**涉执房地产处置司法评估报告**

**估价项目名称：**贺兰县宏基·月湖湾A-13幢2单元301室的住宅房地产市场价值评估

**估价委托人：**银川市兴庆区人民法院

**房地产估价机构：**宁夏宇川房地产土地资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**王艳萍（6420070007）

钟志强（6420110006）

**估价报告出具日期：**二〇二二年九月二十八日

**估价报告编号：**宁宇川司评字[2022] 第073号

**致估价委托人函**

银川市兴庆区人民法院：

承蒙委托，我公司对由崔玉豹购买的位于贺兰县宏基·月湖湾A-13幢2单元301室，建筑面积为150.21平方米的住宅房地产市场价值进行了评估（本次评估包含房屋价值、分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备及装饰装修价值）。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：二〇二二年九月八日。

价值类型：公开市场价值。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）、《涉执房地产处置司法评估指导意见》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，运用比较法和收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的**公开市场价值为760213元，大写(人民币)：柒拾陆万零贰佰壹拾叁元整，单价为5061元/m2。**

**《评估结果汇总表》**

**币种：人民币**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **购买人** | **合同编号** | **坐落** | **设计用途** | **楼层** | **建筑面积（m2）** | **结构** | **竣工****年代** | **评估单价****（元/m2）** | **评估总价****（元）** |
| 崔玉豹 | 20130297 | 贺兰县宏基·月湖湾A-13幢2单元301室 | 住宅 | 3/12 | 150.21 | 框剪 | 2012年 | 5061 | 760213 |

**特别提示：**

1、本估价报告使用期限自二〇二二年九月二十八日起一年内有效；

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、估价对象目前尚未办理《不动产权证》，本次估价结果未扣除其将来办理《不动产权证》时需缴纳的相关税费及费用，特提请报告使用人注意；

4、本估价报告仅用于贵法院因执行宁夏恒昱源房地产开发有限公司与崔玉豹追偿权纠纷一案对崔玉豹名下的案涉财产予以处置提供价值参考依据，其他用途无效。

**宁夏宇川房地产土地资产评估有限公司**

 **法定代表人:**

**二〇二二年九月二十八日**

**目 录**

[注册房地产估价师声明 1](#_Toc13694)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc25029)

[房地产估价结果报告 6](#_Toc15261)

[一、估价委托人 6](#_Toc22972)

[二、房地产估价机构 6](#_Toc25949)

[三、估价目的 6](#_Toc5547)

[四、估价对象 6](#_Toc15260)

[五、价值时点 9](#_Toc21478)

[六、价值类型 10](#_Toc8357)

[七、估价原则 10](#_Toc7620)

[八、估价依据 11](#_Toc20413)

[九、估价方法 12](#_Toc899)

[十、估价结果 13](#_Toc31251)

[十一、注册房地产估价师 13](#_Toc21481)

[十二、实地查勘日期 13](#_Toc29765)

[十三、估价作业期 13](#_Toc5710)

[附 件 14](#_Toc21410)

[一、估价委托人提供的《宁夏回族自治区银川市兴庆区人民法院委托书》 14](#_Toc31149)

[二、估价对象的影像资料 14](#_Toc3829)

[三、估价对象位置示意图 14](#_Toc30803)

[四、估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》《商品房结算补充协议》《备案证明》《工程竣工验收备案表》《房产面积实测报告》复印件 14](#_Toc16971)

[五、估价对象实地查勘情况 14](#_Toc3357)

[六、专业帮助情况和相关专业意见 14](#_Toc16808)

[七、房地产估价机构营业执照复印件 14](#_Toc30577)

[八、变更（备案）项目信息复印件 14](#_Toc25735)

[九、房地产评估机构资质证书复印件 14](#_Toc6116)

[十、注册房地产估价师注册证书复印件 14](#_Toc23587)

# 注册房地产估价师声明

一、注册房地产估价师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。

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和《涉执房地产处置司法评估指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

五、我公司注册房地产估价师王艳萍和估价员张敬于二〇二二年九月八日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

