

房地产估价报告

估价项目名称：平果县人民法院进行司法程序涉及的林永昌位于平果县
马头镇城北花园小区 4480 幢号的住宅用途房地产市场
价值评估

钟翠荣 18977612332

估价委托人：平果县人民法院

房地产估价机构：广西华荣轩房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：钟翠荣（注册号：4520030003）

刘 莎（注册号：4520110006）

估价作业期：2018 年 04 月 11 日至 2018 年 04 月 24 日

估价报告出具日期：2018 年 04 月 24 日

估价报告编号：（桂）华荣轩[2018]（柳）房估字第 04006 号

致估价委托人函

平果县人民法院：

承蒙委托，本公司依据中华人民共和国《房地产估价规范》等规定，组织注册房地产估价师钟翠荣、刘莎对贵方委托的位于平果县马头镇城北花园小区住宅用途房地产进行了现场实地查勘，做出了具体测评。现将估价要项归纳如下：

一、估价对象：位于平果县马头镇城北花园小区住宅用途的房地产，估价范围内建筑面积为 274.26 平方米，房屋结构为混合，用途为住宅，房屋总层数 4 层；土地使用权类型为出让，土地使用权面积为 58.80 平方米，用途为住宅用地，终止日期为 2072 年 01 月 28 日，房屋所有权人及土地使用权人为林永昌。

二、估价目的：为估价委托人进行司法程序提供参考依据而评估房地产市场价值。

三、价值时点：2018 年 04 月 11 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

估价人员经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵照国家的相关法规及估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

估价对象估价结果表

币种：人民币

估价对象全称	实际用途	楼层/总楼层	房屋所有权证	国有土地使用证	建筑面积(m ²)	评估单价(元)	评估总值(万元)
平果县马头镇城北花园小区 4480 幢号	住宅	1-4 层/4 层	平房权证平果县字第 20041580 号	平国用(2004)第 0955 号	274.26	2354	64.56

估价对象估价结果汇总表

币种：人民币

评估价值	单价(元/m ²)	2354	总价小写(万元)	64.56
	面积(m ²)	274.26	总价大写	陆拾肆万伍仟陆佰元整

特别提示：

1. 房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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。

快速变现价值，是估价对象在没有充足的时间进行营销情况下的价值，往往因要在较短时间内将其卖出而降价销售，因此，快速变现价值通常低于市场价值。

2. 成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需办理相关产权证书及缴纳的相关税费。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

3. 处置房地产还应考虑是否拖欠水电费、物业管理费等。

广西华荣轩房地产土地资产评估有限公司

2018 年 04 月 24 日

目 录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、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	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附件	14

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. 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中华人民共和国主席令第46号《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》、GB/T50291-2015《房地产估价规范》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
5. 本次参与估价的房地产估价人员已于2018年04月11日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
6. 注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 参加本次估价的注册房地产估价师

房地产估价师

注册证号

钟翠荣

4520030003



刘莎

4520110006



估价假设和限制条件

一、估价假设条件：

（一）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) 估价委托人提供了估价对象相关权属证件上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向政府有关部门进行核实，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。如因资料失实而导致估价结果失实、失误和错误，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(3) 市场供求关系未发生重大变化或实质性改变。

(4) 假设委估对象现状满足所采用的城市规划、用途管制和限制条件，另有说明的除外。

(5) 估价人员已对房屋安全、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。

(6) 估价人员未对房屋建筑面积及占用的土地面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积、土地面积与《房屋所有权证》、《土地使用证》记载建筑面积大体相当。

(7) 本次估价以估价对象能够按估价设定的用途不变并持续正常使用为估价前提。

(8) 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。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项假设，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据（平房权证平果县字第20041580号）《房屋所有权证》及（平果用（2004）第0955号）《国有土地使用证》记载，估价对象设定有抵押权。本次估价目的是为估价委托人执行司法程序提供房地产市场价值参考依据，因此本次估价不考虑拍卖房地产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，

查封因拍卖而解除。

(四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

(五) 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足假设，故本估价报告无依据不足假设。

二、估价限制条件

(一) 本次估价结果是反映估价对象在本报告特定目的下，根据公开市场原则并考虑谨慎原则确定的现行公允价格，未扣除估价师已知悉的法定优先受偿款，并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家宏观经济政策变化、特殊交易方式及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价值的影响。

(二) 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

(三) 在房地产市场稳定的状况下，同时估价对象环境因素及实体状况不变的条件下，本报告的有效期为一年(自 2018 年 04 月 24 日起至 2019 年 04 月 23 日止)当房地产市场发生较大变化时，或超过报告有效期限时，应重新对估价对象进行评估。

