

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：宁方房估（涉执）【2022】字第 90 号

估价项目名称：位于固原市原州区东扩小区 13 号楼 4 单元 1 层东侧的
一套住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人：固原市原州区人民法院

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：白成本（注册号 6420110013）

马占元（注册号 6420120004）

估价报告出具日期：二〇二二年六月二日

致估价委托人函

固原市原州区人民法院：

受贵院的委托，本公司对李彦辉所有的位于固原市原州区东扩小区 13 号楼 4 单元 1 层东侧，建筑面积 89.70 平方米的一套住宅用途房地产及其所分摊的一宗国有划拨住宅用途建设用地使用权市场价值进行评估。

估价目的：为固原市原州区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：二〇二二年五月十日

价值类型：本次评估采用公开市场价值标准

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固原市原州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	所在层数 /总层数	建造年代 (年)	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
李彦辉	原州区东扩小区 13 号楼 4 单元 1 层东侧	住宅	混合	1/5	2002	89.70	4256	381763
人民币大写金额		叁拾捌万壹仟柒佰陆拾叁元整						

提示说明：

一、本估价报告有效期自二〇二二年六月二日至二〇二三年六月一日止。

二、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。

三、上述评估单价及总价均为国有划拨建设用地使用权房地产价值，不含估价对象房地产上市交易所需缴纳的土地出让金价值，具体缴纳金额根据当地政府要求确定。

四、本公司注册房地产估价师未对上述房地产的物业费、水、暖、电及有线电视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。

五、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。

六、本评估报告仅用于固原市原州区人民法院对该房地产确定财产处置参考价提供参考依据，其他用途无效。

法定代表人：

宁夏方诚房地产评估有限公司

二〇二二年六月二日

目录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	8
1、估价委托人.....	8
2、房地产估价机构.....	8
3、检案摘要.....	8
4、估价目的.....	9
5、估价对象.....	9
6、价值时点.....	11
7、价值类型.....	11
8、估价原则.....	11
9、估价依据.....	13
10、估价方法.....	14
11、估价结果.....	16
12、注册房地产估价师.....	16
13、实地查勘期.....	16
14、估价作业期.....	16
15、估价报告使用的有效期限.....	16
四、附件	
1、固原市原州区人民法院《委托书》；	
2、估价委托人提供的估价对象《固原市不动产登记信息查询单》、 《查封登记信息》和《建筑工程施工许可证》（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）。	

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：

一、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。

二、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。

三、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。

四、使用本房地产估价报告应当保持其完整性和严肃性。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。本次估价由本公司工作人员白成本、胥宁于二〇二二年五月十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。

十、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关管理部门认定为准。

十一、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
白成本	6420110013		
马占元	6420120004		

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《固原市不动产登记信息查询单》、《查封登记信息》和《建筑工程施工许可证》等资料进行了认真检查，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。

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、估价对象现空置，估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本机构经过尽职调查后也未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况。本次评估设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

5、委托方未明确估价对象存在欠缴税金、物业费、供暖费、水电气费等相关费用及滞纳金，本次评估亦未扣除房屋二次交易过户时应缴纳的税费及产权人使用过程中所欠的物业费、供暖费、水电气费等相关费用及滞纳金，提醒报告使用人注意。

6、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、未定事项假设：

1、由于估价委托人未提供估价对象房地产《不动产权证书》，根据估价委托人提供的《固原市不动产登记信息查询单》记载，房屋用途为住宅，该房屋分摊土地地类（用途）为住宅用地，土地性质为国有划拨，本次评估设定房屋用途为住宅，所分摊土地使用权类型为划拨。

2、本次评估未考虑未来宏观经济政策变化，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、背离事实假设：

根据估价委托人提供的《固原市不动产登记信息查询单》所示，估价对象有抵押权，抵押信息不详；估价对象已查封，查封日期 2021 年 12 月 01 日起 2024 年 11 月 30 日止。至价值时点尚未解除抵押权，因本次估价目的作为固原市原州区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑原有的担保物权、被查封和其他优先受偿权对估价对象房地产市场价格价值的影响。

四、不相一致假设：

无不相一致假设。

五、依据不足假设：

估价委托人提供《固原市不动产登记信息查询单》未记载估价对象房地产房屋建造年代信息，估价人员经尽职调查并参考估价委托人提供《建筑工程施工许可证》，设定估价对象房地产于 2002 年建成并投入使用，同时参考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 号并结合估价对象房地产房屋实际状况，综合确定

