

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：豫郑宏信评字[2020]第080591A号

估价项目名称：河南省焦作市解放区太行西路华园小区(中区)16号楼1单元21号住宅房地  
产市场价值评估

估价委托人：焦作市中级人民法院

房地产估价机构：河南宏信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：晁芬（注册号：4120120089）

石晓珂（注册号：3720080127）

估价报告出具日期：2020年8月4日

## 致估价委托人函

焦作市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司对位于河南省焦作市解放区太行西路华园小区(中区)16号楼1单元21号住宅房地产进行了市场价值评估。

**估价目的：**为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供价值参考依据而评估被拍卖房产的市场价值。

**估价对象：**河南省焦作市解放区太行西路华园小区(中区)16号楼1单元21号住宅房地产市场价值评估。（估价范围包括分摊的土地使用权、为估价对象专门定制的设施或拆除后会影影响估价对象的基本使用功能的设施，不包括室内可移动设施等动产和债权债务等。）

根据委托方提供的《不动产信息查询情况表》及房地产估价师现场勘查记载：估价对象权证号：201407367；权利人：吴文会；房屋坐落：河南省焦作市解放区太行西路华园小区(中区)16号楼1单元21号；规划用途：住宅；建筑面积为102.23平方米，房屋结构：混合结构（现场勘查）；建成年代：1996年（现场调查）；所在层数/总层数：6/6（现场勘查）。抵押权登记信息：业务号：19051400135；抵押权人：马玉萍；债权数额：20万元；终止日期：2020-05-13。现自用。查封信息：已查封。（结合本次估价目的不考虑估价对象已被查封、抵押、债务或其他权利限制对估价对象价值的影响。）

**价值时点：**根据《河南省房地产司法鉴定指导意见》房地产司法拍卖的价值时点，原则上为估价委托之日或者完成估价对象实地勘察之日，但估价委托另有约定的除外。本次估价对象价值

时点按注册房地产估价师完成估价对象实地勘察之日，即 2020 年 7 月 22 日。

**价值类型：**本报告采用的价值标准为市场价值标准，市场价值是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。

（评估价值的影响因素应包括房地产的瑕疵，但不包括房地产被查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。）

**估价方法：**比较法、收益法。

**估价结果：**我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关法律、法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，从两种估价方法所求的结果来看，两者相近，综合考虑影响价格的各项因素及本次估价的特定目的，采用两种评估方法所得结果的简单算术平均值作为其最终的估价对象房地产市场价格，即估价对象在价值时点的房地产市场价值为：人民币 37.29 万元，大写：人民币叁拾柒万贰仟玖佰元整，合建筑面积单价为 3648 元/平方米。

评估结果汇总表

相关结果		估价方法		测算结果	
		比较法	收益法	比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	40.49	34.09		
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3961	3335		
评估价值	总价（万元）	37.29			
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3648			

**特别提示：**

1、估价的其他有关情况和相关专业意见,请见附后的估价报告,本估价报告使用期限自出具之日起为一年,在估价报告使用期限内,关注可能由于房地产政策、房地产市场状况等因素变化可能对估价对象价值造成的影响。

2、估价对象尚未办理《不动产权证》,本次估价对象权益状况根据委托方提供的《不动产信息查询情况表》记载为准,若与房地产管理部门登记不一致,应以房地产管理部门登记结果为准,提请竞买人应到相关部门咨询了解。

3、估价结果是根据委托方提供的现有的资料作出的,估价范围不包括室内可移动设施等动产和债权债务等。

4、本函为估价报告的摘要,与估价报告全文是一个整体,报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用报告。

5、本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设和限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设和限制条件与本报告载明的不一致,不能使用本报告的专业意见,否则法律后果自负。

6、估价结果未扣除处置时的登记费用、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他费用。

7、成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关,同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

8、处置房地产还应考虑是否拖欠水电费、物业管理费等。

法定代表人:

河南宏信房地产资产评估有限公司

二〇二〇年八月四日

# 目 录

致估价委托人函.....	1
一、估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	7
(一) 估价报告假设条件.....	7
(二) 估价报告使用限制.....	9
(三) 需要说明的其他事项.....	10
三、房地产估价结果报告.....	11
(一) 估价委托人.....	11
(二) 房地产估价机构.....	11
(三) 估价目的.....	11
(四) 估价对象.....	11
(五) 价值时点.....	14
(六) 价值类型.....	14
(七) 估价原则.....	14
(八) 估价依据.....	16
(九) 估价方法.....	18
(十) 估价结果.....	20
(十一) 注册房地产估价师.....	20
(十二) 实地查勘期.....	21
(十三) 估价作业期.....	21
(十四) 估价报告应用的有效期限.....	21
四、附 件.....	22

