

涉执房地产处置 司法评估报告

豫洛正恒房估字（2022）第 01210622SJ046 号

估价项目名称：河南省南阳市宛城区汉冶街道办事处袁庄社区
居委会建业森林半岛 30 幢 1 单元 1502 室住宅
市场价值评估

估价委托人：南阳高新技术产业开发区人民法院

房地产估价机构：河南正恒房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：万晓昱（4120180089）

杨柳明（4120210142）

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十二日

致估价委托人函

南阳高新技术产业开发区人民法院：

承蒙委托，我对河南省南阳市宛城区汉冶街道办事处袁庄社区居委会建业森林半岛 30 幢 1 单元 1502 室住宅，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：估价对象基本状况如下表：

估价对象基本状况表

名称	河南省南阳市宛城区汉冶街道办事处袁庄社区居委会建业森林半岛 30 幢 1 单元 1502 室住宅			
坐落	河南省南阳市宛城区汉冶街道办事处袁庄社区居委会建业森林半岛 30 幢 1 单元 1502 室			
	小区名称	建业森林半岛	房号及部位	30 幢 1 单元 1502 室
	房屋总层数	19 (实勘 16)	所在层数	15-16 层
范围	估价对象的范围为房屋及其所分摊的土地使用权。本次评估含室内装饰装修，不包含室内可移动设施等动产和债权债务等。			
规模	建筑面积 (m ²)	212.2	分摊土地使用权面积 (m ²)	13.74
权属	权利人	邓峰	不动产权证号	豫 (2017) 南阳市不动产权第 0010812 号
	共有情况	房屋单独所有	用途	城镇住宅用地/成套住宅
	权利性质	国有出让/市场化商品房	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
	设定他项权状况	估价对象已设立他项权	查封等其他限制状况	已查封
	终止日期	国有建设用地使用权 2010 年 03 月 29 日起 2080 年 03 月 29 日止		
其他状况	房屋结构	钢混结构	建成年代	2015
	朝向	南朝向	户型	八室三厅二卫一厨二阳台 (楼中楼)
备注	1、本次评估所包含室内装饰装修指不可移动的地板砖、木地板、墙砖、墙纸、吊顶等以及拆卸有可能损坏或造成价值减损的定制一体式壁柜、定制一体式橱柜、门、窗、座便器、顶灯等；本次评估室内装饰装修不包括可移动桌子、凳子、沙发、床、电视等。 2、相关信息来源于不动产权证书、南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表及注册房地产估价师实地查勘			

价值时点：2022 年 6 月 14 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：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，依据《房地产估价规范》及相关法律法规，经过实地查勘和市场调查，以合理的假设为前提，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，采用比较法、收益法对估价对象的市场价值进行专业分析、测算和判断。最后确定：**估价对象在价值时点的房产市场价值为人民币 2907352 元，大写（人民币）：贰佰玖拾万零柒仟叁佰伍拾贰元整。合建筑面积单价：13701 元/平方米。**

特别提示：

1、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会使用；

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会使用；

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、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，以免造成不必要的损失。估价结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

此致

河南正恒房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月二十二日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
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.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	14
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.....	15
附 件.....	16
一、南阳高新技术产业开发区人民法院委托书.....	16
二、不动产权证书复印件.....	16
三、南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表复印件.....	16
四、南阳高新技术产业开发区人民法院执行裁定书复印件.....	16

五、估价对象区位示意图..... 16

六、估价对象室外照片..... 16

七、房地产评估机构营业执照复印件.....16

八、房地产评估机构备案证书复印件.....16

九、注册房地产估价师注册证书复印件.....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、注册房地产估价师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依照中华人民共和国国家标准《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）及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师万晓昱、杨柳明已于2022年6月14日对本估价报告的估价对象进行了实地查勘，并做了实地查勘记录。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、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的专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名（盖章）	签名日期
万晓昱	4120180089		年 月 日
杨柳明	4120210142		年 月 日

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的不动产权证书复印件、南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表复印件，我们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。

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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与不动产权证书复印件记载建筑面积大体相当。

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，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、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的公开市场价格，不考虑国家宏观社会经济政策发生变化、市场价格的波动以及其它不可抗力因素对估价价值的影响。也不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评估价值的影响。

6、本估价报告中估价对象的界定、价值的确定、估价过程中有关参数的选取以及估价对象外部环境等因素均以价值时点为准，

不考虑价值时点以外这些要素的变化对估价结果造成的影响。

7、根据本次估价目的，价值时点设定为估价对象实地查勘之日，并假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘之日的状况相同。

