

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：豫郑兴茂评字[2023]040065 号

估价项目名称：鄢陵县开源路南侧 311 国道东 1-4 层自建房市场价值评估

估价委托人：鄢陵县人民法院

房地产估价机构：河南兴茂房地产评估咨询服务有限公司

注册房地产估价师：陈 娟 注册号：4120150143

丁亚东 注册号：4120180129

估价报告出具日期：2023 年 05 月 06 日

# 致估价委托人函

鄢陵县人民法院：

受贵院委托，我公司对位于鄢陵县开源路南侧 311 国道东、建筑面积为 480.00 平方米的 1-4 层自建房进行了市场价值评估。

**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：**鄢陵县开源路南侧 311 国道东 1-4 层自建房。经注册房地产估价师实地查勘估价对象房屋总层数 4 层，所在层数 1-4 层。用途为住宅，砖混结构，建成年代 2008 年，南北朝向，现场实际测量房屋建筑面积为 480.00 平方米。估价对象范围包含房屋建筑面积 480.00 平方米及占用使用权面积 150.00 平方米的土地使用权和室内的固定装饰装修，不包含室内可移动设施等动产及债权债务等其他财产或者权益。

**估价对象土地状况一览表**

土地状况	土地证号	鄢国用（2004）第 0208 号		
	土地使用权人	周俊新		
	座落	开源路南侧 311 国道东		
	地类（用途）	住宅	使用权类型	租赁
	使用权面积	150.00m <sup>2</sup>	终止日期	至 2074 年 7 月 8 日

**价值时点：**2023 年 04 月 04 日。

**价值类型：**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。

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**我公司接受委托后，注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和有关法律、法规，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影

响估价对象价值诸因素的基础上，运用适宜的估价方法进行了分析、测算和判断，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估价结果为：估价对象在价值时点的房地产市场价格为¥191.33万元，大写金额：人民币壹佰玖拾壹万叁仟叁佰元整，合建筑面积单价为3986元/平方米。

**特别提示：**

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当而造成不必要的损失。

2. 本估价报告应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

4. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5. 本次评估仅对估价对象于价值时点房地产本身的市场价格发表意见，未考虑在处置过程中的评估费、诉讼费、律师费，有可能存在的拖欠的水费、电费及其他应付税费。

河南兴茂房地产评估咨询服务有限公司

法定代表人：

二〇二三年五月六日

# 目 录

估价师声明 .....	- 1 -
估价假设和限制条件 .....	- 3 -
估价结果报告 .....	- 5 -
一、估价委托人 .....	- 6 -
二、房地产估价机构 .....	- 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 .....	- 11 -
九、估价方法 .....	- 13 -
十、估价结果 .....	- 15 -
十一、注册房地产估价师 .....	- 16 -
十二、实地查勘期 .....	- 16 -
十三、估价作业期 .....	- 16 -
十四、估价报告使用期限 .....	- 16 -
附件 .....	- 17 -
一、估价对象现状照片 .....	- 17 -
二、河南省鄢陵县人民法院司法鉴定委托书复印件 .....	- 17 -
三、土地产权资料复印件 .....	- 17 -
四、河南省鄢陵县人民法院民事调解书复印件 .....	- 17 -
五、河南省鄢陵县人民法院协助执行通知书复印件 .....	- 17 -
六、房地产估价机构营业执照复印件 .....	- 17 -
七、房地产估价机构估价资质证书复印件 .....	- 17 -
八、注册房地产估价师注册证书复印件 .....	- 17 -

## 估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、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，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师于 2023 年 04 月 04 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和拍照，但仅限于对估价对象的内外观状况和环境、位置。除另有协议，注册房地产估价师不承担对估价对象房屋建筑结构质量进行调查的责任，和其他被遮盖，未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 本估价报告中的房屋建筑面积以现场实际测量数据为依据，经委托人及申请人现场见证并签字确认，如与房产管理部门最终确认的面积有差异，本报告估价结果相应调整。

8. 本报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

9. 我们对价值时点以后所可能发生的事项未给予关注。

10. 本估价报告的使用者应详细阅读本报告的全部内容，不得片面、部分理解，否则引起的后果估价方不承担责任。

11. 如发现本估价报告内的文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

12. 本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

13. 本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签名	签名日期
陈娟	4120150143		2023年05月06日
丁亚东	4120180129		2023年05月06日

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象有关资料进行了审慎检查，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、正确、完整。

2. 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。

3. 我司注册房地产估价师在估价委托人及申请人的见证下，对房屋建筑面积进行了现场实际测量，若有差异，以房产管理部门最终确认的面积为准。

4. 该房屋能在市场上公开交易，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。

5. 估价委托人未明确估价对象存在的租赁权、用益物权及占有使用情况，且注册房地产估价师经过尽职调查也未能掌握相关情况，本次估价以假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有的情况为估价前提。

