

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：因借款合同纠纷一案所涉及的属袁飞所有的位于贺兰

县东方嘉苑 27 号楼 22 号房市场价值估价报告

估价委托人：银川市金凤区人民法院

估价机构：宁夏旭瑞房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈海月（6420160001）

注册房地产估价师：王晓霞（6420110010）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 16 日

估价报告编号：旭瑞评字【2022】第 111 号

致估价委托人函

银川市金凤区人民法院：

本公司接受贵法院的委托，依据委托内容对属袁飞所有的位于贺兰县东方嘉苑 27 号楼 22 号房（本次评估的房屋建筑面积为 186.48 平方米）市场价值进行评估。

估价对象：袁飞所拥有的位于贺兰县东方嘉苑 27 号楼 22 号房（包含房屋、其应分摊的国有出让土地使用权的价值及房屋内不可移除的装饰装修和设施设备的价值，未包含其可移动家具、家电及相关债权债务等）。

估价目的：为银川市金凤区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022 年 8 月 4 日

估价结果：评估人员根据特定的评估目的，遵循客观、公正、独立、科学的评估原则，按照严谨的评估工作程序，在满足全部估价假设条件和限制条件下，采用市场比较法和收益法两种估价方法，经过对估价对象房地产进行周密准确的测算，现确定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 4 日的估价结果为 RMB904,801.00 元，大写（人民币）玖拾万零肆仟捌佰零壹元整。

房地产估价结果一览表

产权人	产权证号	坐落	房屋用途	建成年代	
袁飞	宁（2017）贺兰县不动产权第 0012305 号	贺兰县东方嘉苑 27 号楼 22 号房	商业服务	2010	
总楼层	所在楼层	结构	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（元）
2	1-2	混合	186.48	4,852.00	904,801.00

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，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

3、财产拍卖或变卖之日与价值时点不一致，期间可能发生导致评估结果发生较大变化的事项，比如评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等，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，评估报告或评估结果未使用之前，如果评估对象状况或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、当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起 5 日内通过银川市金凤区人民法院向我公司书面提出。

法定代表人盖章：

宁夏旭瑞房地产土地资产评估有限公司
2022 年 8 月 16 日

目 录

注册房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
估 价 结 果 报 告	6
一、估价委托人	6
二、估价方	6
三、估价目的	6
四、估价对象	7
五、价值时点	11
六、价值类型及定义	11
七、估价依据	11
八、估价原则	13
九、估价方法	14
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
附件	
（一）《银川市金凤区人民法院委托书》（复印件）	
（二）估价对象位置示意图	
（三）估价对象现场查勘照片	
（四）估价对象权属证明（复印件）	
（五）房地产估价机构营业执照（复印件）	
（六）房地产估价机构备案证书（复印件）	
（七）房地产估价师注册证书（复印件）	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：所有参加估价的注册房地产估价师在估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价的最佳范围内：

- 1、我们在本估价报告中陈述的内容是真实、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本次估价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/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语》【GB/T 50899-2013】、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》【中房学[2021]37号】以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司注册房地产估价师陈海月、王晓霞及估价师助理马悦于2022年8月4日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。
- 6、本次查勘仅限于估价对象的外观及目前维护管理状况，由于我们没有接受委托且我们不是专业质检机构，故我们不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任，也不承担对估价对象建筑结构质量优劣、建筑面积数量准确以及产权的合法性等界定的责任，不能确定估价对象是否存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题。
- 7、我们在本估价项目中没有得到本公司以外的重要专业帮助。
- 8、参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师	注册证号	签 名	日 期
陈海月	6420160001		年 月 日
王晓霞	6420110010		年 月 日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、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及市场供应关系、市场结构保持稳定。

2、估价人员对委托人提供的估价对象《不动产权证书》《不动产登记证明》《贺兰县不动产登记信息查询单》等权益资料进行了审慎检查，但受房屋产权管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权对上述证明材料及其记载的内容进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定产权人合法拥有估价对象房地产的所有权及委托人提供的资料合法、真实、准确、完整为假设前提。

