

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：宁众信(司)房估字[2022]第068号

估价项目名称：银川市金凤区满城南街美林湾1号楼1802室住宅用途房地  
地产市场价格评估

估价委托人：银川市兴庆区人民法院

房地产估价机构：宁夏众信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：魏新文 3620090009

李桂荣 6420030005

估价作业日期：2022年08月17日-2022年08月30日

报告出具日期：2022年08月30日

# 致估价委托人函

银川市兴庆区人民法院：

受贵院的的委托，宁夏众信房地产土地资产评估有限公司对位于银川市金凤区满城南街美林湾1号楼1802室，建筑面积为91.01平方米的一套住宅用途（包括其分摊的土地使用权价值）房地产的市场价格进行评估。

估价目的：为银川市兴庆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08月17日。

价值类型：市场价格。

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估价委托人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市场价格为：（详见下表）

房地产估价结果一览表

序号	房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	用途	结构	所在层/总层数	建造年代
1	高文阳	房权证金凤区字第2015086752号	金凤区满城南街美林湾1号楼1802室	91.01	住宅	钢混	18/26	2011
2	市场价格		单价：人民币8065元/m <sup>2</sup> 总价：人民币733996元 大写金额：人民币柒拾叁万叁仟玖佰玖拾陆元整					
使用报告的有关特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”请认真阅读，以免使用不当！								

法人代表(签章)：

宁夏众信房地产土地资产评估有限公司

2022年08月30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
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业日期.....	16
十四、估价报告应用的有效期.....	16
附件：.....	17

## 注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、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。如假设条件不成立，则估价结果亦不成立。

3. 注册房地产估价师与本估价报告的估价对象没有现实和潜在的利益；对与该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》和 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专业标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 本估价机构的注册房地产估价师魏新文、李桂荣于价值时点到现场对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象房屋建筑物的现场查勘仅限于对估价对象标地物的外观和使用状况的查勘，没有义务对估价对象标的物的内在质量进行调查，也不对其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视。

6. 我们本估价报告的估价项目中没有得到本公司以外的重要专业帮助。

7. 我们在估价作业过程中严格遵守职业道德和行业管理规定。

8. 本估价报告无副本，复印件无效，任何使用本估价报告书复印件的行为所造成的后果与本估价机构和估价师无关。

# 估价的假设和限制条件

## 一、本次估价的假设

### (一) 一般假设

1. 本估价报告评估的房地产价值是指估价对象在现状条件下，按照目前的用途继续正常使用，在价值时点 2022 年 08 月 17 日，估价目的为银川市兴庆区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》《银川市不动产登记信息查询单》复印件，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。

3. 房屋所有权人通过合法途径取得估价对象国有土地使用权和建筑物所有权，并支付了相关税费。实地勘查时，估价人员对房屋仅进行一般性的勘察，未对结构等内在质量进行检测，故不能确定其有无内在缺陷，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，假定估价对象能正常安全使用。本报告以估价对象内在质量符合国家标准以维持其正常使用为前提。

4. 估价对象应以保持估价人员现场查勘时的现状用途保持使用为前提。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。当地房地产供求状况在未来一年内不会发生大的变化。

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。

6. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

#### （二）未定事项假设

1. 至价值时点止，房屋所有权人如有相关估价对象应缴未缴的税费等应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减，其费用应以有关部门计算的为准。

#### （三）背离事实假设

1. 本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生变化以及因自然力和其他不可抗力对估价对象房地产价格造成的影响。

2. 估价时没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

3. 本次评估结果不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权的影响。

#### （四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

1. 本估价报告有关资料由估价委托人提供，估价人员接受并假设其是真实、完整、准确和合法的。

2. 估价对象的房屋面积、房屋使用情况、土地使用情况及估价对象区域内配套设施情况资料由涉案当事人协助估价委托人提供，估价人员对房地产的勘察仅限其外观和现状使用情况，对其难以掌握及难以接触的部分，依据估价委托人提供的资料评估，若估价委托人未提供或提供的资料不实，由此造成的估价结果失真，本机构和估价评估人员不承担任何经济责任和法律责任。

3. 本次评估实地勘查时，当事人（高文阳）未到现场。本公司评估人员实地查勘并核对了估价对象的财产名称、坐落等状况，并如实记录了估价对象在价值时点的实际状况。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学 [2021]37 号）中第十八条之规定。当事人

