

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：银川市兴庆区清和北街春满园 3 号楼 3 单元 901
室住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人：银川市金凤区人民法院

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：胡宁生（注册号 6420040021）
马占元（注册号 6420120004）

估价作业日期：二〇二二年六月二十一日至二〇二二年七月十九日

估价报告出具日期：二〇二二年七月十九日

估价报告编号：宁方房估（涉执）【2022】字第136号

致估价委托人函

银川市金凤区人民法院：

受贵院的委托，本公司对属杨爱云所有的位于银川市兴庆区清和北街春满园3号楼3单元901室，建筑面积为123.08平方米住宅用途房地产（包含所分摊的13.68平方米的国有出让城镇住宅用地使用权）市场价值进行评估。

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。

价值类型：市场价值。

价值时点：二〇二二年七月四日

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银川市金凤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/总层数	建造年代	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
杨爱云	银川市兴庆区清和北街春满园3号楼3单元901室	住宅	钢混	9/9	2004	123.08	7319	900823
公开市场价值合计						123.08		900823
人民币大写金额			玖拾万零捌佰贰拾叁元整					
提示说明	<ol style="list-style-type: none">1、本估价报告有效期自二〇二二年七月十九日至二〇二三年七月十八日止。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、本公司注册房地产估价师未对上述房地产的物业费、水、暖、电、有线电视及天然气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。5、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。6、本评估报告仅用于银川市金凤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

二〇二二年七月十九日

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.....	7
1、估价委托人.....	7
2、房地产估价机构.....	7
3、检案摘要.....	7
4、估价目的.....	8
5、估价对象.....	8
6、价值时点.....	10
7、价值类型.....	10
8、估价原则.....	10
9、估价依据.....	12
10、估价方法.....	13
11、估价结果.....	15
12、注册房地产估价师.....	15
13、实地查勘期.....	15
14、估价作业期.....	15
15、估价报告使用的有效期限.....	15
四、附件	
1、宁夏回族自治区银川市金凤区人民法院《委托书》；	
2、估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》及《银川市不动产登记信息查询单》（复印件）；	
3、估价委托人提供的估价对象《不动产登记证明》（复印件）；	
4、估价对象内外部状况及周围环境和景观照片；	
5、估价对象位置示意图；	
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：

1、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。

2、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。

3、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。

4、使用本房地产估价报告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、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。

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、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胡宁生、马银春于二〇二二年七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。

11、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师	执业证号	签 名	日 期
胡宁生	6420040021		
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《房屋所有权证》、《银川市不动产登记信息查询单》、《不动产登记证明》等资料进行了认真检查，本次评估假设估价委托人提供的资料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、估价对象现自用，委托方未明确评估对象存在租赁权、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、本次估价的未定事项假设：

1、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。

2、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《房屋所有权证》、《银川市不动产登记信息查询单》及《不动产登记证明》所示，估价对象已设定抵押权且已查封。因本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未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：

根据估价委托人提供的资料，无不相一致假设。

五、依据不足假设：

根据估价委托人提供的资料，无依据不足假设。

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，估价结果为估价对象在公开市场假设条件下于价值时点的市场价值。

3、本估价报告应用的有效期为一年，即自二〇二二年七月十九日至二〇二三年七月十八日止。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银川市金凤区人民法院对属杨爱云所有的位于银川市兴庆区清和北街春满园3号楼3单元901室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。

5、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《银川市不动产登记

信息查询单》、《不动产登记证明》及估价人员的现场查看，估价对象银川市兴庆区清和北街春满园3号楼3单元901室住宅用房于价值时点已进行改造，与12层阁楼层连通作为一个整体使用，且室内安装成品旋转楼梯，本次评估范围不包括阁楼，特提醒报告使用人注意。

6、本估价对象范围为位于银川市兴庆区清和北街春满园3号楼3单元901室，建筑面积为123.08平方米住宅用途房地产（包含所分摊的13.68平方米的国有出让城镇住宅用地使用权）（以估价委托人提供《房屋所有权证》和《银川市不动产登记信息查询单》所列内容为准），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。

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、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。

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，评估对象交易税费由转让人和买受人各自负担；具体情况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评估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；

(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评估对象状况、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，如果评估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 136 号

一、估价委托人：银川市金凤区人民法院

联系人：敬宇（法官）

二、房地产估价机构：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：胡宁生

电 话：0951-5047932

三、检案摘要：

1、委托评估事项：

本机构接受银川市金凤区人民法院的委托，对申请执行人宁夏银行股份有限公司开发区支行与被申请执行人刘焯、刘尉、杨爱云、银川智杰科贸有限公司借款合同纠纷一案，就被执行人杨爱云所有的位于银川市兴庆区清和北街春满园 3 号楼 3 单元 901 室，建筑面积为 123.08 平方米住宅用途房地产（包含所分摊的 13.68 平方米的国有出让城镇住宅用地使用权）进行市场价值评估，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。

