

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：鄢陵县南关街西侧汶河南侧花城春天 B03 号楼
7 单元 9 层 902 号房成套住宅房地产市场价格
评估

估价委托人：鄢陵县人民法院

房地产估价机构：河南瑞成土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：董晓阁（注册号 4120170049）

张欢欢（注册号 4120160115）

估价作业出具日期：二〇二一年九月二十三日

估价报告编号：豫郑瑞成评字[2021]090432A 号



致估价委托人函

鄢陵县人民法院：

受贵院的委托，依据《河南省鄢陵县人民法院司法鉴定委托书》，我对李彦兵所属的位于鄢陵县南关街西侧汶河南侧花城春天 B03 号楼 7 单元 9 层 902 号房建筑面积为 136.34 平方米的成套住宅进行了市场价值评估。

估价对象状况：

A：房产状况：鄢陵县南关街西侧汶河南侧花城春天 B03 号楼 7 单元 9 层 902 号房，由于估价委托人未提供估价对象《房屋所有权证》，本次估价根据估价委托人提供的估价对象《房屋登记簿》复印件显示其房屋产权人为李彦兵，共有情况为共同共有，房屋性质为私有，房屋编号 FB00012302，建筑面积为 136.34 平方米，房屋户型为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫；房屋规划用途为成套住宅，实际用途为成套住宅，建筑规模适中，钢混结构，房屋总层数 17 层，估价对象位于第 9 层，建成年份为 2013 年。

根据估价人员调查了解，于价值时点，估价对象已被河南省鄢陵县人民法院查封，未设立地役权，不包含动产、特许经营权、构筑物及花草树木等。本次评估未考虑估价对象被查封对评估结果的影响，估价结果依本估价目的使用时以其不受限制为假设前提。

B：土地状况：估价对象所在宗地形状较规则，地势平坦，地基承载力大，宗地东临南关街，北依汶河；土地实际开发程度为外部“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气），内部“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气及场地平整）。其具体条件为：土地平整，市政供水、供电、通讯、供气保证率均在 98%以上，能满足人们正常的生活需要，雨污水分流，排水通畅。

由于估价委托人未提供该地块的容积率、总建筑面积等相关经济技术指

标，故本次估价未列明估价对象合理分摊的土地使用权面积。

估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值和快速变现价值。

价值时点：二〇二一年八月三十一日。（完成实地查勘之日）

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。

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。

估价方法：比较法、收益法

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《中华人民共和国城市房地产管理法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令 第46号公布）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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）、《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》（法释[2004]16号）、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》等有关法律、法规及估价规范，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点二〇二一年八月三十一日满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的房地产市场价值为人民币 68.40 万元，大写人民币陆拾捌万肆仟元整，合建筑面积单价 5017 元/平方米。

估价对象在价值时点的快速变现价值为 54.72 万元，大写人民币伍拾肆万柒仟贰佰元整，快速变现价值折扣率为 20%。

特别提示：

估价对象快速变现时受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解，以及该房地产的用途、结构、房屋质量、独立使用性或可分割转让性、区位条件、市场状况、变现途径、变现时间等因素影响，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使价值分析结论与处置房地产时最终实现价格出现一定差距。

河南瑞成土地房地产资产评估有限公司



法定代表人：



二〇二一年九月二十三日

目 录

一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	7
三、估价结果报告	11
(一) 估价委托人	11
(二) 房地产估价机构	11
(三) 估价目的	11
(四) 估价对象	11
(五) 价值时点	18
(六) 价值类型	18
(七) 估价依据	19
(八) 估价原则	21
(九) 估价方法	22
(十) 估价结果	23
(十一) 注册房地产估价师	24
(十二) 参与估价人员	24
(十三) 实地查勘期	25
(十四) 估价作业期	25
(十五) 估价报告使用期限	25
四、相关附件	26
(一) 估价对象内外部状况照片	26
(二) 估价对象位置示意图	26
(三) 《房屋登记簿》复印件	26
(四) 估价对象现场查勘表	26
(五) 《河南省鄢陵县人民法院司法鉴定委托书》复印件	26
(六) 《河南省鄢陵县人民法院执行裁定书》复印件	26
(七) 估价机构营业执照复印件	26
(八) 估价机构备案证书复印件	26
(九) 估价师注册证书复印件	26

