

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：苏天元房评报字（2024）第 NX0027 号

估价项目名称：银川市兴庆区凤凰北街 627 号兴庆府大院三期 23 号楼 1 单元 402 室 住宅房地产处置市场价值评估

估价委托人：宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院

房地产估价机构：江苏天元房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：杨晓君（注册证号：6420080004）

孙梦璐（注册证号：4420160070）

估价报告出具日期：2024 年 03 月 04 日

委托函号：（2023）宁 02 执 136 号

致估价委托人函

宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院：

根据宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院价格评估委托书〔（2023）宁02执136号〕的委托，我公司组织注册房地产估价师对房屋产权人康敏所有的位于银川市兴庆区凤凰北街627号兴庆府大院三期23号楼1单元402室（估价对象房屋建筑面积为239.96平方米，住宅分摊土地使用权面积为47.99平方米）的住宅房地产市场价格价值进行评估，本次评估范围包括房屋室内装饰装修及所分摊国有建设用地使用权，未包含其可移动家具、家电及相关债权债务。

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：2024年01月24日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员根据估价目的，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》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》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，在认真分析现有资料的基础上，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，最终确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，估价对象于价值时点的估价结果为：

房地产市场价格：人民币**3485659**元；大写：人民币**叁佰肆拾捌万伍仟陆佰伍拾玖**元整；

评估单价：人民币**14526**元/平方米；大写：每平方米人民币**壹万肆仟伍佰贰拾陆**元整（详见下页估价结果一览表，表1-1）。

估价结果一览表

表 1-1

币种：人民币

产权证号	房屋坐落	产权人	建筑面积 (m ²)	所在层/ 总层数	建筑 结构	用途	建成 年代	单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
宁(2021)兴庆区不动产权第0023419号	兴庆区凤凰北街627号 兴庆府大院三期23号 楼1单元402	康敏	239.96	4-5/6	钢混	住宅	2013年	14526	3485659
人民币大写		叁佰肆拾捌万伍仟陆佰伍拾玖元整							

备注：

1. 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；
2. 本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权（抵押权）等情况；
3. 本次估价假定估价对象不存在欠缴税费；
4. 本次估价不考虑评估费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响；
5. 估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。

特别提示：提请报告使用者注意估价结果对应的估价对象范围，充分关注“注册房地产估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果使用特别提示”及报告全文。

江苏天元房地产评估造价集团有限公司

2024年03月04日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人.....	5
二、估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价依据	10
八、估价原则	11
九、估价方法	13
十、估价结果	16
十一、估价人员.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
估价结果使用特别提示	17
附 件	18

估价师声明

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. 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。

3. 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。

4. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 本估价报告是根据现有、限定资料出具，任何依据同一标的房地产的其他资料或者信息可能得出与本估价报告不一致的评估结果。

6. 估价对象涉及的评估材料由估价委托人提供，所提供资料的真实性、合法性、完整性由估价委托人负责，恰当使用本估价报告是估价委托人的责任。

7. 注册房地产估价师已对估价报告中的估价对象及所涉及房地产进行现场实勘及调查；对估价对象及其所涉及房地产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请估价委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具报告的要求。

8. 估价报告使用人应当关注评估报告中载明的估价假设和限制条件及其对估价结论的影响。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象《银川市不动产登记信息查询单》等产权证明复印件资料，注册房地产估价师对估价对象的权属、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未向政府有关部门予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料都是真实的、合法有效的。

2. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《银川市不动产登记信息查询单》复印件资料记载建筑面积大体相当。

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的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，假定估价对象能正常安全使用。

4. 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。

5. 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。

6. 估价报告价值时点为估价对象实地查勘完成之日，本次估价假定人民法院拍卖（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。

7. 本次评估，特提请估价委托人、估价报告使用人、竞买人关注以下费用承担方式对估价对象市场价值产生的影响。

(1) 本次估价，估价委托人未说明估价对象处置过程中税费、交易过户手续费具体承担方式，特提请估价委托人、竞买人关注所需缴纳的相关税费、交易过户手续费金额及具体承担方式对市场价值的影响。

(2) 本次估价，估价委托人未提供估价对象欠缴物业费、水电费、供暖费等费用的书面证明，估价人员在现场查勘过程中未发现估价对象是否存在欠缴物业费、水电费、供暖费等相关费用，特提请估价委托人、估价报告使用人、竞买人关注估价对象欠缴相关费用的金额及具体承担方式对市场价值的影响。

(3) 本次估价，估价委托人未说明估价对象处置过程中产生的拍卖费、评估费、律师费等财产处置费用的具体承担方式，特提请估价委托人、估价报告使用人、竞买人关注以上费用承担方式对其市场价值的影响。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

