

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：中宁县人民法院拟执行案件所涉及的位于银川市高新
开发区当代摩玛商务中心 6 层 04、05、06 三套公寓
房地产估价报告

估价委托人：中宁县人民法院

房地产估价机构：宁夏正联土地房地产评估事务所（有限公司）

注册房地产估价师：孟范霞（注册号 6420060013）
张秀华（注册号 6420150004）

估价报告出具日期：2022 年 09 月 13 日

估价报告编号：宁正联评估房字[2022]第 0097 号

致估价委托人函

中宁县人民法院:

受贵院的委托,本事务所组织了两名注册房地产估价师(孟范霞、张秀华),对位于银川市高新开发区当代摩玛商务中心6层04、05、06三套公寓房地产(本次评估的房屋建筑面积分别为90.74平方米、90.74平方米、98.55平方米)现时市场价值进行司法鉴定估价。

估价目的:为贵院执行案件而核实估价对象现时市场价值提供价格参考依据。

价值时点:2022年08月30日(估价人员现场查看之日)。

估价结果:估价人员经过实地查勘和市场调查,遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法的估价原则,按照严谨的估价程序,选用比较法和收益法二种估价方法,在满足全部的估价假设和限制条件下,对估价对象在价值时点2022年08月30日的估价结果进行了专业分析、测算和判断,综合确定估价对象的公开市场价值为**1611573.00元**(取整),人民币大写:**壹佰陆拾壹万壹仟伍佰柒拾叁元整**。(详见“估价结果一览表”):

估价结果一览表

买受人	项目名称	规划用途	结构	层数/总层数	网签备案合同编号	面积(m ²)	单价元/m ²	总价(元)
殷建文	银川市高新开发区当代摩玛商务中心6层04	公寓	钢混	6/24	201600026940	90.74	5755.00	522209.00
	银川市高新开发区当代摩玛商务中心6层05	公寓	钢混	6/24	201600026953	90.74	5755.00	522209.00
	银川市高新开发区当代摩玛商务中心6层06	公寓	钢混	6/24	201600026961	98.55	5755.00	567155.00
合 计						280.03	5755.00	1611573.00

使用估价报告、估价结果有关的特别提示:

1、依据估价委托人提供的《银川市个人房屋备案信息查询证明》记载,至价值时点,估价对象已查封,根据估价目的,本次估价不考虑查封等他项权利存在和法律纠纷对估价对象价值的影响,特提请报告使用人予以关注!

2、本报告评估结果不考虑涉执房地产处置时所发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

3、估价报告有效期：本估价报告及估价结果使用有效期为壹年（自 2022 年 09 月 13 日至 2023 年 09 月 12 日）。

4、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”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

估价机构法人代表签章：

宁夏正联土地房地产评估事务所（有限公司）

二〇二二年九月十三日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法的选用	12
十、估价结果	13
十一、估价人员	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业日期	14

附件

(一) 《宁夏回族自治区中宁县人民法院价格评估委托书》(2022)宁 0521 执恢 104 号

(二) 估价对象位置示意图

(三) 估价对象实地勘查情况及照片

(四) 《银川市个人房屋备案信息查询证明》(复印件)

(五) 专业帮助情况和专业意见(无)

(六) 估价所依据的其他文件资料(无)

(七) 估价机构营业执照和估价资质证书(复印件)

(八) 注册估价师资格证书(复印件)



估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（1）我们在本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。

（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，但要受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件及使用报告说明的限制。

（3）我们与本估价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。

（4）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（5）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（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）房地产估价报告是否作为定案或者认定事实的根据，取决于办案机关的审查判断，房地产估价机构和注册房地产估价师无权干涉。



估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、由于估价委托人提供估价对象的《银川市个人房屋备案信息查询证明》的复印件，我们对其中记载的权属、面积、用途、层数等资料进行了审慎检查，受查询资格限制，未向政府有关部门进行核实，本次估价假设估价委托人提供的《银川市个人房屋备案信息查询证明》真实、合法、有效为前提。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

3、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。

4、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的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在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。

5、本次估价结果为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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

6、估价对象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。

7、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。

8、估价对象的房屋规划用途、建筑面积、层数等均以估价委托人提供的《银川市个人房屋备案信息查询证明》中记载的数据为依据。若估价对象利用方式、价值时点、建筑面积等影响房地产价格的因素发生变化，该估价结果应作相应调整，甚至重估。

