

场交易和租赁等数据资料；

3. 其它与估价相关资料。

九、估价方法

1. 常用估价方法与适用范围简介：

根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。

2. 本次估价选用的估价方法：

注册房地产估价师根据估价对象所在区域的房地产市场状况、估价基础资料的可用性和估价对象的性质、特点等因素以及在实地查勘的基础上，确定本次评估采用比较法和收益法进行评估。

3. 估价方法定义及其公式：

(1) 比较法定义及其公式：

①比较法：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比较法计算公式：

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(2) 收益法定义及其公式：

①收益法：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。

②收益法公式：

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

式中：V—房地产收益价格；V_t—期末转售收益；A—期间净收益；g—净收益逐年递增的比率；Y—报酬率；t—持有期。

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，按照估价工作程序，通过实地查勘与市场调查，结合估价经验和对影响价格的因素综合分析，采用比较法和收益法进行了严谨的专业测算，得出以下结论：

估价对象市场价格为人民币 124.95 万元，大写人民币壹佰贰拾肆万玖仟伍佰元整，折合建筑面积单价为 7725 元/m²。

建议快速变现价格为人民币 99.96 万元，大写人民币玖拾玖万玖仟陆佰元整，折合房屋建筑面积单价为 6180 元/m²。

建议快速变现价格：是指估价对象在没有充足时间进行营销情况下的价格，即在不符市场价格形成条件中“适当营销”下的价格。因此快速变现价格一般低于市场价格。法院拍卖处置时，通常会遇到拍卖佣金、交易税费转嫁、买受人心理影响等情况，快速变现价格一般占市场价格的 70%-80%，结合估价对象的实际情况，取市场价格的 80%。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	
崔宁	4120210053	
付丽霞	4120200114	

十二、实地查勘期

2022 年 10 月 25 日-2022 年 10 月 25 日

十三、估价作业期

2022 年 10 月 11 日-2022 年 10 月 27 日

附件

- 一、《南乐县人民法院司法技术工作鉴定委托书》扫描件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象外、内部照片
- 四、估价对象《个人房屋信息查询情况表》复印件
- 五、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件
- 六、《河南省南乐县人民法院民事判决书》复印件
- 七、《河南省南乐县人民法院执行裁定书》复印件
- 八、房地产估价机构营业执照、资质证书扫描件
- 九、注册房地产估价师注册证书扫描件

