



涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：东新评鉴字[2022]016号

估价项目名称：东营市东营区沂河路10号9幢1单元402室住宅
房地产处置司法评估报告

估价委托人：高青县人民法院

房地产估价机构：东营市新纪元房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师：郭文强 注册号 3720190051

高伟 注册号 3720200028

估价作业日期：2022年5月13日至2022年5月25日

估价报告出具日期：2022年5月25日

致估价委托人函

高青县人民法院：

承蒙委托,我公司秉着独立、客观、公正、合法的原则,遵照我国有关房地产估价的法律、法规、制度规定和《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)以及贵方提供的相关资料,对贵方执行的徐锡林,张焱鑫罚金一案中,涉及的位于东营市东营区沂河路 10 号 9 幢 1 单元 402 室的住宅房地产进行了详细的实地查勘,并进行了具体测算评估,现将估价要项归纳总结如下,以供参考:

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: 根据估价委托人及本次估价目的共同确定,本次估价对象位于东营市东营区沂河路 10 号 9 幢 1 单元 402 室,权利人为徐锡林、王艳青,共有情况为共同共有。本次评估范围为住宅房屋、地下室及其分摊的土地,住宅房屋建筑面积 118.62 平方米,地下室建筑面积 24.18 平方米,用途为住宅、地下室,混合结构,建成于 2004 年,共 5 层,所在层为第 4 层;

价值时点: 2022 年 5 月 13 日。

价值类型: 市场价格。某种房地产在市场上的平均交易价格。

估价方法: 比较法、收益法。

估价结果: 通过对估价对象的实物、权益、区位及市场供求等影响其价值的因素进行综合分析之后,根据市场调查及评估人员的经验,运用比较法、收益法进行认真的分析和测算,确定估价对象东营市东营区沂河路 10 号 9 幢 1 单元 402 室住宅房地产及地下室(住宅房屋建筑面积为 118.62 平方米、地下室建筑面积为 24.18 平方米)在价值时点 2022 年 5 月 13 日的市场价值为 RMB 108.85 万元,大写人民币壹佰零捌万捌仟伍佰元整(住宅房屋单价 8565 元/平方米、地下室单价 3000 元/平方米)。

特别提示:

1、报告使用人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内使用评估报告。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。

2、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。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

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、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是个有机整体，报告使用方应完整阅读、正确理解规范使用本报告。

6、本估价报告的使用期为一年，即自 2022 年 5 月 25 日起至 2023 年 5 月 24 日止。

东营市新纪元房地产评估咨询有限责任公司

2022 年 5 月 25 日

目 录

估价师声明	2
估价的假设和限制条件	3
估价结果报告	6
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	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	13
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘日期.....	15
十三、估价作业日期.....	15
十四、估价报告使用期限.....	15
附件	16

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）我们在本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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经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）我们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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（5）本机构注册房地产估价师郭文强、高伟已于 2022 年 5 月 13 日对估价对象做了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性负责。

（6）注册房地产估价师及其所在的估价机构具备本估价业务所需的执业资格和相关的估价经验，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

（7）遵守相关法律、法规和估价规范，对估价对象在价值时点时的估价目的下价值进行分析、估算并发表专业意见，是我们注册房地产估价师的责任，我们不对估价对象的法律权益提供保证。提供必要的资料并保证所提供资料真实性、合法性、完整性，恰当使用估价报告是估价委托人和相关当事方责任。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了《不动产权证》等资料，我们对相关资料记载的权属、面积、用途等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、准确、完整。本估价报告所载的房屋权属、面积、用途，以估价委托人提供的相关资料上记载的内容为准。

2、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

3、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用状况，查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部装修。因受技术手段限制，估价人员无法对估价对象的隐蔽工程（地基、电气管线、供水管线等需要覆盖、掩盖的工程）、建筑结构质量等进行专业检测。故本次评估假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，无基础、结构等方面的重大质量问题及安全隐患并足以维持其正常使用为假设前提。

4、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。

5、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。

6、估价对象享有公共部位的通行权及水、电等公用设施的使用权。

7、假设估价委托人提供的估价资料和陈述情况是真实的、合法的、完整的，我们未对本事项进行调查确认。

8、本估价机构仅对在估价委托人提供的资料及相关单位出具的有关证明真实、合

法、完善、有效的情况下形成的估价结果承担责任，并对本次估价结果有解释权。

9、在房产市场比较稳定的情况下，本报告的有效期原则为一年。

10、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象、估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