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等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，假定估价对象能安全使用。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观测，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》《贺兰县不动产登记信息查询单》记载的建筑面积大体相当。

5、估价对象产权登记簿和其他资料上记载的，估价人员应知的产权纠纷、他项权利、司法和行政机关依法裁决查封和其他限制估价对象权利的情形，对其在市场上自由转让无影响。

6、注册房地产估价师尚未收到估价委托人应提交的估价对象转让（拍卖处置）条件书面说明资料（指转让方、受让方对估价对象转让税费负担的约定）。本报告出具估价结论为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。

7、本次估价以估价对象不存在欠缴税金、相关费用（包括物业费、供暖费、水电气费等）及其滞纳金为估价前提。

8、估价对象应以保持估价人员现场查勘时的现状用途持续使用为估价前提。

9、估价人员在人民法院及当事人的陪同下对估价对象进行现场查勘。但我们对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况的现场查勘，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，且符合国家有关安全使用标准。

10、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。

11、本估价报告所涉及的估价对象范围由估价委托方确定，估价对象的具体状况根据委托方提供的资料及委托方、申请执行人、估价人员现场查勘为依据。

12、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。

二、未定事项假设

本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点

止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

三、背离事实假设

估价对象已抵押，本次对涉案房屋的价值进行评估，不考虑评估对象已抵押以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有抵押、未设立担保物权和其他优先受偿权的情况进行评估。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

至价值时点时，估价委托人仅提供了估价对象权属资料的复印件，由于是涉执案件，委托方对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责，估价人员仅对其提供的资料进行一般性核查，并假设复印件上的记载内容与估价对象最终合法有效的权利证书原件登记事项内容相符一致。

六、估价报告使用限制

1、本评估报告仅可用于银川市金凤区人民法院对属袁飞所有的位于贺兰县东方嘉苑27号楼22号房涉案房地产进行处置提供价值参考依据。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

2、委托人或评估报告使用人应当按照法律规定或评估报告载明的评估范围使用评估报告，违反该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。

3、本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

4、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告有效使用期限自估价报告出具之日起为1年，即2022年8月16日——2023年8

月 15 日。若房地产市场或估价对象实物状况发生较大变化，致使估价对象价格变化较快时，委托方或报告使用者应委托估价机构对估价对象价值进行重新评估。

5、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

6、本估价结果中已包括国有建设用地使用权价格，如将来国有建设用地使用权状况有所变化，本估价结果亦应作相应调整。

7、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

8、本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立，报告使用者使用本报告时，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、本报告结果未考虑房产处置时所发生的相关费用，如诉讼费用、律师费用、拍卖费用、评估费用等，及相关交易税费的影响。

10、本报告的估价结果，需经宁夏旭瑞房地产土地资产评估有限公司盖章及注册房地产估价师签字、盖章，房地产估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的自制件概不认可且不承担责任。

11、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。

宁夏旭瑞房地产土地资产评估有限公司估价文件

旭瑞评字【2022】第111号

估价结果报告

一、估价委托人

委托方：银川市金凤区人民法院

联系人：秦法官

联系电话：0951-4017135

二、估价方

估价机构全称：宁夏旭瑞房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：都学军

机构地址：银川市兴庆区凤凰北街东侧兴庆府大院六期 33 号办
公楼 709 室

统一社会信用代码：916401007882427842

机构资质：贰级

资质证书编号：宁建房估证字[2017]第 003 号

有效期限：2020 年 10 月 14 日——2023 年 10 月 13 日

联系人：王晓霞

联系电话：0951--5024576

三、估价目的

为银川市金凤区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) 区位状况描述

贺兰县位于中国宁夏回族自治区北部，西依贺兰山，东临黄河。属银川市。贺兰县人民政府驻习岗镇，交通便利，包兰铁路、109国道、石营高速公路、沿山公路四条主要交通干线穿境而过。本县工业中心暖泉紧依包兰铁路而建。以县城为轴心的乡村公路四通八达。县城距首府银川火车站和民航新机场分别为20公里和30公里，可直达宝鸡、西安、上海、北京、广州、武汉等地。贺兰县处于石嘴山和青铜峡两大电源之间，电力人均占有量高于全国平均水平。全县现日供水能力10000立方米，第二水厂建成后，日供水能力可提高到50000立方米，能充分满足工业生产和居民生活用水。创建于一九九二年的贺兰县马家寨工业发展新区，位于县城西南，109国道和石营高速公路两侧，占地1000亩，距首府银川市仅10公里，地理位置优越，交通便利，环境优美，公共设施配套，是兴办工商企业和从事商贸活动的理想宝地。建区以来已兴建企业70家，其中三资企业3家，合资企业4家，初步形成了以冶金、机电、建材、服装、加工、修理等行业为主的工商业体系。

