

宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

关于涉执马小斌房地产处置司法评估报告

估价作业日期：2019年10月9日至2019年10月18日

估价报告编号：宁力天【2019】（司）字第066-1号



宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

关于涉执马小斌房地产处置司法评估报告

编号：宁力天【2019】（司）字第 066-1 号

一、基本情况

1. 估价委托人：

估价委托人：银川市金凤区人民法院

主办法官：杨天成

电 话：17795185502

2. 委托事项：我公司受贵院的委托，派出注册房地产估价师对位于吴忠市利通区利宁街东侧红宝花园四号楼 1902 号成套住宅用途房地产（以下简称估价对象）进行司法评估。

3. 受理日期：2019 年 9 月 19 日

4. 涉执材料：

(1)《银川市金凤区人民法院委托书》（2019）宁 0106 执恢 1019 号；

(2)《房屋所有权证》吴忠市房权证市区字第 00093610 号；

(3)《吴忠市不动产登记信息查询结果证明》CX20191009000212；

(4)估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

5. 涉执地点：吴忠市利通区利宁街东侧红宝花园四号楼 1902 号

6. 在场人员：杨天成 尹建生 刘炜

二、检案摘要

我公司于二零一九年九月十九日受银川市金凤区人民法院委托由银川市金凤区人民法院在执行宁夏再担保集团有限公司与苏会玲，马小斌，马洪华，吴忠市昊都钱柜餐饮娱乐有限公司追偿权纠纷一案过程中，应宁夏再担保集团有限公司的申请，对被执行人马小斌名下的位于银川市吴忠市利通区利宁街东侧红宝花园四号楼 1902 号房地产进行评估。

三、检验过程

1. 先对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘（查勘人：注册房地产估价师尹建生、刘炜；查勘日期 2019 年 10 月 9 日）。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。

2. 我们在本估价项目中没有得到本公司以外的重要专业帮助。

3. 参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相关司法专业知识和相应的房地产市场分析能力。

4. 我们是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，形成专业的意见和结论，并撰写本估价报告。

四、分析说明

估价对象房地产为位于吴忠市利通区利宁街东侧红宝花园四号楼 1902 号的一套成套住宅用途房地产，估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集到的资料，根据估价对象的实际情况及特点，对照估价人员对该区域房地产市场状况的调查情况，结合本次评估目的，遵循房地产估价方法的原则认为：本项评估采用比较法及收益法两种估价方法进行评估。

通过对以上两种方法测算结果的分析，并经估价人员对房地产市场情况的调查，得出采用比较法测算结果更能客观反映本次估价对象当前房地产市场的真实价值，因此估价结果取比较法测算结果，收益法测算结果作为本次估价的参考。在满足全部的估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2019 年 10 月 9 日的估价结果。

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 2019

年10月18日至2020年10月17日止)。

五、估价结果

估价对象在价值时点2019年10月9日的估价结果如下(详见“估价对象及估价结果一览表”)。

估价对象市场价值: 总价RMB904892元(单价: 5302元/m²), 大写(人民币): 玖拾万零肆仟捌佰玖拾贰元整。

估价对象及估价结果一览表

产权人	产权证号	规划用途	结构	建造年代(年)
马小斌	吴忠市房权证市区字第00093610号	成套住宅	钢混	2009
总层数(层)	所在层(层)	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
10	9-10	170.67	5302	904892

六、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 炜	6419980007		____年__月__日
尹建生	6419970005		____年__月__日

致估价委托人函

银川市金凤区人民法院：

我公司受贵院的委托，派出注册房地产估价师对位于吴忠市利通区利宁街东侧红宝花园四号楼 1902 号拟司法处置成套住宅用途房地产（以下简称估价对象）进行市场价值评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于吴忠市利通区利宁街东侧红宝花园四号楼 1902 号成套住宅用途房地产。详见下表：