11、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

二、未定事项假设

1、实地查勘时，估价对象未出租。本次评估以估价对象未有任何方式的销售及估价对象未涉及影响估价价值的租赁协议为假设前提，若估价对象存在影响其价值的限制，本估价结果无效或应作相应调整。

2、本估价结果已包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

三、背离事实假设

1、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务，或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

1、估价委托人提供的估价对象的有关资料未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经房地产估价师实地调查，估价对象建成于 2004 年，本次估价建筑物的建成年份以实地调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

六、估价报告使用限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、估价委托人应对所提供的资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。

3、估价对象实物由估价委托人现场指认并确认，结合估价委托人提供的资料记载范围，本次以估价委托人现场指认的估价对象实物范围与相关资料权属范围属同一估价对象为限制前提进行评估。若有不符，本估价报告无效或应做相应调整。

4、本估价报告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修正甚至重新估价。

5、价值时点时，估价对象若转换使用用途，本估价结果无效。

6、本估价报告的使用期限为一年，即自 2022 年 5 月 25 日起至 2023 年 5 月 24 日。如超过使用期限，或价值时点之后、使用期限之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

7、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”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

8、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。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：高青县人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：东营市新纪元房地产评估咨询有限责任公司

住所：山东省东营市东营区东三路 237 号金石国际大厦 1301-1304 房间

统一社会信用代码：91370502743384981N

法定代表人：李宏强

备案等级：贰级

房地产估价机构备案证书编号：鲁评 082004 号

联系人：汤龙韶

联系电话：0546-8083050 8088580

邮政编码：257091

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）估价对象范围

本次估价对象位于东营市东营区沂河路 10 号 9 幢 1 单元 402 室，不动产权利人为徐锡林、王艳青。本次评估范围为房屋、地下室及其分摊的土地，住宅房屋建筑面积 118.62 平方米、地下室建筑面积 24.18 平方米，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套及装饰装修价值；不含室内动产、债权债务等其他财产权益。

（二）估价对象基本情况

根据估价委托人及本次估价目的共同确定，本次估价对象位于东营市东营区沂河路 10 号 9 幢 1 单元 402 室，关系人为徐锡林、王艳青。本次评估范围为房屋、地下室及

其分摊的土地，住宅房屋建筑面积 118.62 平方米、地下室建筑面积 24.18 平方米。经现场勘察：估价对象地基基础牢固，主体外观完好。

1、建筑物权益状况表

估价对象权益状况一览表

《不动产权证》证号	鲁（2018）东营市不动产权第 0017700 号				
关系人	徐锡林、王艳青				
产别/共有情况	共有/共同共有				
共有份额	——				
房屋坐落	东营区沂河路 10 号 9 幢 1 单元 402 室				
登记时间	2018 年 5 月 21 日				
用途	住宅				
房屋状况	总层数	所在层数	结构	住宅建筑面积（m ² ）	地下室建筑面积（m ² ）
	5	4	混合	118.62	24.18
出租或占用	未出租				
规划条件	符合城市规划				
他项权利设立情况	设立抵押权				
拖欠税费情况	无				
查封情况	已被查封				
其他特殊情况	无				

2、土地权益状况表

《不动产权证》证号	鲁（2018）东营市不动产权第 0017700 号
土地使用权人	徐锡林、王艳青
土地所有权	国家所有
土地坐落	东营区沂河路 10 号 9 幢 1 单元 402 室
不动产单元号	370502001014GB00044F04550009
地类（用途）	城镇住宅用地
使用权类型	出让
使用权面积（m ² ）	——
终止日期	2072 年 05 月 13 日止
土地使用管制	无管制情况
他项权利状况	——

3、估价对象建筑物实物状况

估价对象实物状况一览表

名称	东营市东营区沂河路 10 号 9 幢 1 单元 402 室住宅房地产
坐落	东营市东营区沂河路 10 号 9 幢 1 单元 402 室
用途	住宅
建筑面积	房屋 118.62 m ² ，地下室 24.18 m ²
建筑结构	混合
建成时间	2004 年
建筑层数	5
设施设备	估价对象室内水、电等基础配套设施及设备齐全
估价对象所在层数	4
外观	外观规整，简洁大方
装饰装修	室内地面瓷砖，内墙乳胶漆，造型吊顶；厨房、卫生间地面瓷砖，内墙瓷砖，铝扣板吊顶
完损状况	结构部分完好、装修、设备部分完好齐全完整，管道畅通、现状良好，使用正常
新旧程度	八五成新
使用及维护状况	至价值时点，估价对象工程质量及维护、保养、使用情况较好，没有进行大修及翻新完好程度较高，估价对象房屋未出现影响正常使用的工程质量问题，建筑物维护状况较好