《南乐县人民法院司法技术工作鉴定鉴定委托书》扫描件

南乐县人民法院司法技术工作
鉴定鉴定委托书

(2022)南司辅字第15号

河南众信联行房地产土地资产评估有限公司：

我院受理的“龚红飞申请贾卫中（民间借贷纠纷）”一案，现根据案件审理需要，委托对以下问题进行司法鉴定：

对贾卫中在濮阳市001街道003街坊瑞璞紫景园0027栋1单元0801的房产价值进行评估。

以上需鉴定的事项请根据审判工作要求，在接受委托后**30**个工作日内完成，鉴定后请及时出具书面鉴定意见一式肆份。

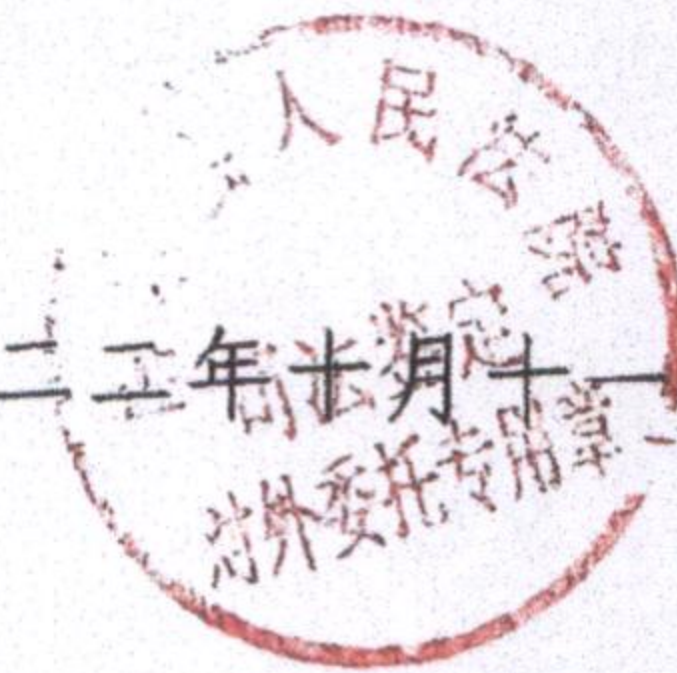
技术室：郭璐璐

联系电话：0393-6882456

- 附件：1、司法鉴定要求
2、司法鉴定材料目录

***注** 核对材料齐全后请将鉴定机构公章盖至鉴定机构名称处，回馈一份该委托书与肆份鉴定结果