（高文阳）未在实地查勘记录上签字，不影响评估人员依据实地查勘的内容，对估价对象进行评估，亦不影响实地查勘上的内容对估价结果影响。

4、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，房屋所有权人名称为高文洋，经调查了解，产权人于2017年3月申请了《变更、更正户口实用名登记项目申报表》，变更后的登记名为高文阳，故本次估价房屋所有权人名称以《变更、更正户口实用名登记项目申报表》中记载的为准。

## 二、本次估价的限制条件

1. 本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估中没有现实的和预期的利益，同时与经济行为相关各方之间没有个人利益关系或偏见。本专业意见是宁夏众信房地产土地资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

2. 本次估价结果是在满足全部假设与限制条件下，在价值时点时的房地产市场价格。

3. 本评估报告仅为估价委托人提供涉案房地产市场价格提供意见参考，他用无效。

4. 本评估报告仅对涉案房地产价值作出参考意见，不对涉案民事纠纷发表意见。

5. 估价报告有效期自估价报告出具之日起一年内有效。

6. 本次估价形成的评估报告使用权归估价委托人所有，未经过本机构许可，不得向其他机构、单位或个人复制文本，不得使用于与本次工作无关的任何公开文件、通知或报告中，也不得以任何形式公开发表和肢解本意见书。

7. 根据《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），估价委托人自收到评估报告后，应当在三日内



将评估报告发送当事人及其他利害关系人，当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向估价委托人提出。

8. 估价委托人及有关方若发现本估价报告中有打印、校对错误或其他纰漏，应及时通知本评估机构修改补正，否则，该错误或纰漏部分无效。

9. 估价委托人如违规使用本评估报告和评估结果，由估价委托人承担一切责任，本机构不承担法律责任。

### 三、估价结果的有效条件和结果对外提供的限制、要求

1. 评估报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等适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。评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

2. 本估价报告及其技术说明为估价对象在设定条件下于价值时点时的房地产市场价格。随着时间推移，市场情况及估价目的变化，该价值需作相应调整甚至重估。

3. 本估价评估结果是在满足全部假设与限制条件下，在价值时点时的房地产市场价格，若价值时点、房地产利用方式、房地产状况、房地产面积、房地产处置方式、规划利用条件等影响地价的因素发生变化，本结果应作相应调整。

4. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。本“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

5. 本估价报告中若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本公司更正，否则，误差部分无效。

6. 本报告由宁夏众信房地产土地资产评估有限公司负责解释。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：银川市兴庆区人民法院

## 二、房地产估价机构

估价机构名称：宁夏众信房地产土地资产评估有限公司

法人代表：张志梅

住所：宁夏银川市兴庆区利民街 330 号新荣华家园 3 号公寓楼 1010 室

资质等级：贰级

证书编号：宁建房估证字[2018]第 002 号

有效期限：2019 年 7 月 23 日至 2025 年 7 月 22 日

统一社会信用代码：916401043177766942

联系电话：0951-5102289

## 三、估价目的

为银川市兴庆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

### 1. 估价对象范围：

经估价委托人员现场指认及估价人员现场查看，本次估价对象范围为属高文阳所有的位于银川市金凤区满城南街美林湾 1 号楼 1802 室，建筑面积为 91.01 平方米的住宅房地产（包括估价对象所分摊土地的使用权）。

### 2. 估价对象基本状况：

估价对象所在小区地处银川市金凤区，其所在小区四至：东临森林公园，西临满城南街，南临溪城华府，北临臻君豪庭。估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅。

### 3. 土地基本状况：

估价对象为银川市金凤区满城南街美林湾 1 号楼 1802 室住宅用途分摊

土地，根据委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》记载，土地使用权终止日期为 2054 年 03 月 15 日，分摊土地使用权面积不详，土地性质为出让，地类（用途）为城镇住宅用地。宗地形状较规则，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。目前达到宗地红线外“七通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气），宗地红线内“七通一平”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖，通气及土地平整）的开发程度。

#### 4. 建筑物基本状况：

估价对象建筑物基本状况为：估价对象为一幢 26 层钢混结构住宅楼，外墙面贴面砖，单元门为双开铝合金玻璃门，楼梯地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖，顶棚刷涂料，不锈钢扶手；整栋建筑物南北朝向，建造年代为 2011 年，单层层高约 2.8 米，两梯六户。