6. 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）的情况，本次估价以假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用为估价前提。

### 二、未定事项假设

未定事项假设指对估价对象所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假设。

1. 估价委托人提供的资料未记载估价对象的容积率，本次评估采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

2. 估价委托人未提供记载估价对象房屋建成年代的权属证书，经注册房地产估价师实地查勘及走访调查，结合估价对象的外墙材料、建筑物风格及保养状况，本次评估房屋的建成年代以 2008 年的合理假定。

3. 估价委托人未提供记载估价对象房屋建筑结构的权属证书，注册房地产估价师实地查勘及走访调查，结合房屋的室内外建筑材料，本次评估房屋的建筑结构为砖混的合理假定。

### 三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

根据房地产司法鉴定估价需要，本次评估估价对象不考虑抵押、出租、查封等因素的影响。

### 四、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等相关证明上的所有权人之间不一致，估价对象名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或所有权人、名称等的合理假定。

估价委托人提供的土地使用证记载地类（用途）为住宅，估价对象的一层部分实际用途为商业，根据合法性原则，本次评估以证载用途为住宅进行评估。

### 五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况



的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

1. 估价委托人仅提供有估价对象的土地资料复印件，未提供其原件，在无理由怀疑其真实性的情况下，假定产权资料复印件与原件相符，真实、合法、有效。

2. 估价对象仅办理国有土地使用权的权属证书，本次评估假定估价对象能正常办理房地产的权属证书。

3. 估价委托人提供的土地资料记载土地使用权类型为租赁，本次评估假定估价对象房地产可以正常交易过户，且土地可以按房屋现有用途继续租赁，以满足房屋使用年限要求。若房产拍卖转让后存在缴纳土地租赁费事宜，则该部分价格应从评估价值中扣除。

## 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 本估价报告估价结果为 191.33 万元，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。

3. 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并在必要时提供给委托方或监管部门。

4. 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。

5. 本报告由河南兴茂房地产评估咨询服务有限公司负责解释。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：鄢陵县人民法院

## 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：河南兴茂房地产评估咨询服务有限公司

住所：河南省郑州市中原区林山寨街道嵩山北路 222 号天龙大厦 13 层 1503B 号

法定代表人：陈娟

资质等级：一级

资质证书编号：B41010771

联系人：陈娟

联系电话：0371-67972168

## 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

估价对象位于鄢陵县开源路南侧 311 国道东、建筑面积为 480.00 平方米的 1-4 层自建房，本次评估范围包含建筑物及占用的土地使用权和室内固定的装饰装修，不包含室内可移动设施等动产及债权债务等其他财产或者权益。

### 2. 实物状况

#### (1) 土地基本状况

估价对象位于鄢陵县花都大道与开源路交汇处东南侧，所在宗地地势平坦，地基承载力高，地质条件好，所在整宗地形状较规则。土地开发程度为宗地外

“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），宗地内“五通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水及场地平整）。

## (2) 建筑物基本状况

估价对象为自建房，房屋总层数 4 层，所在层数 1-4 层。用途为住宅，砖混结构，建成年代 2008 年，南北朝向，现场实际测量房屋建筑面积为 480.00 平方米。

装修状况为：估价对象所在建筑物外立面刷涂料，独门独院，临开源路，前后均可入户，入户门为防盗门，室内为木门或玻璃门，塑钢窗。室内一层作为商业使用，可分割使用；二至四层户型均为两室两厅一厨一卫。室内地面铺地板砖，墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆或吊顶；厨房、卫生间地面铺防滑地板砖，墙面贴瓷片，顶棚为吊顶。通往二层为室外楼梯，通往三至四层为室内楼梯，地面为瓷砖踏步，墙面及顶棚刷乳胶漆。整体维护和保养状况较好。

配套设施：水、电、电话、闭路、宽带等。

## 3. 权益状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象座落开源路南侧 311 国道东，土地使用权人为周俊新，土地证号为鄢国用（2004）第 0208 号，地类（用途）为住宅，使用权类型为租赁，终止日期至 2074 年 7 月 8 日。

实地查勘估价对象为自建房，房屋总层数 4 层，所在层数 1-4 层。用途为住宅，砖混结构，建成年代 2008 年，南北朝向，现场实际测量房屋建筑面积为 480.00 平方米。至价值时点，估价对象已被人民法院查封，权属明确，来源合法。