(二) 区位因素

该估价对象坐落在贺兰县东方嘉苑27号楼22号房，其四至为：东至住宅楼，南至居安东路，西至巷道，北至利民东路。影响商业房地产价格的主要区域因素：

1、商服繁华程度：主要包括商服集聚度、距离商服中心的距离、人流量等影响因素。

该估价对象坐落在贺兰县东方嘉苑27号楼22号房，其周围分布有回商村镇银行（银河支行）、中国工商银行（银河东路支行）等金融商业服务网点；附近有永泰商业广场、武商购物中心等商业体。周围目

前已形成成熟商服氛围，且区域内固定人口、流动人口均较多。故该区域整体商服繁华程度较好。

2、该区域基础设施完善及公共配套服务设施较完善，区域内达到"七通"的开发程度(通上水、通下水、通路、通讯、通电、通暖、通气)，附近有宁夏贺兰县第一中学、贺兰县第一小学、贺兰县中医医院等公共教育医疗配套服务设施。

3、交通：出行的便捷、时耗等交通方便程度直接影响房地产价格。交通因素对房地产的影响，主要有出入可利用的交通工具、道路状况、交通管制情况、停车方便程度和收费标准等。

该商业房所处区域有建设街、居安西路等道路通过，路网密度较大，对内对外交通较便捷，区域内通过的公交车有 311、405、313 路，出行较为方便。

4、周围环境和景观：主要包括大气环境、水文环境、声觉环境、视觉环境、卫生环境和人文环境等。

估价对象所处区域位于银川市贺兰县，环境较好。商圈内主要以餐饮、托儿所、商店等为主，商服类型较多元化，商服集聚度较高，故其商服投资环境较好。

(三) 实物状况描述

估价对象基本状况描述主要包括建筑物实物状况、土地实物状况的描述。根据委托人提供的《不动产权证书》《贺兰县不动产登记信息查询单》《不动产登记证明》中的记载情况及委托人提供的有关资料和注册房地产估价师现场查勘记录情况，估价对象房地产的基本状况如下：

1、土地实物状况：该估价对象房地产位于贺兰县东方嘉苑 27 号楼 22 号房；其四至为：东至住宅楼，南至居安东路，西至巷道，北至利民东路。宗地形状呈较规则，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威胁，目前宗地

内达到“七通一平”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通天然气、场地平整）的开发程度。

2、建筑物实物状况：该估价对象房屋建筑结构为混合，是一栋总层数为2层的商业服务用途房地产，本次估价对象所在层为1-2层，根据《不动产权证书》《贺兰县不动产登记信息查询单》中记载，房屋总建筑面积为186.48平方米，现出租由“谷泽天下生态农场”经营使用。室内装饰装修具体情况如下：

一层地面为地瓷砖，内墙面刷乳胶漆，顶棚为石膏造型顶；卫生间地面铺地瓷砖，墙面贴面砖至顶，顶棚刷乳胶漆。

二层地面为地瓷砖，内墙面部分贴壁纸，部分刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆。楼梯踏步为地砖，不锈钢扶手，墙面刷乳胶漆；建筑外墙刷防水涂料，安装塑钢窗，入户门为双开推拉门，外加装卷帘门。根据《贺兰县不动产登记信息查询单》记载：该房屋竣工年代为2010年，估价对象配套设施完善，室内水、电、暖、通讯等设施齐全，房屋维护状况较好，能够满足使用要求。

