

宁夏方诚房地产评估司法鉴定所

房地产评估司法鉴定意见书

(司法鉴定许可证号：641152303)

鉴定项目名称：石嘴山市大武口区沙湖大道众安·府佑水香南区 72
幢 2 号别墅住宅用途房地产市场价格评估

鉴定委托人：石嘴山市大武口区人民法院

鉴定机构：宁夏方诚房地产评估司法鉴定所

鉴定人员：马占元（鉴定人证号 640115230303）

马建忠（鉴定人证号 640115230304）

杜伟（鉴定人证号 640115230301）

鉴定作业日期：二〇一九年一月二十三日至二〇一九年三月六日

鉴定报告出具日期：二〇一九年三月六日

鉴定报告编号：方诚司法鉴定所【2019】房估鉴字第40号

目录

一、致鉴定委托人函.....	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鉴定委托人.....	7
②鉴定机构.....	7
③委托鉴定事项.....	7
④受理日期.....	8
⑤鉴定材料.....	8
⑥鉴定日期.....	8
⑦鉴定地点.....	8
⑧在场人员.....	8
⑨被鉴定人.....	8
2、检案摘要.....	8
3、检验过程.....	8
①估价对象.....	9
②估价目的.....	10
③价值时点.....	10
④价值类型.....	10
⑤估价依据.....	11
⑥估价原则.....	12
⑦估价方法.....	13
4、分析说明.....	15
5、鉴定意见.....	16
6、落款.....	16
五、附件	

1、宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院《评估委托书》（原件）；

- 2、鉴定委托人提供的鉴定对象《不动产登记信息》（原件）；
- 3、鉴定对象内外部状况及周围环境和景观照片；
- 4、鉴定对象位置示意图；
- 5、司法鉴定许可证（复印件）；
- 6、司法鉴定人执业证书（复印件）；
- 7、估价机构《营业执照》（复印件）；
- 8、估价机构资质证书（复印件）；
- 9、估价人员注册证书（复印件）。

致鉴定委托人函

宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院：

受贵法院的委托，本所对属石嘴山市众安房地产开发有限公司所有的位于石嘴山市大武口区沙湖大道众安·府佑水香南区 72 幢 2 号别墅，总建筑面积为 262.90 平方米的住宅用途房地产（包含所分摊的城镇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：为石嘴山市大武口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：二〇一九年三月四日

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石嘴山市大武口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，采用市场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)
石嘴山市众安房地产开发有限公司	大武口区沙湖大道众安·府佑水香小区南区 72 幢 2 号别墅	住宅	钢混	-1-2/3	2016	262.90	4827	1269018
公开市场价值合计						262.90	4827	1269018
人民币大写金额		壹佰贰拾陆万玖仟零壹拾捌元整						
提示说明	1、本估价报告有效期自二〇一九年三月六日至二〇二〇年三月五日止； 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。 5、本所司法鉴定人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该房地产价值的影响。 6、本评估报告仅可用于石嘴山市大武口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司法鉴定所

二〇一九年三月六日

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、鉴定委托人应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料，并对鉴定材料的真实性、合法性负责。

2、司法鉴定人按照法律、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鉴定。

3、司法鉴定实行鉴定人负责制度。司法鉴定人依法独立、客观、公正地进行鉴定，不受任何个人和组织的非法干预。

4、使用本鉴定意见书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、鉴定人员与本报告中的鉴定对象没有现实或潜在的利益，与鉴定委托人及估价利害关系人没有利害关系，也与鉴定对象、鉴定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、司法鉴定人已对本报告中的鉴定对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于鉴定对象的外观与目前的维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对鉴定对象建筑结构质量、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。本次鉴定由本所司法鉴定人马占元、李玉琴于二〇一九年三月四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鉴定对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对鉴定对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，鉴定对象权属界定以有关管理部门认定为准。

11、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的司法鉴定人（注册房地产估价师）：

司法鉴定人 (注册房地产估价师)	执业证号	签 名	日 期
马占元	640115230303		
马建忠	640115230304		
杜 伟	640115230301		

鉴定机构地址：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 鉴定委托人未提供《不动产权证书》，司法鉴定人对鉴定委托人提供的《不动产登记信息》资料进行了认真检查，本次评估假设鉴定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，可以长期持续使用，若转换使用用途，本估价结果无效。

3、鉴定人员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、由于鉴定委托人未提供《不动产权证书》，根据鉴定委托人提供的《不动产登记信息》，房屋设计用途为住宅，本次评估假设估价对象所分摊的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 65.00 年（房屋建造年代为 2016 年，假定开发周期为二年，于 2014 年取得 70 年期住宅用途国有出让建设用地使