一、估价师声明

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、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本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个人利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依据中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、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》进行分析，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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）、《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》（法释[2004]16号）、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）等有关法律、法规及估价规范，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师董晓阁、张欢欢在法院工作人员的陪同下，已于二〇二一年八月三十一日都对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观、周围环境和内部状况。估价人员不承担对

估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告需经注册房地产估价师签字、盖章，估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。

8、我们对估价对象进行评估，并不代表我们对估价对象的权属发表任何意见，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据。

9、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两种。根据《房地产估价规范》的要求，“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”供估价机构存档和有关职能部门查阅，是否需要向估价委托人提供，应以估价委托协议书约定为准。

实地查勘注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签名	签名日期
董晓阁	4120170049		二〇二一年九月二十三日
张欢欢	4120160115		二〇二一年九月二十三日

二、估价假设和限制条件

（一）一般性假设

（1）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议价期间房地产市场供求保持稳定；
- ⑥不存在特殊性质买家或者买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（2）本次评估以估价委托人提供的《房屋登记簿》复印件为依据，我们未到相关产权登记部门核实其真实性，其真实性由估价委托人负责，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本估价报告假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。若因资料失实或有隐匿而导致评估结果失实的，本公司不承担相应责任。

（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，估价机构未对其建筑物安全质量等进行专业鉴定、监测，本次估价假定估价对象能正常安全使用且无任何安全隐患。

（4）注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，但经现场勘查观测，估价对象房屋建筑面积与《房屋登记簿》记载的建筑面积大体相当。本次估价假设估价对象建筑面积测量准确。

（5）本次估价假设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) 本报告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，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估价结论的准确性。

(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、性质、容积率等事项所做的合理的、最可能的假设。

估价对象所占土地未进行分割，至价值时点尚未办理单独的《国有土地使用证》。结合鄢陵市目前大部分个人房产尚未办理单独《国有土地使用证》的实际情况，在依本估价目的使用时以其不受限制为假设前提，其土地用途依据房屋实际用途设定为城镇住宅用地。

(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。

在价值时点估价对象已被鄢陵县人民法院查封，本次估价未考虑其被查封对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的房屋登记用途、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权利人之间不一致，估价对象名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

（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，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。

（六）估价报告使用的限制条件

（1）本估价报告仅为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据时使用，不做它用。本估价报告书必须完整使用，对仅使用其中部分内容所导致的损失，我们不承担责任。

（2）本次估价考虑的是价值时点的市场价值和快速变现价值，无法提前准确考虑将来可能的变现之日对房地产价值的影响因素，包括国家宏观经济政策有无重大变化、是否遇有自然力破坏和其他不可抗力等因素，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

（3）本报告的估价结果为房地产市场价值与快速变现价值，未考虑估价对象是否存在租赁、抵押权、地役权及查封等因素对本次估价对象市场价值的影响，也不含独立的附属物、构筑物等，不包含估价对象可能拖欠的物业费、水电费等，以及在房屋交易过程中发生的拍卖佣金、诉讼费、增值税及附加、印花税、交易手续费等相关税费，包含房屋室内不可移动的装饰装修部分及其合理分摊的土地使用权价值。

（4）本估价报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(5) 本估价结论自估价作业完成之日起壹年内有效，即自二〇二一年九月二十三日起至二〇二二年九月二十二日止，如超过此期限使用，报告应作相应调整或重新估价。

(6) 本估价结论已包含估价对象合理分摊范围内的土地使用权价值。

(7) 本估价报告由河南瑞成土地房地产资产评估有限公司负责解释。

(七) 特别事项提示

估价对象快速变现时受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解，以及该房地产的用途、结构、房屋质量、独立使用性或可分割转让性、区位条件、市场状况、变现途径、变现时间等因素影响，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使价值分析结论与处置房地产时最终实现价格出现一定差距。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：鄢陵县人民法院

住所：鄢陵县西关街与乾明寺路交叉口东南侧

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构全称：河南瑞成土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：方珂