六、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

# 估价假设和限制条件

**一、假设前提**

㈠一般假设

1、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：

⑴交易双方自愿地进行交易；

⑵交易双方处于利己动机进行交易；

⑶交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

⑷交易双方有充裕的时间进行交易；

⑸不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、估价委托人提供了估价对象的相关资料，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责；估价人员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。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价师不承担相应责任。

3、由于专业知识的局限性，估价人员仅对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素作了一般性的查看，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、本次评估未考虑宏观经济政策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估价结果的影响。假设当地房地产供求状况在未来一年内不会发生大的变化。

5、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，本评估机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

6、估价委托人未明确估价对象是否存在所欠缴的税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等及滞纳金），故本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

7、假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价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。

㈡未定事项假设

1、估价对象尚未办理国有建设用地使用权分摊手续，其土地使用权人、使用权面积、地类用途、土地使用权类型等土地权利状况不详，目前其实际用途为住宅用地；根据估价委托人提供的估价对象《银川市商品房买卖合同》显示：估价对象国有建设用地使用权以出让方式取得，规划用途为商住，土地使用年限自2013年3月8日至2082年4月4日。截止价值时点，其分摊国有建设用地使用权剩余使用年限为59.57年。如上述条件发生变化，本估价结果做相应调整，特提请报告使用人注意。

2、估价对象目前尚未办理《不动产权证》，本次评估估价对象的房屋买受人、房屋坐落、建筑面积等权利状况均以估价委托人提供的估价对象《银川市商品房买卖合同》《商品房结算补充协议》《备案证明》《工程竣工验收备案表》《房产面积实测报告》（复印件）为准，并假设估价对象可获得当地不动产登记部门批准，以合法方式取得《不动产权证》，本次评估以此为假设前提进行估价，若将来估价对象权属状况发生变化，则估价结果应做调整，提请估价报告使用人注意。

㈢背离事实假设

1、根据估价委托人提供的估价对象《备案证明》显示：估价对象已预查封（具体情况详见《房地产估价结果报告》）。根据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象预查封情况对房地产价值的影响，提请估价报告使用人注意。

2、根据估价委托人提供的估价对象《银川市商品房买卖合同》显示，估价对象付款方式及期限：买受人于2013年10月10日前缴房款人民币贰拾万零柒仟贰佰贰拾玖元整，并在合同备案之日起20日内以银行按揭贷款方式付清房款余额人民币叁拾壹万元整。根据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象抵押情况对房地产价值的影响，提请估价报告使用人注意。

㈣不相一致假设

根据估价委托人提供的估价对象《银川市商品房买卖合同》显示，估价对象建筑面积为146.94平方米，但根据其提供的《商品房结算补充协议》《房产面积实测报告》显示，估价对象建筑面积为150.21平方米。本次评估经办案法官及双方当事人签字认可，估价对象建筑面积以《商品房结算补充协议》《房产面积实测报告》显示为准，并以此为假设前提进行评估，特提请报告使用人注意。

㈤依据不足假设

本次估价对象无依据不足情况，故无依据不足假设。

**二、估价限制条件**

1、本报告以估价委托人确定的范围为前提进行估价。估价人员在估价委托人相关人员及双方当事人的配合下对估价对象进行现场调查并由其确认，如果相关指认有误，应对本报告评估结果作相应调整或重新评估。

2、本估价报告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。

3、未经本公司同意，本估价报告的全部或任何部分均不得使用于公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表（除互联网拍卖平台）。本估价报告对任何第三者及其他目的用途不承担责任。

4、本估价报告的估价结果，需经宁夏宇川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，并作为一个整体完整使用时有效。本公司对本次估价结果拥有最终解释权。

5、本估价报告的使用期限为报告出具之日起一年，即：2022年09月28日至2023年09月27日。

**三、估价结果使用特别提示**

1、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

2、在估价报告的使用期限内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行调整。

3、估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、由于估价对象目前尚未办理《不动产权证》，本次估价结果未扣除其将来办理《不动产权证》时需缴纳的相关契税及费用，特提请报告使用人注意。

5、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，估价结果不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

