

房地产估价报告



扫描二维码获取报告信息

六恒估字[2022]第J1104号

估价项目名称: 六安市六舒路与锦绣路交口南湖学府23#楼403室涉
执房地产市场价值评估

委托方: 六安市裕安区人民法院

估价方: 六安市恒信房地产土地评估测绘有限公司

估价人员: 贾文志、徐爽

估价作业日期: 2022/10/24 - 2022/11/7

报告备案编号: 384659536032

[可在皖房网报告查询平台查询真伪](#)

报告日期:2022/11/8

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：六恒估字[2022]第 J1104 号

估价项目名称：六安市六舒路与锦绣路交口南湖学府 23#楼 403 室

涉执房地产市场价值评估

估价委托人：六安市裕安区人民法院

房地产估价机构：六安市恒信房地产土地评估测绘有限公司

注册房地产估价师：贾文志（注册号：3420090055）

徐 爽（注册号：3420190059）

估价报告出具日期：二〇二二年十一月七日

致估价委托人函

六安市裕安区人民法院：

受贵院委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等法律法规和技术标准，对六安市六舒路与锦绣路交口南湖学府 23#楼 403 室住宅房地产进行了评估，并函告如下：

一、估价委托人

六安市裕安区人民法院

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、估价对象

（一）名称：六安市六舒路与锦绣路交口南湖学府住宅房地产

（二）坐落：六安市六舒路与锦绣路交口南湖学府 23#楼 403 室

（三）财产范围：包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金），不包括动产、相关债权债务和特许经营权等其他财产和权益。

（四）规模

1、建筑物规模：估价对象房屋建筑面积为 114.19 平方米。

2、土地规模：估价对象共有宗地面积为 60328 平方米，其中估价对象土地使用权面积为相应的土地面积。

（五）用途

1、建筑物用途：根据估价委托人提供的估价对象《不动产登记簿》得知估价对象证载用途为成套住宅，经注册房地产估价师现场勘察，确定估价对象实际用途为住宅用房。

2、土地用途：估价委托人提供的资料暂未记载估价对象土地用途，经注册房地产估价师收集资料得知估价对象土地用途为住宅、商业用地。

（六）房地产权利人：王模强。

四、价值时点

涉执房地产处置司法评估的价值时点一般以人民法院明确的价值时点为准，本次评估人民法院未明确价值时点，则本次评估价值时点以估价对象查勘完成之日为准，即2022年10月26日。

五、价值类型

(一) 价值名称：本估价报告的价值名称为市场价值。

(二) 价值定义：房地产市场价值等于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。

(三) 价值内涵：房地产市场价值是指估价对象在价值时点，满足估价假设条件和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财务或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通一平”。

六、估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

七、估价结果

本公司注册房地产估价师对估价现场进行了实地查勘，并搜集市场相关资料，在本报告中已说明的假设和限制条件下，根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等法律法规和技术标准，遵循估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，经过实地查勘和周密、准确的测算，采用比较法和收益法，并结合估价经验和对影响房地产市场价值的因素进行综合分析，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：人民币柒拾捌万壹仟陆佰叁拾壹元整（RMB:781,631元）。

具体如下表：

币种：人民币

相关结果		估价方法		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	比较法	收益法	
1、测算结果	单价（元/平方米）	7125	6426			6845
	总价（元）	813604	733785			781631
2、评估价值	总价（元）	781631				
	人民币大写	柒拾捌万壹仟陆佰叁拾壹元整				

八、特别提示

（一）委托人或者评估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。

（二）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，也不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

（三）因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。

（四）本估价报告使用期限自 2022 年 11 月 7 日至 2023 年 11 月 6 日，即有效期自估价报告出具之日起一年内。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或评估结果未使用前，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使用。

（五）本次评估结果没有考虑拍卖过程中、拍卖（变卖）成交后发生的财务处置费用（如评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等），提醒委托人或报告使用人注意。

（六）本次评估委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，注册房地产估价师参照相关法律、法规和六安市司法拍卖房地产处置惯例，本次评估对象交易税费选择由转让人和买受人各自负担。

（七）当事人、利害关系人应当自收到本评估报告后 5 日内对本评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议，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。

六安市恒信房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：贾文志

二〇二二年十一月七日



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	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
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
附 件	14
附件一、〈六安市裕安区人民法院价格评估委托书〉复印件	15
附件二、《不动产登记簿》复印件	16
附件三、估价对象在价值时点的照片	17
附件四、估价对象位置示意图	21
附件五、房地产估价机构营业执照复印件	22
附件六、房地产估价机构资质证书复印件	23
附件七、房地产估价机构备案证明复印件	24
附件八、房地产估价师注册证书复印件	25