（四）权益状况描述

1、根据委托方提供的《不动产权证书》《贺兰县不动产登记信息查询单》中记载：

《不动产权证书》

《不动产权证书》证号		坐落		权利人	共有情况
宁（2017）贺兰县不动产权第0012305号		贺兰县东方嘉苑27号楼22号房		袁飞	单独所有
不动产单元号	权利类型	权利性质	用途	面积	使用期限
640122100003GB00010F00270003	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	出让/市场化商品房	商服用地/商业服务	分摊土地面积：88.77 m ² / 房屋建筑面积：186.48 m ²	国有建设用地使用权 2005年05月02日起 2045年05月01日止

《贺兰县不动产登记信息查询单》

查询编号：1551822502406799361

产权情况			
产权人	产权证号	房屋坐落	共有情况
袁飞	宁（2017）贺兰县不动产权第0012305号	贺兰县东方嘉苑27号楼22号房	单独所有
房屋状况			

房屋编码	结构	总层数	所在层	建筑面积(m ²)	房屋用途	竣工年代
201401220315 00001	混合结构	2	1-2层	186.48	商业服务	2010-06-30
土地状况						
使用权类型		分摊土地面积(m ²)	地类(用途)	土地性质	终止日期	
国有建设用地使用权/房屋所有权		88.77	商服用地	出让	2045-05-01	
不动产限制信息						
是否有产权	是否有预告	是否有抵押	是否有查封	是否有异议	是否有冻结	
是	否	是	否	否	否	

2、他项权利状况

(1)抵押、查封及租赁情况

①抵押情况

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》记载：估价对象抵押情况如下表：

证号	宁(2020)贺兰县不动产证明第H0021467号
证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	宁夏银行股份有限公司营业部
义务人	袁飞
坐落	贺兰县东方嘉苑27号楼22号房
不动产单元号	640122100003GB00010F00270003
其他	不动产权证号：宁(2017)贺兰县不动产权第0012305号 抵押方式：最高额抵押 被担保主债权数额：100万元 债权确定期间：2020年10月26日起2023年10月20日止 抵押面积：房屋建筑面积186.48平方米/分摊土地面积：88.77平方米 债务人：宁夏师莉运输有限公司

②查封情况

根据估价委托人提供的《贺兰县不动产登记信息查询单》中记载：估价对象未被查封。

③租赁情况

估价对象出租由“谷泽天下生态农场”经营使用，至价值时点，委托人未提供《房屋租赁合同》，租赁情况不详。

(2)涉案情况

根据估价委托人提供的《银川市金凤区人民法院委托书》获悉：估价对象涉及宁夏银行股份有限公司与宁夏师莉运输有限公司、袁文、师莉借款合同纠纷一案。

3、使用管制及相邻关系

估价对象规划用途为商业服务，现状用途为商业服务，符合城市规划要求，不存在相邻关系的限制。

4、估价对象范围

本次估价范围为委托人提供的《银川市金凤区人民法院委托书》及《不动产权证书》中属于袁飞所有的位于贺兰县东方嘉苑 27 号楼 22 号房的价值（包含房屋、其应分摊的国有出让土地使用权的价值及房屋内不可移除的装饰装修和设施设备的价值，未包含其可移动家具、家电及相关债权债务等）。

五、价值时点

2022 年 8 月 4 日（现场查勘日）

六、价值类型及定义

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。

七、估价依据

（一）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《中华人民共和国民法典》[2020]第 45 号；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会第十二次会议修订，2020 年 1 月 1 日起施行）（中华人民共和国主席令第三十二号）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会第十二次会议修订，2020 年 1 月 1 日起施行）（中华人民共和国主席令第三十二号）；

4、《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）；

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[2004]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外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、国务院、建设部、国家土地管理局、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）有关技术标准

1、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局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、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局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、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》【中房学[2021]37号】；

4、《宁夏房地产估价报告评审标准》宁房协估字[2013]04号。

（三）委托人提供的有关资料

1、估价委托人出具的《银川市金凤区人民法院委托书》（2022）宁0106执4262号；

2、估价委托人提供的《贺兰县不动产登记信息查询单》（复印

件)；

3、委托方提供的与本次估价相关的其他资料。

(四) 估价方掌握的有关资料和注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料

- 1、估价对象现场查勘记录；
- 2、注册房地产估价师实地调查所取得的资料；
- 3、本所搜集掌握的相关资料。

八、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，结合估价目的还应遵循以下的估价原则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

