



开源评估
KAIYUAN APPRAISAL

CAA

China
Appraisal
Association

中
估
联
行

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：豫开源评字第 HKF2022005327 号

估价项目名称：郑东新区普惠路 39 号 2 号楼 1 单元 18 层 67 成

套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：温县人民法院

房地产估价机构：河南开源房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：李文亮 4120190061

李维双 4120140108

估价报告出具日期：2022 年 9 月 1 日



致估价委托人函

温县人民法院：

受贵方的委托，我对位于郑东新区普惠路 39 号 2 号楼 1 单元 18 层 67 的成套住宅房地产进行了市场价值评估。

一、估价对象：

预售商品房预告登记号	1509060697			
房屋坐落	郑东新区普惠路 39 号 2 号楼 1 单元 18 层 67			
基本状况	名称	海马公园-三期	权利人	郑培
	规划用途	成套住宅	建成年代	2017
	建筑面积 (m ²)	159.43	房屋结构	钢混
	房屋总层数	36 层 (地上 33 层, 地下 3 层)	所在层数	18
	共有情况	单独所有	预售商品房预告登记时间	2015.07.22
他项权利状况	已查封			
财产范围	建筑面积为 159.43 平方米的建筑物, 包含建筑物占用范围内所分摊的土地使用权、室内固定装饰装修、家具家电等动产, 不包含债权债务等其他财产或者权益。			

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、价值类型：房地产市场价值。

四、价值时点：2022 年 8 月 23 日。

五、估价方法：比较法、收益法、成本法。

六、估价结果：我公司接受委托后，注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》和有关法律、法规，遵循估价原则，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，运用适宜的方法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果为：估价对象在价值时点的房地产市场价值为¥540.63 万元(含室内固定装饰装修、家具家电等动产价值¥49.06 万元)，大写金额：人民币伍佰肆拾万零陆仟叁佰元整，折合建筑面积单价为 33910 元/平方米。



七、特别提示：

（一）本报告估价结果为满足全部假设与限制条件下的房地产市场价格，提醒报告使用者关注：实地查勘期后房屋受到意外损害、人为破坏装饰装修等情况对其价格的影响；

（二）至价值时点，估价对象尚未取得《不动产权证书》，估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》记载建筑面积 159.43 平方米，本次估价以建筑面积 159.43 平方米为准，提醒报告使用者关注后期办理《不动产权证书》可能存在的面积误差造成的房屋差价款相关费用问题；

（三）本估价报告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。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；

（四）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；

（五）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、办理产权登记需缴纳的费用状况等，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；

（六）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。

河南开源房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月一日



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	10
八、估价依据	11
九、估价方法	13
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
附 件	17
一、《温县人民法院委托书》复印件；	
二、估价对象位置图；	
三、估价对象照片；	
四、《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》复印件；	
五、《郑州市个人房屋权属查询证明》复印件；	
六、《河南省温县人民法院执行裁定书》复印件；	
七、房地产估价机构营业执照复印件；	
八、企业名称变更登记告知书复印件；	
九、房地产估价机构备案证书复印件；	
十、注册房地产估价师注册证书复印件。	



估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、估价报告的分析、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、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》、《房地产估价基本术语标准》及《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）等标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

六、注册房地产估价师在法院工作人员、估价对象权利人代理人的见证下于2022年8月23日对估价对象进行了实地查勘。

七、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
李文亮	4120190061		2022年9月1日
李维双	4120140108		2022年9月1日



估价假设和限制条件

一、一般假设

一般假设指估价项目通常有的、常见的估价假设，本估价项目有以下一般假设：

- (一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (二) 估价对象拥有合法产权。
- (三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (四) 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。
- (五) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的。
- (六) 本次估价结果是指在价值时点房地产市场状况下，估价对象在合法利用且持续使用条件下的房地产市场价格。
- (七) 本次估价以相关人员领勘准确性为估价前提。
- (八) 估价委托人提供了《温县人民法院委托书》、《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》复印件、《郑州市个人房屋权属查询证明》复印件、《河南省温县人民法院执行裁定书》，我们对估价委托人提供的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。
- (九) 注册房地产估价师对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外部状况、内部状况和区位状况的调查，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等