估价师声明

我们坚持独立、客观、公正的原则，做到诚实守信、勤勉尽责、谨慎从业，在此郑重声明：

一、我们在估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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，但受到估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

四、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

五、注册房地产估价师贾文志、徐爽于价值时点（2022年10月26日）进行了实地查勘。

六、注册房地产估价师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）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价的假设前提

(一) 一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎查验，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，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象是否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，对其安全的合理假定。本估价报告一般假设如下：

1、涉执房地产处置司法评估的价值时点一般以人民法院明确的价值时点为准，本次评估人民法院未明确价值时点，则本次评估价值时点以估价对象查勘完成之日为准，即 2022 年 10 月 26 日。

2、本报告估价作业人员仅对估价对象建、构筑物作了一般性查看，未对其结构及设施的内在质量进行检测。本次估价以估价对象符合国家或行业规定的质量标准为前提进行评估。

3、估价对象房地产为涉执房地产，委托方提供了估价对象的《不动产登记簿》复印件，本次以权属资料复印件作为依据。委托方已承诺对复印件的真实性、合法性和完整性进行核实，本报告以该委托方的承诺为前提，所采纳的信息均采用委托人提供的《不动产登记簿》复印件。

4、本估价报告以估价对象房地产可以持续使用和发挥效用为前提进行评估，未考虑强制处分和快速变现因素的影响。

5、本估价报告提供的估价结果包含估价对象室内二次装修价格，但不考虑处置过程中所涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

6、本次评估人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构及注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握估价对象存在上述情

况，故假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。即：本估价报告中的估价对象居住房地产为自用，不考虑租约限制。

7、涉执房地产处置司法评估时应考虑交易税费负担方式，本次评估委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，估价人员参照相关法律、法规和六安市司法拍卖房地产市场处置惯例，选择本次评估对象交易税费由转让人和买受人各自负担。

交易过程中涉及税费有土地增值税、增值税及附加、个人所得税、印花税、交易登记费等。

8、委托人提供的资料未明确估价对象是否存在其他欠缴税金及相关费用（如物业费、水电费等），我司估价人员进行了尽职调查仍然难以取得该涉执房屋其他相关欠缴金额情况，经与委托人沟通，估价对象其他欠缴税金及相关费用不作考虑，即本次评估结果不考虑欠缴税金及相关费用的影响。

（二）未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必须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。

1. 本次估价不动产权利人为个人，根据国家税务总局 2016 年第 14 号公告《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的有关规定，本次估价收益法计算过程中，增值税的计算参照“小规模纳税人、其他个人”纳税主体并采取“简易计税”方式。

2. 本次估价对象权利人为个人，即为小规模纳税人。根据财政部税务总局 2022 年第 15 号公告《关于对增值税小规模纳税人免征增值税的公告》规定：自 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，免征增值税。本次评估依据该公告有关规定进行测算。

3. 由于估价对象《不动产权证书》未登记建筑物建成年代，估价对象权利人亦未能提供与估价对象相关的产权资料，经注册房地产估价师现场查勘并收集资料得知估价对象建成年代为 2019 年，则本次评估设定估价对象建成年代为 2019 年。如与实际不符，

在评估报告有效期内，估价结果应重新调整。

（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。

本估价报告中的估价对象已被查封和设立抵押限制，涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。故本次估价设定为无查封、未设立担保物权及其他优先受偿款的财产进行评估。

（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、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，实际面积与登记面积不一致，估价对象的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。

本估价报告无不相一致假设。

（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以及对相应的估价对象状况的合理假定，本估价报告依据不足假设如下：

1. 估价委托人不是估价对象权利人，委托方已承诺对原件的真实性、合法性和完整性进行核实，本次估价以委托人提供的相关权属证明文件与原件一致为假设前提。

2. 由于估价委托人提供的资料未记载估价对象土地权属信息，经注册房地产估价师现场查勘并收集资料得知估价对象土地性质为出让，土地用途为商业、住宅用地，本次评估设定估价对象土地性质为出让，土地用途为商业、住宅用地。

3. 由于估价委托人提供的资料未记载估价对象房屋建筑结构，经注册房地产估价师现场勘察并收集资料得知估价对象房屋建筑结构为钢混，本次评估设定估价对象房屋建

筑结构为钢混。

4. 注册房地产估价师进行了尽职调查也难以取得 2021、2022 年度房地产交易价格相关指数，本次“收益法”评估选用报酬资本化法、采用持有加转售模式进行价格测算过程中，在估价对象同类型物业持有期间价格年平均（环比）递增率的确定上，采用了六安市人民政府网站 2018 年 1 月份以来发布的住宅房地产交易价格指数。