8、本次评估，考虑到评估对象交易税费负担方式对其市场价值的影响，假定评估对象转让时税费由转让人和买受人各自负担。

9、本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其估价结果的影响。

10、因估价委托人未明确估价对象存在租赁权及居住权，注册房地产估价师经过现场调查，亦未发现相关情况，本次评估假定估价对象无租赁权且未设立居住权。

（二）未定事项假设

未定事项假设指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价无未定事项假设。

（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，估价对象已抵押、已被依法查封，根据本次估价目的，本次估价不考虑估价对象抵押、查封及担保物权和其他优先受偿权的影响。

（四）不相一致假设

应说明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、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

估价对象不动产权证书及南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表记载估价对象总层数为 19 层，根据现场查勘估价对象总层数为 16 层，本次评估总楼层以注册房地产估价师现场查勘为准。

（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。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即自 2022 年 6 月 22 日起至 2023 年 6 月 21 日止，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。超过有效期使用估价报告，相关责任由报告使用者负责。

（二）估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（三）因住宅建设用地使用权期限届满自动续期的费用缴纳或者减免规定未出台，本次估价无法考虑未来相关法规制度对估价结果产生的影响。

（四）本估价报告是应委托方要求，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的目的所作，不得用于其它目的，若改变估价目的或估价对象的使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（五）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，在报告抽检时提供给抽检部门。

（六）本估价报告专为估价委托人使用。未经本公司书面同意，本估价报告不得向估价委托人和估价报告审查部门以外的个人和单位提供，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。

（七）本估价报告数据全部采用电算化连续计算得出，可能出现个别等式左右不完全相等的微小误差，但不影响计算结果及最终结论的准确性。

（八）本估价报告必须经过本公司加盖公章，并经注册房地产估价师签章、签字后方可使用。

（九）本估价报告由河南正恒房地产评估咨询有限公司负责解释。

三、其他有关情况的说明

估价对象所在层为 15 层至 16 层，总层数实勘为 16 层且存在阁楼，阁楼面积未计入不动产权证书面积之内，本次评估已考虑阁楼对其不动产价值的影响。

估价结果报告

一、估价委托人

南阳高新技术产业开发区人民法院

二、房地产估价机构

名称：河南正恒房地产评估咨询有限公司

住所：洛阳市西工区七一路 13 号院九州大厦 920-923 室

法定代表人：谢红峰

估价备案等级：一级

备案证书编号：41030021

营业执照注册号：914103037324453125

联系电话：（0379）63219419 63215275

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

估价对象位于河南省南阳市宛城区汉冶街道办事处袁庄社区居委会建业森林半岛 30 幢 1 单元 1502 室住宅，其位于一幢十六层（实勘）钢混结构楼房内，估价对象所在层数为第十五至十六层，建筑面积 212.2 m²，分摊国有土地使用权面积 13.74 m²，估价对象范围为房屋及其所分摊的土地使用权，本次评估含室内装饰装修，不含室内可移动设施等动产和债权债务等。

（二）估价对象基本状况

1、估价对象基本状况

估价对象基本状况表

名称	河南省南阳市宛城区汉冶街道办事处袁庄社区居委会建业森林半岛 30 幢 1 单元 1502 室住宅			
坐落	河南省南阳市宛城区汉冶街道办事处袁庄社区居委会建业森林半岛 30 幢 1 单元 1502 室			
	小区名称	建业森林半岛	房号及部位	30 幢 1 单元 1502 室
	房屋总层数	19（实勘 16）	所在层数	15-16 层

范围	估价对象的范围为房屋及其所分摊的土地使用权。本次评估含室内装饰装修，不包含室内可移动设施等动产和债权债务等。			
规模	建筑面积 (m²)	212.2	分摊土地使用权面积 (m²)	13.74
权属	权利人	邓峰	不动产权证号	豫(2017)南阳市不动产权第0010812号
	共有情况	房屋单独所有	用途	城镇住宅用地/成套住宅
	权利性质	国有出让/市场化商品房	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
	设定他项权状况	估价对象已设立他项权	查封等其他限制状况	已查封
	终止日期	国有建设用地使用权2010年03月29日起2080年03月29日止		
其他状况	房屋结构	钢混结构	建成年代	2015
	朝向	南朝向	户型	八室三厅二卫一厨二阳台(楼中楼)
备注	1、本次评估所包含室内装饰装修指不可移动的地板砖、木地板、墙砖、墙纸、吊顶等以及拆卸有可能损坏或造成价值减损的定制一体式壁柜、定制一体式橱柜、门、窗、座便器、顶灯等；本次评估室内装饰装修不包括可移动桌子、凳子、沙发、床、电视等。 2、相关信息来源于不动产权证书、南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表及注册房地产估价师实地查勘			