(四) 估价报告和估价结果的使用者为委托人，或为估价委托合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者。未经本公司和委托人同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部份内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。否则，本公司不承担因此而产生的任何责任。

估价报告一式六份，一份留存广西华荣轩房地产土地资产评估有限公司，五份提交委托方。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：平果县人民法院

联系人：赵斌

联系电话：18277679003

二、估价机构

1. 名称：广西华荣轩房地产土地资产评估有限公司
2. 地址：南宁市青秀区金浦路 16 号汇东国际 C 座 3002 号房
3. 资质级别：壹级
4. 统一社会信用代码：914501037913026292
5. 法定代表人：钟翠荣
6. 证书编号：桂建房估备证字[2017]0013 号
7. 资质证书有效期：2017 年 12 月 26 日至 2020 年 12 月 26 日
8. 联系电话：0771-5675338 0771-5585769
9. 联系人：华荣轩柳州

三、估价目的

为估价委托人进行司法程序提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象财产范围及基本状况

位于平果县马头镇城北花园小区 4480 幢号的房地产(含其相应分摊的国有土地使用权及装饰装修, 不含动产、特许经营权等), 根据委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》, 本次评估范围为包含证载建筑面积为 274.26 平方米的房屋及其占用的 58.80 平方米的土地使用权, 规划用途为住宅, 实际用途为住宅, 房屋所有权人为林永昌。基本状况如下:

估价对象基本状况说明表

名称	平果县马头镇城北花园小区 4480 幢号住宅用途房地产。
坐落	平果县马头镇城北花园小区。
四至	东至宅基地, 南至通道, 西至宅基地, 北至通道。
规模	估价对象房屋总建筑面积为 274.26 m ² , 土地使用权面积为 58.80 m ² 。

用途	估价对象的规划用途为住宅，实际用途为住宅。
权属	估价对象权属人为所有权人为林永昌，共有情况未记载。

2. 估价对象实物状况

(1) 土地基本状况

名称	平果县城北开发区住宅用地
四至	东至宅基地，南至通道，西至宅基地，北至通道。
土地面积	估价对象土地面积为 58.80 m ² 。
土地用途	规划用途为住宅用地，实际用途为住宅用地。
地号、图号	/。
土地使用期限	使用年限 70 年，使用年限 2002 年 01 月 28 日至 2072 年 01 月 28 日，剩余使用年限为 53.75 年。
规划条件	根据《房屋所有权证》（平房权证平果县第 20041580 号）、《国有土地使用证》（平国用（2004）第 0955 号）上记载，房屋建筑面积为 274.26 平方米，而宗地面积为 58.80 平方米，则证载容积率为 4.66（274.26/58.80）。
土地形状	形状呈矩形。
地形、地势	地形平坦，地势较高，与相邻土地、周边道路持平，自然排水状况良好。利于施工，可节约建筑成本。
水文条件	水文条件好，不受洪涝灾害影响，满足建房要求。
土壤	外观显示土壤未受污染。
地基（地质）	外观及使用状况显示，载力及稳定性较好，无不良地质现象。
开发程度	实际开发程度为宗地外“五通”（通路、给水、排水、通电、通讯），宗地内建有房屋建筑物。

(2) 建筑物基本状况

项目	描述
建筑功能	房屋为住宅建筑，住宅类型为普通自建房。
规模	建筑面积为 274.26 平方米。
建筑结构	估价对象为混合结构，建筑物外立面主要以瓷砖装饰为主。
设施设备	供水、排水、通信、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好
装饰装修	装修档次为简单装修，室内装修具体如下：入户门为防火防盗门；窗为铝合金玻璃窗；外墙面为瓷砖；客厅地面为防滑地砖；客厅内墙面为刮腻子；客厅天面为刮腻子；卧室门为仿实木门；卧室地面为防滑地砖；卧室墙面为刮腻子；卧室天面为刮腻子；厨房地面为防滑地砖；厨房墙面为刮腻子；厨房天面为刮腻子；卫生间地面为防滑地砖；卫生间墙面为刮腻子；卫生间天面为刮腻子；室内水电均为明装。装修成新率为七成。
层高	住宅建筑层高 3 米；室内净高 2.8 米。
通风采光	估价对象所在建筑物防水、保温、隔热、隔音等状况好，光线较为充足，通风较畅通。
空间布局	空间分区以及各个空间的交通流线合理。。
新旧程度	于 2004 年建成，至价值时点已有 14 年，根据国家有关同类结构房屋的经济耐用年限的规定和估价对象已使用的年限，结合评估人员实地对估价对象建筑物进行勘察，确定结构成新率为 72%。
楼梯类型	步梯。