根据估价委托人提供的估价对象《银川市不动产登记信息查询单》记载显示：至价值时点，估价对象“是否有查封”状态为有查封。根据最高人民法院的有关规定和宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院的委托要求，本次评估未考虑查封因素对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次评估，估价委托人未提供估价对象《不动产权证》，提供的《银川市不动产登记信息查询单》权属证明文件为复印件，本次评估以《银川市不动产登记信息查询单》复印件所记载内容为准，并以此为估价前提及假设限制条件。

二、限制条件

1. 估价报告使用期限自估价报告出具之日起为**壹年(即 2024 年 03 月 04 日---2025 年 03 月 03 日)**。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价报告需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 本估价结果为房地产公开市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3. 估价报告估价结果为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而提供的价值鉴定意见，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“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和作为估价结果提交有关管理部门备案时使用。

5. 未经估价机构书面同意，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。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院

委托函号：（2023）宁02执136号

联系人：苏银龙

联系电话：18009521267

二、估价机构

估价机构：江苏天元房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：陈德兵

所在地址：南京市中山北路88号建伟大厦18楼

统一社会信用代码：913200007505103251

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京00054

有效期限：2023年09月16日至2026年09月15日

联系电话：0951-5969391

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

根据估价委托人出具的价格评估委托书，本次估价对象范围为房屋产权人康敏所有的位于银川市兴庆区凤凰北街627号兴庆府大院三期23号楼1单元402室（估价对象房屋建筑面积为239.96平方米，住宅分摊土地使用权面积为47.99平方米）的住宅房地产，本次评估范围包括其房屋所有权和所占用土地在剩余使用年期的出让国有建设用地使用权（包含房屋本身及依附房屋不可移除的装饰装修、设施设备，未包含房屋内外可移动家具、家电及相关债权债务等）。

(二)估价对象区位状况

估价对象位于银川市兴庆区凤凰北街 627 号兴庆府大院三期 23 号楼 1 单元 402 室，其所在小区四至：东至海宝公园，南至康平路，西至天平街，北至泰和路。估价对象具体区位状况如下：

1. 位置

估价对象坐落于银川市兴庆区凤凰北街 627 号兴庆府大院三期 23 号楼 1 单元 402 室，位于银川市兴庆区北部，康平路以南、天平街以东。

2. 交通条件

估价对象所在区域内有康平路、天平街等交通主次干道，路面宽阔、平整，车流量较大。估价对象附近有 14 路、45 路、501 路等公交车经过，交通条件好。

3. 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、排水、供电、供气、供暖、通讯等基础设施齐全。

(2)公共服务设施完备程度：估价对象周边距银川市兴庆区实验第二小学、永滢购物中心、海宝公园等较近，公共服务设施完善。

4. 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居住区，周围空气质量较好，地下水及饮用水均无污染，周边无较大噪声污染，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；估价对象周围生活垃圾集中封闭收集，卫生清扫及时，卫生环境清洁。

(2)景观环境

估价对象所在小区绿化较好，周边景观环境较好。

(3)人文环境

估价对象所在区域为银川市高档商品房居住区，人口居住数量适中，

居民素质较高，周围治安状况良好，人文环境较好。

(三)估价对象权益状况

1. 不动产权权益状况

涉及本次评估估价对象范围以估价委托人出具的《宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院价格评估委托书》为准，估价对象相关产权要素均以估价委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》所载内容为准。

估价对象具体房屋不动产权状况详见下表：

产权证号	宁（2021）兴庆区不动产权第 0023419 号
产权人	康敏
共有情况	单独所有
坐落	兴庆区凤凰北街 627 号兴庆府大院三期 23 号楼 1 单元 402 室
房屋状况	房号：402 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：6；所在层：4-5 房屋竣工时间：2013-05 房屋用途：住宅 建筑面积：239.96 平方米
土地状况	使用权类型：出让 分摊土地使用权面积：47.99 m ² 地类（用途）：城镇住宅用地 终止日期至 2077-09-07
不动产（房屋） 限制信息	有产权、无预告、无抵押、有查封、无异议、无冻结 查封机关：宁夏回族自治区监察委员会 限制文件文号：宁监察扣（2022）132 号 限制起始时间：2023-01-04 00:00:00 限制结束时间：2024-01-03 00:00:00