9、在评估估价对象时，未考虑估价对象处分时应负担的费用和税项等可能影响其价值的因素，也未考虑估价宏观经济政策发生变化以及自然条件和



其他可不抗阻力对估价对象的价格影响。

10、在估价测算的过程中，涉及增值税计算时，如产权人为一般纳税人，由于现阶段难以准确计算出增值税进项税额，也就是可抵扣进项税基本无法准确测算或者客观反映，可操作性差。故本次评估中涉及增值税计算时参照小规模纳税人中的简易纳税方式测算。

11、本次评估结果不包括产权人使用过程中所欠缴税金及相关费用（即税收、物业费、供暖费、水电费等及其滞纳金），特提请估价委托人及报告使用人注意。

12、本次估价是以估价委托人提供于本估价机构的估价对象无权属纠纷，无法律、法规规定禁止，按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

二、未定事项假设

1、本事务所已派出注册房地产估价师于 2022 年 08 月 30 日由中宁县人民法院的办案法官带领进行了估价对象的现场查勘工作，也制作了现场查勘记录，并由相关当事人签字确认，若与实际不符，应重新估价。估价人员对估价对象的现场查勘时未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，也仅限于在查勘之日的估价对象室外外观部分作一般性的查勘，对结构、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分等内在质量情况，本所没有专业上的能力及资质，故不能确定其有无内在缺陷，本报告假设估价对象工程质量能够符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准为前提。

2、本评估结果中已包含国有土地使用权出让金。若至价值时点止，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。

3、委托方提供的资料无估价对象的建成年代信息，经估价人员现场调查，估价对象建成于 2022 年，故本次评估以实际调查的建成年代为准进行评估。

三、背离事实假设

1、本报告对估价对象市场价格的把握，相对于价值时点状况以及估价对象的现状而言，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也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结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、根据委托方提供的《银川市个人房屋备案信息查询证明》获悉，至价值时点，估价对象已查封，查封信息如下表：

申请人	查封来文字号	执行机关	起始日期	终止日期	限制原因
苏学军	(2019)宁0521执2499号	中宁县法院	2019-11-20	2022-11-19	民间借贷纠纷

根据本次估价目的，本次评估假设在估价对象尚无查封等他项权利发生的前提下进行。估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。估价结果未考虑未来处置风险。

四、不相一致假设

本次评估估价对象无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次评估估价对象无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本报告仅为贵院执行案件而核实估价对象现时市场价值提供价格参考依据，不作他用，如若改变估价目的必须重新评估。

2、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，足以影响估价对象价值时，应重新委托评估。

3、估价委托人应当向房地产估价机构如实提供估价对象所必须的情况和资料，本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对所提供情况和资料的真实性、合法性及完整性负责。因所提供情况和资料失实造成估价结果有误的，评估机构和估价人员不承担相应的责任。

4、本估价报告书应与委托方提供的估价对象相关产权证明一并使用方为有效，评估机构仅对正确使用本报告者负责。

5、本报告的结果是估价对象在价值时点的公开市场价格，由于时间及房地产市场价格的变化，本报告使用有效期限为壹年，即：2022年09月13日至2023年09月12日。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格



标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。若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，我所对此不承担任何责任。

6、本估价报告书由正文和附件两部分共同构成，不得随意分割使用。本报告经法定代表人签章，评估机构盖章，注册房地产估价师签字，并作为一个整体时有效。估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

7、本报告有效期内，为确定的估价目的服务，不得用于其他目的。未经本评估机构和估价人员同意，不得向估价委托人及报告审查部门之外的单位和个人提供；本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。内容凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因出现正常错误或纰漏，请估价委托人及时通知本估价机构更正，否则，误差部分无效。

10、本估价报告解释权为本评估机构所有。

七、估价报告使用特别提示

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可使用。

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可使用。

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的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作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。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：中宁县人民法院
地 址：银川市 中宁县城新区
联 系 人：周法官
电 话：18309570639

二、房地产估价机构

估价机构名称：宁夏正联土地房地产评估事务所（有限公司）
住 所：石嘴山市大武口区游艺西街 521 号
法定代表人：周鹏
资 质 等 级：土地估价全区从业
房地 产 估 价 贰 级
证 书 编 号：宁建房估证字[2007]第 021 号
有 效 期 限：2025 年 5 月 30 日

三、估价目的

为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）估价对象范围

本次评估范围为位于银川市高新开发区当代摩玛商务中心 6 层 04、05、06 三套公寓房地产，建筑面积分别为 90.74 平方米、90.74 平方米、98.55 平方米。

估价对象范围包括上述使用房地产其应分摊的出让国有建设用地使用权；包括定着于房地产的影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修，**不包括可移动家具、器具、家电、机器设备等。**