4、估价对象土地实物状况

名称	东营市东营区沂河路 10 号 9 幢 1 单元 402 室住宅用地
坐落	东营市东营区沂河路 10 号 9 幢 1 单元 402 室
土地权利性质/用途	国有出让/城镇住宅用地
面积 (m ²)	——
四至	南临潍河路、北临沂河路、东临胜利大街、西临胶州路
土地形状	宗地形状呈较规则的矩形，对土地利用及建筑物布局无不利影响
地形、地势、地质	该宗地地势平整，无影响建筑物的不良地势、地质和水文状况
土壤情况	潮土、盐土，无污染情况
开发程度	宗地内开发程度达到“七通一平”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气及场地平整），宗地外“七通一平”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气及场地平整）
规划限制	无特殊规划限制
土地使用期限	2072 年 05 月 13 日止

5、估价对象区位状况

(1) 地理位置

东营市是山东省地级市，成立于 1983 年 10 月，是黄河三角洲的中心城市，我国重要的石油基地。东营位于山东省东北部、黄河入海口的三角洲地带，东经 118°5′，北纬 38°15′。东营是古代伟大的军事家孙武故里、山东地方代表戏曲吕剧的发源地和中国第二大石油工业基地胜利油田崛起地，被评为中国“六大最美湿地之一”。东营市位于山东省北部黄河三角洲地区，黄河在东营市境流入渤海，东、北临渤海，西与滨州市毗邻，南与淄博市、潍坊市接壤。南北最大纵距 123 公里，东西最大横距 74 公里，总面积 7923 平方公里。东营区位优势明显，东临渤海，与日本、韩国隔海相望，北靠京津唐经济区，南连山东半岛蓝色经济区，向西辐射广大内陆地区，是环渤海经济区的重要节点、山东半岛城市群的重要组成部分，处于连接中原经济区与东北经济区、京津唐经济区与胶东半岛经济区的枢纽位置。东营市划为 3 个区：东营区、河口区、垦利区，2 个县：广饶县、利津县，常住人口 203.53 万人。东营市公路通车里程 2913.4 公里，公路密度每百平方公里 39 公里。10 条干线公路以东营黄河大桥为枢纽，南与济青高速公路相连，北通北京、天津，是胶东半岛和鲁中山区进入京津必经之地。在中心城区规划七个综合交通枢纽规划，其中四个为综合交通一级枢纽，包含城际轨道、城市轨道交通（或普通铁路）、长途客运和公共交通；另外三个为综合交通一级枢纽，包含城市轨道交通（或普通铁路）、长途客运和公共交通。东营港是黄河经济带连接东北亚最佳海陆通道中的枢纽。规划东营胜利机场为国内支线 4D 级机场。建成黄河三角洲的核心空港，成为京津冀与胶东半岛中间地带的区域性国际航空枢纽。2017 年，东营市入选为第五届全国文明城市。2017 年 11 月 12 日，“2017 年中国百强城市排行榜”发布，东营市位列固定资产投资最高的十大城市之一。

(2) 区位状况

位置 状况	坐落	东营区沂河路 10 号 9 幢 1 单元 402 室
	方位	南临潍河路、北临沂河路、东临胜利大街、西临胶州路
	朝向	朝南
	与重要场所的距离	东距清风湖公园 200 米，北距人民医院 1.3 公里
交通 状况	道路状况	东面为城市主干道胜利大街，南面为城市次干道潍河路，北面为城市次干道沂河路，西面为城市主干道胶州路

	交通管制	无
	停车便利度	小区内有停车场，停车较为方便
环境状况	自然环境	自然环境较好
	景观	估价对象周边人文环境较好
外部配套设施	基础设施	宗地内外开发程度达到“七通”（即供水、排水、通电、通讯、通路、供暖、通气），宗地内场地平整，基础设施较为完善
	公共服务设施	估价对象所在区域为东营市中心城区，公共服务设施齐全，商业繁华

五、价值时点

2022 年 5 月 13 日（以房地产估价人员实地查勘之日确定）

六、价值类型

价值类型：市场价格。

价值定义：市场价格简称市场价或市价，是一般价格（平均价格），而不是个别价格（成交价格）。某种或某宗房地产在某一时间的市场价格，简要地说，是该种房地产在该时间的现实市场上的平均交易价格。

本次估价结果按建筑面积计价，计价币种为人民币。

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。

（一）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对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）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、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（四）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。