住所：郑州市农业路东 16 号（省汇中心）A 座 2109

统一社会信用代码：91410105675390588C

备案等级：一级

备案证书编号：B41010421

有效期限：2021 年 5 月 31 日至 2024 年 5 月 30 日

(三) 估价目的

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值和快速变现价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象为李彦兵所属的位于鄢陵县南关街西侧汶河南侧花城春天 B03 号楼 7 单元 9 层 902 号房建筑面积为 136.34 平方米的成套住宅房地产。不包含房屋室内动产、独立附属物、构筑物，包含室内不可移动的装饰装修部分

及其分摊的土地使用权价值。

2、估价对象权益状况

A: 房产状况: 鄢陵县南关街西侧汶河南侧花城春天 B03 号楼 7 单元 9 层 902 号房, 由于估价委托人未提供估价对象《房屋所有权证》, 本次估价根据估价委托人提供的估价对象《房屋登记簿》复印件显示其房屋产权人为李彦兵, 共有情况为共同共有, 房屋性质为私有, 房屋编号 FB00012302, 建筑面积为 136.34 平方米, 房屋户型为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫; 房屋规划用途为成套住宅, 实际用途为成套住宅, 建筑规模适中, 钢混结构, 房屋总层数 17 层, 估价对象位于第 9 层, 建成年份为 2013 年。

根据估价人员调查了解, 于价值时点, 估价对象已被河南省鄢陵县人民法院查封, 未设立地役权, 不包含动产、特许经营权、构筑物及花草树木等。本次评估未考虑估价对象被查封对评估结果的影响, 估价结果依本估价目的使用时以其不受限制为假设前提。

B: 土地状况: 估价对象所在宗地形状较规则, 地势平坦, 地基承载力大, 宗地东临南关街, 北依汶河; 土地实际开发程度为外部“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气), 内部“六通一平”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气及场地平整)。其具体条件为: 土地平整, 市政供水、供电、通讯、供气保证率均在 98%以上, 能满足人们正常的生活需要, 雨污水分流, 排水通畅。

由于估价委托人未提供该地块的容积率、总建筑面积等相关经济技术指标, 故本次估价未列明估价对象合理分摊的土地使用权面积。

3、估价对象实物状况

A、房屋状况: 估价对象位于河南省鄢陵县花城春天, 该小区环境较好,

902 号房，位于鄢陵县管辖范围内。鄢陵县隶属于许昌市，位于河南省中部，千里伏牛山脉东方，万里母亲河黄河南侧。西靠长葛市、建安区，北与开封市，东与周口市，南与漯河市接壤，在国家历史文化名城—汉魏故都许昌东。下辖 8 镇 4 乡，分别为安陵镇、马栏镇、柏梁镇、陈化店镇、望田镇、张桥镇、南坞乡、陶城镇、只乐乡、大马镇、彭店乡、马坊乡。总面积 871.6 平方公里，耕地面积 92 万亩，人口 62 万人。南北长 57.5 公里，东西宽 20.87 公里，总面积 871.6 平方公里。县城安陵镇西北距省会郑州市 110 公里、新郑国际机场 70 公里，北距开封市 80 公里，西距许昌市、京广铁路 36 公里、京珠高速公路 30 公里，西南距漯河市 70 公里，东南距周口市 70 公里，区位优势十分明显。

（2）微观区域因素分析

①位置状况：估价对象位于鄢陵县南关街与汶河交叉口西南侧，距鄢陵县妇幼保健院约 1000 米，估价对象所在建筑物南北朝向，建筑规模适中，总层数 17 层，估价对象成套住宅位于第 9 层；区域内分布有安正国际城、怡和苑小区、德秀嘉苑、南街社区、新家园小区等住宅小区，各项公共配套设施齐全，能满足人们正常的生活需要。

②交通状况：区域内道路路网较密集，对外交通主要依靠南关街、站前街、花都大道等道路，公共交通便捷度较高，道路周边规划有临时停车位，停车方便。

③环境状况：估价对象所在小区自然环境好，绿化较好。该区域人文环境较好，无污染、无噪音、无景观。

④基础设施和公共服务设施状况：区域内基础设施达到“六通”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气，基础配套设施完善；估价对