产权人	房屋坐落	规划用途	结构	建造年代（年）	建筑面积（m ² ）	所在层及总层数（层）
马小斌	吴忠市利通区利宁街东侧红宝花园四号楼 1902 号	成套住宅	钢混	2009	170.67	9-10/10
土地状况	估价委托人未提供《国有土地使用证》					

价值时点：2019 年 10 月 9 日

价值类型：本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准

估价方法：比较法、收益法

估价结果：估价人员根据特定的估价目的，本所秉着客观、公正、科学、独立的估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，结合估价经验及对影响房地产市场价格的因素进行分析，选用适宜的估价方法，满足全部的估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2019 年 10 月 9 日的估价结果如下：总价 RMB904892 元（单价：5302 元/m²），大写（人民币）：玖拾万零肆仟捌佰玖拾贰元整。

估价对象及估价结果一览表

被鉴定人	产权证号	规划用途	结构	建造年代（年）
马小斌	吴忠市房权证市区字第 00093610 号	成套住宅	钢混	2009
总层数（层）	所在层（层）	建筑面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	总价（元）
10	9-10	170.67	5302	904892

法定代表人：

宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司
二零一九年十月十八日

目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
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.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
房地产估价技术报告.....	错误！未定义书签。
一、估价对象描述与分析.....	错误！未定义书签。
二、市场背景分析.....	错误！未定义书签。
三、最高最佳利用分析.....	错误！未定义书签。
四、估价方法适用性分析.....	错误！未定义书签。
五、估价测算过程.....	错误！未定义书签。

六、估价结果确定.....**错误！未定义书签。**

附件:

(一)《银川市金凤区人民法院委托书》(复印件)

(二)估价对象位置图

(三)估价对象相关照片

(四)估价对象权属证明复印件

(五)房地产估价机构营业执照和资质证书复印件

(六)注册房地产估价师估价资格证书复印件

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 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。

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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 估价人员依据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《吴忠市不动产登记信息查询结果证明》等资料，对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，对估价对象房屋进行了实地查勘，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的《房屋所有权证》、《吴忠市不动产登记信息查询结果证明》及估价对象的权属、面积、用途等资料合法、真实、准确及完整有效。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。

2. 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。

3. 估价人员对估价对象房屋安全、周边环境进行了实地查勘，但估价人员对估价对象房屋、周边环境的实地查勘仅限于在查勘之日的外观作一般性的查勘，对结构及难以接触到的部分等内在质量情况及需要对环境进行的检测，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等房屋安全及环境污染问题，故在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相关的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房屋安全及周边环境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。

4. 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。

5. 我们评估采用公开市场价值标准，即在价值时点对估价对象进行合理销售的最佳价格。这里假设：

- (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) 不存在特殊买者的附加出价。

6. 估价对象应以保持估价人员现场查勘时的现状持续使用为估价前提。

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。

(二) 特殊类假设

1. 未定事项假设

本次估价的估价对象存在未确定事项，估价委托人提供的《吴忠市不动产登记信息查询结果证明》中未记载估价对象建筑结构，而依据评估人员的现场查勘与实地调查，估价对象的结构为钢混结构，故本次评估设定估价对象的结构为钢混结构，故本次估价报告存在未定事项假设。

2. 背离事实假设

本次估价的估价对象存在背离事实事项，根据《吴忠市不动产登记信息查询结果证明》记载：估价对象存在抵押权，存在优先受偿款，而本次估价不考虑评估对象被查封以及原有担保物权和其他优先受偿款，故设定估价对象没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估，故本次估价报告存在背离事实要假设。

3. 不相一致假设

本次估价的估价对象存在不相一致事项，估价委托人提供的《吴忠市不动产登记信息查询结果证明》中记载估价对象总层数9层，所在层为9层，而依据评估人员的现场查勘与实地调查，估价对象的总层数为10层，所在层为9-10层，故本次评估设定估价对象的总层数为10层，所在层为9-10层，故本次估价报告存在不相一致事项假设。