外观	估价对象所在建筑外观维护保养情况较好，地面、墙面、门窗无破损，维护保养状况较好。
工程质量	该建筑物工程质量较好。
物业管理	无。
特殊景观	建筑物无特殊景观。

3. 估价对象区位状况

项目	描述
位置	坐落：位于平果县马头镇城北花园小区 4480 幢号，属普通住宅片区。
	四至：东至空地，南至铝城大道，西至城北路北一巷，北至铝都青山园小区。
	重要场所的距离：距市区商务中心距离一般，距平果县火车站约 1800 米，距平果县汽车客运站约 3000 米，繁华程度一般。
	楼层：建筑物总楼层为 4 层。
	朝向：该住宅楼朝南。
交通状况	道路状况：估价对象所在地附近有铝城大道，为混合型主干道，双向四车道，该路段交通流量较大，交通较便利。
	交通工具：300 米内有县城公交车及出租车经过，对内（外）交通条件较好；
	交通管制情况：无交通管制情况方面的限制。
	停车方便程度：建筑物配备的停车设施为地面停车位，停车位基本充足，停车方便度一般。
周围环境和景观	自然环境：委估房地产位于平果县马头镇城北花园小区，环境一般，绿化一般；附近多为普通自建住宅小区，估价对象所在小区临城北路北一巷、城北街、铝城大道，为混合型主干道。
	人文环境：估价对象所在区域人口素质较高，人文环境较好，治安状况较好。
	景观：附近无公园景区；景观一般。
外部配套设施	外部基础设施：估价对象位于平果县马头镇城北花园小区，所在区域已达基础设施较完善。
	公共服务设施：估价对象附近有长源自选超市等便民小超市；平果县农村合作银行、中国农业银行、中国农业银行 24 小时自助银行；平果光明单采血浆站、平果县中医医院；东方幼儿园；城关中心小学、平果县第九小学、平果县第六小学；广西壮族自治区平果第三高级中学、平果县马头镇初级中学；平果县工商行政管理局、平果县财政局、平果县国土局，金土地大厦、名典酒店等；设施较齐全，较完善。

4. 估价对象权益状况

权属证件	土地	《国有土地使用证》证号：平国用（2004）第 0955 号。
	房屋	《房屋所有权证》证号：平房权证平果县第 20041580 号。
	其他	《房屋他项权证》证号：平房平果县他字第 0041092 号。
土地权益状况	土地所有权	国有土地。
	土地使用权	出让的建设用地使用权，使用年限 70 年，终止日期为 2072 年 01 月 28 日，土地使用权面积 58.80 平方米。
	规划条件	规划为住宅用地，证载容积率为 4.66。
	土地使用管制	估价对象位于平果县城北开发区，属于住宅用地，符合环保、消防、文物保护有关规定。
	目前使用情况	已建成房屋使用。

建筑物权益状况	房屋所有权	根据《房屋所有权证》记载：产权人为林永昌。
	共有情况	/。
	用途	住宅。
	出租或占用情况	自用，据调查市场同类型房地产出租收益为 10-20 元/平方米。
担保物权设立情况	根据委托方提供的平房平果县他字第 0041092 号《房屋他项权证》显示，估价对象已设定抵押登记，抵押权人为中国银行股份有限公司平果县支行，因抵押人未履行义务，现中国银行股份有限公司平果县支行已向平果县人民法院申请对估价对象进行司法拍卖，因此本次估价不考虑拍卖房地产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。	

五、价值时点

经与委托方协商，本评估报告的价值时点确定为2018年04月11日，与完成估价对象实地查勘日期一致，报告中一切取价标准均为价值时点有效的价值标准。

六、价值类型

房地产市场价格，是房地产经适当营销后，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，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

七、估价原则

根据本次估价目的及国家房地产评估的有关规定，本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则，并在实际操作中结合具体评估项目的特点综合运用以上原则，对委估对象据实评估。

1. 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。本公司具有完全独立性，参与本次评估的估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，一切从实际出发，实事求是的进行估价。评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

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。在考虑估价对象的用途时，应以合法利用、合法交易、合法处置为前提。本次评估的估价对象在价值时点具有合法的产权，所涉及的估价对象用途是合法的。评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 价值时点原则

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。同一估价对象在不同时点会具有不同的价值，本次评估的价值时点为 2018 年 04 月 11 日，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准点，体现了价值时点原则。

4. 替代原则

要求估价结果是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。竞争的市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相替代。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。本次评估主要是参照公开市场上足够数量、可比性较强的类似房地产近期成交价格 and 租赁价格价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值，体现了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

