为估价对象的现值的估价方法。该方法适用于对在建工程及待开发用地估价，而估价对象为已完成工程，因此本次估价不宜采用假设开发法。

成本法以重建该房地产所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税费来确定估价对象价格的估价方法。估价对象中的附属用房仅评估地上建筑物价值，采用成本累加的方法测算结果比较能准确体现其市场价值，故宜采用成本法。

3、估价方法定义及基本公式：

(1) 比较法：是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 市场状况修正 × 区域因素修正 × 实物状况修正 × 权益状况修正

(2) 收益法：是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

为了充分合理的把握评估值的确切性，在收益法测算过程中将慎重注意以下三个参数的科学合理取得，即预期的客观收益、报酬率和持续经营的获得时间。目前经济政策稳定，房地产市场近几年发展平稳，考虑未来收益的增长与可能的通货膨胀、产业经济的调整等其他因素，因此选用年净收益不变且有限年的收益法公式进行计算。

计算公式为： $V = A / Y [1 - 1 / (1+Y)^n]$

其中：V 表示：房地产现值

A 表示：未来各年的净收益（元/m²）

Y 表示：报酬率（%）

n 表示：未来可获取收益的年限（年）

(3) 成本法：是求取估价对象在估价时点时的重置价格，然后扣除折旧或者乘以成新率，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

重置价格又称重置成本，是采用估价时点时的建筑材料、建筑构配件、设备和建筑技术等，按照估价时点时的价格水平，重新建造与原建筑物具有相同效用的全新状态的建筑物的正常价格。

其公式为：

重置价格=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

建筑物现值=建筑物重置价格×成新率

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价

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.

经验与影响住宅房市场价值因素的分析，在满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下确定估价对象在价值时点2019年08月22日的市场价值为190724元（单价：详见估价结果一览表），大写金额（人民币）：壹拾玖万零柒佰贰拾肆元整。

估价结果一览表

产权人 (单位)	地理位置	产权证号	总层数	所在层	用途	结构	建成年代	建筑面积(m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
王伟	大武口区朝阳西街永乐园5幢5号	石房权证大武口区字第D201403998号	2	1-2	住宅	混合	1985	74.24	2454	182185
	大武口区朝阳西街永乐园5幢5-1号		1	1	住宅	砖木	1985	19.72	433	8539
合计								93.96		190724

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签字盖章	签字日期
韩双	6420190003		年 月 日
何生会	6420100003		年 月 日

十二、实地查勘期

2019年08月22日-----2019年08月22日

十三、估价作业期

2019年08月22日-----2019年08月28日

附件

- 1、《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院鉴定委托书》（复印件）；
- 2、《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院执行裁定书》（复印件）；
- 3、《大武口区不动产登记信息查询结果证明》（复印件）；
- 4、估价对象所在位置图（复印件）；
- 5、估价对象图片（复印件）；
- 6、估价机构营业执照（复印件）；
- 7、估价机构备案证书（复印件）；
- 8、估价人员资格证书（复印件）；
- 9、其他相关资料（复印件）。

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

二零一九年八月二十八日