（二）估价对象基本状况

估价对象地处银川市高新开发区，位于黄河东路北、富民巷西当代摩玛商务中心内，临近宁夏大学金凤校区。估价对象基本状况如下：

1、土地实物状况：

依据委托方提供的《银川市个人房屋备案信息查询证明》获悉，坐落为



高新开发区当代摩玛商务中心 6 层 04、05、06；依据《银川市商品房买卖合同》（预售）获悉，土地取得方式为出让，宗地《国有土地使用证》证号为银国有（2015）第 16819 号，土地使用权面积为 6059 平方米，土地用途为商业。经估价人员现场查勘其宗地四至为：东临富民巷，南临黄河东路，西至银川东方运输设备有限公司，北至广汽本田。

该区域处于银川市高新开发区内。宗地形状基本规则，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、通气及场地平整）的开发程度。

2、建筑物的实物状况

估价对象基本状况：本次估价对象位于银川市高新开发区当代摩玛商务中心 6 层 04、05、06，目前该区域内以学校、公司为主，主要有当代摩玛商务中心、汽车销售、长和实业、宁夏大学金凤校区、宁夏农林科学院等；区域内有园丁家园、能源花园、时代之星家园等住宅区，住宅聚集度一般。估价对象所在楼房为一栋总层数为 24 层地上 22 层地下 2 层钢混结构综合楼，配有四部电梯，二座步梯，本次估价对象为第 6 层相邻三套公寓房，604、605 号为一室二厅一卫，606 号三室二厅一卫，建筑面积分别为 90.74 平方米、90.74 平方米、98.55 平方米，规划用途为公寓，估价对象房屋为坐北朝南向。本次估价对象所处综合楼二面临路，东临富民巷，南临黄河东路，临街状况好。经现场调查，该综合楼建成于 2022 年，外观形象较好（高度、体量适中，造型及外墙面装饰色泽与周围氛围较协调）。

估价对象室内外装修：入户防盗门，断桥铝合金窗，室内未装修，为毛坯房。室外：外墙面干挂石材。

估价对象未进行装修，属毛坯房。整栋建筑物结构稳定，主体无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，室内给水、排水、通电、通气、通暖、通讯设施齐全。使用状况、维护状况较好，属完好房，各项基础设施均能满足正常使用要求。

3、权益状况描述：

（1）建设用地使用权状况：

依据《银川市个人房屋备案信息查询证明》获悉，买受人为殷建文，网签



备案合同编号分别为 201600026940、201600026953、201600026961，备案时间均为 2016-07-21；依据《银川市商品房买卖合同》（预售）获悉，土地取得方式为出让，土地使用权面积为 6059 平方米，用途为商业，土地使用权终止日期为 2052-6-30，截至价值时点剩余土地使用年限为 29.83 年。

（2）房屋所有权状况

根据委托方提供的《银川市个人房屋备案信息查询证明》获悉：网签备案合同编号分别为 201600026940、201600026953、201600026961，备案时间为 2016-7-21，买受人为殷建文，座落为高新开发区当代摩玛商务中心 6 层 04、05、06，总层数 24 层，所在层为 6 层，建筑面积分别为 90.74 平方米、90.74 平方米、98.55 平方米，规划用途为公寓；依据《银川市商品房买卖合同》获悉房屋结构为钢混；依据经估价人员现场调查，竣工年代为 2022 年，房屋四至为：东至 6 层 03 号公寓，南临黄河东路，西至过道，北至走廊。目前房屋毛坯房均空置，满足正常使用条件。

（3）房屋他项权利状况

根据委托方提供的《银川市个人房屋备案信息查询证明》获悉，至价值时点，估价对象已查封，查封信息如下表：

申请人	查封来文字号	执行机关	起始日期	终止日期	限制原因
苏学军	(2019)宁 0521 执 2499 号	中宁县法院	2019-11-20	2022-11-19	民间借贷纠纷

根据本次估价目的，本次评估假设在估价对象尚无查封等他项权利发生的前提下进行。估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。估价结果未考虑未来处置风险。

（4）使用管制及相邻关系

估价对象三套商品房规划用途均为公寓，现均为毛坯房空置，现状用途符合城市规划要求，不存在相邻关系的限制。

五、价值时点

本次价值时点估价委托人未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以评估人员现场勘查之日 2022 年 08 月 30 日作为本次评估对象的价值时点。

六、价值类型

本次评估采用公开市场价值标准。



本报告所称的“市场价值”是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行为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。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的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；估价机构和估价人员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，是要求估价机构和估价人员完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员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、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。而且这一时间不是估价人员可以随意假定的，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。