象周围有家家超市、小星星幼儿园、鄢陵县初级中学、鄢陵人民医院、鄢陵县中医院、中国建设银行、中国农业银行等公共配套设施，公共服务设施完备。

位置图：



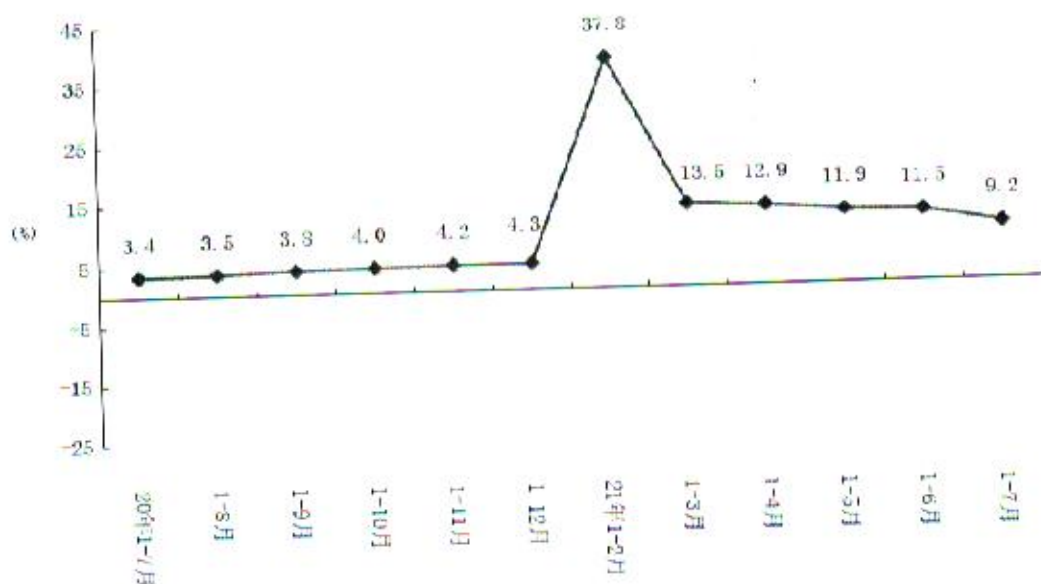
5、房地产市场状况

(1) 河南省房地产市场行情

① 房地产开发投资完成情况

2021年1-7月份，全省房地产开发投资4374.32亿元，同比增长9.2%，比2019年1-7月份增长12.9%。其中，住宅投资3699.71亿元，增长12.0%。

全省房地产开发投资增速



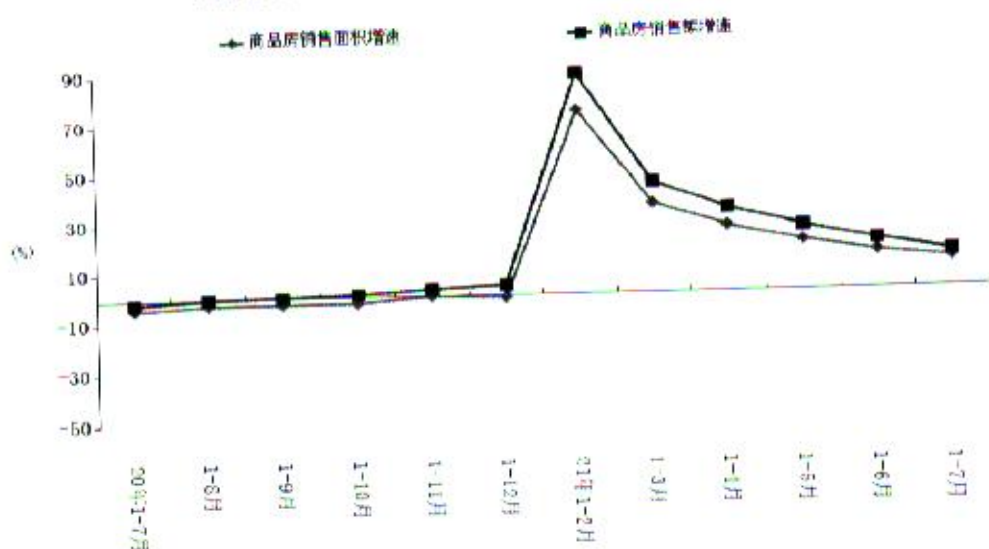
1-7月份，房地产开发企业房屋施工面积57775.34万平方米，同比增长10.4%。其中，住宅施工面积44667.02万平方米，增长11.6%。房屋新开工面积8734.45万平方米，增长8.6%。其中，住宅新开工面积7274.28万平方米，增长12.3%。房屋竣工面积2825.88万平方米，增长66.3%。其中，住宅竣工面积2237.10万平方米，增长64.6%。

