

房地产估价报告

豫郑中正评字[2019] 11886 号

估价项目名称: 孟敏名下位于开封市龙亭区金耀绿城 8 号楼

2 单元 3 层东户住宅房地产市场价格价值评估

估 价 委 托 人: 开封市中级人民法院

房地产估价机构: 河南中正房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师: 赵燃亮 注册号 4120160027

李佳飞 注册号 4120180060

估价报告出具日期: 2019 年 11 月 22 日

致估价委托人函

开封市中级人民法院：

受贵院委托，我对孟敏名下位于开封市龙亭区金耀绿城 8 号楼 2 单元 3 层东户建筑面积为 76.14 平方米的住宅用房（以下简称估价对象）进行了房地产市场价值评估。

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

估价对象：依据估价委托人提供的《开封市禹王台区人民法院执行裁定书》【(2019)豫 0205 执 517 号之一】、《开封市不动产登记信息记载表》等记载的内容，估价对象位于开封市龙亭区金耀绿城 8 号楼 2 单元 3 层东户，产权人为孟敏，不动产权证号为 20170013103，建筑面积为 76.14 平方米，规划用途为住宅，建筑结构为混合，房屋总层数为 6 层，所在层数为第 3 层，建成年份约为 2009 年。

价值时点：2019 年 10 月 15 日（估价委托人委托之日）。

价值类型：市场价值

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，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在认真分析所掌握资料与影响估价对象诸因素的基础上，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定**估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 56.62 万元，大写：人民币伍拾陆万陆仟贰佰元整，建筑面积单价为 7436 元/平方米。**

依据估价对象变现能力分析，建议快速变现价值为市场价值的 85%，即

人民币 48.13 万元，大写：人民币肆拾捌万壹仟叁佰元整。

特别提示：

1、本次估价结果是在满足估价假设和限制条件下成立的结果；估价报告使用者应合理使用评估价值，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、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。

3、在资产拍卖与产权办理过程中，所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费和所需补交的相关税、费（包括但不限于所得税、增值税、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费、土地出让金以及房产及土地交易中规定缴纳的各种费用），以及有可能存在的物业费、水费、电费等欠费均由拍卖买受人自行承担，具体费用请拍卖竞买人于拍卖前至相关单位自行查询，与评估机构无关。

4、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当而造成不必要的损失。

河南中正房地产资产评估有限公司

法定代表人：

2019 年 11 月 22 日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	3
三、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(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
(十四) 估价报告使用期限	13
四、附件	14

一、估价师声明

郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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。

3、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。

4、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。

5、我们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/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我公司注册房地产估价师已于 2019 年 11 月 11 日对估价对象进行了实地查勘，我们对估价对象内外部状况进行了拍照，但仅限于对估价对象的外观和使用状况。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。

7、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本次评估以估价委托人委托之日 2019 年 10 月 15 日为价值时点。

9、本估价报告需经注册房地产估价师签字盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

10、本估价报告的使用者应详细阅读本报告的全部内容，不得片面、

部分理解，否则引起的后果房地产估价机构不承担责任。

11、如发现本估价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。

12、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。

13、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签名	日期
赵燃亮	4120160027		
李佳飞	4120180060		

二、估价的假设和限制条件

(一) 估价报告结论成立的假设前提

1、一般假设

(1)估价委托人提供了估价对象的《开封市不动产登记信息记载表》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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，本次估价房屋建筑面积以估价委托人提供的《开封市不动产登记信息记载表》为准。

(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、电等共用设施的使用权。

(6)本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，房地产估价机构

和注册房地产估价师不承担相应的责任。

(7)本估价报告未考虑估价对象转让时须承担的任何开支、税费，未考虑设定抵押、出租、查封等情况，同时假定估价对象无附带可能影响其价格的负担、限制等。

2、未定事项假设

未定事项假设指对估价对象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、最可能的假设。

估价委托人提供的资料未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2009 年，本次估价建成年份以实际调查为准。

3. 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。

本次估价价值时点为 2019 年 10 月 15 日，完成实地查勘日期为 2019 年 11 月 11 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

于价值时点，估价对象已被查封，由于估价对象为被拍卖房地产，本次估价不考虑其他优先受偿权及抵押、查封等因素的影响。

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、土地权属证明等相关证明上的权利人之间不一致，估价对象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。

本次估价无不相一致假设。

5、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及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次无依据不足假设。

（二）估价报告使用的限制条件

1、估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值，是房地产经适当营销后，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。

2、估价结果不包含室内可移动物品的价值及其他债权债务等。

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

4、本次估价结果没有考虑国家宏观经济政策发生变化、城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价的影响。