方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(十) 注册房地产估价师对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。

(十一) 注册房地产估价师未对房屋面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象建筑面积与《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》记载建筑面积大体相当，本次估价以《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》中测绘面积为准。

(十二) 估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等公用设施的使用权。

(十三) 估价对象可能存在拖欠水费、电费、物业费等相关费用，因估价委托人未能明确欠缴的相关费用，本次估价以假定估价对象不存在欠缴相关费用为估价前提。

(十四) 估价委托人未明确估价对象存在的租赁权、用益物权及占有使用情况，且注册房地产估价师经过尽职调查也未能掌握相关情况，本次估价以假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有的情况为估价前提。

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。

依据估价委托人所提供资料，未记载估价对象的土地权利性质、建筑结构、建成年份、总楼层等，经注册房地产估价师实地查勘及调查了解，估价对象的土地权利性质为出让，建筑结构为钢混，建成年份为 2017 年，总楼层为 36 层（地上 33 层，地下 3 层），本次估价以此为准。



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，估价对象为温县人民法院拟拍卖房地产，本次估价不考虑估价对象存在的担保物权、其他优先受偿权、债权、查封等因素的影响。

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、土地权属证明等上的权利人之间不一致，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。

依据估价委托人所提供资料，《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》登记的房屋建筑物面积为 159.43 m²、《郑州市个人房屋权属查询证明》登记的房屋建筑物面积为 159.72 m²，两者不相一致，本次评估房屋建筑面积依据《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》。

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。

估价委托人提供了《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》复印件，未能提供估价所必需的权属证明原件及复印件，本估价报告的估价对象权益状况以估价委托人提供的资料为依据。

六、估价报告使用限制

（一）估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

（二）估价报告的估价目的具有唯一性，本估价报告仅为人民法院确定财



产处置参考价提供参考依据,对用作本报告载明的估价目的以外的其他目的造成的损失,本公司不承担责任。

(三) 本次评估按照估价目的和要求进行评估并提供给估价委托人及上级主管部门审查使用,未经房地产估价机构书面同意,本报告的全部或部分内容及任何参考资料不得提供给与本报告使用者无关的单位或个人,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。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制,且根据估价目的及预计估价对象市场变化状况,本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 9 月 1 日起至 2023 年 8 月 31 日止。

(五) 本估价报告需经注册房地产估价师签名或盖章并加盖房地产估价机构公章作为一个整体时有效,复印件无效。并且本评估报告的全文作为一个不可分割的整体,若仅有部分内容,则不能成为有效的评估报告。

(六) 本报告中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或取整,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评估结论的准确性。

(七) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时,请通知房地产估价机构进行更正。

(八) 本报告由河南开源房地产资产评估咨询有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：温县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：河南开源房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：杨德志

住 所：郑州市金水区经六路 26 号豫发大厦 B 座 407 室

备案等级：一级

证书编号：B41010151

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

估价对象为郑东新区普惠路 39 号 2 号楼 1 单元 18 层 67 成套住宅用房，建筑面积为 159.43 平方米，无其他配套房，本次评估范围包含建筑物及其占用范围内所分摊的土地使用权、室内固定装饰装修、家具家电等动产，不包含债权债务等其他财产或者权益。

（二）估价对象权益状况

依据估价委托人提供的《郑州市个人房屋权属查询证明》（编号：2022-01-946-007868），估价对象房屋坐落为郑东新区福禄街南、心怡路西 2 号楼 1 单元 18 层 1808，于 2015 年 6 月 15 日进行了联网商品房预售合同备案。

依据《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》（查询编号：X2022061551200），估价对象于 2015 年 7 月 22 日办理了预售商品房预告登



记。

至价值时点，估价对象尚未办理《不动产权证书》。估价对象权益状况详见下表：

预售商品房预告登记号	1509060697			
房屋坐落	郑东新区普惠路 39 号 2 号楼 1 单元 18 层 67			
基本状况	名称	海马公园-三期	权利人	郑培
	规划用途	成套住宅	建成年代	2017
	建筑面积 (m ²)	159.43	房屋结构	钢混
	房屋总层数	36 层 (地上 33 层, 地下 3 层)	所在层数	18
	共有情况	单独所有	预售商品房预告登记时间	2015.07.22
他项权利状况	已查封			
财产范围	建筑面积为 159.43 平方米的建筑物, 包含建筑物占用范围内所分摊的土地使用权、室内固定装饰装修、家具家电等动产, 不包含债权债务等其他财产或者权益。			