估价对象房地产房屋成新率。

六、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确认。

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、估价对象房地产所分摊的建设用地使用权为国有划拨住宅用地，根据国家有关规定，该类房地产上市交易需补缴土地出让金，本次评估单价及总价均为国有划拨建设用地使用权房地产价值，不含估价对象房地产上市交易所需缴纳的土地出让金价值，具体缴纳金额根据当地政府要求确定。

4、本估价报告应用的有效期为一年，即自二〇二二年六月二日至二〇二三年六月一日止。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。

5、本评估报告仅可用于固原市原州区人民法院对李彦辉所有的位于固原市原州区东扩小区 13 号楼 4 单元 1 层东侧的一套住宅用途房地产确定财产处置参考价提供参考依据，其他用途无效。

6、本估价对象范围为位于固原市原州区东扩小区 13 号楼 4 单元 1 层东侧，建筑面积 89.70 平方米的一套住宅用途房地产及其所分摊的一宗国有划拨住宅用途建设用地使用权（以估价委托人提供《委托书》、《固原市不动产登记信息查询单》等资料所列内容为准），亦包含定着于房屋并影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修，未包含房屋室内可移动的家具、器具、家用电器等资产。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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。

11、估价委托人、当事人、利害关系人如发现本评估报告文字、数字因校对或其它类似原因出现正常错误或纰漏，自收到估价报告之日起五日内通知本评估机构更改。

12、本报告的解释权归宁夏方诚房地产评估有限公司所有。

七、估价报告的使用：

1、按照法律法规规定，估价对象交易税费由转让人和买受人各自负担；具体需要关注相关的拍卖公告，提醒报告使用人注意。

2、委托方未明确所发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等相关费用，本次评估结果中亦未将相关财产处置费用从财产处置价款中扣除。

3、本次评估中报告使用人应当充分关注并恰当考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

4、评估报告和评估结果使用的特别提示：

(1)应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(2)评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象

处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

(3)财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

(4)在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

(5)当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构做出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

估价结果报告

宁方房估（涉执）【2022】字第 90 号

一、估价委托人：

机构名称：固原市原州区人民法院

二、房地产估价机构：

机构名称：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

备案证书编号：宁建房估证字【2013】第 001 号

联系人：任永安

联系电话：13995140989

三、检案摘要：

1、委托评估事项：

本机构接受固原市原州区人民法院的委托，对申请执行人朱红霞与李彦辉、别建军、蒯军虎借款合同纠纷一案中，就被执行人李彦辉所有的位于固原市原州区东扩小区 13 号楼 4 单元 1 层东侧，建筑面积 89.70 平方米的一套住宅用途房地产及其所分摊的一宗国有划拨住宅用途建设用地使用权进行市场价值评估。

2、受理日期：

二〇二二年五月六日

3、实地查勘期：

二〇二二年五月十日

4、查勘地点：

固原市原州区东扩小区 13 号楼 4 单元 1 层东侧

5、在场人员：

固原市原州区人民法院：何文婷

申请执行人代理律师：高福清

宁夏方诚房地产评估有限公司：白成本、胥宁

6、（被）申请执行人：

申请执行人：朱红霞

被申请执行人：李彦辉、别建军、蒯军虎

四、估价目的：

为固原市原州区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、估价对象：

1、估价对象区位状况：

(1)位置：估价对象位于固原市原州区东扩小区 13 号楼 4 单元 1 层东侧，所在东扩小区四至为：东临东关北街及城市居民区用地、南临北苑小区用地、西临税苑新村及北苑小区用地、北临六盘山路。

(2)商服繁华度：估价对象房地处固原市城市土地分等定级 I 级住宅地段范围之内，周边主要为住宅区配套沿街商业网点，商服繁华度一般。

(3)交通状况：区域内有中山北街、利民路、六盘山东路等，均属于生活型交通干道，道路无交通管制，并有城市公交 1 路、2 路、5 路、7 路等线路途径此地段，交通便捷。

(4)公共服务配套设施：区域内分布有原州七小、原州四幼等，公共服务配套设施齐全完善。

(5)基础设施条件：区域内基础设施完备，达到宗地外“七通”（即通上水、通下水、通暖、通电、通讯、通路及通天然气）。

(6)环境状况：区域内环境状况一般，主要为道路两侧绿化。

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固原市原州区东扩小区 13 号楼 4 单元 1 层东侧，建筑面积 89.70 平方米的一套住宅用途房地产及其所分摊的一宗国有划拨住宅用途建设用地使

用权（以估价委托人提供《委托书》、《固原市不动产登记信息查询单》等资料所列内容为准），亦包含定着于房屋并影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修，未包含房屋室内外可移动的家具、器具、家用电器等资产。