# 一、估价师声明

## 我们郑重声明:

1、我们承诺和保证参加估价的注册房地产估价师完全遵守估价职业道德、完全具备执行本次评估业务的专业胜任能力和相关经验、勤勉尽责完成本次估价业务。

2、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明的是真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3、本估价报告中的分析、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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

4、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。

5、我公司注册房地产估价师晁芬、石晓珂于2020年7月22日进入估价对象内部，对估价对象内部、外观和周围环境、景观等进行了实地勘察，并与估价委托人提供的相关文件、证明和资料上记载的内容进行了对照。

当事人、法院工作人员与房地产估价师一同查勘，并在房产现场勘察表上签字。

6、注册房地产估价师是按照标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、豫房估协(2018)16号《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》撰写估价报告。

7、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

8、如发现本报告内的文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。本报告评估所依据的有关资料，由估价委托人提供。

9、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。

注册房地 产估价师	注册号	签 名	签名日期
晁 芬	4120120089		二〇二〇年八月四日
石晓珂	3720080127		二〇二〇年八月四日

## 二、估价的假设和限制条件

### (一) 估价报告假设条件

#### 1、一般假设

(1) 根据委托人提供的估价对象的相关文件、证明和资料及我公司注册房地产估价师的实地查勘，对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，由于有关国家机关和组织的规定所限，估价师无法对估价对象的相关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证，但是，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相关文件、证明和资料合法、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，经现场勘察，估价对象房屋建筑面积与《不动产信息查询情况表》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。

## 2、未定事项假设

未定事项假设是指估价师对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。

委托方未提供估价对象《国有土地使用证》，根据估价目的，本次估价设定估价对象土地使用权权属完备，合法用途与《房屋所有权证存根》复印件记载用途一致，土地使用面积为其相应分摊的土地使用权面积。

估价对象尚未办理不动产权登记，本次估价对象权益状况根据委托方提供的《不动产信息查询情况表》记载为准，若与房地产管理部门登记不一致，应以房地产管理部门登记结果为准，提请竞买人应到相关部门咨询了解。

## 3、背离事实假设

估价结果是为司法拍卖房地产提供价值参考，经查询，估价对象已办理查封且处于查封期间，本次评估估价人员结合估价目的未考虑查封及抵押对估价对象价值的影响。

## 4、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。本估价项目无不相一致假设。

## 5、依据不足假设

依据不足假设是指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及对相应的估价对象状况的合理假定。

委托人提供的相关资料未记载估价对象的建成年份、建筑结构、层数,经注册房地产估价师实地调查,估价对象房屋建成年份约为1996年;建筑结构为混合结构;所在层数/总层数:6/6。并以此前提进行假设评估

委托方未提供估价对象房地产相关权属资料的原件,本次评估估价对象属状况,依委托方提供的《不动产信息查询情况表》复印件记载为准,并以此前提进行假设评估。

### (二) 估价报告使用限制

1、估价结果为房地产市场价格,是房地产经过适当营销后,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。

2、估价结果不包含室内可移动物品的价值及债权债务等。

3、本估价报告按照既定目的提供给估价委托方使用,若改变估价目的及使用条件,需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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,对估价结果产生明显影响时,估价结果需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

5、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”提供给估价委托方，“估价技术报告”根据有关规定由房地产估价机构存档并在特殊需要时提供给有关方使用。

6、未经房地产估价机构书面同意，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。

7、如发现本估价报告文字或数字因校对或其它类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

8、本报告需经注册房地产估价师签字（盖章）、估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。

### （三）需要说明的其他事项

1、现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

2、估价中无法考虑不可抗力等因素对估价对象造成的意外损害。

## 三、房地产估价结果报告

### (一) 估价委托人

估价委托人全称：焦作市中级人民法院

### (二) 房地产估价机构

1、房地产估价机构全称：河南宏信房地产资产评估有限公司

2、法定代表人：宋红亮

3、机构住所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水东路南、心怡路东4号楼11层04号

4、估价资质等级：贰级

5、资质证书编号：B41010812

### (三) 估价目的

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供价值参考依据而评估被拍卖房产的市场价值。

### (四) 估价对象

#### 1、估价对象的名称

河南省焦作市解放区太行西路华园小区(中区)16号楼1单元21号住宅房地产。

#### 2、估价对象范围

估价对象为位于河南省焦作市解放区太行西路华园小区(中区)16号楼1单元21号，根据《不动产信息查询情况表》记载：估价对象房建筑面积为102.23平方米。（估价范围包括分摊的土地使用权、为估价对象专门定制的设施或拆除后会影影响估价对象的基本使用功能的设施，不包括室内可移动设施等动产和债权债务