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。

本次评估中，运用最高最佳利用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许，根据估价委托人设定，本次按证载用途进行评估，在法律上是允许的；其次，还体现技术上可能，技术主要体现在房屋建筑工程方面的技术，本次评估采用保持现状，在技术上是可能的。第三，要实现经济上可行，房地产估价对象可以采取保持现状、转换用途、装修改造、拆除重新利用等方式，实现最高最佳利用。本次评估是采用保持现状，经济上是可行的。

由于估价对象位于平果县马头镇城北花园小区 4480 幢号，周边多为普通私人住宅片区。估价对象的证载用途能体现其最高最佳利用价值。故本次评估按估价对象证载用途、保持现状评估，法律上允许、技术上可能、财务上可行，为最高最佳用途评估。

八、估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

(1) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会第二十一条会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

(2) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行)；

(3)《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[2004]第 28 号,2004 年 8 月 28 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

(4)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令[2004]第 28 号,2004 年 8 月 28 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

(5)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号,中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,自 2008 年 1 月 1 日起施行);

(6)《最高人民法院关于人民法院民事执行中程序、变卖财产的规定》(法释[2011]21 号,最高人民法院审判委员会第 1492 次会议通过,自 2012 年 1 月 1 日起施行)。

(7)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(2007 年 8 月 23 日,法办发〔2007〕5 号);

(8)《广西壮族自治区高级人民法院关于委托鉴定、评估工作的管理规定(试行)》(广西壮族自治区高级人民法院审判委员会 2013 年 12 月 11 日第 25 次会议讨论通过,自 2014 年 1 月 1 日起试行)。

2、本次估价采用的技术规程

(1)中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》;

(2)中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》;

3、估价委托人提供的有关资料

(1)司法鉴定评估委托书;

(2)执行裁定书;

(3)《房屋所有权证》[平房权证平果县字第 20041580 号]复印件;

(4)《国有土地使用证》[平国用(2004)第 0955 号]复印件;

(5)《房屋他项权证》[平房平果县他字第 0041092 号]复印件;

4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的其他有关资料。

(1)估价对象照片。

(2)实地查勘记录。

(3)估价师搜集的其他资料。

(4)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。

九、估价方法

1、确定估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》,通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员在认真分析所掌握的资料,并对

估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，本项估价中，选择估价方法适用性分析如下：

(1) 估价对象为住宅房地产，近期同区域类似房地产交易案例较多，易获取其交易情况，适宜采用比较法。

(2) 在估价对象所在区域租赁市场较活跃，租赁收益明显，且估价对象可用于出租，具有潜在收益，因此可以采用收益法估价。

(3) 由于成本法一般用于既无收益又很少发生交易的房地产的评估，现实住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，因此不适宜采用成本法进行评估。

(4) 由于假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，估价对象属于建成并已投入使用的物业，就目前状态处于最佳利用，不存在重新开发利用，因此不适宜采用假设开发法进行评估；

据此分析，本次评估采用比较法、收益法进行评估。

2、估价方法简介

比较法：是将估价对象与在价值时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

收益法：是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。采用在有限年净收益按一定比率递增的公式和收益期限为有限年净收益不变的公式对估价对象收益价格进行计算。

收益期限为有限年净收益按一定比率递增的公式：

$$V_1 = \frac{a_1}{r-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^{n_1} \right]$$

收益期限为有限年净收益不变的公式：

$$V_2 = \frac{a_2}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n_2}} \right]$$

收益价格为：

$$V = V_1 + V_2$$

式中：V 为总收益价格；V₁ 为前 n 年的收益价格；V₂ 为第 n-1 年——第末年的收益价格；a₁ 为第一年的纯收益；a₂ 为第 n-1 年的纯收益；n₁ 为租金递增年限；n₂

为租金稳定收益的年限；r 为资本化率；g 为净收益每年递增的比率。

十、估价结果

估价人员经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵照国家的相关法规及估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

估价对象估价结果表

币种：人民币

估价对象全称	实际用途	楼层/总楼层	房屋所有权证	国有土地使用证	建筑面积(m ²)	评估单价(元)	评估总值(万元)
平果县马头镇城北花园小区4480幢号	住宅	1-4层/4层	平房权证平果县字第20041580号	平国用(2004)第0955号	274.26	2354	64.56

估价对象估价结果汇总表

币种：人民币

评估价值	单价(元/m ²)	2354	总价小写(万元)	64.56
	面积(m ²)	274.26	总价大写	陆拾肆万伍仟陆佰元整

十一、注册房地产估价师

房地产估价师

钟翠荣

注册证号

4520030003



签名日期

刘莎

4520110006



十二、实地查勘期

估价实地查勘日期为2018年04月11日。

十三、估价作业期

2018年04月11日至2018年04月24日。