本条件及本报告依据的其他条件发生变化时，本估价报告应做相应调整。

二、估价报告使用限制

（一）估价报告使用人为估价委托人、后期司法处置案件中经估价委托人确认的其他报告使用者。

（二）本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，用于其他用途，本估价报告无效。

（三）本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年内。超过一年的，请委托人或人民法院谨慎使用，建议重新评估。

（四）本估价报告不可作为任何形式的产权证明文件。

（五）未经我公司书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得引用于公开的文件、公告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

（六）本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

（七）本估价报告由六安市恒信房地产土地评估测绘有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：六安市裕安区人民法院

地址：安徽省六安市裕安区龙河西路

联系人：李行

联系电话：18156407980

二、房地产估价机构

名称：六安市恒信房地产土地评估测绘有限公司

住所：安徽省六安市振兴金融大厦 1707-1710 室

法定代表人：贾文志

房地产评估资质级别：贰级

资质证书编号：AHJSJN20006

资质有效期限：2019 年 11 月 25 日至 2022 年 11 月 25 日

联系地址：六安市振兴金融大厦 1707-1710 室

联系电话：0564-3383533、3383137

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）估价对象财产范围界定

估价对象位于六安市六舒路与锦绣路交口南湖学府 23#楼 403 室。小区东至大华山路，南至南湖北路，西至梅山南路，北至万鼎银河湾小区。根据委托人提供的资料记载，估价对象建筑面积为 114.19 平方米，本次评估结果包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金），不包括动产、相关债权债务和特许经营权等其他财产和权益。

（二）估价对象基本状况

1、名称：六安市六舒路与锦绣路交口南湖学府小区住宅房地产

2、坐落：六安市六舒路与锦绣路交口南湖学府 23#楼 403 室

3、财产范围：包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金），不包括动产、相关债权债务和特许经营权等其他财产和权益。

4、规模

（1）建筑物规模：估价对象房屋建筑面积为 114.19 平方米。

（2）土地规模：估价对象共有宗地面积为 60328 平方米，其中估价对象土地使用权面积为相应的土地面积。

5、用途

（1）建筑物用途：估价对象证载用途为成套住宅，实际用途为住宅用房。

（2）土地用途：估价委托人提供的资料暂未记载估价对象土地用途，经注册房地产估价师收集资料得知估价对象土地用途为住宅、商业用地。

6、估价对象权益状况

（1）登记状况及登记信息

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》记载及估价人员收集到的资料得知，估价对象状况如下：

①权利人：王模强

②土地状况：

土地座落：六安市六舒路与锦绣路交口南湖学府小区

土地宗地代码：不详

土地权属类型：国有建设用地使用权

土地权利性质：估价委托人提供的资料暂未记载估价对象土地权利性质，经注册房地产估价师收集资料得知估价对象土地权利性质为出让。

宗地面积：共有宗地面积为 60328 平方米

土地用途：估价委托人提供的资料暂未记载估价对象土地用途，经注册房地产估价师收集资料得知估价对象土地用途为住宅、商业用地。

土地使用期限：至 2087 年 1 月 28 日

③房屋状况

不动产权证书号：估价对象暂未办理《不动产权证书》

幢号、房号：23#楼 403 室

建筑面积：114.19 平方米

权利类型：房屋所有权

房屋结构：钢混

房屋性质：市场化商品房

竣工日期：2019 年

房屋用途：成套住宅

所在层/总楼层：4/20

(2) 他项权利状况

估价对象于价值时点已被查封和设立抵押限制。

(三) 估价对象实物状况

1、土地基本状况

土地座落：六安市六舒路与锦绣路交口南湖学府小区。

土地四至：东至大华山路，南至南湖北路，西至梅山南路，北至万鼎银河湾小区。

土地形状：土地形状近似梯形，形状较规则。

宗地面积：估价对象共有宗地面积为 60328 平方米，其中估价对象土地使用权面积为相应的土地面积。

土地开发程度：估价对象土地开发程度已达宗地外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地内场地平整。