6、本次评估对象财产范围包含房屋价值、分摊土地使用权价值、不可分离的设施设备及装饰装修价值等；不包含可移动的家具家电以及债权债务等。

7、本次评估结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，特提请报告使用人注意。

8、由于估价委托人未明确估价对象交易税费负担方式，故本次评估按照法律法规规定，以转让方和受让方各自负担税费的前提下进行评估，特提请报告使用人注意。

9、由于估价对象被迫转让及处置后，被执行人不自愿配合交付，这种情况将对估价结果产生不利影响，特提请报告使用人注意。

10、本次评估结果是在估价对象满足全部估价的假设和限制前提条件下评估出的市场价值：⑴估价对象产权完整且产权无异议；⑵能够正常转让交易。

**11、根据法释〔2018〕15号《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》及法办〔2018〕273号《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》的相关规定，当事人、利害关系人对本估价报告有异议的，自收到估价报告之日起5日内，向估价委托人提出书面异议，估价委托人应当在3日内向本估价机构予以书面说明，特提请报告使用人注意。**

#

# 房地产估价结果报告

宁宇川司评字[2022]第073号

## 一、估价委托人

名 称：银川市兴庆区人民法院

联系人：张法官

联系电话：17795086836

## 二、房地产估价机构

名 称：宁夏宇川房地产土地资产评估有限公司

社会统一信用代码：91640100750825722K

法定代表人：柴兴平

资质等级：二级

资质证书编号：宁建房估证字[2016]第031号

有效期限：2019年12月12日-2022年12月11日

机构地址：银川市兴庆区中山北街北寺巷43号青峰园东区504室

联系人：王艳萍

联系电话：0951-6081805

## 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

1. **估价对象财产范围**

估价对象为贺兰县宏基·月湖湾A-13幢2单元301室，建筑面积150.21平方米的住宅房地产，包含房屋价值、分摊土地使用权价值、不可分离的设施设备及装饰装修价值等；不包含可移动的家具家电及债权债务等。

**㈡估价对象基本情况**

**1、估价对象区位状况**

⑴坐落

估价对象位于贺兰县宏基·月湖湾A-13幢2单元301室，地处贺兰县北部，其所在小区四至：东临湖西巷，南临如意湖东路，西临富兴北街，北临贺兰新天地。

⑵交通状况

估价对象所在小区临如意湖东路及富兴北街，附近有315路、319路、401路、403路等公交经停，距公交站点较近，交通便捷。

⑶外部配套设施状况

1. 外部基础设施：估价对象所在区域内道路、供水、供电、供热、通讯、供天然气、有线电视等基础设施;
2. 公共服务设施：周边坐落有贺兰县人民医院、京华克丽丝幼儿园、尚德幼儿园、贺兰县第六小学、贺兰县第二中学、贺兰县农村商业银行、回商村镇银行、农业银行、黄河商场、如意湖公园等公共服务设施。

⑷周围环境状况

1. 大气、水文、声觉、视觉及卫生环境

估价对象所在区域为商住混合区，周围空气质量较好，地下水及饮用水均无污染，也无辐射、固体废物等污染，周围建筑物规划整齐，视野开阔，且无其他视觉影响，自然环境较好；估价对象周围及所在小区生活垃圾集中封闭收集，卫生清扫及时，卫生环境清洁。