2. 房屋他项权利状况

(1)抵押情况

根据估价委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》记载：估价对象房屋“是否有抵押”为无抵押。

(2)租赁及典当情况

至价值时点，估价对象房屋现为被产权人居住使用，无租赁、典当等情况。

3. 其他特殊情况

根据估价委托人提供的估价对象《银川市不动产登记信息查询单》记载显示：至价值时点，估价对象目前“是否有查封”为有查封。

(四)估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况及物业管理状况

(1)建筑物实物状况

估价对象所在建筑物主体为一幢钢混结构六层住宅楼，2013年竣工，建筑物外墙面部分贴面砖，部分刷防水涂料，其所在楼层单元设计为一梯两户，设有一部步梯，一部电梯，单元门为防盗门。估价对象位于4-5层，建筑面积为239.96 m²。

至价值时点，估价对象为产权人居住使用，户型为五室三厅一厨三卫，空间布局合理，南北朝向，视野开阔。估价对象房屋具体状况如下：

客厅、餐厅及卧室：一层地面均铺地砖，内墙面贴壁纸，石膏板边棚吊顶，客厅做电视背景墙；二层地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，石膏板造型吊顶；

厨房、卫生间：地面均铺地砖，内墙面均贴面砖，顶棚均为石膏板吊顶；

露台：二层北侧露台全包，地面铺塑胶地板，墙面部分贴面砖，部分贴木质板，木质板吊顶；

阳台：一层南侧一阳台，二层南侧一阳台，二层北侧一阳台；

楼梯：木质楼梯及扶手。

入户门为防盗门，内门为套装木门，外窗为断桥铝窗，普通照明，管线暗敷，水、暖、电设施齐全，维护保养状况较好。

(2)物业管理状况

估价对象所在小区内设有门卫，物业管理较好。

2. 土地实物状况

2.1 坐落：估价对象坐落于银川市兴庆区凤凰北街627号兴庆府大

院三期 23 号楼 1 单元 402 室。

2.2 用途：城镇住宅用地。

2.3 分摊土地使用权面积：47.99 平方米。

2.4 宗地四至：均为银川市兴庆区凤凰北街 627 号兴庆府大院三期 23 号楼城镇住宅分摊用地。

2.5 地块形状：估价对象用地为城镇住宅分摊用地，故其宗地形状不详。

2.6 地形、地势：所在宗地地形平坦，地势较高，自然排水情况良好。

2.7 地基：地基承载力较大，一般建筑建设时只需作简单的基础处理。

2.8 地质：地质状况较好。

2.9 土地开发程度：价值时点时，宗地土地开发程度达到宗地红线外“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯、通暖）和宗地红线内“七通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯、通暖和场地平整）。

（五）涉案情况

五、依据委托人出具的（2023）宁 02 执 136 号《宁夏回族自治区宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院价格评估委托书》记载，对判决书确定的康敏名下位于宁夏银川市兴庆府大院 23-1-402 号房屋、宁夏贺兰县陕商大厦 C 座 24 号房屋进行价格评估。

五、价值时点

2024 年 01 月 24 日（按估价人员实地完成查勘之日确定）。

六、价值类型

根据最高人民法院的有关规定和宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院的委托要求，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。

七、估价依据

(一)法律、法规及政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2020年5月28日中华人民共和国主席令第四十五号公布，2021年1月1日起实施)；

2. 《中华人民共和国土地管理法》(根据2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，中华人民共和国主席令第三十二号发布，自2020年01月01日起施行)；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，中华人民共和国主席令第三十二号发布，自2020年01月01日起施行)；

4. 《中华人民共和国资产评估法》(第十二届全国人民代表大会常委会第二十一次会议于2016年07月02日通过，中华人民共和国主席令第四十六号发布，自2016年12月01日起施行)；

5. 《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)；

6. 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部第107号令)；

7. 《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(最高人民法院法释[2011]21号)；

8. 《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)；

9. 关于印发《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、自然资源部、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。

(二)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》。

(三)估价委托人出具的（2023）宁02执136号《宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院价格评估委托书》。

(四)估价委托人提供的相关资料

估价对象《银川市不动产登记信息查询单》等复印件。

(五)估价人员调查收集的相关资料

1. 本估价所掌握的有关资料及估价人员实地查勘所搜集的有关资料；
2. 估价对象所在区域的房地产市场资料及同类房地产市场交易资料。

八、估价原则

本估价报告在遵守独立、客观、公正、合法、价值时点、替代、最高最佳利用的基本原则下，结合估价目的具体依据如下原则：

1. 独立、客观、公正原则

房地产估价师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。具体地说，独立的要求是，房地产估价师不应受任何组织或者个人的非法干扰，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。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

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。房地产市场是不断变化的，房地产价格和价值具有很强的时间性，它是某一特定时间的价格或价值，在不同的时间，同一宗房地产往往会有不同的价值。

4. 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的原则。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