务等。)

### 3、估价对象权益状况

根据委托方提供的《不动产信息查询情况表》及房地产估价师现场勘查记载：估价对象权证号：201407367；权利人：吴文会；房屋坐落：河南省焦作市解放区太行西路华园小区(中区)16号楼1单元21号；规划用途：住宅；建筑面积为102.23平方米，房屋结构：混合结构(现场调查)；建成年代：1996年(现场调查)。抵押权登记信息：业务号：19051400135；抵押权人：马玉萍；债权数额：20万元；终止日期：2020-05-13。现自用。查封信息：已查封。(结合本次估价目的不考虑估价对象已被查封、抵押、债务或其他权利限制对估价对象价值的影响。)

### 4、估价对象区位状况

估价对象为住宅房地产，影响估价对象的主要区域因素有：交通条件、生活服务设施、教育配套设施、环境景观等，根据估价人员现场勘查及调查，估价对象的区域状况如下：

估价对象坐落于太行西路南侧、幸福小学对面，华园小区(中区)，估价对象所在建筑物共6层，所在层为6层。

(1)交通条件：估价对象临近花园街、太行路、新华街、民主路等，附近有1路、8路、10路、24路、28路等多路公交经过，交通便捷。

(2)教育配套设施：估价对象所在区域内有焦作市解放区幸福街小学、焦作市外国语学校、焦作市第二十中学、焦作市解放区团结街小学等学校，就近入学方便。

(3)生活服务设施：估价对象周边有焦煤中央医院、焦作市

中医院；百货大楼新华超市、华园生活超市、美健佳超市；焦北集贸市场；中国工商银行、中国银行、解放农商银行等商服网点，生活方便。

(4) 环境景观：估价对象所在区域距离焦作市人民公园较近，环境景观较好，估价对象噪音污染程度较低，区域内卫生条件一般。

## 5、估价对象的实体情况

### 1、土地实物状况描述与分析

估价对象位于太行西路南侧、幸福小学对面，华园小区（中区）。该宗地东距民主路较近、西近邻新华街、北临太行路。宗地形状规则，地势平坦，地质条件较好，承载力较高，宗地内开发程度已达“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气及场地平整）。

估价对象宗地位于太行西路南侧、幸福小学对面，华园小区（中区），周边多为城镇居住用地，生活配套实施齐全，公共配套设施完善，地理位置较好，交通较便捷。

### 2、建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于太行西路南侧、幸福小学对面，华园小区（中区）。估价对象所在建筑物共6层，所在层为6层，一梯四户，混合结构，建筑面积为102.23 m<sup>2</sup>；设计用途：住宅；该物业建筑物维护较好，无地基下沉及墙体开裂的现象，建成年代约1996年，现自用。

根据房地产估价师实地勘察，估价对象其装修装饰：估价对象外墙面粉刷外墙漆。入户门为防盗门，塑钢窗；三室一厅一厨一

卫，地面贴地板砖，墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房及卫生间地面铺地板砖，墙面贴瓷片，顶棚吊顶；上下水管道畅通。

配套设施：水、电、通讯、宽带、天然气等，设施设备齐全。

### （五）价值时点

根据《河南省房地产司法鉴定指导意见》房地产司法拍卖的价值时点，原则上为估价委托之日或者完成估价对象实地勘察之日，但估价委托另有约定的除外。本次估价对象价值时点按注册房地产估价师完成估价对象实地勘察之日，即 2020 年 7 月 22 日。

### （六）价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准，市场价值是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。（评估价值的影响因素应包括房地产的瑕疵，但不包括房地产被查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。）

快速变现价值，是估价对象在没有充足的时间进行营销情况下的价值，往往因要在较短时间内将其卖出而降价销售，因此，快速变现价值通常低于市场价值。

### （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利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

#### 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机

构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价。

所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目，实事求是地进行估价。

所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

## 2、合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。但遵循合法原则，并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

## 3、价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价格或价值。

## 4、替代原则

遵循替代原则，评估价值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。



评估价值之所以要遵循替代原则。是因为根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有。但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。

#### 5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行，价值最大化。

#### （八）估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

（1）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）【主席令第32号】；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）【主席令第32号】；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