在价值时点，估价对象已被温县人民法院查封。房屋用途为成套住宅，与法定批准用途一致。

(三) 估价对象实物状况

1、土地实物状况描述

估价对象所在宗地东临心怡路，西临普惠路，南临寿丰街，北临福禄街，形状较规则，地形为平地，地势平坦，排水顺畅，地质、水文条件良好，土地承载力较高；开发程度达到宗地外“七通”，宗地内“七通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气、通暖及场地平整。

2、建筑物实物状况描述

估价对象所在建筑物为南北朝向，钢混结构，建成年份为 2017 年，总层



数为 36 层（地上 33 层，地下 3 层），估价对象位于 18 层，经实地查勘，门牌号为 1808，建筑面积为 159.43 平方米。外墙面为外墙砖，户型为四室二厅一厨二卫，入户门为防盗门（指纹锁），室内精装修：客餐厅地面为地板砖，墙面为壁布、电视背景墙，顶面为木工吊顶；厨卫地面为地板砖，墙面为墙砖，顶面为集成吊顶；卧室地面为木地板，墙面为壁布、顶面为木工吊顶。其他装修状况为：室内门成套门（TATA 木门），彩铝窗，厨房曲美橱柜、主卧及次卧衣柜、榻榻米、卫生间盥洗柜、马桶（HEGLL）、花洒、包窗套、垭口包边、踢脚线等装饰装修。

3、家具家电等动产状况描述

估价对象室内包含西门子洗衣机 2 台（IQ300, 9kg+10kg）、Redmi 电视机 1 台、西门子双开门冰箱 1 台（IQ100）、友邦智能晾衣架 1 套、小米挂烫机 2 台、NARWAL 智能扫地机 1 台、华帝燃气热水器（16L）1 台、ROBAM 抽油烟机 1 台、美的微波炉 1 台、Hauswir 烤箱 1 台、九阳电磁炉 1 台、美的电饼铛 1 台，四座一妃沙发 1 套、茶几 2 台、电视柜 1 台、鞋柜 1 套及中央水处理系统 1 套等动产。

配套有水、电、天然气、地暖、中央空调等。

（四）估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象坐落于郑东新区普惠路 39 号 2 号楼 1 单元 18 层 67，海马公园-三期小区内，估价对象所在建筑物南北朝向，估价对象所在楼栋北临福禄街，房屋总层数为 36 层（地上 33 层，地下 3 层），所在层数为 18 层，估价对象朝向为南北朝向。



位置示意图：



2、交通状况

估价对象小区所在宗地东临心怡路，西临普惠路，南临寿丰街，北临福祿街，道路通达。距估价对象 500 米范围内有地铁 3 号线、5 号线站点，有 14 路、165 路、B501 路、S175 路等公交线路从附近通过，距离郑州东站高铁站仅 2 公里，全天无交通管制，出行便利。有地下停车场，停车较方便。

3、基础设施

估价对象市政基础设施较完善，宗地内已实现“七通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气、通暖及场地平整。

4、公共设施

(1) 教育医疗环境：周围有郑州市郑东新区普惠路第二幼儿园、普惠路小学、郑东新区康平小学、郑东新区实验学校、郑州市第 101 中学、郑州市第九十六中学等教育机构，有洛阳正骨医院(郑州院区)、郑州有源中医院等



医疗服务设施，教育医疗设施完善；

(2) 生活配套环境：区域分布有华豫佰佳超市海马店、丹尼斯全日鲜超市等商业配套，生活便利；

(3) 金融环境：有中信银行、中国银行、中国民生银行等金融机构在附近设有营业网点。

5、周边概况

自然环境：估价对象周围市政环境整洁，无水、空气、固体废物等污染；临城市交通次干道，人流量一般，无噪声污染；道路清洁，环境卫生状况较好，自然环境较好。

人文环境：该区域居住社区较多，居民素质较高，治安状况较好，人文环境好，适合居住。

景观：小区内有绿化组团，景观环境较好。

五、价值时点

本次估价对象实地查勘期为 2022 年 8 月 23 日，价值时点无其他特殊约定，故本次价值时点确定为 2022 年 8 月 23 日。

六、价值类型

根据估价目的，本次估价采用的价值类型是房地产市场价格。

房地产市场价格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。

七、估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

(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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2021年1月1日起施行）；