用权)。

2、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。

3、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鉴定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，即自二〇一九年三月六日至二〇二〇年三月五日止。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大武口区人民法院对属石嘴山市众安房地产开发有限公司所有的位于石嘴山市大武口区沙湖大道众安·府佑水香南区72幢2号别墅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大武口区沙湖大道众安·府佑水香南区72幢2号别墅，总建筑面积为262.90平方米住宅用途房地产(包含所分摊的城镇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、本次评估以《不动产登记信息》所列信息为准，不作为确权依据。待办理房屋权属登记手续时应以政府相应部门确定为准。鉴定委托人应向鉴定机构如实提供估价对象的相关资料，本估价报告主要依据鉴定委托人提供的相关资料进行评估，鉴定委托人应对其所提供资料的真实性、合法

性和完整性负责。因鉴定委托人所提供的相关资料失实造成估价结果有误的，鉴定机构和鉴定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。本报告须司法鉴定人签字，鉴定机构盖章并作为一个整体时有效。

9、未经鉴定机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向鉴定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、本所司法鉴定人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该房地产价值的影响。

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 10 日内，向鉴定委托人提出书面复核申请，并由鉴定委托人向鉴定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司法鉴定所所有。

宁夏方诚房地产评估司法鉴定所对属石嘴山市众安房地产开发有限公司所有的位于石嘴山市大武口区沙湖大道众安·府佑水香南区 72 幢 2 号别墅住宅用途房地产市场价值评估

方诚司法鉴定所【2019】房估鉴字第 40 号

一、基本情况：

1、鉴定委托人：石嘴山市大武口区人民法院

联系人：余亮（法官）

2、鉴定机构：

机构名称：宁夏方诚房地产评估司法鉴定所

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

鉴定业务范围：房地产评估司法鉴定 土地评估司法鉴定

有效期限：2015 年 6 月 10 日至 2020 年 6 月 9 日

联系人：李玉琴

电话：0951-5047932

3、委托鉴定事项：

本所接受宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院的委托，对石嘴山市众安房地产开发有限公司所有的位于石嘴山市大武口区沙湖大道众安·府佑水香南区 72 幢 2 号别墅，总建筑面积为 262.90 平方米住宅用途房地产（包含所分摊的城镇住宅用途国有出让建设用地使用权）进行市场价值鉴定评估。

4、受理日期：

二〇一九年一月二十三日

5、鉴定材料：

(1)宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院《评估委托书》(2018)宁 0202 执 2116 号；

(2)《不动产登记信息》。

6、鉴定日期：

二〇一九年三月四日

7、鉴定地点：

石嘴山市大武口区沙湖大道众安·府佑水香南区 72 幢 2 号别墅。

8、在场人员：

石嘴山市大武口区人民法院：余亮（法官）

被申请执行人：曹科（石嘴山市众安房地产开发有限公司工作人员）

宁夏方诚房地产评估司法鉴定所：马占元、李玉琴

9、被鉴定人：

被申请执行人：石嘴山市众安房地产开发有限公司

二、检案摘要：

石嘴山市大武口区人民法院受理申请执行人邱宾宾、陆娟与被申请执行人石嘴山市众安房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷一案，就被申请执行人石嘴山市众安房地产开发有限公司所有的位于石嘴山市大武口区沙湖大道众安·府佑水香南区 72 幢 2 号别墅，总建筑面积为 262.90 平方米住宅用途房地产（包含所分摊的城镇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司法鉴定所进行市场价值鉴定评估。

三、检验过程：

本所于二〇一九年一月二十三日接受宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院的委托，于二〇一九年三月四日对委托鉴定项目进行了现场查看，并于二〇一九年一月二十三日至二〇一九年三月六日进行了资料检验、鉴定资料的收集整理及评估鉴定测算，得出最终鉴定结果，并于二〇一九年三月六日出具正式司法鉴定意见书。本次鉴定对象基本状况及检验过程如下：

1、估价对象：

(1)估价对象位置：

估价对象位于石嘴山市大武口区沙湖大道众安·府佑水香南区 72 幢 2 号别墅，小区四至为：东临星海湖、南临环湖路、西临沙湖大道、北临规划路。

(2)估价范围：

经鉴定委托人现场指认及鉴定人员现场查看，估价对象范围为位于石嘴山市大武口区沙湖大道众安·府佑水香南区 72 幢 2 号别墅，总建筑面积为 262.90 平方米的住宅用途房地产（包含所分摊的城镇住宅用途国有出让建设用地使用权）（以《不动产登记信息》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三层钢混结构别墅楼，朝向面东南，于 2016 年竣工。估价对象总建筑面积为 262.90 平方米，所在层数为-1-2 层。室内装饰装修状况具体如下：外墙面贴仿石砖，进户门安装防盗门，塑钢窗；室内未装修。该房屋有上下水、暖电、天然气设施。

②土地实物状况：

估价对象宗地为位于石嘴山市大武口区沙湖大道众安·府佑水香南区 72 幢 2 号别墅住宅用途房屋的分摊土地使用权，土地使用权类型为国有出让，宗地用途为住宅用地，剩余使用年限为 65.00 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：

