

宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

关于涉执岳志宏、白松艳房地产司法处置评估报告

估价作业日期：2020年6月28日至2020年7月28日

估价报告编号：宁力天【2020】（司）字第009号



宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

关于涉执岳志宏、白松艳房地产司法处置评估报告

编号：宁力天【2020】（司）字第 009 号

一、基本情况

1、估价委托人：

估价委托人：宁夏回族自治区中宁县人民法院

主办法官：王虎刚

电 话：18309558891

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中宁国际枸杞交易中心江景公寓 12#楼 2-401（以下简称估价对象）进行司法评估。

3、受理日期：2020 年 6 月 28 日

4、涉执材料：

1) 《宁夏回族自治区中宁县人民法院价格评估委托书》（2020）宁 0521 执 45 号

2) 《中宁县不动产登记信息查询结果证明》查询编号：CX20200114000002

3) 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：中宁国际枸杞交易中心江景公寓 12#楼 2-401

6、在场人员：王虎刚 尹建生 刘炜

二、检案摘要

我公司于二零二零年六月二十八日受宁夏回族自治区中宁县人民法院委托，由贵院执行的张金勇与被执行人岳志宏、白松艳民间借贷纠纷一案中，需对中宁国际枸杞交易中心江景公寓 12 号楼 2 单元 401 室房屋进行价格评估。

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 2020 年 6 月 28 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中宁国际枸杞交易中心江景公寓 12#楼 2-401 的一套住宅，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确定原则认为：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 2020 年 6 月 28 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 2020 年 7 月 28 日至 2021 年 7 月 27 日止）。

五、估价结果

估价对象在价值时点 2020 年 6 月 28 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 RMB179056 元（单价：2241 元/m²），大写(人民币)：壹拾柒万玖仟零伍拾陆元整。

估价对象及估价结果一览表

产权人	不动产登记证号	设计用途	结构	建造年代(年)
岳志宏、白松艳	6401351996	住宅	混合	2013 年
总层数(层)	所在层(层)	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
6	4	79.9	2241	179056

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
尹建生	6419970005		____年__月__日
刘 炜	6419980007		____年__月__日

宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司
二零二零年七月二十八日

致估价委托人函

宁夏回族自治区中宁县人民法院：

我公司受贵院的委托，派出注册房地产估价师对位于中宁国际枸杞交易中心江景公寓 12#楼 2-401 拟司法处置住宅房地产(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：位于中宁国际枸杞交易中心江景公寓 12#楼 2-401。详见下表：

产权人	不动产登记证号	用途	结构	建造年代(年)	建筑面积(m ²)	所在层及总层数
岳志宏、白松艳	6401351996	住宅	混合	2009	79.9	4层/6层

价值时点：2020年6月28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，本公司秉着客观、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 2020 年 6 月 28 日的估价结果如下：总价 RMB179056 元(单价：2241 元/m²)，大写(人民币)：壹拾柒万玖仟零伍拾陆元整。

估价对象及估价结果一览表

产权人	不动产登记证号	设计用途	结构	建造年代(年)
岳志宏、白松艳	6401351996	住宅	混合	2013年
总层数(层)	所在层(层)	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
6	4	79.9	2241	179056

法定代表人：

宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

二零二零年七月二十八日

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	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、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
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
房地产估价技术报告	1
一、估价对象描述与分析	1
二、市场背景分析.....	3
三、最高最佳利用分析	7
四、估价方法适用性分析	8
五、估价测算过程.....	9
六、估价结果确定.....	23

附件

- (一) 《宁夏回族自治区中宁县人民法院价格评估委托书》
- (二) 《中宁县不动产登记信息查询结果证明》
- (三) 估价对象位置图
- (四) 估价对象相关照片
- (五) 估价对象权属证明复印件
- (六) 房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- (七) 注册房地产估价师证书复印件

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《中宁县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《中宁县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，本公司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《中宁县不动产登记信息查询结果证明》中未记载估价对象建造年代、建筑结构、总层数，而依据评估人员的现场查勘与相关部门取证调查，估价对象的建造年代为 2013 年、建筑结构为混合结构、总层数为 6 层，故本次评估设定估价对象的建造年代为 2013 年、建筑结构为混合结构、总层数为 6 层，故本次估价报告有未定事项假设。**

2. 背离事实假设

根据委托人提供的《中宁县不动产登记信息查询结果证明》记载。估价对象存在抵押权，因涉执房地产司法处置不应考虑原有担保物权情况，故本次估价设定的估价对象未设立担保物权，故本次估价报告有背离事实假设。

3. 不相一致假设

本次估价对象不存在不相一致事项，故本次估价报告存在不相一致事项。

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、用途等均以估价委托人提供的《中宁县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 2020 年 7 月 28 日至 2021 年 7 月 27 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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：宁夏回族自治区中宁县人民法院

主办法官：王虎刚

电 话：18309558891

二、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

住 所：银川市兴庆区中山南街70号-4层

统一社会信用代码：91640100227789560B

备案等级：壹级

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

中宁县位于宁夏回族自治区中部西侧，黄河青铜峡上游，是古“丝绸

之路”进入华北与关中的要冲，是西域进入东南沿海、南下广州、香港、澳门、台湾，出口东南亚各国的“快速通道”之一。中宁县辖 6 个镇、6 个乡：宁安镇、鸣沙镇、石空镇、新堡镇、恩和镇、大战场镇；舟塔乡、白马乡、余丁乡、徐套乡、喊叫水乡、太阳梁乡。东西宽约 50 千米，南北长约 60 千米，总面积达 4226.5 平方公里。