2、《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，自2016年12月1日起实施）；

3、《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29号，自1995年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第8号，自1999年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；



- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行，2019年4月23日第二次修正）；
- 6、《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2021年9月1日起施行）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第743号，2021年9月1日起施行）；
- 8、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号，自1986年10月1日起施行，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；
- 9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第134号公布，自2009年1月1日起施行，2017年11月19日第二次修订）；
- 10、《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》[财税（2016）36号]；
- 11、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》[财税（2016）43号]；
- 12、国家税务总局《关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》（国家税务总局公告2019年第4号）；
- 13、《河南省人民代表大会常务委员会关于河南省契税法适用税率等事项的决定》（河南省第十三届人民代表大会常务委员会公告第65号，2021年9月1日起施行）。

（二）估价所依据的有关估价标准

- 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/T 50899-2013）；
- 3、《河南省房地产估价技术指引》（河南省房地产估价师与经纪人协会）；
- 4、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）；



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

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《温县人民法院委托书》；
- 2、《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》复印件；
- 3、《郑州市个人房屋权属查询证明》复印件；
- 4、《河南省温县人民法院执行裁定书》复印件；
- 5、其他有关资料。

（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、注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；
- 2、估价对象所在区域的同类房地产市场状况及房地产市场交易等数据资料；
- 3、估价对象所在区域的城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
- 4、其他有关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（一）方法选用分析

注册房地产估价师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》[GB/T 50291-2015]、《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]，遵照国家



有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法、收益法对估价对象房地产价值进行测算，选用方法的理由及各方法定义如下：

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。适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，估价对象规划用途为成套住宅，由于在估价对象同一供求圈内房地产市场上类似交易实例较多，且修正、调整体系完善，故选比较法估价。

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。收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为成套住宅物业，目前周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取收益法进行估价。

假设开发法是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。假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，且正常使用，故本次评估不选取假设开发法进行估价。

成本法是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。成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格，虽然理论上对住宅房地产估价也可采用成本法，但考虑估价对象为成熟区域内开发完成后房地产中的单套住宅，不适宜独立开发建设，故无法采用成本法估价。



(二) 本次选用估价方法定义及基本公式

1、比较法

比较法是指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。基本公式：

比较价格=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。

2、收益法

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。本次采用持有加转售模式进行估价，基本公式：

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

式中：V-收益价值； A_i -期间收益； V_t -期末转售收益； Y_i -未来第*i*年的报酬率； Y_t -期末报酬率；t-持有期。

3、成本法

室内固定装饰装修、家具家电等动产价值采用成本法评估。成本法是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。

十、估价结果

我公司接受委托后，注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》和有关法律、法规，遵循估价原则，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，运用适宜的方法



进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果为：估价对象在价值时点的房地产市场价值为¥540.63万元（含室内固定装饰装修、家具家电等动产价值¥49.06万元），大写金额：人民币伍佰肆拾万零陆仟叁佰元整，折合建筑面积单价为 33910 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李文亮	4120190061		2022年9月1日
李维双	4120140108		2022年9月1日

十二、实地查勘期

2022年8月23日

十三、估价作业期

2022年8月17日—2022年9月1日

河南开源房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年九月一日



附 件

- 一、《温县人民法院委托书》复印件；
- 二、估价对象位置图；
- 三、估价对象照片；
- 四、《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》复印件；
- 五、《郑州市个人房屋权属查询证明》复印件；
- 六、《河南省温县人民法院执行裁定书》复印件；
- 七、房地产估价机构营业执照复印件；
- 八、企业名称变更登记告知书复印件；
- 九、房地产估价机构备案证书复印件；
- 十、注册房地产估价师注册证书复印件。



开源评估
KAIYUAN APPRAISAL

CAA China Appraisal Association 中估联行

估价对象位置图