4. 依据不足假设

估价人员未掌握估价对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额，本次估价设定上述税费均已交清，故本次估价报告有依据

不足假设。

二、估价报告使用限制

1. 本报告估价目的仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用，如若改变估价目的必须重新评估。

2. 本报告只限于估价委托人及本次估价目的涉及的估价利害关系人使用。未经本评估机构和估价人员同意，本估价报告的全部或部分内容不得向估价委托人及估价报告审查部门之外的单位和个人提供，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。本估价报告也不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

3. 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，注册房地产估价师签章，评估机构盖章并作为一个整体时有效。

4. 估价对象的建筑面积、建筑结构、建造年代、用途等均以估价委托人提供的《房屋所有权证》、《吴忠市不动产登记信息查询结果证明》中记载的数据为依据。若与国家有关测绘部门最终确认的数据有差异，本报告估价结果应做相应调整。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。

5. 本估价报告书应与估价对象的合法产权证一并使用方才有效，评估仅对正确使用本报告者负责。

6. 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，并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化及其不可抗力等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应充分考虑。

7. 因估价人员无法准确把握未来房地产市场变化风险和短期强制处分等因素对估价对象价值产生影响的大小，故提请报告使用人使用该估价报告时需全面考虑。

8. 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估价机构更正，否则，误差部分无效。

9. 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：自2019年10月18日至2020年10月17日止。若房地产市场价格变化较快时应对估价对象价值进行重新评估。

10. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价保证。

11. 当事人对本估价报告有异议的，自收到估价报告之日起10日内，向估价委托人提出书面复核申请，并由估价委托人向本估价机构提出书面申请进行复核。

注：本次评估价值包含房屋装修价值，提醒报告使用人注意

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：银川市金凤区人民法院

主办法官：杨天成

电 话：17795185502

二、估价机构

估价机构名称：宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：尹建生

地 址：银川兴庆区中山南街70号-4层

统一社会信用代码：91640100227789560B

估价机构资质等级：壹级

资 质 证 书 编 号：宁建房估证字[2016]第001号

有 效 期 限：2019年7月9日至2022年7月8日

联系电话：0951-6035532

邮 编：750001

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）区位状况描述

吴忠市利通区位于宁夏回族自治区中部，东邻灵武市，西邻青铜峡市，南接红寺堡区，面积20395平方公里。1985年5月11日经国务院批准，撤销原宁夏回族自治区银南地区，设立地级吴忠市，将原县级吴忠市更名为利通区。吴忠市现辖利通区、同心县、盐池县、红寺堡区，代管青铜峡市。利通区是吴忠市市政府所在地，是全市政治、经济、文化中心，是有悠久

历史的塞上古城。素有“塞上江南”、“塞上明珠”之美称。

2011年吴忠市利通区将在东南部建农机机电市场、国际汽车城、农副产品综合市场、再生资源市场、木材市场、金属材料物流园、装饰材料市场等十大市场，三个汽车服务区，修建南环路和南一环、利华街南延伸段等两横五纵7条道路和一条水系，配套完善绿化、供暖、供气等基础设施。同时，还将建设梁弯、中华、牛家坊、新民、李园等五个中心村安置片区。项目概算总投资20亿元，涉及3个乡镇、14个行政村7000多户、3万多人，总面积约10平方公里。

（二）区位因素

该估价对象坐落在吴忠市利通区利宁街东侧红宝花园四号楼1902号，其四至为：东至红宝宾馆，南至唐风广场，西至利宁北街，北至明珠西路。该区域位于吴忠市住宅规划区域内，影响住宅房地产价格的主要区域因素：