1. 景观环境

估价对象所在小区距如意湖公园较近，小区内有草坪、景观灌木树及凉亭等，景观设施较好。

1. 人文环境

估价对象所在区域为贺兰县商住混合区，居民素质较高，周围治安状况良好，人文环境较好。

**2、估价对象实物状况**

⑴建筑物实物状况

1）建筑物基本状况

估价对象建筑物为框剪结构住宅楼，总层数为12层（地上11层，地下1层），主体朝向为南北。估价对象主体外墙1-3层贴外墙砖，4层及以上部分均为仿真石漆，共三个单元，单元设计为二梯二户（一部电梯，一部步梯），单元门安装对讲防盗门。估价对象所在层数为3层，朝向为坐北朝南，建筑面积为150.21平方米，层高净高为2.7米；户型设计为三室二厅一厨二卫一储藏室，户型设计较好，空间布局合理。估价对象室内装修状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗外加防护栏，套装门；客厅地面铺800mm×800mm地砖，墙面一面做电视背景墙，其余墙面均贴壁纸，顶棚刷乳胶漆并做石膏板边棚装饰吊顶；卧室地面均铺800mm×800mm地砖，墙面均贴壁纸，顶棚均刷乳胶漆并做石膏阴角线装饰；厨房地面铺800mm×800mm地砖，墙面贴300mm×300mm面砖，顶棚为铝扣板吊顶；卫生间地面均铺300mm×300mm地砖，墙面均贴300mm×600mm面砖，顶棚均为铝扣板吊顶；装修属较好装修。

估价对象室内水、电、暖、气设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护状况较好，八五成新，属完好房。现自住，使用状况较好。

1. 物业管理状况

估价对象所在小区内设有保安，物业管理较好。

⑵土地基本状况

估价对象所在宗地四至：东临湖西巷，南临如意湖东路，西临富兴北街，北临贺兰新天地。该宗地形状较规则，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的威胁。容积率不详。宗地外“七通”（通上水、通下水、通电、通暖、通气、通讯、通路），宗地内“七通一平”（通上水、通下水、通电、通暖、通气、通讯、通路及场地平整）。

**3、估价对象权属状况**

⑴国有建设用地使用权状况

估价对象尚未办理国有建设用地使用权分摊手续，但根据估价委托人提供的估价对象《银川市商品房买卖合同》显示：估价对象国有建设用地使用权以出让方式取得，规划用途为商住，土地使用年限自2013年3月8日至2082年4月4日。截止价值时点，其分摊国有建设用地使用权剩余使用年限为59.57年。

⑵房屋所有权状况

估价对象目前尚未办理《不动产权证》，但根据估价委托人提供的估价对象《银川市商品房买卖合同》《商品房结算补充协议》《备案证明》《工程竣工验收备案表》《房产面积实测报告》显示：估价对象买受人为崔玉豹，合同编号为20130297，坐落为贺兰县宏基·月湖湾A-13幢2单元301室，结构为框剪，规划用途为住宅，总层数为12层（地上11层，地下1层），建筑面积为150.21平方米，备案日期为2013年12月17日，竣工年代为2012年。估价对象共有情况不详。

⑶**房屋他项权利状况、查封及涉案情况**

1）抵押、租赁及典当情况

①抵押情况：根据估价委托人提供的估价对象《银川市商品房买卖合同》显示，估价对象付款方式及期限：买受人于2013年10月10日前缴房款人民币贰拾万零柒仟贰佰贰拾玖元整，并在合同备案之日起20日内以银行按揭贷款方式付清房款余额人民币叁拾壹万元整。

②租赁情况：无。

③典当情况：无。

2）查封及涉案情况

①查封情况：根据估价委托人提供的《备案证明》显示：估价对象已预查封。查封情况为：2021年09月30日银川市兴庆区人民法院预查封三年，案号（2021）宁0104财保504号。

②涉案情况：根据估价委托人提供的（2022）宁0104执5177号《宁夏回族自治区银川市兴庆区人民法院委托书》显示：估价对象涉及执行申请人宁夏恒昱源房地产开发有限公司与被执行人崔玉豹追偿权纠纷一案。

⑷估价对象使用管制

根据估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》显示，估价对象所在宗地用途为商住用地，使用权类型为出让，估价对象房屋设计用途为住宅，无其他管制条件限制。

⑸相邻关系限制：估价对象与周围建筑物及道路之间距离符合规划及正常使用要求，无不利影响，不存在相邻关系的限制。

## 五、价值时点

二〇二二年九月八日（经估价委托人确认，以估价人员现场查看日期确定为价值时点）。

## 六、价值类型

本次评估为估价对象在满足全部估价假设和限制条件及有关报告使用说明条件下于价值时点2022年09月08日并取得完全合法产权状态下根据本次估价目的要求所作出的公开市场价值。