邮寄至南乐县南湖路6号（光明路与南湖路交叉口东北角）南乐县法院技术室郭璐璐处。

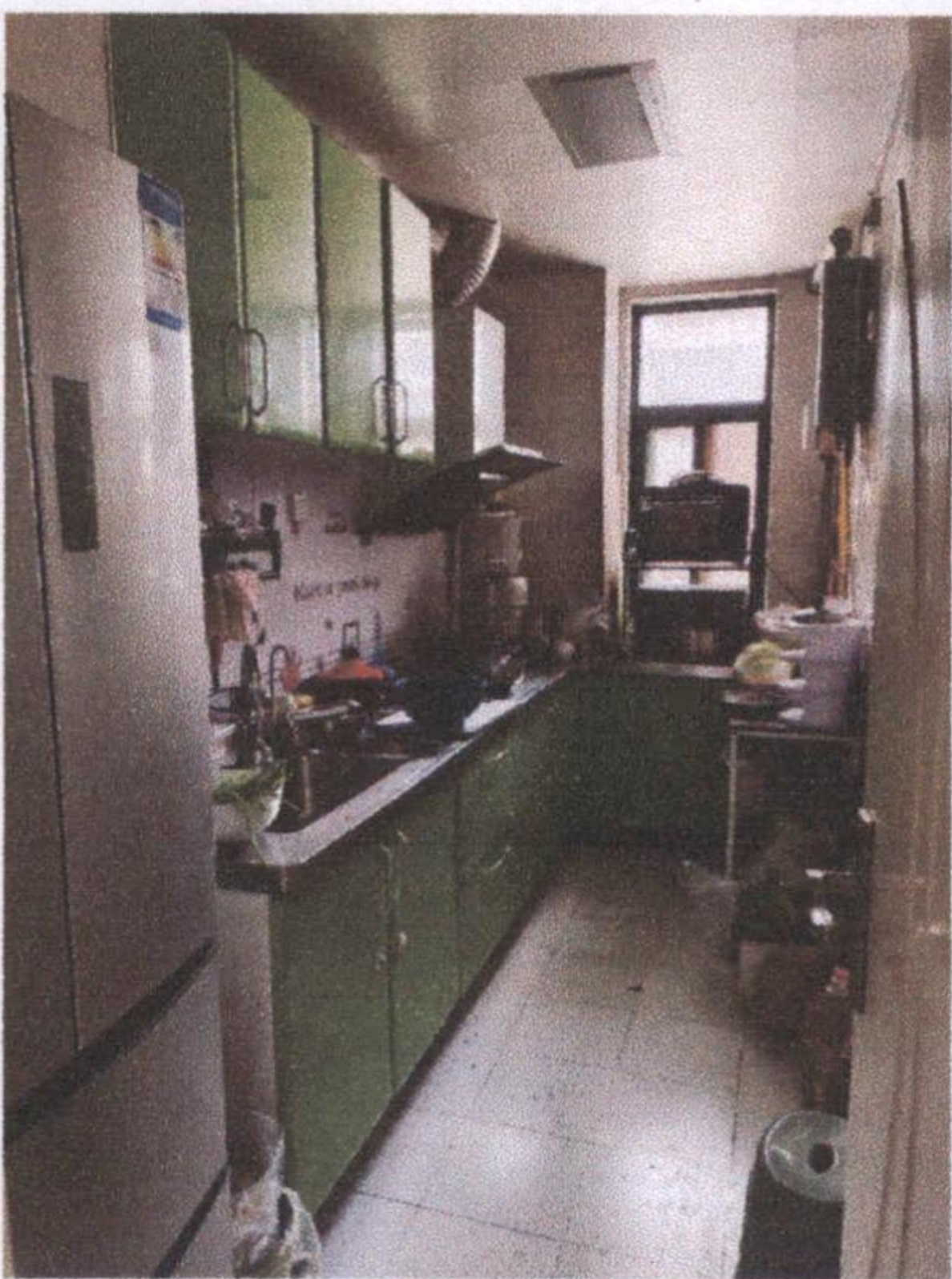
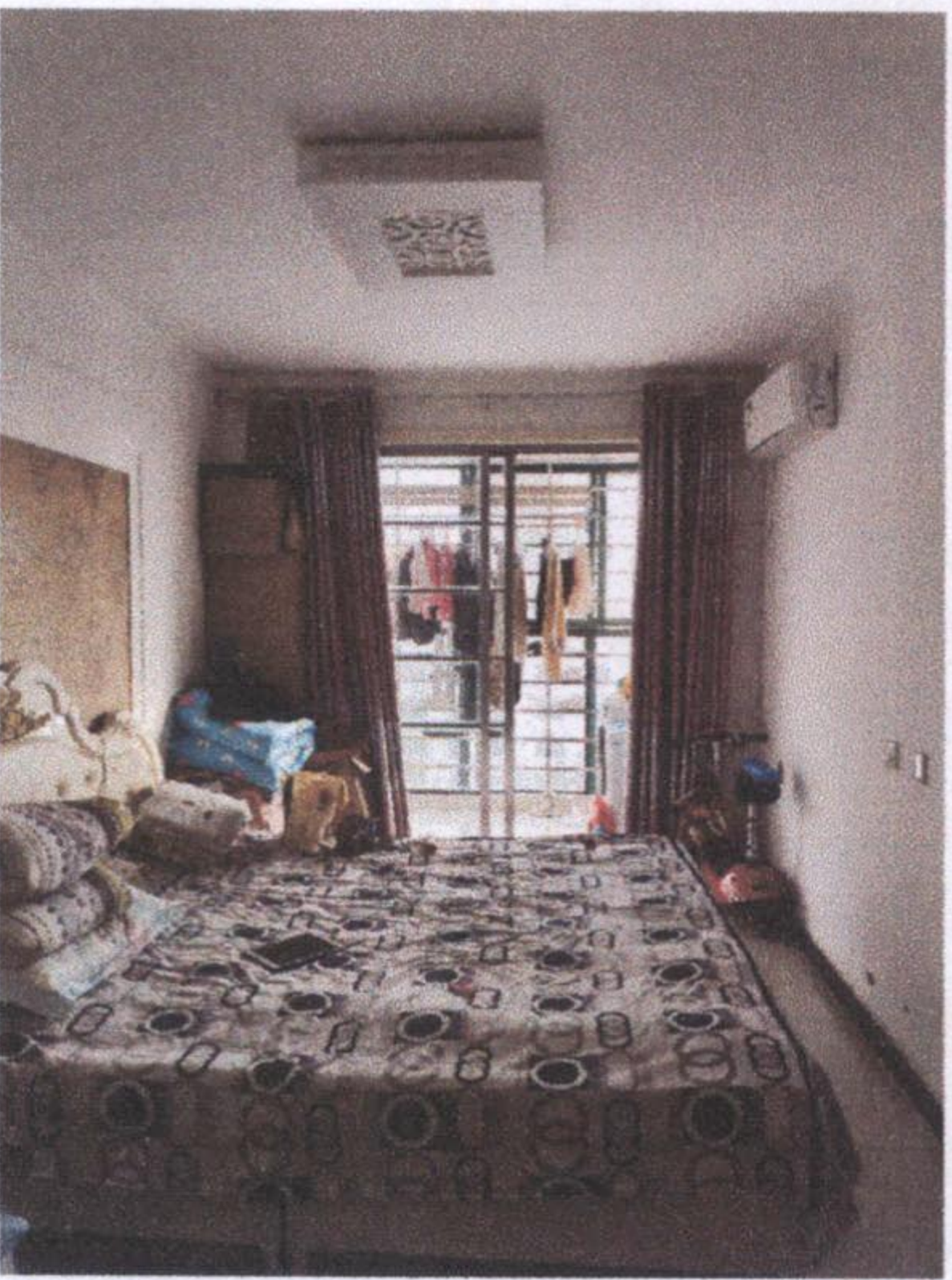