3、估价对象实物状况：

(1)房屋实物状况：

估价对象位于固原市原州区东扩小区 13 号楼 4 单元 1 层东侧，主体是一幢总层数为五层的混合结构单元式住宅楼，南北朝向，于 2002 年建成并投入使用。估价对象房地产建筑面积 89.70 平方米，所在层数 1 层，户型设计二室二厅一卫一厨。房屋室内装修状况如下：进户门安装防盗门，胶合板套装内门，铝合金窗；室内地面铺地砖，内墙面刷乳胶漆（个别卧室贴壁纸），顶棚刷乳胶漆，压装饰板线条（卧室为石膏阴角线）；卫生间地面铺防滑砖，墙面贴面砖，顶棚刷乳胶漆；厨房地面铺地砖，内墙面贴面砖，PVC 板顶棚；装饰板包门套、窗套、暖气罩。建筑物整体结构稳定，室内上下水、暖、卫、电、讯等设施齐全。

(2)土地实物状况：

估价对象房地产所分摊的建设用地使用权为国有划拨住宅用途，宗地地势平坦，地基承载力较好，宗地内已完成开发建设，达到“七通一平”（即通上水、通下水、通暖、通电、通讯、通路、通天然气及土地平整），容积率为现状容积率。

4、估价对象权益状况：

(1)房屋权益状况：

房屋所有权人		李彦辉				
房屋坐落		原州区东扩小区 13 号楼 4 单元 1 层东侧				
产权证号		0016438			共有情况	单独所有
房屋状况	房屋性质	房屋用途	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	结构
	——	住宅	5	1	89.70	混合
填发单位		——		附记	——	
产权来源		——				

(2)土地权益状况:

估价委托人未提供估价对象房地产《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》，根据估价委托人提供的《固原市不动产登记信息查询单》所示，按照房地权属合一的原则设定土地使用权人为李彦辉，土地使用权用途为住宅用地，土地使用权类型为国有划拨。

(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，房屋所有权人和建设用地使用权人均为李彦辉单独所有，无共有情况，无租赁权设定，该房地产已设定抵押权，抵押信息不详，至价值时点尚未解除抵押权；该房地产正处于司法诉讼程序之中，已查封。

六、价值时点:

二〇二二年五月十日（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）。

七、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。

八、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。

九、估价依据：

1、估价行为依据：

(1)固原市原州区人民法院《委托书》（2022）宁 0402 执恢 46 号。

2、估价法律法规依据：

(1)中华人民共和国主席令《中华人民共和国民法典》[2020]第 45 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》[2019]第 32 号；

(3)中华人民共和国主席令《中华人民共和国土地管理法》[2019]第 32 号；

(4)中华人民共和国主席令《中华人民共和国城乡规划法》[2019]29 号；

(5)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；

(6)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》；

(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)关于印发《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273 号；

(9)《最高人民法院关于废止部分司法解释及相关规范性文件的决定》法释[2020]16 号；

(10)关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知中房学[2021]37 号；

(11)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)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)《宁夏房地产估价报告评审标准》宁房协估字[2013]04 号。

4、估价产权依据：

(1)《固原市不动产登记信息查询单》（复印件）；

(2)《查封登记信息》（复印件）。

(3)《建筑工程施工许可证》（复印件）。

5、估价参考依据：

(1)《宁夏工程造价》2022 年第 1 期“全区房屋建筑工程平方米造价指标”；

(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。

十、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：

估价对象为成套住宅用房，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：

房地产价格=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：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。

基本公式：

房地产价格= $A_1/(1+Y_1)+ A_2/(1+Y_1)(1+Y_2)+ A_n/(1+Y_1)(1+Y_2)\dots(1+Y_n)$

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， \dots ，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， \dots ，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。

十一、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固原市原州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二〇二二年五月十日的公开市场价值为：

产权人	房屋坐落	用途	结构	所在层数 /总层数	建造年代 (年)	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
李彦辉	原州区东扩小区13 号楼4单元1层东侧	住宅	混合	1/5	2002	89.70	4256	381763
人民币大写金额		叁拾捌万壹仟柒佰陆拾叁元整						

十二、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
白成本	6420110013		
马占元	6420120004		

十三、实地查勘期：

二〇二二年五月十日

十四、估价作业期：

二〇二二年五月六日至二〇二二年六月二日

十五、估价报告使用的有效期限：

二〇二二年六月二日至二〇二三年六月一日

宁夏方诚房地产评估有限公司

二〇二二年六月二日

估价对象内外部状况及周围环境和景观照片



拍摄人员：白成本、胥宁

拍摄日期：二〇二二年五月十日

拍摄地点：固原市原州区东扩小区 13 号楼 4 单元 1 层东侧

估价对象位置示意图