㈠价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

㈡价值定义

市场价值为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。

㈢价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括房屋价值、分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备及装饰装修价值；不包含可移动的家具家电价值以及债权债务等；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房；公共配套设施完备；没有扣除预期的处置费用和税金。

## 七、估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳利用原则；替代原则；价值时点原则。

㈠独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

㈡合法原则：要求估价结果是在依法判定估价对象状况下的价值或价格的原则。

㈢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的原则。

㈣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应在合理范围内的原则。

㈤最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则；最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

㈠法律、法规及政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）；
2、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；
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》〔2019〕第32号；
4、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；
5、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》；

6、中华人民共和国司法部第132号令《司法鉴定程序通则》；
7、中华人民共和国司法部第123号令《司法鉴定执业活动投诉处理办法》；
8、全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定（2005年2

月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；
9、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〔2011〕21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、《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号；

12、《宁夏回族自治区司法鉴定管理条例》（2004年3月24日自治区第九

届人民代表大会常务委员会第九次会议通过）；

13、国务院、建设部、国土资源部、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。

㈡技术标准、规程及规范

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、《涉执房地产处置司法评估指导意见》；

4、《宁夏房地产估价报告评审标准》宁房协估字〔2013〕04号。

㈢估价委托人提供的资料

1、《宁夏回族自治区银川市兴庆区人民法院委托书》（2022）宁0104执5177号；

2、《银川市商品房买卖合同》《商品房结算补充协议》《备案证明》《工程竣工验收备案表》《房产面积实测报告》复印件；

3、估价委托人提供的其他资料（包括现场解说）。

㈣估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1、估价对象照片；

2、实地查勘记录；

3、可比实例相关资料；

4、本估价公司掌握的有关资料及估价人员实地查看所搜集的有关资料。

## 九、估价方法

㈠技术路线

直接测算估价对象房地产市场价值。

㈡估价方法选择

估价对象所在同一供需圈内的类似房地产交易比较活跃，交易案例资料较多且容易收集，比较法是比较合适的方法；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，故本次评估也可采用收益法对估价对象房地产市场价值进行评估。

综上所述，根据各估价方法的适用性及估价对象的状况，本次估价采用比较法及收益法对估价对象房地产市场价值进行测算。

㈢估价方法定义

1、比较法：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×交易日期调整系数×交易情况修正系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数

2、收益法：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。

本次评估采用持有期加转售模式：首先测算估价对象在持有期间t年所获得的租赁收益，然后测算其在持有期末转售房地产所获得的收益，两个收益价值折算为现值后相加最终得出估价对象的市场价值，则：

基本公式：V=a÷r×{1-[1/(1+r)]t}+Vt/(1+Y)t

 Vt=V×(1+△t)t

 式中：V为房地产收益价值 a为房地产年净收益

r为房地产报酬率 △t为房地产市场价值t年内年增长率

t为持有房地产收益期限 Y为折现率

Vt为持有期末房地产转售价值

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的准确的测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点（二〇二二年九月八日）的**公开市场价值为760213元，大写（人民币）：柒拾陆万零贰佰壹拾叁元整，单价为5061元/m2。**

## 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 王艳萍 | 6420070007 |  |  |
| 钟志强 | 6420110006 |  |  |

## 十二、实地查勘日期

二〇二二年九月八日进场，并于当日完成实地查勘工作。

## 十三、估价作业期

从二〇二二年九月八日起至二〇二二年九月二十八日止。

宁夏宇川房地产土地资产评估有限公司

 二〇二二年九月二十八日

#

# 附 件

## 一、估价委托人提供的《宁夏回族自治区银川市兴庆区人民法院委托书》

## 二、估价对象的影像资料

## 三、估价对象位置示意图

## 四、估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》《商品房结算补充协

## 议》《备案证明》《工程竣工验收备案表》《房产面积实测报告》复印件

## 五、估价对象实地查勘情况

## 六、专业帮助情况和相关专业意见

## 七、房地产估价机构营业执照复印件

## 八、变更（备案）项目信息复印件

## 九、房地产评估机构资质证书复印件

## 十、注册房地产估价师注册证书复印件