地形地势：估价对象土地为平地，与相邻土地、道路平齐，自然排水状况较好，被洪水淹没的可能性极小。

地质及土壤：估价对象土地的地基承载力和稳定性较好，地下水位和水质较优，无不良地质现象。

2、建筑物基本状况

(1) 建筑规模：估价对象房屋建筑面积为 114.19 平方米。

(2) 建筑结构：估价委托人提供的资料暂未记载估价对象建筑结构，经注册房地产估价师现场勘察并收集资料得知估价对象建筑结构为钢混。

(3) 设施设备：水、电等设施完善度基本完善。

(4) 装饰装修：估价对象外墙为真石漆、涂料；内墙为水泥粉刷，顶棚为普通粉刷，地面为水泥地坪，钢塑窗、防盗门。

(5) 新旧程度：估价对象房屋竣工日期为 2019 年，房屋成新度新。

(6) 空间布局：估价对象户型为三室两厅一厨一卫，朝向为南北通透，空间布局较合理。

五、价值时点

涉执房地产处置司法评估的价值时点一般以人民法院明确的价值时点为准，本次评估人民法院未明确价值时点，则本次评估价值时点以估价对象查勘完成之日为准，即 2022 年 10 月 26 日。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为房地产市场价格。

(二) 价值定义

等于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。

(三) 价值内涵

是指估价对象在价值时点，满足估价假设条件和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财务或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通一平”。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最

高最佳利用原则等房地产估价原则。

(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) 有关法律、法规和政策

- 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》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 3、《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）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 5、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部令第 50 号）；
- 8、《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（财政部税务总局 2022 年第 15 号公告）；
- 9、 其它相关法律法规。

(二) 有关估价标准、规范性文件

- 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、《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）；
- 4、《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）；
- 5、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 6、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）；
- 7、其它相关规定。

(三) 估价委托合同和估价委托人提供的估价所需资料

- 1、〈六安市裕安区人民法院价格评估委托书〉（2022）皖 1503 执 440 号；
- 2、估价对象《不动产登记簿》复印件。

(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、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
- 2、估价人员现场查勘和估价机构收集、掌握的其他相关资料。

九、估价方法

(一) 采用的估价方法的名称

估价对象为住宅用房，本次估价采用的估价方法为比较法和收益法。

(二) 采用的估价方法定义

1、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。

2、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。

(三) 估价技术路线

估价对象分别选用比较法、收益法进行估价，并根据两种方法的特点和测算结果的可信程度及差异，采用加权平均值法综合确定估价结果。

(四) 估价方法测算步骤

1、比较法测算步骤

- (1) 收集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立比较基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行市场状况调整；
- (6) 进行房地产状况调整；
- (7) 计算比较价值。

2、比较法计算公式

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{100}{\text{交易情况修正}} \times \frac{\text{市场状况调整}}{100} \times \frac{100}{\text{房地产状况调整}} \times \frac{100}{\text{交易日期调整}} \times \frac{100}{\text{估价日期调整}}$$

3、收益法测算步骤

- (1) 选择具体估价方法；
- (2) 测算收益期或持有期；
- (3) 测算未来收益；
- (4) 确定报酬率或资本化率、收益乘数；
- (5) 计算收益价值。

4、收益法计算公式

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

十、估价结果

本公司注册房地产估价师对估价现场进行了实地查勘，并搜集市场相关资料，在本报告中已说明的假设和限制条件下，根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等法律法规和技术标准，遵循估价原则，按照估价工作程序，

六安市恒信房地产土地评估测绘有限公司 - 12 - 电话：0564-3383533、3383137
地址：安徽省六安市振兴金融大厦 1707-1710 室



在认真分析现有资料的基础上，经过实地查勘和周密、准确的测算，采用比较法和收益法，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素进行综合分析，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：人民币柒拾捌万壹仟陆佰叁拾壹元整(RMB: 781, 631 元)。

具体如下表：

币种：人民币

相关结果		估价方法	测算结果		估价结果
			比较法	收益法	
1、测算结果	单价（元/平方米）		7125	6426	6845
	总价（元）		813604	733785	781631
2、评估价值	总价（元）		781631		
	人民币大写		柒拾捌万壹仟陆佰叁拾壹元整		

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
贾文志	3420090055		2022年11月7日
徐爽	3420190059		2022年11月7日

十二、实地查勘期

本次估价实地勘查期为自进入估价对象现场之日起至完成实地勘查之日止，即2022年10月26日至2022年10月26日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止，即2022年10月24日至2022年11月7日。

附 件

- 一、〈六安市裕安区人民法院价格评估委托书〉（2022）皖 1503 执 440 号复印件
- 二、估价对象《不动产登记簿》复印件
- 三、估价对象在价值时点的照片
- 四、估价对象位置示意图
- 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、房地产估价机构备案证明复印件
- 八、房地产估价师注册证书复印件