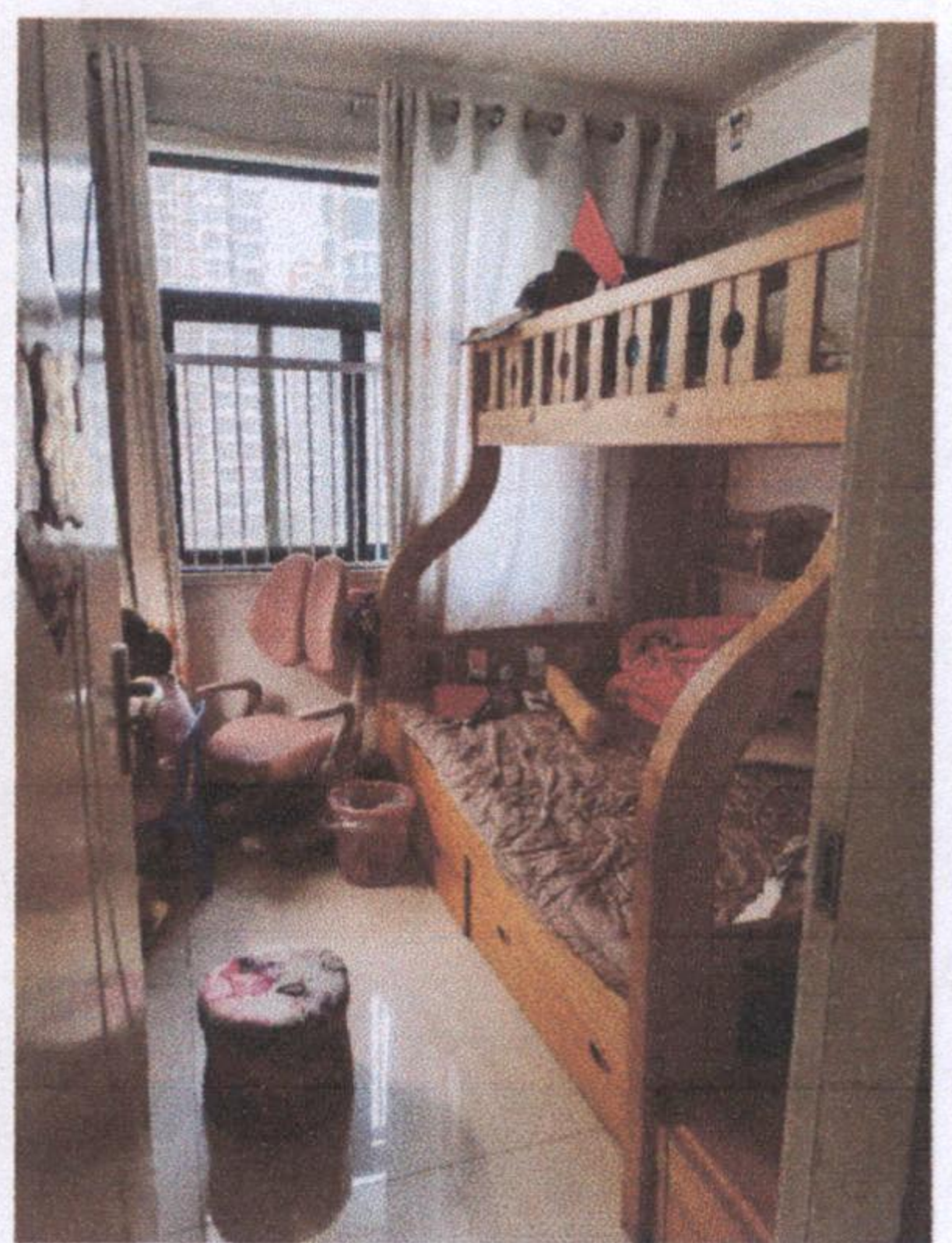
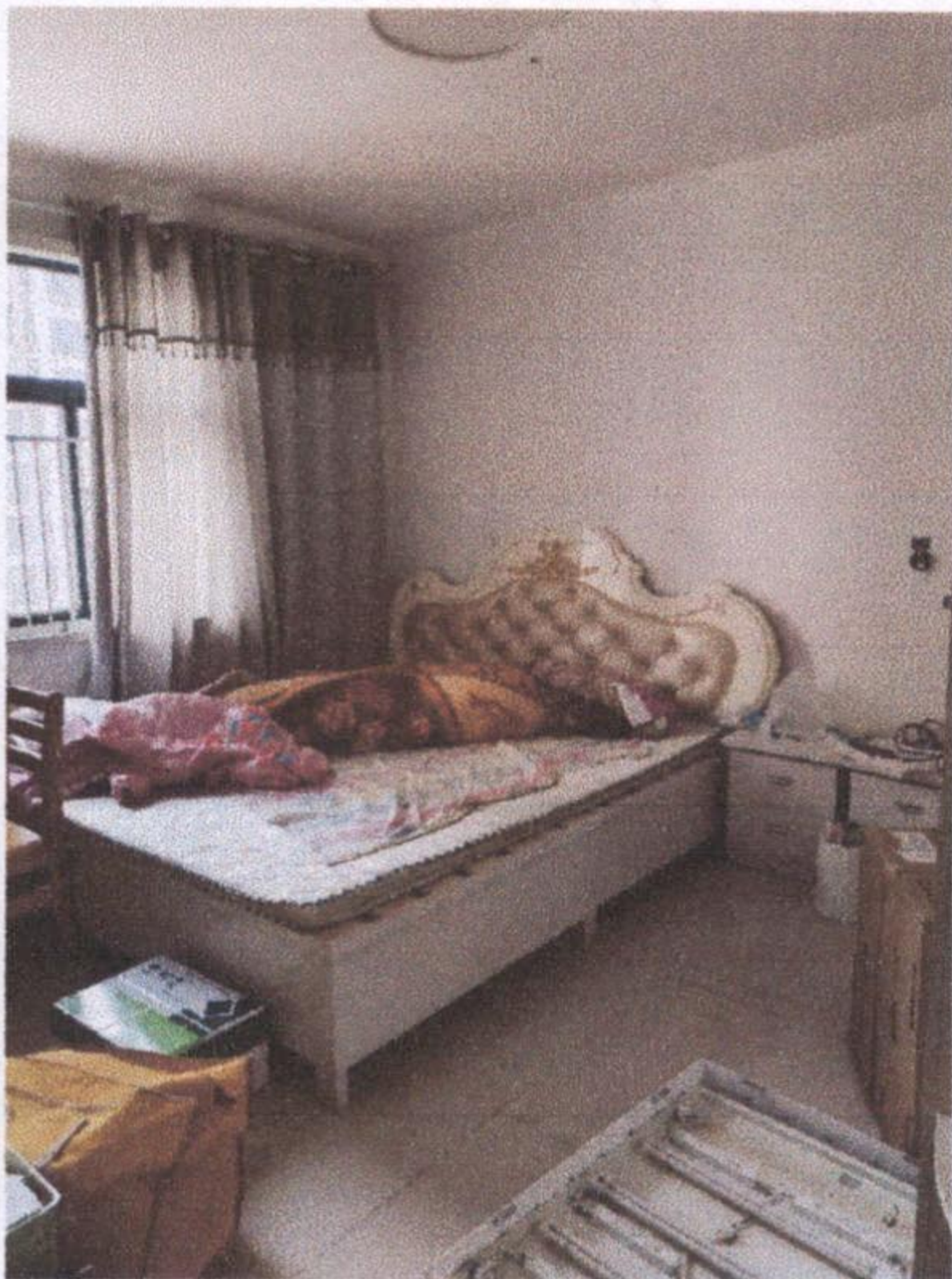
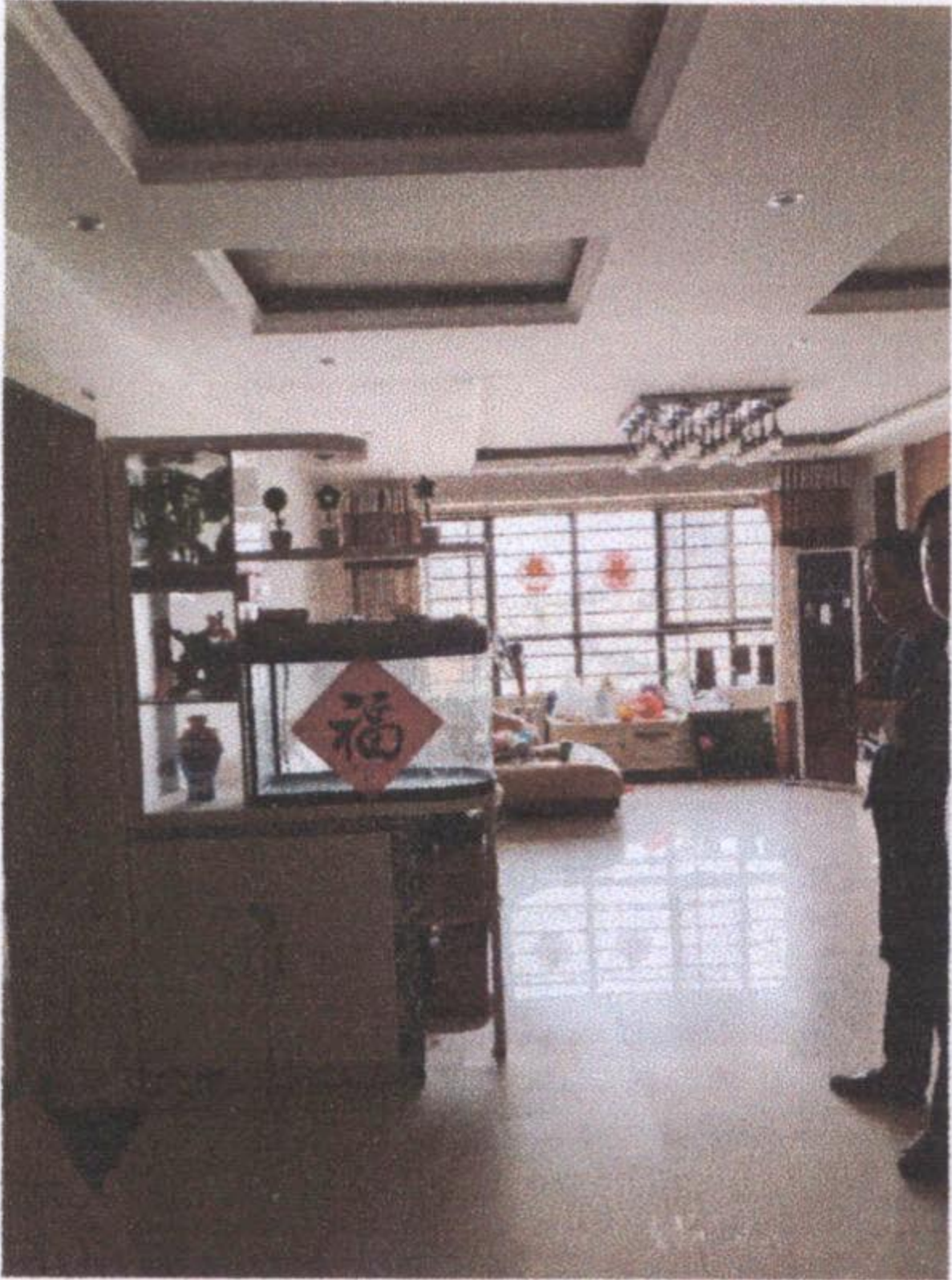