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。所谓最高最佳利用是指法律上允许、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利用，具体包括最佳用途、最佳规模、最佳集约度。最高最佳使用原则应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。在服从城市总

体规划的前提下，综合考虑房地产开发的经济效益和社会效益，判定房地产的最佳用途。

九、估价方法

房地产估价的主要估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法。根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》估价方法的选用，应符合下列规定：

1. 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
2. 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
3. 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。
4. 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

(一) 估价方法的选择

估价对象位于银川市兴庆区凤凰北街 627 号兴庆府大院三期 23 号楼 1 单元 402 室，房屋规划用途为住宅。本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据估价对象的特点，注册房地产估价师采用比较法和收益法求取估价对象的市场价值。

未选用的估价方法：

估价对象规划用途为住宅，周边同类物业销售案例较多，市场情况良好。而成本法本质是生产费用的积算价格，不能反映当前估价对象的客观市场价值，故本次评估我们不采用成本法。

估价对象规划用途为住宅，结合区位条件，认为估价对象按规划用途利用最为有利，即估价对象不具有开发或再开发潜力，故本次评估我们不采用假设开发法。

选用的估价方法：

估价对象规划用途为住宅，为收益性房地产，市场上有可供参照的销售和租赁的案例，故我们采用比较法和收益法评估估价对象的市场价值。

(二)估价方法的定义

1. 比较法

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。

比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。

比较法估价技术路线：

- (1)在同一供需圈内的类似地区，搜集多个房地产买卖的实例。
- (2)从房地产买卖实例中选取可比实例作为参照标的，具体条件如下：
 - ①可比实例的价格类型与待估房地产的估价目的相同；
 - ②可比实例必须是正常交易，或可调整为正常交易；
 - ③可比实例与待估房地产的建筑结构相同；
 - ④可比实例的交易日期与待估房地产的价格时点较接近。

(3)将估价对象与可比实例进行比较，对影响房地产市场价值的交易情况修正，市场状况、区位状况、实物状况和权益状况等方面进行调整，求取估价对象比较价值。

① 交易情况修正：

$$\alpha = \frac{\text{待估房地产正常交易情况条件指数}}{\text{可比实例房地产交易情况条件指数}}$$

② 市场状况调整：

$$\beta = \frac{\text{待估房地产价值时点条件指数}}{\text{可比实例房地产交易日期条件指数}}$$

③ 区位状况调整：

$$\gamma = \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{可比实例房地产区域因素条件指数}}$$

④ 实物状况调整:

$$\delta = \frac{\text{待估房地产实物状况条件指数}}{\text{可比实例房地产实物状况条件指数}}$$

⑤ 权益状况调整

$$\varepsilon = \frac{\text{待估房地产权益状况条件指数}}{\text{可比实例房地产权益状况条件指数}}$$

⑥ 得到比较价值:

$$V_i = V_{\text{可比实例成交价}} \times \alpha \times \beta \times \gamma \times \delta \times \varepsilon$$

(4) 将上述求得的各比较价值采取简单算术平均法, 求取估价对象单位价格。

(5) 综合确定估价对象房地产价值。

2. 收益法

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。

收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值, 其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的, 重要的不是过去的因素而是未来的因素。

$$\text{基本公式: } Y = a \div r \cdot [1 - 1 \div (1 + r)^n]$$

式中: Y 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

收益法技术路线:

- (1) 在附近调查多个类似房地产的租金情况, 作为可比实例;
- (2) 通过实例求得估价对象的客观租金, 以及收益的发展趋势;
- (3) 通过对建筑物的使用年限和土地剩余年限的分析, 求得收益期;
- (4) 运用适当的收益法公式测算出估价对象的收益价值。

十、估价结果

本公司注册估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，经过测算，最终确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，估价对象于价值时点的估价结果为：

房地产市场价值：人民币 **3485659** 元；大写：人民币**叁佰肆拾捌万伍仟陆佰伍拾玖元整**；

评估单价：人民币 **14526** 元/平方米；大写：每平方米人民币**壹万肆仟伍佰贰拾陆元整**。

十一、估价人员

注册房地产估价师	注册证号	签 名	日 期
杨晓君	6420080004		
孙梦璐	4420160070		

十二、实地查勘期

2024年01月24日----2024年01月24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

2024年01月24日----2024年03月04日。

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. 在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。
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不承担责任。
4. 估价结果不等于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。

附 件

- 一、估价委托人出具的（2023）宁 02 执 136 号《宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院价格评估委托书》；
- 二、估价对象位置示意图；
- 三、估价对象照片；
- 四、估价委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》（复印件）；
- 五、估价机构营业执照（复印件）；
- 六、估价机构资格证书（复印件）；
- 七、估价人员资格证书（复印件）。