（5）《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，2015年12月24日通过）；

（6）《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）；

（7）最高法、五大评估行业协会联合发布人民法院委托评估工作规范关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

## 2、本次估价采用的有关估价标准

（1）中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》；

（2）中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

（3）《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协（2018）16号）

（4）房地产估价报告定量评审标准；

（5）河南省房地产估价技术指引。

## 3、估价委托人提供的有关资料

（1）《焦作市中级人民法院对外委托案托书》；

（2）《河南省焦作市解放区人民法院民事调解书》；

（3）《焦作市解放区人民法院协助执行通知书稿》；

（4）《不动产信息查询情况表》复印件；

（5）《抵押权登记信息》复印件；

（6）《查封登记信息》复印件；

（7）其他有关资料。

## 4、房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和收集的有关资料

（1）注册房地产估价师实地查勘所得资料；

(2) 注册房地产估价师市场调查搜集的资料。

### (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)，测算估价对象价值或价格所采用的方法，包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法适用于估价对象的同类房地产有较多交易的房地产；收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的房地产；成本法适用于估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，或估价对象的同类房地产没有交易或交易很少得房地产，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入时；假设开发法适用于估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外测算的房地产估价。

#### 1. 本次估价的思路

本次估价根据估价对象所在区域房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及本次估价目的等，采用比较法、收益法测算估价对象的市场价值。

#### 2. 估价方法选择

根据《中华人民共和国国家标准房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)及中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)。

(1) 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，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。估价人员认真分析研究了所掌握的资料并进行了实地查勘和调查，同时，该区域土地取得成本及开发利润等重要数据不易搜集

掌握，造成利用成本法时资料不全，运用成本法求出估价对象房地产市场价格很难反映当前房地产市场状况，故不适合用成本法。

(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。周边类似物业租金波动平稳，未来的收益和风险可以较准确地量化（预测），报酬率符合正常市场水平，收益法能准确反映估价对象正常市场价值，因此估价对象宜采用收益法进行评估。

(3) 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或价格的方法。

假设开发法主要适用于具有开发或再开发潜力的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的房地产等，估价对象为成套住宅，正在使用中，重新开发价值不大，因此本次评估不适用假设开发法。

(4) 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，根据期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。目前焦作市住宅市场发育较健全，同一供需圈内成交实例较多，容易收集可比实例，符合比较法计算要求，故本次采用比较法计算估价对象价值。

### 3. 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。

比准价格= 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) 收益法是运用某种适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到估价时点上的价值，求其之和，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法基本公式：持有加转售模式

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

式中 V 为收益价格，A 为未来第 1 年净收益，Y 为报酬率，每年不变且大于零，S 为租金递增率，收益年限为 t，V<sub>t</sub> 为房地产未来第 t 年末的价格。本次估价，计算公式中 V<sub>t</sub> 为房地产未来第 t 年末的价格。

### (十) 估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范要求的工作程序，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，从两种估价方法所求的结果来看，两者相近，综合考虑影响价格的各项因素及本次估价的特定目的，采用两种评估方法所得结果的简单算术平均值作为其最终的估价对象房地产市场价值，即估价对象在价值时点的房地产市场价值为：人民币 37.29 万元，大写：人民币叁拾柒万贰仟玖佰元整，合建筑面积单价为 3648 元/平方米。

## 评估结果汇总表

相关结果		估价方法		测算结果	
				比较法	收益法
测算结果	总价(万元)			40.49	34.09
	单价(元/m <sup>2</sup> )			3961	3335
评估价值	总价(万元)			37.29	
	单价(元/m <sup>2</sup> )			3648	

## (十一) 注册房地产估价师

注册房地 产估价师	注册号	签 名	签名日期
晁 芬	4120120089		二〇二〇年八月四日
石晓珂	3720080127		二〇二〇年八月四日

## (十二) 实地查勘期

2020年7月22日至2020年7月22日

## (十三) 估价作业期

2020年7月22日至2020年8月4日

## (十四) 估价报告应用的有效期限

2020年8月4日至2021年8月3日

河南宏信房地产资产评估有限公司

二〇二〇年八月四日

## 四、附件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象内外部照片
- 3、《焦作市中级人民法院对外委托案托书》复印件
- 4、《不动产信息查询情况表》复印件
- 5、《抵押权登记信息》复印件
- 6、《查封登记信息》复印件
- 7、房地产估价机构营业执照复印件
- 8、房地产估价机构资质证书复印件
- 9、注册房地产估价师注册证书复印件

# 估价对象位置图