估价对象内部状况为：估价对象所在层数为第 18 层，至价值时点，估价对象处于装修状态；建筑面积为 91.01 m<sup>2</sup>，空间布局较合理，户型为二室二厅一厨一卫。估价对象入户门安装防盗门，室内地面铺 800mm\*800mm 瓷砖，墙面及顶棚刷涂料；卫生间地面铺瓷砖，墙面贴 300mm\*600mm 瓷砖，顶棚刷涂料；厨房地面铺瓷砖，墙面贴 300mm\*450mm 瓷砖，顶棚刷涂料；室内无门，安装塑钢窗。

设备设施和维护状况及物业管理状况：估价对象整体结构稳定，室内上下水、暖卫、电气等设施齐全。估价对象所在幢基础稳固、无沉降现象，工程质量良好，外观规则整齐，程度较新。估价对象物业管理较好。

#### 5. 估价对象权益状况：

##### （1）房屋建筑物权益状况：

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，估价对象具体权益状况如下表所示：

房屋所有权证号	房权证金凤区字第 2015086752 号
---------	-----------------------

房屋所有权人	高文阳			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	金凤区满城南街美林湾 1 号楼 1802 室			
登记时间	2015 年 12 月 11 日			
房屋性质	商品房			
规划用途	住宅			
房屋状况	所在层/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	其他
	18/26	91.01	72.83	1802

## (2) 土地权益状况:

根据委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》记载，土地终止日期为 2054 年 03 月 15 日，地类（用途）为城镇住宅用地，分摊面积不详。

## 五、价值时点

价值时点为 2022 年 08 月 17 日（价值时点确定为注册房地产估价师完成现场查勘之日）。

## 六、价值类型

本报告所称“市场价格”是指：市场价或市价，是一般价格（平均价格），而不是个别价格（成交价格）。某种或某宗房地产在某一时间的市场价格，简要地说，是该种房地产在该时间的现实市场上的平均交易价格。这里的“平均”含义，与社会平均成本、平均利润率中的平均含义相同，不限于简单算术平均，还有正常、典型、一般水平的意思。

因此，房地产在某一时间的市场价格，应以一定区域和时间内、一定数量的同一种房地产的成交价格为基础，剔除实际交易中不正常和偶然的因素（如急售、急买、买方特殊偏好、卖方定价策略等）所造成的成交价格偏差，并消除因不同房地产之间的区位、实物和权益状况不同以及成交日期、付款方式等不同所造成的成交价格差异，然后恰当选择简单算术平均数、加权算术平均数、中位数、众数等方法测算得出的价格。

## 七、估价依据

### 1. 估价的行为依据：

银川市兴庆区人民法院委托书：（2022）宁 0104 执 6775 号；

### 2. 估价的法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 22 日，在第十三届全国人民代表大会第三次会议上，全国人民代表大会常务委员副委员长王晨作关于《中华人民共和国民法典(草案)》的说明；5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令[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》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1995 年 1 月 1 日起施行；2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(4) 中华人民共和国主席令《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日经第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议审议通过，1987 年 1 月 1 日实施；2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(5) 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令 [2004]第 23 号）；

(6) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令[2007]第 74 号）；

(7) 《司法鉴定程序通则》（司法部令 132 号）；

(8)《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）；

(9)《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）；

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

(11)其他相关的法律、法规文件。

### 3. 估价的技术标准、规程、规范

(1)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2)《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. 估价委托人提供的产权依据及有关资料依据

(1)《房屋所有权证》复印件；

(2)《银川市不动产登记信息查询单》复印件；

### 5. 估价的相关资料

(1)估价人员现场勘察记录；

(2)本房地产估价机构掌握的房地产市场相关资料；

(3)估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；

(4)估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料；

## 八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等估价原则，具体如下：

### 1. 独立、客观、公正原则

独立客观公正原则要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。



所谓“独立”，是要求估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不应受包括规矩委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。所谓“客观”，是要求估价机构和注册房地产估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，是要求估价机构和注册房地产估价师在估价中不应偏袒估价利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

## 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

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳使用状况下的价值或价格。所谓最高最佳使用是指法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。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. 价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的



价值或价格。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，主要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。从而房地产价格和价值是不断变化的。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。

## 5. 替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。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格的经济学原理。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格，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，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制，换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## 九、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场法、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。凡是具有开发或再开发潜力的房地产，适用假设开发法估价。