2、估价对象区位状况

(1) 位置

估价对象位于河南省南阳市宛城区汉冶街道办事处袁庄社区居委会建业森林半岛30幢1单元1502室住宅，所在小区东临南阳建业森林半岛假日酒店，南临信臣东路，西临农运路，北临南泰路。

估价对象位置示意图：



（2）交通

估价对象附近有信臣东路、孔明大道；K30路、K37路等多路公交车从估价对象附近经过；周边道路无交通管制，道路通达度较高，交通较便捷；小区有停车场，停车方便。

（3）外部基础设施

估价对象所在区域为城市建设成熟区，开发程度高，已达“七通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通暖气，土地平整。其中供水、供电、通讯、燃气、暖气保证率高，基础设施完善。

（4）外部公共服务设施

估价对象附近有益家超市等商业服务设施，购物较便利；有中国农业银行、河南省农村信用社等金融机构；有1hk小哈佛幼儿园、南阳市第三十一小学等教育机构，基础教育条件较好；有南阳月季公园等公共服务设施；有南阳市第二体育健身中心等文体场馆。周边生活服务配套设施完善，居民日常生活便利。

（5）周围环境

估价对象所在小区绿化率较好；小区内部及周边无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染，周边无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公厕、立交桥等设施，有高架桥设施，自然环境较好。

估价对象所在地区治安状况较好，小区周围有常绿大溪地、钓鱼台壹号等住宅小区，人文环境好。

估价对象所在小区周边自然景观较好。

3、估价对象实物状况

（1）估价对象土地实物状况

估价对象所处宗地东临南阳建业森林半岛假日酒店，南临信臣东路，西临农运路，北临南泰路，土地形状规则，大致呈矩形，地形、地势平坦，土地承载力高，宗地开发程度已达“七通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通暖气，场地平整。具体如下：

①通路情况

周围路网密度大，居民出行便利。

②供水情况

市政供水，保证率高，能满足正常需要。

③排水情况

现有设施状况良好，排水通畅。

④供电情况

市政供电，保证率高，能满足正常需要。

⑤通讯情况

有通讯、有线电视、网络等设施，能满足正常需要。

⑥通气情况

小区内燃气，由燃气公司统一供应，能满足正常需要。

⑦通暖气情况

小区内暖气，由市政供暖系统供暖，能满足正常需要。

⑧小区内平整情况

小区内地势平坦，无明显高差，小区地面已进行水泥硬化。

(2) 估价对象建筑物状况见下表：

估价对象建筑物状况表

名称及坐落		河南省南阳市宛城区汉冶街道办事处袁庄社区居委会建业森林半岛 30 幢 1 单元 1502 室住宅		
建筑结构		钢混结构	建筑功能	成套住宅
总层数		19 层（实勘 16 层）	层高	约 3 米
建筑面积		212.2 m ²	户型	八室三厅二卫一厨二阳台 （楼中楼）
采光通风情况		较好	外观	外墙面真石漆、部分饰面砖
设施 设备	楼梯	楼梯间水泥砂浆踏步，木扶手		
	门窗	入户装防盗门，室内木门，塑钢外窗		
	室内配套	通上水、通下水、通电、通讯、燃气、暖气、中央空调		
	水电装置	独立电表及配套插座，室内管线为暗敷，独立水表		
各 房 间 装	一层客厅	地面地板砖，墙面贴墙布，部分饰面砖，顶石膏板吊顶		
	一、二层卧室	地面木地板，墙面贴墙布，顶石膏板吊顶		
	卫生间、厨房	地面地板砖，墙面瓷砖至顶，顶集成吊顶		

修 情 况	衣帽间	地面木地板，墙面乳胶漆，顶石膏板吊顶	
	阁楼	地面木地板，部分房间水泥地坪，墙面毛毡，部分房间刷乳胶漆，顶石膏板吊顶，部分房间刷乳胶漆	
建成年代	2015	维护状况	基础稳固，无不均匀沉降，墙面、地面、门窗完好无损，保养维护状况较好