（五）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。

八、估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规

- （1）《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 72 号）；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定）；
- （3）《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号）；
- （4）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）；
- （5）《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）。

2、部门规章、规范性文件

- （1）《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》（法办发[2007] 5 号）；
- （2）《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）；
- （3）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011] 21 号）；

(4) 《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》（法释[2016]18 号）；

(5) 《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）；

(6) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；

(7) 《房地产估价机构管理办法》（建设部令第 142 号）；

(8) 《注册房地产估价师管理办法》（2006 年 3 月 7 日经建设部第 86 次常务会议讨论通过）；

(9) 《东营市人民政府关于公布东营市中心城等土地级别与基准地价的通知》东政发【2020】8 号。

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

3、本次估价采用的技术规程

(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/T50899—2013）；

(3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2013）；

(4) 《房屋完损等级评定标准》（城住字（1984）第 678 号）。

4、估价委托人提供的有关资料

(1) 《高青县人民法院委托书》〔（2021）鲁 0322 执 1477 号〕；

(2) 估价对象有关证明资料复印件；

(3) 估价委托人提供的其他相关资料。

5、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

(1) 估价人员实地查勘资料；

(2) 估价人员市场调查资料；

- (3) 估价对象所在区域同类型房地产市场交易数据资料；
- (4) 估价机构收集整理其他相关资料。

九、估价方法

(一) 估价方法的适用性分析

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以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们认为估价对象适合采用比较法、收益法进行估算，估价方法适用性分析见下表：

可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	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	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	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	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
是否选取	选取	选取	不选取	不选取
估价方法选用理由	估价对象所在区域房地产市场发育充分，区域内类似房地产的市场交易案例较多，宜采用比较法进行评估	估价对象用途为住宅，属收益性物业，所在区域的房地产租赁活动活跃，出租案例较容易取得，且相关收益参数均可确定，宜采用收益法进行评估	估价对象为已建成房地产，不属于待开发房地产，也无重新开发建设的必要，所以不宜采用假设开发法进行测算。	该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，况且估价对象为住宅，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不适宜采用成本法作为估价方法

(二) 估价方法的定义及公式

比较法就是在求取估价对象的价格时，根据替代原则，将估价对象与在较近时期内已发生交易的类似房地产交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该房地

产的交易情况、市场状况、房地产状况（区位、实物、权益等）等差别，修正得出估价对象在价值时点的市场价格的方法。

比较法基本公式：案例修正后单价＝可比实例成交单价×交易情况修正×市场状况调整×实物状况调整×权益状况调整×区位状况调整

评估单价＝案例 A 修正后单价×权重 1＋案例 B 修正后单价×权重 2＋案例 C 修正后单价×权重 3

2、收益法

收益法是指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。

选用收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，应优先选用报酬资本化法。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的相关要求，对于经济寿命过长的估价对象而言，在选用收益法时应优先选用持有加转售模式。因此，经综合分析确定本次评估选用报酬资本化法持有加转售模式进行评估。报酬资本化法持有加转售模式，计算基本公式如下：

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

式中：V——收益价值（元或元/m²）；

A_i——期间受益（元或元/m²）；

V_t——期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i——未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t——期末报酬率（%）；

t——持有期（年）。

十、估价结果

通过对估价对象的实物、权益、区位及市场供求等影响其价值的因素进行综合分析

之后，根据市场调查及评估人员的经验，运用成本法进行认真的分析和测算，确定估价对象东营市东营区沂河路 10 号 9 幢 1 单元 402 室住宅房地产及地下室（住宅房屋建筑面积为 118.62 平方米、地下室建筑面积为 24.18 平方米）在价值时点 2022 年 5 月 13 日的市场价值为 RMB 108.85 万元，大写人民币壹佰零捌万捌仟伍佰元整（住宅房屋单价 8565 元/平方米、地下室单价 3000 元/平方米）。

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
郭文强	3720190051		年 月 日
高 伟	3720200028		年 月 日

十二、实地查勘日期

估价人员于 2022 年 5 月 13 日进入估价对象现场进行实地查勘，于 2022 年 5 月 13 日完成实地查勘。

十三、估价作业日期

本次估价作业期为受理估价委托日起至估价报告出具之日止，即自 2022 年 5 月 13 日至 2022 年 5 月 25 日。

十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自完成估价报告之日起为一年，即：2022 年 5 月 25 日至 2023 年 5 月 24 日；使用期限内因市场状况变化很大时，本估价结果应作重新评估；超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

附件

- 一、鉴定委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象不动产权证及不动产登记信息查询证明复印件
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件