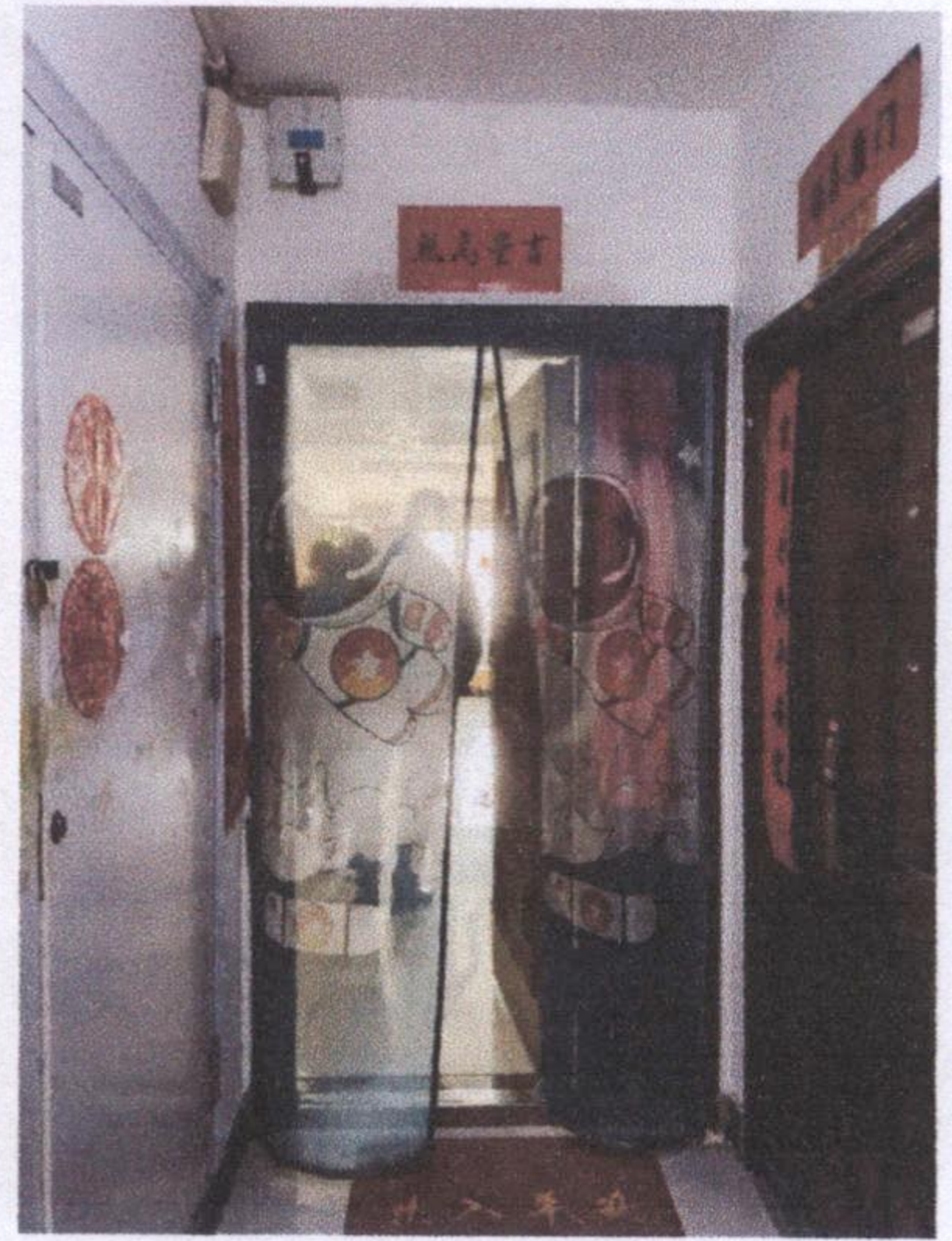
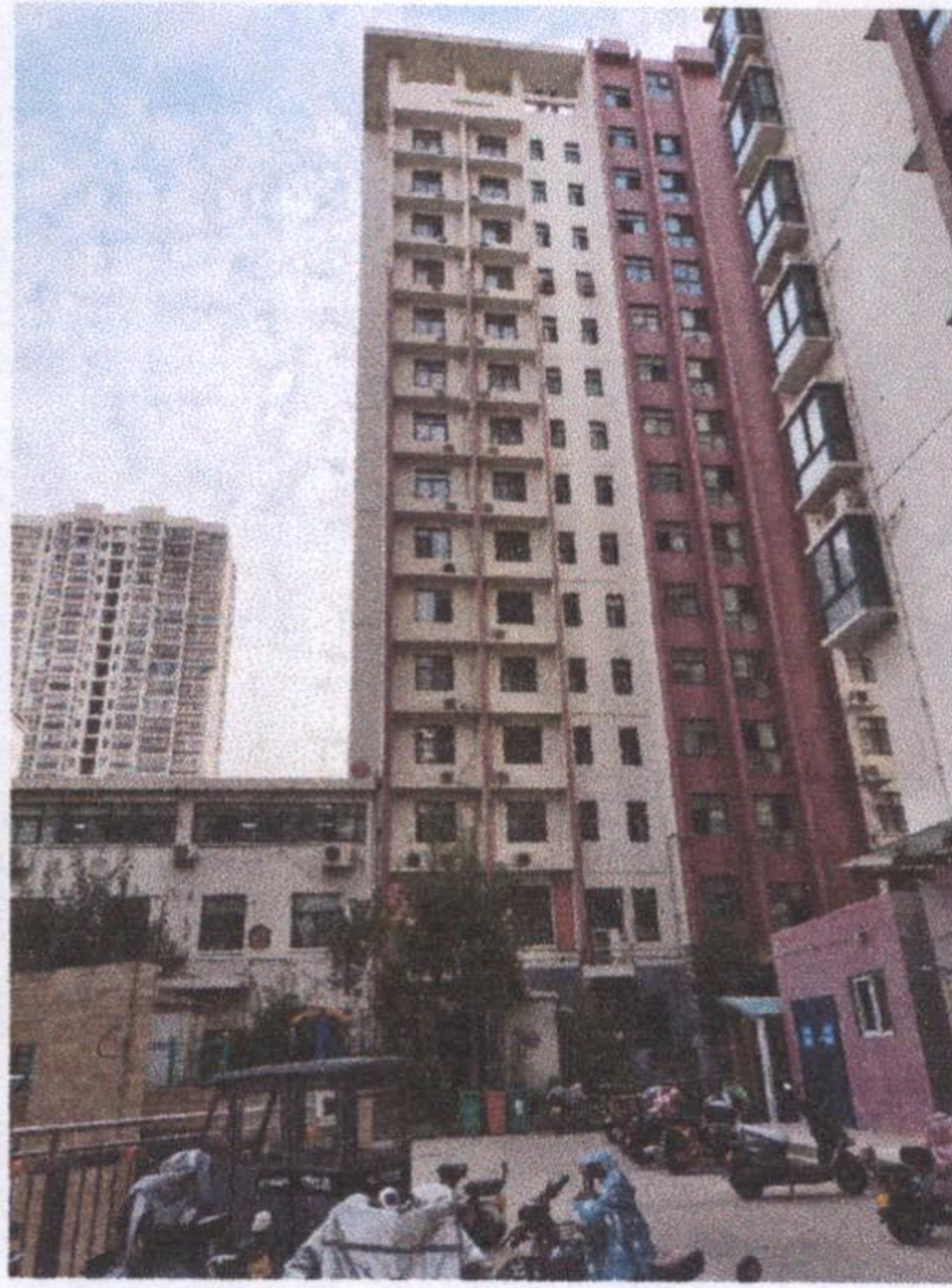
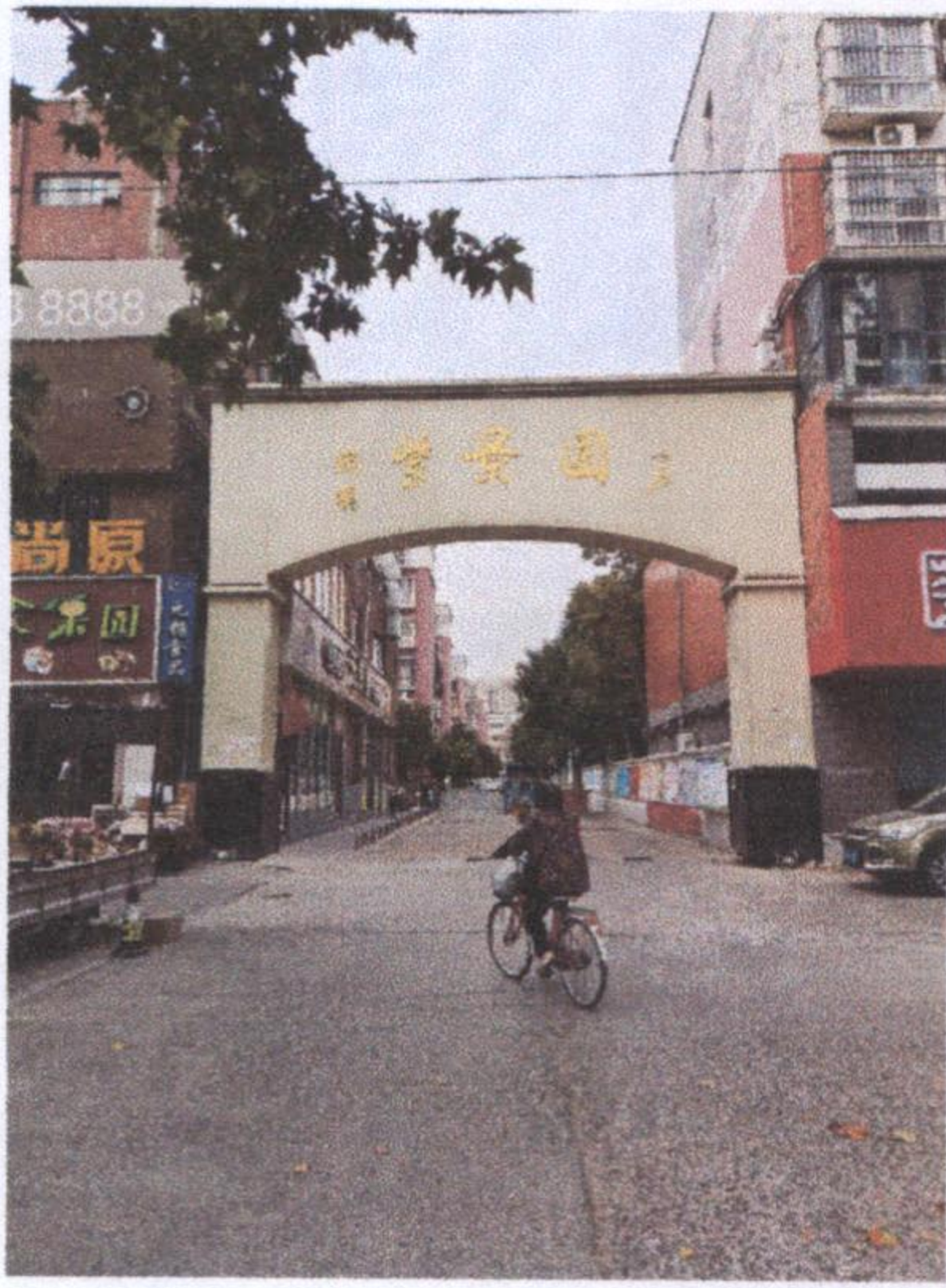
二〇二二年五月十一日（签章）