1. 该区域居住规模较大，有塞上江南、阳光骄子、金桂苑、金花园等住宅区，基础配套设施完善，达到“七通”（通上水，通下水，通暖，通电，通讯，通路，通天然气）的开发程度。周围有中国邮政储蓄银行、中国工商银行、中国农业银行等金融营业网点；附近有苏木音乐酒馆、红宝宾馆、鹏山商务宾馆、东城饭庄、百富豪商行、吴忠富雅商务宾馆、派乐汉堡、金四美食楼等生活经营服务设施。该区域对居民的生活较方便。

2. 公共配套服务设施及教育配套设施较完善，周围有唐风广场、盛元广场、慈善堂回族自治县等公共配套设施，区域内有吴忠中学、吴忠市银河职业学校等教育配套设施。

3. 交通：出行的便捷、时耗等交通方便程度直接影响房地产价格。交通因素对房地产的影响，主要有出入可利用的交通工具、道路状况、交通管制情况、停车方便程度和收费标准等。

该估价对象所处区域内有利宁北街、明珠西路通过，路网密度适中，对内对外交通较便捷，区域内有5路、8路、14路等。居民出行较方便。

4. 周围环境和景观：主要包括大气环境、水文环境、声觉环境、视觉环境、卫生环境和人文环境等。

估价对象所在区域以住宅区为主，周围空气质量好，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；估价对象所在区域为吴忠市商品房居住区，居民素质较高，周围治安状况良好，人文环境较好。

（三）实物状况描述

实物因素主要包括建筑规模、外观、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、采光通风和维修保养状况等。根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《吴忠市不动产登记信息查询结果证明》中记载及估价人员实地查勘记录情况，估价对象房地产的实物状况如下：

1. 建筑物的实物状况

估价对象房屋建筑结构为钢混结构，是一栋总层数为 10 层的南北朝向住宅楼，本次估价对象所在层为 9-10 层，楼高约 30 米，层高约为 2.8 米，建筑面积为 170.67 平方米。室内空间较合理，采光较优。室内 9 层客厅地面铺地砖，墙面贴壁纸，顶棚为石膏板吊顶；卧室地面铺地砖，墙面贴壁纸，顶棚为石膏板吊顶；厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为 PVC 吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为 PVC 吊顶；10 层客厅地面铺地砖，墙面贴墙纸，顶棚刷乳胶漆；卧室地面铺地砖，墙面贴墙纸，顶棚刷乳胶漆；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为 PVC 吊顶，安装塑钢窗，入户门安装不锈钢防盗门，内门为仿实木门，单元门安装防盗门。根据《吴忠市不动产登记信息查询结果证明》记载：该房屋竣工年代为 2009 年，估价对象配套设施较完善，室内水、电、暖、通讯设施齐全，房屋维护状况较好，能够满足使用要求。

2. 土地实物状况

该估价对象所占有的宗地坐落在吴忠市利通区利宁街东侧红宝花园四号楼1902号，其四至为：东至红宝宾馆，南至唐风广场，西至利宁北街，北至明珠西路。该区域位于吴忠市住宅规划区域内。目前其实际用途为住宅用地。宗地形状规则，地势平整，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，目前达到宗地内“七通一平”（通上水，通下水，通暖，通电，通讯，通路，通天然气，场地平整）的开发程度。

3. 小区环境及物业管理状况

该住宅小区住宅规模较小，配套设施较完善，有治安室、地上停车场等，绿化率较优，环境较优，物业管理状况较优。

（四）权益状况描述

1. 房地产权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》中记载：房屋所有权人为马小斌，产权证号为吴忠市房权证市区字第00093610号，房屋坐落为吴忠市利通区利宁街东侧红宝花园四号楼1902号，共有情况为单独所有，登记时间为2011年10月31日，规划用途为成套住宅，目前房屋使用情况为自用。

2. 他项权利状况

司法鉴定评估价值的影响因素包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括被查封房地产原有的担保物权和其他优先受偿权。故本次评估不考虑抵押权等他项权利。