4、估价对象权益状况

(1) 土地权益状况见下表：

估价对象土地权益状况表

权利人	邓峰	不动产权证号	豫(2017)南阳市不动产权第0010812号	
房屋坐落	河南省南阳市宛城区汉冶街道办事处袁庄社区居委会建业森林半岛30幢1单元1502室住宅			
用途	城镇住宅用地	权利性质	出让	
使用期限	国有建设用地使用权2010年03月29日起2080年03月29日止			
土地使用权面积	13.74 m ²	他项权利情况	估价对象已设立他项权	

(2) 建筑物权益状况见下表：

估价对象建筑物权益状况表

权利人	邓峰	不动产权证号	豫(2017)南阳市不动产权第0010812号	
房屋坐落	河南省南阳市宛城区汉冶街道办事处袁庄社区居委会建业森林半岛30幢1单元1502室住宅			
共有情况	房屋单独所有	权利性质	市场化商品房	
用途	成套住宅	租赁或占用情况	空置	
他项权利情况	估价对象已设立他项权	查封等形式限制权利情况	已查封	
权属清晰情况	权属清晰			

五、价值时点

价值时点是指所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。根据估价目的，本报告的价值时点确定为实地查勘之日，即2022年6月14日。

六、价值类型

根据估价目的，本次评估估价对象房地产的市场价值。

市场价值是指估价对象由熟悉情况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，是指估价对象在满足下列条件下进行交易最可能的价格：

（一）适当营销，即估价对象以适当方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

（二）熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

（三）谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

（四）不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买，卖方不是急于出售，同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

（五）公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易；

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告的评估价值是指在现状条件下，用途为住宅用房，在价值时点 2022 年 6 月 14 日的房地产市场价格。

七、估价原则

本估价报告遵循以下原则：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订）；
- 3、《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46号）。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；
- 4、河南省房地产估价师与经纪人协会发布的《河南省房地产估价技术指引》。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、南阳高新技术产业开发区人民法院委托书；
- 2、不动产权证书复印件；
- 3、南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表复印件；
- 4、南阳高新技术产业开发区人民法院执行裁定书复印件；
- 5、估价委托人提供的其他资料。

（四）房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、现场查勘资料；
- 2、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法的选择

估价方法选用一般取决于估价对象的用途、估价技术标准、当

地房地产市场条件和估价目的。估价方法通常有比较法、收益法、成本法和假设开发法等四种。本次对住宅的房地产市场价格价值进行评估，从理论上讲，假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，不适用继续使用的住宅估价，因此，不能选用假设开发法；居住房地产市场价值评估适用比较法、收益法、成本法。

由于在估价对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，房地产市场上类似交易实例较多，且修正、调整体系完善，故首选比较法估价。

收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产，如住宅、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房、仓库、农地等。由于估价对象具有潜在收益性，故宜选用收益法估价。

虽然理论上对居住房地产估价也可采用成本法，但考虑成熟居住区的住宅房地产价格与其成本关联性较弱，故不宜采用成本法估价。

根据以上分析，本次估价宜采用比较法、收益法进行。

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。

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。

（二）估价方法的定义及公式

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。计算公式如下：

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*房地产区位状况调整系数*房地产实物状况调整系数*房地产权益状况调整系数。

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。

计算公式如下：

$$\text{收益价值 } V = \frac{A}{Y_i - g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

上式中， V —房地产收益价值（元/ m^2 ）

A —首年净收益（元/ m^2 ）

V_t —期末转售收益（元/ m^2 ）

Y_i —期间报酬率（%）

Y_t —期末报酬率（%）

g —年递增比率（%）

t —持有期（年）

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，依据《房地产估价规范》及相关法律法规，经过实地查勘和市场调查，以合理的假设为前提，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，采用比较法、收益法对估价对象的市场价值进行专业分析、测算和判断。最后确定：估价对象在价值时点的房产市场价值为人民币 2907352 元，大写（人民币）：贰佰玖拾万零柒仟叁佰伍拾贰元整。合建筑面积单价：13701 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（盖章）	签名日期
万晓昱	4120180089		年 月 日
杨柳明	4120210142		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年6月14日

十三、估价作业期

2022年6月14日—2022年6月22日

附 件

- 一、南阳高新技术产业开发区人民法院委托书
- 二、不动产权证书复印件
- 三、南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表复印件
- 四、南阳高新技术产业开发区人民法院执行裁定书复印件
- 五、估价对象区位示意图
- 六、估价对象室外照片
- 七、房地产评估机构营业执照复印件
- 八、房地产评估机构备案证书复印件
- 九、注册房地产估价师注册证书复印件