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。所谓独立，就是不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系；不受外部干扰因素的影响，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和注册房地产估价师完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和注册房地产估价师在估价中应公平正直，不偏袒任何一方。

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。

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在具有替代关系，价格会相互影响的房地产所处的区域范围内，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。而且这一时间不是注册房地产估价师可以随意假定的，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。

九、估价方法

房地产估价的常用方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选用应按照《房地产估价规范》规定执行。本次估价根据估价目的及估价对象的特点，经注册房地产估价师实地查勘，并分析本所掌握的及委托方提供的资料，结合估价对象现状使

用情况，遵循《房地产估价规范》对估价方法的确定原则，由于本次估价对象作为商业服务用途房地产，在该区域内近期市场上的类似房地产交易实例及出租实例较多，因此本次估价适宜采用市场比较法和收益法进行评估。

1、市场比较法是选取一定数量的交易类型与估价目的吻合、成交日期与价值时点接近、成交价格为正常市场价格或者能够修正为正常市场价格的类似房地产的可比实例，并将它们与估价对象进行比较，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。考虑到估价对象所在区域内在目前市场上的类似房地产交易实例较多，故适宜采用市场比较法评估。

2、收益法是根据估价对象的未来收益来求取估价对象价值的方法。即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折现到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。考虑到估价对象所在区域内在目前市场上的类似房地产出租实例较多，较易取得并测算出其客观净收益，故适合采用收益法评估。

3、成本法是指求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。考虑到估价对象作为商业服务用途房地产，采用成本累加的方式不能准确的体现其市场价值。故不适宜采用成本法评估。

4、假设开发法指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。该方法适宜具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，考虑到估价对象为已建成且不会改变用途的房地产，故不宜采用假设开发法评估；

综上所述，本项评估采用市场比较法及收益法两种估价方法进行评估。

(1) 市场比较法

市场比较法是将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当修正,以此估算对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式: 比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(2) 收益法

收益法是指通过预测估价对象未来各期的净收益,然后利用适当的报酬率将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。

本次估价采用报酬资本化法中持有加转售模式,持有期 5 年,持有期间报酬率和持有期末报酬率均根据安全利率加风险调整值的方法确定,并假设估价对象持有期间的净收益每年不变。首先测算估价对象在持有期间 t 年所获得的租赁收益折现值;然后测算其在持有期末转售房地产所获得的净收益的折现值,两个折现值相加最终得出估价对象的市场价值。具体公式为:

$$\text{基本公式: } V=A/Y \times [1-1/(1+Y)^t]+V_t/(1+Y)^t$$

$$V_t=V \times (1+\Delta t)^t-\text{转让税费}$$

式中: V 为房地产现在的价格 A 为房地产第一年净收益

Y 房地产报酬率或折现率 t 为持有房地产收益期限

V_t 为房地产第 t 年末房地产转让净收益

Δt 为房地产市场价格 t 年内增长率

十、估价结果

注册房地产估价师遵循各项估价原则,根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定,按照估价程序,经过实地查勘与市场调查,选用比较法对估价对象进行了测算,确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 8 月 4 日的公开市场价值为

RMB904,801.00 元，大写（人民币）玖拾万零肆仟捌佰零壹元整。

房地产估价结果一览表

产权人	产权证号		坐落		房屋用途	建成年代
袁飞	宁(2017)贺兰县不动产权第0012305号		贺兰县东方嘉苑27号楼22号房		商业服务	2010
总楼层	所在楼层	结构	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)	
2	1-2	混合	186.48	4,852.00	904,801.00	

十一、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	注册证号	签 名	日 期
陈海月	6420160001		年 月 日
王晓霞	6420110010		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年8月4日至2022年8月4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、估价作业期

2022年8月4日至2022年8月16日

宁夏旭瑞房地产土地资产评估有限公司

2022年8月16日