## 4. 区位状况

地理位置：鄢陵县花都大道与开源路交汇处东南侧。

交通条件：有鄢陵 7 路、鄢陵 1 路、鄢陵 9 路等多条公交线路从附近经过，交通出行便捷度高。

教育医疗：小天鹅艺术幼儿园、鄢陵县外国语小学鼎华校区、许昌实验小学鄢陵校区、六湾学校、新区学校(鄢陵分校)、鄢陵县人民医院、鄢陵仁济院等。

生活设施：亿客隆超市(泰和鑫苑西)、鼎华时代广场等，中国银行(鄢陵支行)、中国工商银行(鄢陵支行)、中国邮政储蓄银行(鄢陵支行)等能够满足生活需求。

环境质量：估价对象附近有梅苑新村、阳光城、康桥半岛等多个住宅小区，附近有三角公园等，附近人流量较大，配套设施完善，人文环境良好，居住环境较好。

估价对象位置示意图：



## 五、价值时点

价值时点是估价结果所对应的日期，一般选取注册房地产估价师实地查勘

期作为价值时点，即 2023 年 04 月 04 日。

## 六、价值类型

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、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

### 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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。

所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，就按照事物的本来面目，实事求是地进行估价。

所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

### 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。

合法原则所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地有关地方性法规（民族自治地方就同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部分颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规

章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

### 3. 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。

根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，使它们的价格相互接近。

### 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的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

### 5. 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。

考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量对其价值影响不同。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。所以强调：价值时点原则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。

## 八、估价依据

### （一）估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2021年1月1日起施行）；

2、《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，自2016年12月1日起实施）；

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第29号，自1995年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第8号，自1999年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

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，自2008年1月1日起施行，2019年4月23日第二次修正）；

6、《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2021年9月1日起施行）；

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第743号，2021年9月1日起施行）；

8、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号，自1986年10月1日起施行，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第134号公布，自2009年1月1日起施行，2017年11月19日第二次修订）；

10、《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》[财税（2016）36号]；

11、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》[财税（2016）43号]；

12、国家税务总局《关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》（国家税务总局公告2019年第4号）；

13、《河南省人民代表大会常务委员会关于河南省契税适用税率等事项的决定》（河南省第十三届人民代表大会常务委员会公告第65号，2021年9月1日起施行）。

## （二）估价所依据的有关估价标准

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3、《河南省房地产估价技术指引》（河南省房地产估价师与经纪人协会）；

4、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）；

5、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

## （三）估价委托人提供的估价所需资料

1. 《河南省鄢陵县人民法院司法鉴定委托书》；

2. 土地产权资料复印件；

3. 《河南省鄢陵县人民法院民事调解书》复印件；

4. 《河南省鄢陵县人民法院协助执行通知书》复印件；



5. 其他有关资料。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- 1、注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；
- 2、估价对象所在区域的同类房地产市场状况及房地产市场交易等数据资料；
- 3、估价对象所在区域的城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
- 4、其他有关资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

### （一）方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《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]，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法、收益法对估价对象房地产价值进行测算，选用方法的理由及各方法定义如下：

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。适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，估价对象用途为住宅，所在区域与估价对象类似的交易可比实例较多，故本次评估选取比较法进行估价。

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。收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为住宅物业，目前周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取收益法进行估价。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，且正常使用，故本次评估不选取假设开发法进行估价。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。因估价对象为成熟区域内开发完成后房地产中的住宅，考虑住宅用房土地取得成本、开发利润等重要数据不易搜集掌握。故本次评估不选取成本法进行估价。

## （二）本次选用估价方法定义及基本公式

### 1、比较法

比较法是指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：

比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×  
区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

### 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。本次采用持有加转售模式进行估价，基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V-收益价值；A<sub>i</sub>-期间收益；V<sub>t</sub>-期末转售收益；Y<sub>i</sub>-未来第 i 年的报酬率；Y<sub>t</sub>-期末报酬率；t-持有期。

## 十、估价结果

我公司接受委托后，注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》和有关法律、法规，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，运用适宜的估价方法进行了分析、测算和判断，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估价结果为：估价对象在价值时点的房地产市场价格为¥191.33 万元，大写金额：人民币壹佰玖拾壹万叁仟叁佰元整，建筑面积单价为 3986 元/平方米。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈娟	4120150143		2023年05月06日
丁亚东	4120180129		2023年05月06日

### 十二、实地查勘期

2023年04月04日—2023年04月04日

### 十三、估价作业期

2023年04月04日—2023年05月06日

### 十四、估价报告使用期限

2023年05月06日—2024年05月05日

## 附件

- 一、估价对象现状照片
- 二、河南省鄢陵县人民法院司法鉴定委托书复印件
- 三、土地产权资料复印件
- 四、河南省鄢陵县人民法院民事调解书复印件
- 五、河南省鄢陵县人民法院协助执行通知书复印件
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价机构估价资质证书复印件
- 八、注册房地产估价师注册证书复印件