3. 使用管制及相邻关系

估价对象规划用途为成套住宅，估价对象现状用途为住宅，符合城市规划要求，不存在相邻关系的限制。

五、价值时点

2019年10月9日（以估价人员实地查勘日期为价值时点）。

六、价值类型

本次评估的价值为估价对象房地产市场价值，市场价值是指估价对象

经适当的营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额，选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出的价值。

七、估价原则

房地产价格是由其效用、有效需求相互作用影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列5项：

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。

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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

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、法规和规章

1. 《中华人民共和国物权法》
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
3. 《中华人民共和国资产评估法》
4. 《中华人民共和国土地管理法》

5. 《中华人民共和国拍卖法》
6. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》
7. 《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》
8. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》
9. 《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》
10. 《人民法院委托评估工作规范》

(二) 有关技术标准

中华人民共和国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

中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中华人民共和国住房和城乡建设部联合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

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《银川市金凤区人民法院委托书》(2019)宁 0106 执恢 1019 号
2. 《房屋所有权证》吴忠市房权证市区字第 00093610 号
3. 《吴忠市不动产登记信息查询结果证明》CX20191009000212
4. 估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料

(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. 委托估价合同
2. 估价对象现场查勘记录
3. 估价人员实地考察、取证、调查所取得的资料
4. 本所搜集掌握的相关资料

九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法及其他估价方法。依据《房地产估价规范》，结合估价目的及估价师收集的有关资料，本次估价选择比较法、收益法进行评估。

（一）本次估价所选取方法的理由

1. 选取比较法的理由

价值时点近期有较多类似的房地产交易案例，故可采用比较法进行评估。

2. 选取收益法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

（二）本次估价未选取方法的理由

1. 成本法适用对象为独立开发建设的整体、很少发生交易的、没有收益或没有潜在收益的房地产，估价对象不是成本法的适用对象，且成本法未充分考虑供求关系等市场因素对房地产价值的影响，测算结果不能准确体现其市场价值，故不宜采用成本法。

2. 假设开发法适用于在建工程及待开发用地的估价，能够正确判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完的成价值，而估价对象为已完工工程，因此本次估价不宜采用假设开发法。

（三）估价方法定义

1. 比较法

比较法是将估价对象与价值时点近期有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修正，以此估算对象的客观合理价格或价值的方法。

其公式为：比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

2. 收益法

收益法是指通过预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。

其公式为： $V = a / r [1 - 1 / (1+r)^n]$

其中：V 表示：估价对象收益价值

a 表示：未来各年的净收益（元，元/m²）

r 表示：报酬率（%）

n 表示：未来可获取收益的年限（年）

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，确定本次估价对象房地产在 2019 年 10 月 9 日的评估价值如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价	904892 元	426675 元
	单价	5302 元/m ²	2500 元/m ²
评估价值	总价	小写金额：904892 元 大写金额：玖拾万零肆仟捌佰玖拾贰元整	
	单价	5302 元/m ²	

通过对以上两种方法测算结果的分析，并经估价人员对房地产市场情况的调查综合分析后得出，比较法测算结果适宜性较强，可信度较高，其测算结果更能客观地反映估价对象的正常市场价值，而通过收益法测算得出的估价结果远远低于估价对象的正常市场价值。因此采用比较法测算结果更能客观反映本次估价对象当前房地产市场的真实价值，故本次估价结果取比较法测算结果，收益法测算结果作为本次估价的参考。（详见下表）

产权人	产权证号	规划用途	结构	建造年代(年)
马小斌	吴忠市房权证市区字第 00093610 号	成套住宅	钢混	2009
总层数(层)	所在层(层)	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
10	9-10	170.67	5302	904892

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 炜	6419980007		____年__月__日
尹建生	6419970005		____年__月__日

十二、实地查勘期

2019年10月9日至2019年10月9日。

十三、估价作业期

2019年10月9日至2019年10月18日。

宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

二零一九年十月十八日