中宁县政府及时提出了“枸杞之乡，冶金重镇，物流之都，金岸明珠”的发展格局。大力实施“兴工强县”战略及“沿黄城市带（群）建设、打造黄河金岸”和县委、县政府提出的“改造老城、建设新区、完善功能、提升品位”的城市发展思路，争取地方债券项目及银行中长期贷款资金 4.54 亿元，落实中央新增投资项目 37 个，批复总投资 3 亿元；启动实施重点建设项目 63 个，项目建设和投资规模均创历年新高。同时以加快城镇基础设施建设为重点，全力推进城市建设，先后开工建设了县城新区及正大路、育才路、富康路、东北二环路、109 复线拓宽、老南街改造、枸杞博物院、南河子公园、接待中心、会议中心、枸杞博物馆、中宁二中、文化中心、廉租住房、中宁中学、中宁五中、县医院等重点基础设施项目，开发建设了杞乡经典、盛世花园、华诚首府、世纪春天、世纪花园锦绣苑、煜基·世芳豪庭、卓然怡居、丽景豪城等住宅小区；并以中宁十字街口为中心，形成了中央商务区，主要有百隆商厦、红宝商贸中心、时代万象商业广场、恒辰世纪商业广场等大型商务设施，同时，大力实施种草、种树，高标准绿化了新南街、平安街东街，扩建了南河子公园工程，规划建设了占地 15km² 的中国枸杞博物院，新增湖泊湿地 3800 亩，县城绿化面积扩达到 282 万 m²，生态园林绿化城市显现。今天的中宁县居民生活环境显著改善、城市服务功能逐步完善，政治稳定、经济繁荣、社会进步、民族团结、人民生活安康幸福，勤劳智慧的辖区各族人民正在以团结协作、务实苦干、开拓创新、争创一流的精神，谱写着更加光辉灿烂的新篇章。

（二）区位因素

该估价对象坐落在中宁国际枸杞交易中心江景公寓 12#楼 2-401，其四至为：东至宁安北街，南至滨河南路，西至滨河南路，北至中宁国际枸杞交易中心。影响住宅房地产价格的主要区域因素：

1.该区域居住规模一般，有宁安苑、中瀛御景、杞乡福邸等住宅区，周围基础配套设施完善，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。生活服务设施较完善；附近有瑞和枸杞商行、晨旭商行、汇源聚鑫枸杞、华联包装机械、周盛祥快餐、李子快餐等生活经营服务设施。该区域对居民的生活方便。

2.公共配套服务设施及教育配套设施较完善，周围有中宁县城新区体育馆、中宁县枸杞博物馆等公共配套设施，区域内有中宁县第二中学等教育配套设施。

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滨河南路、宁安北街通过，路网密度适中，对内对外交通便捷，区域内有 2 路公交线路及站点。

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商住区为主，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中宁县普通商品房居住区，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《中宁县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混合结构，是一栋总层数为6层的南北朝向住宅楼，本次估价对象所在层为4层，楼高约18米，层高约为2.8米，建筑面积为79.9平方米。室内空间合理，采光较优。装修为毛坯，安装塑钢窗，入户门安装不锈钢防盗门。单元门安装可视对讲防盗门。估价对象配套设施完善，室内水、电、暖、通讯设施齐全，房屋维护状况好，能够满足使用要求。

2.土地实物状况：

估价对象坐落于中宁国际枸杞交易中心江景公寓12#楼2-401。东至宁安北街，南至滨河南路，西至滨河南路，北至中宁国际枸杞交易中心。宗地形状呈规则，地势平整，工程地质条件好，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一般，配套设施较完善，有自行车棚、地上停车场、治安室等，绿化率一般，环境一般。

（四）权益状况描述

1.房地产权益状况

本次估价对象房屋取得《中宁县不动产登记信息查询结果证明》，不动产登记证号为6401351996，权利人为岳志宏、白松艳，共有情况为共同共有，房屋坐落为中宁国际枸杞交易中心江景公寓12#楼2-401，设计用途为住宅。目前房屋使用情况为空置。

2、他项权利状况

司法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、共有权等他项权利。

3、使用管制及相邻关系

估价对象设计用途为住宅，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

2020年6月28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格，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，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》(中华人民共和国主席令 [2007]第 62 号)

2. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令[2016]第 46 号)

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 [2019]第 32 号)

4. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令 [2019]第 32 号)

5. 《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令 [2004]第 23 号)

6. 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部部长令第 132 号)

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》(法释[2009]16 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)

(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

《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273 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》(2020)宁0521执45号

2、《中宁县不动产登记信息查询结果证明》查询编号：CX2020011400002

3、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、本公司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

收益法是根据估价对象的预期未来收益来求取估价对象价值的方法；较具体地说，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

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。

$$\text{全剩余寿命模式收益价值公式：} V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V—收益价值（元/m²）

A_i—未来第 i 年的净收益（元/m²）

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期（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 2020 年 6 月 28 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	179056 元	101393 元
	单价	2241 元/m ² /m ²	1269 元/m ²
评估价值	总价	小写金额：179056 元 大写金额：壹拾柒万玖仟零伍拾陆元整	
	单价	2241 元/m ² /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	不动产登记证号	设计用途	结构	建造年代(年)
岳志宏、白松艳	6401351996	住宅	混合	2013 年
总层数(层)	所在层(层)	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
6	4	79.9	2241	179056

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
尹建生	6419970005		____年__月__日

刘 炜	6419980007		___年__月__日
-----	------------	--	------------

十二、实地查勘期

2020 年 6 月 28 日至 2020 年 6 月 28 日。

十三、估价作业期

2020 年 6 月 28 日至 2020 年 7 月 28 日

宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

二零二零年七月二十八日