估价对象位置图



估价对象外观照片



估价对象《个人房屋信息查询情况表》复印件

个人房屋信息查询情况表

不动产单元号: 410902001003GB00777F00270058



22081800223

受理编号: 22081800223

申请人	贾卫中	申请时间	2022年08月18日
联系电话		查询时间	2022年08月18日 14时54分51秒
查询对象	姓名	证件类别	证件号码
	贾卫中	身份证	410923196808261738

抵押(预告抵押)情况

抵押证明号	20170040916	抵押类型	房地产权抵押
抵押权人	陈志申	债权数额(元)	500000
不动产权证号(所有权预告证明号)		2014-02977	

查询结果

本次查询一共查询到1件登记信息

权证号	业务类型	权利人	共有情况	所占份额	坐落	建筑面积(m ²)	用途	出让金单价	权利状态	限制登记	楼层/总楼层	建成年份	自然登记档案
2014-02977	所有权	王素各, 贾卫中	共同所有		河南省濮阳市001街道003街坊瑞璞紫景园0027栋1单元0801	161.75	住宅	0	现势	查封, 抵押	8/17	2012	2017-10-20

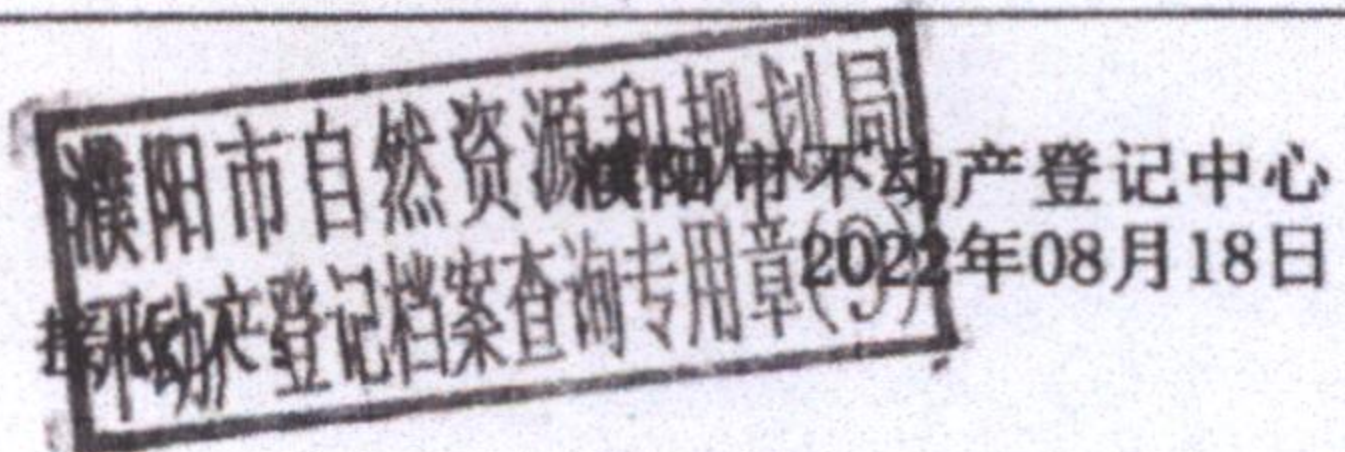
表注:

①权利状态: 现势(已登簿的有效所有权)、历史(已出让的历史所有权)、临时(受理但未记入登记簿)、删除(已撤销的业务件)

查档人:

特别声明:

- 1、如属《濮阳市人民政府关于市城区实施不动产统一登记的通告》第五项规定的历史遗留问题, 市政府另行研究后方可办理不动产登记;
- 2、以上查询结果仅供参考。若有疑义, 请及时与我处核实;



《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件

第 117 本 第 1 页

房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）				
不动产单元号：410902001003GB00777F00270058		房地坐落：河南省濮阳市001街道003街坊瑞璞紫景园0027栋1单元0801		
内容	业务号	13005760	14008362	17102000153
房屋所有权人		濮阳市土地储备中心, 濮阳市建设工程公司	王素各, 贾卫中	王素各, 贾卫中
证件种类				身份证, 身份证
证件号			410923196611131729, 410923196808261738	410923196611131729, 410923196808261738
房屋共有情况		按份共有(5%)	共同共有	共同共有
权利人类型				个人
登记类型		首次登记	转移登记	转移登记
登记原因		商品房	首次办证	所有权补录
土地使用权人		濮阳市土地储备中心, 濮阳市建设工程公司	王素各, 贾卫中	濮阳市土地储备中心
独用土地面积(m ²)				
分摊土地面积(m ²)				
土地使用期限				城镇住宅用地: 2072年06月27日止
房地产交易价格(万元)			60.5456	
规划用途		住宅	住宅	住宅
房屋性质				市场化商品房
房屋结构		钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数		8/17	8/17	第8层/17
建筑面积(m ²)		161.75	161.75	161.75
专有建筑面积(m ²)		135.89	135.89	135.89
分摊建筑面积(m ²)				25.86
竣工时间				2012-01-01
不动产权证书号		备00044235	(房)2014-02977	2014-02977
登记时间		2013-03-19 07:10:56	2014-02-24 11:06:31	2017-10-20 08:57:42
登簿人		张巧玲	吕红丽	胜英涵
附记		阳市建设工程公司, 用途: 商住用地, 使用类型:	◆申请面积: 24218.25	



《河南省南乐县人民法院民事判决书》复印件

河南省南乐县人民法院

民事判决书

(2019)豫0923民初3248号

原告：龚红飞，男，1981年10月13日生，汉族，住南乐县城关镇古计固村2号，身份证号：410923198110130057。

委托诉讼代理人：龚红艳，女，1980年12月7日生，汉族，住南乐县城关镇开元北路东一居民区1号，身份证号：410901198012075420，系龚红飞之胞姐。

被告：兰顺英，男，1963年3月27日生，汉族，住南乐县谷金楼乡供销社家属院1号，身份证号：410923196303274816。

被告：贾卫中，男，1968年8月26日生，汉族，住南乐县元村镇后什固村中街160号，身份证号：410923196808261738。

原告龚红飞与被告兰顺英、贾卫中民间借贷纠纷一案，本院于2019年8月8日立案受理后，依法适用普通程序公开开庭进行了审理。原告龚红飞到庭参加诉讼，被告兰顺英、贾卫中经本院合法传唤拒不到庭参加诉讼，本院依法缺席审理。本案现已审理终结。

原告龚红飞向本院提出如下诉讼请求：1、要求二被告连带清偿借款330000元及利息（计算至2019年8月10日，应付利息为33000元）；2、诉讼费由二被告承担。事实与理由：2019年3月10日，被告兰顺英向原告借款330000元，约定月利息2分，未约定借款期限。当天被告兰顺英向原告出具了借据，被告贾卫中提供担保。后经多次催要，被告拒不偿还。

原告提供的证据有：2019年3月10日借据一支，证明被告兰