2、受理日期：

二〇二二年六月二十一日

3、实地查勘期：

二〇二二年七月四日（现场查勘日期）

4、查勘地点：

银川市兴庆区清和北街春满园 3 号楼 3 单元 901 室

5、在场人员：

银川市金凤区人民法院（法官）：敬宇

宁夏方诚房地产评估有限公司：胡宁生、马银春

申请执行人：宁夏银行股份有限公司工作人员彭苏宁

被申请执行人：刘尉

6、（被）申请执行人：

申请执行人：宁夏银行股份有限公司开发区支行

被申请执行人：杨爱云等

四、 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。

五、 估价对象：

1、估价对象区位状况：

估价对象位于银川市兴庆区清和北街春满园 3 号楼 3 单元 901 室，该小区四至为：东至塞北嘉苑小区、南至广实巷、西至清和北街、北至区百货公司住宅楼，地处银川市城市土地分等定级 II 级住宅地段。

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银川市兴庆区清和北街春满园 3 号楼 3 单元 901 室，建筑面积为 123.08 平方米住宅用途房地产（包含所分摊的 13.68 平方米的国有出让城镇住宅用地使用权，不包括阁楼，以估价委托人提供的银房权证兴庆区字第 2007002932 号《房屋所有权证》和《银川市不动产登记信息查询单》所列内容为准），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。

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九层钢混结构住宅楼，南北朝向，于 2004 年建成。估价对象建筑面积为 123.08 平方米，所在层数为 9 层，户型为二室

一厅一厨一卫（餐客一体）。于价值时点估价对象银川市兴庆区清和北街春满园3号楼3单元901室住宅用房于价值时点已进行改造，与12层阁楼层连通作为一个整体使用，且室内安装成品旋转楼梯，本次评估范围不包括阁楼。该房地产装饰装修状况如下：整幢建筑物外墙面贴面砖；进户门安装防盗门，套装木门，塑钢窗、大理石窗台面；客厅地面铺木地板，内墙面及顶棚刷乳胶漆、石膏线压边装饰；卧室地面铺木地板，内墙面及顶棚刷乳胶漆、石膏线压边装饰；厨房地面铺地砖，墙面贴面砖，石膏板吊顶，做整体橱柜及吊柜；卫生间地面铺地砖，墙面贴面砖，PVC板吊顶。室内有上下水、暖卫、电照、天然气等设施。

(2)土地实物状况:

估价对象房地产所分摊的城镇住宅用地，土地使用权类型为国有出让，分摊土地面积为13.68平方米，宗地用途为城镇住宅用地，至价值时点剩余使用年期为29.92年。宗地地势平坦，地基承载力较好，地质条件较好，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:

房屋所有权人		杨爱云					
房屋坐落		兴庆区清和北街春满园3号楼3单元901室					
《房屋所有权证》证号		银房权证兴庆区字第2007002932号			产别	私有	
房屋状况	幢号	房号	结构	总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	3	3-901	钢混	9	9	123.08	住宅
填发单位		银川市房产管理局			登记日期	2007年一月一日	
附记		——					

(2)土地权益状况:

估价委托人未提供《国有土地使用证》，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》和《银川市不动产登记信息查询单》记载，本次评估估价对象所分摊的土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，终止日期为2052年06月06日。本次评估设定估价对象所分摊的土地使用权

为住宅用途国有出让建设用地使用权，剩余土地使用年期为 29.92 年。

(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，房屋所有权和土地使用权无共有情况，房屋所有权人为杨爱云，无租赁权设定。该房地产已设定抵押权，根据估价委托人提供的宁（2019）兴庆区不动产证明第 0069872 号《不动产登记证明》及《银川市不动产登记信息查询单》所示，该房地产于 2019 年 09 月 20 日设定抵押权，抵押权利人为宁夏银行股份有限公司开发区支行，抵押金额为 45 万元整，抵押期限为 2019 年 09 月 23 日起至 2020 年 09 月 10 日止，登记簿状态为现势。该房地产正处于司法诉讼程序之中，已查封。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等因素对该房地产市场价值的影响。

六、价值时点:

二〇二二年七月四日（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：

宁夏回族自治区银川市金凤区人民法院《委托书》（2022）宁 0106 执恢 334 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)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)《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。

(5)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;

4、估价产权依据:

(1)《房屋所有权证》证号:银房权证兴庆区字第2007002932号(复印件);

(2)《不动产登记证明》证号:宁(2019)兴庆区不动产证明第0069872号(复印件);

(3)《银川市不动产登记信息查询单》(复印件);

5、估价参考依据:

(1)《宁夏工程造价》2022年第二期;

(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。

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:

估价对象为住宅用房，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)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育完善，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:

比较价值 = 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 = $A_1 / (1+Y_1) + A_2 / (1+Y_1)(1+Y_2) + A_n / (1+Y_1)(1+Y_2) \dots (1+Y_n)$

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, ..., 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, ..., 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银川市金凤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七月四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)
杨爱云	银川市兴庆区清和北街春满园3 号楼3单元901室	住宅	钢混	9/9	2004	123.08	7319	900823
公开市场价值合计						123.08		900823
人民币大写金额		玖拾万零捌佰贰拾叁元整						

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
胡宁生	6420040021		
马占元	6420120004		

十三、实地查勘期：

二〇二二年七月四日

十四、估价作业期：

二〇二二年六月二十一日至二〇二二年七月十九日

十五、估价报告使用的有效期限：

二〇二二年七月十九日至二〇二三年七月十八日止

宁夏方诚房地产评估有限公司

二〇二二年七月十九日

估价对象内外部状况及周围环境和景观照片



拍摄日期：二〇二二年七月十四日

拍摄地点：银川市兴庆区清和北街春满园 3 号楼 3 单元 901 室

拍摄人员：胡宁生、马银春

估价对象位置示意图