1-7月份，房地产开发企业土地购置面积236.86万平方米，同比下降26.2%；土地成交价款165.77亿元，下降28.7%。

②商品房销售和待售情况

1-7月份，商品房销售面积7247.06万平方米，同比增长11.5%，比2019年1-7月份增长7.3%。其中，住宅销售面积增长13.2%，办公楼销售面积下降46.9%，商业营业用房销售面积下降5.1%。商品房销售额4880.50亿元，增长14.0%，比2019年1-7月份增长12.1%。其中，住宅销售额增长16.4%，办公楼销售额下降44.8%，商业营业用房销售额下降0.2%。

全省商品房销售面积与销售额增速

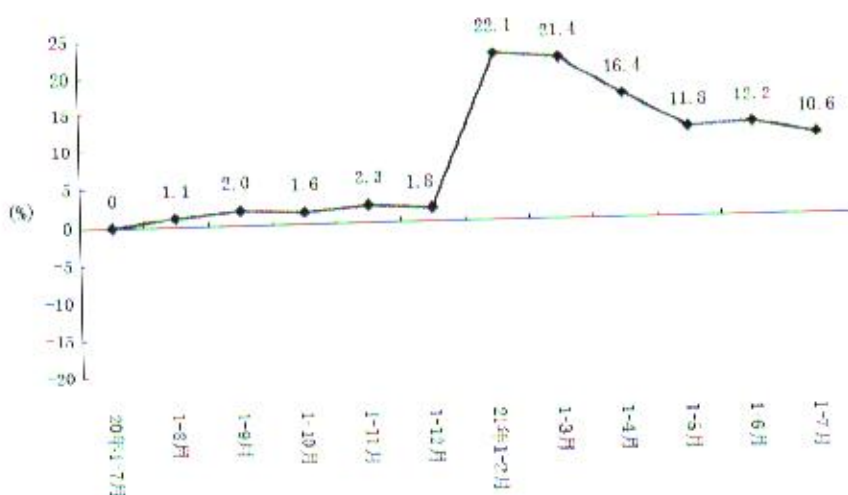


7月末,商品房待售面积2639.88万平方米,比6月末增加7.95万平方米。其中,住宅待售面积减少4.01万平方米,办公楼待售面积减少0.74万平方米,商业营业用房待售面积增加2.30万平方米。

③房地产开发企业到位资金情况

1-7月份,房地产开发企业实际到位资金4694.46亿元,同比增长10.6%,比2019年1-7月份增长10.6%。其中,国内贷款328.35亿元,下降4.3%;自筹资金2554.40亿元,增长3.9%;定金及预收款1144.18亿元,增长18.0%;个人按揭贷款603.58亿元,增长37.3%。

全省房地产开发企业到位资金增速



(2) 鄢陵县经济运行状况

2020年，鄢陵县全县生产总值完成370.1亿元，净增112.5亿元，年均增长5.8%；其中一二三产业年均增长3%、5%、7.9%。固定资产投资增长22.7%，年均增长14.1%。社会消费品零售总额102.5亿元，年均增长7.9%。公共财政预算收入13.04亿元，净增3.24亿元，年均增长9.38%。

2021年鄢陵县全县经济社会发展的主要预期目标是：生产总值增长7.5%以上；规模以上工业增加值增长7.5%以上；固定资产投资增长7.5%；社会消费品零售总额增长9%以上；一般公共预算收入增长5%；居民收入保持稳定增长；粮食生产稳定在55万吨以上；常住人口城镇化率提高1.5个百分点；外贸出口总额保持总体稳定；实际利用外资稳定增长。