至价值时点，鉴定评估对象未办理《不动产权证书》，依据《不动产登记信息》，该房屋权益状况如下：

房屋所有权人	石嘴山市众安房地产开发有限公司
--------	-----------------

房屋坐落		石嘴山市大武口区沙湖大道众安·府佑水香南区 72 幢 2 号别墅				
《房屋所有权证》证号		---			共有情况	---
房屋状况	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积 (平方米)	套内建筑面积 (平方米)	其他
	---	住宅	-1-2/3	262.90	---	---
填发单位		---		登记日期	---	
附记		---				
产权来源		---				

②土地权益状况:

土地使用权人	石嘴山市众安房地产开发有限公司		
座落	石嘴山市大武口区沙湖大道众安·府佑水香南区 72 幢 2 号别墅		
地号	---	图号	---
地类(用途)	住宅	取得价格	---
使用权类型	出让	终止日期	---
使用权面积	---	其中	独用面积
			分摊面积
			--- m ²
			--- m ²
《国有土地使用证》证号	---		
《国有土地使用证》编号	---		
土地权属性质及权属变更	国有		
登记机构	---	登记日期	---
记事	---		
本次估价设定	设定为住宅用途国有出让建设用地使用权, 至价值时点剩余使用年期为 65.00 年		

③他项权利事项:

至价值时点, 根据鉴定委托人提供资料和估价人员调查了解, 房屋所有权及土地使用权由石嘴山市众安房地产开发有限公司所有, 该房屋无租赁、抵押权等设定。该房地产正处于司法诉讼程序之中。

2、估价目的:

为石嘴山市大武口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。

3、价值时点:

二〇一九年三月四日(根据估价目的确定, 为司法鉴定人完成现场查看之日)。

4、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。

5、估价依据：

(1)估价行为依据：

宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院《评估委托书》（2018）宁 0202 执 2116 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《中华人民共和国城市房地产管理法》【2007】第 72 号；

③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；

④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》；

⑤中华人民共和国司法部第 132 号令《司法鉴定程序通则》；

⑥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）；

⑦【法释[2018]15 号】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；

⑧《宁夏回族自治区司法鉴定管理条例》（2004 年 3 月 24 日自治区第九届人民代表大会常务委员会第九次会议通过）；

⑨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

⑩国务院、建设部、国家土地管理局、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：

《不动产登记信息》；

(5)估价参考依据：

①《2018宁夏工程造价》第6期；

②鉴定委托人提供的与本次估价相关的其他资料；

③鉴定人员现场查看记录；

④鉴定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。

6、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使用，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市场价格波动性，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。

7、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），通行的估价方法有市

市场法、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，应以市场法为主要方法；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，本次估价采用市场法和收益法，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市场法：市场法也称为比较法、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= $A_1/(1+Y_1) + A_2/(1+Y_1)(1+Y_2) + A_n/(1+Y_1)(1+Y_2)\cdots(1+Y_n)$

式中：A—房地产的年净收益。其中， A_1, A_2, \cdots, A_n 分别为相对于价值时点而言的未来第1期，第2期， \cdots ，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, \cdots, 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、鉴定对象权属状况的说明：

司法鉴定人对鉴定委托人提供的《不动产登记信息》等资料进行了认真检查，本次评估假设鉴定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因素对该房地产市场价值的影响。

2、鉴定对象价值对应时间的说明：

根据本次鉴定的估价目的，价值时点确定为司法鉴定人完成现场查看之日，即二〇一九年三月四日，故所评估得出的鉴定对象价值是在该价值时点下的市场价值。

3、鉴定对象房地产状况的说明：

工程质量方面：鉴定人员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：估价对象主体为一幢三层钢混结构别墅楼，朝向面东南，于 2016 年竣工。估价对象总建筑面积为 262.90 平方米，所在层数为-1-2 层。室内装饰装修状况具体如下：外墙面贴仿石砖，进户门安装防盗门，塑钢窗；室内未装修。该房屋有上下水、暖电、天然气设施。本次评估鉴定按毛坯房状况进行鉴定。

4、鉴定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大武口区沙湖大道众安·府佑水香南区 72 幢 2 号别墅，总建筑面积为 262.90 平方米住宅用途房地产（包含所分摊的城镇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、鉴定意见：

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大武口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，采用市场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一月二十三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)
石嘴山市众安房地产开发有限公司	大武口区沙湖大道众安·府佑水香小区南区 72 幢 2 号别墅	住宅	钢混	-1-2/3	2016	262.90	4827	1269018
公开市场价值合计						262.90	4827	1269018
人民币大写金额		壹佰贰拾陆万玖仟零壹拾捌元整						

六、落款：

参加本次估价的司法鉴定人（注册房地产估价师）：

司法鉴定人 (注册房地产估价师)	执业证号	签 名	日 期
马占元	640115230303		
马建忠	640115230304		
杜 伟	640115230301		

宁夏方诚房地产评估司法鉴定所

二〇一九年三月六日

估价对象内外部状况及周围环境和景观照片



拍摄日期：二〇一九年三月四日

拍摄地点：石嘴山市大武口区沙湖大道众安·府佑水香南区 72 幢 2 号别墅

拍摄人员：马占元、李玉琴

估价对象位置示意图