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、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用原则应是以估价对象的最高最佳利用为前提进行。最高最佳利用是指法律上许可、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。

八、估价依据

（一）全国人大、国务院及有关部门颁布实施的法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令 [2020] 第 45 号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国行政诉讼法》（2017 年 6 月 27 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议决定修正，自 2017 年 7 月 1 日起施行）；

5、《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）；

6、《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第 63 号）；

7、《中华人民共和国资产评估法》（国家主席令第 46 号）；

8、《中华人民共和国拍卖法》；

9、《最高人民法院关于人民法院委托评估工作规范》（法办 2018-273 号）；

10、《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）；

11、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

12、《宁夏回族自治区司法鉴定管理条例》；



13、国务院、住房和城乡建设部、自然资源部（原国土资源部）、宁夏回族自治区有关部门公布的其它法规政策文件。

（二）有关技术标准、规范

1、国家质量技术监督局、中华人民共和国建设部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、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）；

4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学〔2021〕37号。

（三）估价委托人提供的有关资料

1、《宁夏回族自治区中宁县人民法院价格评估委托书》（2022）宁 0521 执恢 104 号；

2、《银川市个人房屋备案信息查询证明》；

3、《银川市商品房买卖合同》（预售）（复印件）。

（四）估价方掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料

1、估价对象现场查勘记录；

2、估价人员实地调查所取得的资料；

3、本所搜集掌握的相关资料。

九、估价方法的选用

房地产估价的常用方法有比较法、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：对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价；有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为重要的估价方法；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；具有投资开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

（一）估价方法选择

估价对象位于银川市高新开发区当代摩玛商务中心 6 层 04、05、06 三套公寓房，本次估价根据当地该类房地产市场发展状况及估价对象的特点，经



估价人员现场查勘情况以及估价对象的实物、权益及区位状况等实际情况，结合评估目的，对照估价对象的周围环境状况和估价师收集的有关资料，并分析本所掌握的及估价委托人提供的资料，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，考虑到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比较法和收益法进行评估。另外假设开发法需要对预期的开发价值作出评定和测算，之间存在较多的不确定或主观判断因素，从谨慎原则考虑，故不宜选用。但可搜集到与估价对象类似的房屋的客观开发成本资料，但采用成本法评估估价对象住宅房地产的评估结果较低，不能够反映估价对象的客观市场价值，故不宜采用成本法进行评估。

（二）估价方法的定义

1、比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

基本公式：房地产比较价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

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： $P = a \div r \times [1 - 1 \div (1+r)^n]$

式中：P 为房地产收益价格

a 为房地产年净收益

r 为房地产报酬率

n 为房地产收益期限

十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价工作程序，选用科学合理的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，经过周密准确的测算，确定本次估价对象房地产在估价设定的假设和限制条件下，于价值时点 2022 年 08 月 30 日的公开市场价值如下：总价（RMB）1611573.00 元，大写（人民币）：壹佰陆拾壹万壹仟伍佰柒拾叁元整。（详见“估价结果一览表”）：

估价结果一览表



买受人	项目名称	规划用途	结构	层数/ 总层数	网签备案 合同编号	面积 (m ²)	单价 元/m ²	总价 (元)
殷建文	银川市高新 开发区当代 摩玛商务中 心 6 层 04	公寓	钢混	6/24	2016000269 40	90.74	5755.00	522209.00
	银川市高新 开发区当代 摩玛商务中 心 6 层 05	公寓	钢混	6/24	2016000269 53	90.74	5755.00	522209.00
	银川市高新 开发区当代 摩玛商务中 心 6 层 06	公寓	钢混	6/24	2016000269 61	98.55	5755.00	567155.00
合 计						280.03	5755.00	1611573.00

十一、估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	房地产估价师 注册号	签名	签名日期
孟范霞	6420060013		年 月 日
张秀华	6420150004		年 月 日

十二、实地查勘期

2022 年 08 月 30 日至 2022 年 08 月 30 日

十三、估价作业日期

2022 年 08 月 30 日至 2022 年 09 月 13 日

宁夏正联土地房地产评估事务所（有限公司）

二〇二二年九月十三日



附 件

（一）《宁夏回族自治区中宁县人民法院价格评估委托书》（2022）宁 0521 执恢 104 号

（二）估价对象位置示意图

（三）估价对象实地勘查情况及照片

（四）《银川市个人房屋备案信息查询证明》、《银川市商品房买卖合同》（预售）（复印件）

（五）专业帮助情况和专业意见（无）

（六）估价所依据的其他文件资料（无）

（七）估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）

（八）注册估价师资格证书（复印件）