### 2. 估价方法选用：

(1)比较法：是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它

们与估价对象进行比较。根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

根据估价对象的特点和估价目的以及估价人员对邻近地区房地产市场状况的调查核对估价对象的实地查勘，并遵循房地产估价方法确定的原则。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育完善，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)收益法：是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、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。

估价对象属于住宅房地产，可出租，产生租赁收益或有潜在收益，与估价对象处于同一供需圈内的类似房地产出租情况较多，客观租金较易获取，故适用收益法进行评估。

(3)成本法：是测算估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。

估价对象为住宅房地产，在房地产市场发育完善，转让及租赁市场活跃的情况下，不宜采用成本累加的方式得出的积算价格替代其房地产价值水平，且该方法未充分考虑房地产供求关系的影响。因此本次评估估价对象不宜采用成本法进行估价。

(4)假设开发法：是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现率或后续开发的必要支出及应得利润，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用的估价对象是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，如可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房等。

估价对象属于建成并已经投入使用的房地产，不是待开发建设房地产，也不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法进行估价。

(5)综上所述，根据估价对象现状和此次估价目的要求，本次估价采用比较法和收益法进行评估。

### 3. 估价技术路线

1、选用比较法的理由及估价技术路线：与估价对象同类的房地产交易实例较多，故可采用比较法。其技术路线为：搜集交易实例；选取可比实例；建立比较基础；进行交易情况修正；进行市场状况调整；进行房地产市场状况调整；计算比较价值。

2、选用收益法的理由及估价技术路线：与估价对象同类的房地产出租案例较多，客观租金较易获取，故可采用收益法。其技术路线为：选取具体估价方法；测算收益期或持有期；测算未来收益；确定报酬率或资本化率；计算收益价值。

### 4. 估价方法定义：

(1)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，选择一定数量的市场交易可比实例，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法采用的计算公式：

可比实例修正后单价=市场可比实例成交单价×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

估价对象评估单价=（可比实例1修正后单价+可比实例2修正后单价+可比实例3修正后单价）÷3

比较法基本公式：

$$V=C \cdot (1 / (1 \pm S\%)) \cdot (1 \pm T\%) \cdot (1 / (1 \pm R\%))$$

式中：V：代表房地产比准价值 C：代表可比实例交易价格

S：代表交易情况修正系数 T：代表市场状况修正系数

**R: 代表房地产状况修正系数（包含了区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整）**

(2)收益法：是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、收益成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。

本次估价收益法采用净收益每年不变的公式：

$$V=A\div Y\times[1-1\div(1+Y)^n]$$

式中： V--估价对象收益价格

A--估价对象年净收益

Y--估价对象年收益（报酬）率

n--估价对象收益年限

**十、估价结果**

估价人员根据特定的估价目的，依据国家和地方相关法律法规和估价委托人员提供的有关资料数据，经过实地查勘与市场调查，估价人员遵循各项估价原则，按照估价技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件下及使用报告说明下，综合确定估价对象在价值时点的市场价格详见估价结果一览表：

**房地产估价结果一览表**

序号	房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	结构	所在层/总层数	建造年代
1	高文阳	房权证金凤区字第2015086752号	金凤区满城南街美林湾1号楼1802室	91.01	住宅	钢混	18/26	2011
2	市场价格		单价：人民币 8065 元/m <sup>2</sup> 总价：人民币 733996 元 大写金额：人民币柒拾叁万叁仟玖佰玖拾陆元整					

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
魏新文	3620090009		年 月 日
李桂荣	6420030005		年 月 日

### 十二、实地查勘期

自 2022 年 08 月 17 日起至 2022 年 08 月 17 日止。

### 十三、估价作业日期

自 2022 年 08 月 17 日起至 2022 年 08 月 30 日止。

### 十四、估价报告应用的有效期

估价报告的有效期限为一年，自 2022 年 08 月 30 日起至 2023 年 08 月 29 日止。

宁夏众信房地产土地资产评估有限公司

2022 年 08 月 30 日

**附件：**

- 一、估价委托人提供的《银川市兴庆区人民法院委托书》（复印件）；
- 二、估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》（复印件）；
- 三、估价对象《银川市不动产登记信息查询单》（复印件）；
- 四、估价对象内外部状况及周围环境和景观照片；
- 五、估价对象位置示意图；
- 六、估价机构《企业法人营业执照》（复印件）；
- 七、估价机构资质证书（复印件）；
- 八、房地产估价师注册证书（复印件）。