(五) 价值时点

二〇二一年八月三十一日。（完成实地查勘之日）

(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。

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。

（七）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）；

（2）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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）；

（4）《中华人民共和国土地管理法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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）。

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/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

(3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508—2014;

(4) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507—2014;

(5) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》GB/T 21010—2017;

(6) 《河南省房地产估价技术指引之一——报酬率或资本化率求取》;

(7) 《河南省房地产估价技术指引之二——比较法中市场状况调整》;

(8) 《河南省房地产估价技术指引之三——估价假设和限制条件运用》;

(9) 《河南省房地产估价技术指引之四（试行）——营业税改征增值税后房地产估价中应注意的问题》;

(10) 《河南省房地产估价技术指引之五——估价方法选用及估价结果确定》;

(11) 《河南省房地产估价技术指引之七——收益法运营费用中房屋维修费的计算》;

(12) 《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》（法释[2004]16号）;

(13) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）。

3、估价委托人提供的有关资料

《河南省鄢陵县人民法院司法鉴定委托书》、《河南省鄢陵县人民法院执行裁定书》、《房屋登记簿》复印件

4、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

(1) 估价人员现场勘察资料;

(2) 估价人员和估价机构掌握的鄢陵县成套住宅交易案例及租赁案例等

资料：

- (3) 鄢陵县城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
- (4) 其他相关资料。

（八）估价原则

本估价报告遵循下列原则：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，不偏袒估价利害关系人中的任何一方，从实际出发，坚持原则、实事求是、公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、行政法规和估价对象所在地的地方性法规，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在遵循合法原则的前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

4、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求

范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于估价对象或同类房地产有租金等经济收入的房地产估价；成本法适用于估价对象可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产估价；假设开发法适用于房地产开发用地、在建工程等具有投资开发价值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其它方法预测或测算的房地产估价项目。

1、本次估价的思路和估价方法的选择

估价对象规划用途为成套住宅，且为已建成并投入正常使用的成套住宅，考虑成熟地区土地取得成本、开发利润、分摊土地使用权面积等重要数据不易搜集，且无相关的规划资料，故不适宜选用成本法。

估价对象为非独立的建筑物或在建工程，现状利用方式为其最高最佳利用方式，同时没有相应的规划变更文件，故不宜采用假设开发法。

估价对象为成套住宅房地产，有客观租赁收益，故可采用收益法进行估价。

根据《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”。估价对象周边同类型住宅房地产交易活跃，市场依据充分，交易案例能真实反映估价对象的正常市场价值，故可选用比较法对估价对象进行评估。

2、估价方法的定义

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。其公式为：

比准价格=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

收益法是预计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的估价对象价值或价格的方法。

本次估价收益法宜选用持有加转售模式，同时净收益在持有期 t 年内按照一定比率 g 逐年递增、期间报酬率与期末报酬率 Y 相同的前提下进行估价。基本公式如下：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

式中： V 为房地产收益价格

A 为期间净收益

V_t 为期末转售收益

Y 为期间报酬率与期末报酬率

g 为持有期内净收益逐年递增比率

t 为持有期

(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《中华人民共和国城市房地产管理法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号

公布)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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)、《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》(法释[2004]16号)、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》等有关法律、法规及估价规范,遵循独立、客观、公正、合法的原则,采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断,确定估价对象在价值时点二〇二一年八月三十一日满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的房地产市场价值为人民币68.40万元,大写人民币陆拾捌万肆仟元整,合建筑面积单价5017元/平方米。

估价对象在价值时点的快速变现价值为54.72万元,大写人民币伍拾肆万柒仟贰佰元整,快速变现价值折扣率为20%。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
董晓阁	4120170049		二〇二一年九月二十三日
张欢欢	4120160115		二〇二一年九月二十三日

(十二) 参与估价人员

本次估价没有协助估价的人员,亦没有专家对本估价报告提供重要专业

帮助。

(十三) 实地查勘期

二〇二一年八月三十一日

(十四) 估价作业期

自二〇二一年八月三十一日起至二〇二一年九月二十三日止

(十五) 估价报告使用期限

自二〇二一年九月二十三日起至二〇二二年九月二十二日止