5、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算一年。即自 2019 年 11 月 22 日起至 2020 年 11 月 21 日止。如超过估价报告使用期限，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

6、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”根据有关规定由房地产估价机构存档并在特殊需要时提供给相关机构。

7、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。

8、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。

（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。

3、本次评估不考虑估价对象于价值时点拖欠的物业费、水电费等相关费用。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

机构名称：开封市中级人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：河南中正房地产资产评估有限公司

法定代表人：秦伟

地 址：郑州市郑东新区正光路 52 号附 46 号金庄社区门面房 6 楼
601 号

备案等级：一级

证书编号：B41010131

(三) 估价目的

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象为开封市龙亭区金耀绿城 8 号楼 2 单元 3 层东户住宅房地产，建筑面积为 76.14 平方米，不包含室内可移动物品的价值及其他债权债务等。

2、估价对象区位状况

(1) 位置状况

估价对象坐落于开封市龙亭区金耀绿城 8 号楼 2 单元 3 层东户，位于开封市黄河大街与金耀路交叉口东南侧，所在小区为金耀绿城。

(2) 交通状况

西临黄河大街，南临新村路，北临金耀路，道路通达，有 38 路、58 路、51 路等多路公交车，交通出行便捷。

(3) 周围环境状况

估价对象周边自然环境状况优。附近有园林小区、阳光新天地、安泰警苑、首座时代、翠庭尚都等居住社区，还有炫彩宝贝幼儿园、雨露阳光幼儿园、金明实验小学、开封市第十四中学、开封市第二十五中学、河南大学（金明校区）、星光天地购物中心、永辉超市、金耀微利超市、中原银行、浦发银行、工商银行等，居住环境好。

(4) 基础设施和公共服务设施状况

区域内基础设施达到“七通”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖气，基础设施完善。

(5) 所处楼栋、楼层、朝向

估价对象所处楼栋为8号楼，位于小区西南侧，不临街，南北朝向，房屋总层数为6层，所在层数为第3层。

估价对象位置图：



3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况描述

估价对象所在宗地形状较规则，有效利用率较高，西临黄河大街，南临新村路，北临金耀路，地势平坦，土壤无污染，开发程度达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖气及场地平整。

(2) 建筑物实物状况描述

估价对象为开封市龙亭区金耀绿城 8 号楼 2 单元 3 层东户一处住宅用房，建筑面积为 76.14 平方米，建筑结构为混合，房屋总层数为 6 层，所在层数为第 3 层，建成年份约为 2009 年。估价对象一梯 2 户，不临街。户型为二室一厅一厨一卫。

装修情况：估价对象外立面刷防水涂料，入户门为防盗门，室内门为普通木门，室内塑钢窗。客厅：地面铺木地板，墙面贴壁纸，顶棚装造型吊顶；卧室：地面铺木地板，墙面贴壁纸，顶棚刷乳胶漆涂料；厨房、卫生间：地面铺防滑地板砖，墙面贴瓷片，顶棚装扣板吊顶。

配套状况：水、电、电话、有线电视、宽带网、天然气、暖气等。

4、估价对象权益状况

依据估价委托人提供的资料，估价对象产权人为孟敏，不动产权证号为 20170013103，因申请执行人胡咏利与被执行人孟敏借款合同纠纷一案，估价对象已被查封。

(五) 价值时点

2019 年 10 月 15 日（估价委托人委托之日）。

(六) 价值类型

市场价值：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

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、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

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。

2、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。

3、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。最高最佳利用应是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上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。

4、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。

5、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。

（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》(2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布);

(3)《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

(4)《中华人民共和国拍卖法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

(5)《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2、本次估价采用的技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》;

(2) 中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》;

(3)《河南省房地产估价技术指引》;

(4)《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》(豫房估协(2018)16号)。

3、估价取值依据

(1)司法鉴定委托书;

(2)估价委托人提供的资料《开封市禹王台区人民法院执行裁定书》【(2019)豫0205执517号之一】;

(3)估价委托人提供的资料《开封市不动产登记信息记载表》复印件;

(4)注册房地产估价师现场查勘、市场调查及注册房地产估价师掌握的有关资料;

(5)其他资料。

（九）估价方法

根据估价目的及针对估价对象的使用特点，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等几种。注册房地产估价师认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘和调查后，根据估价对象的特点和实际情况，选用适当的估价方法进行评估。

比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。估价对象所在地区房地产市场发育较充分，区域内类似物业的市场交易实例较多，故宜采用比较法进行评估。

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。估价对象规划用途属于住宅，通过出租可获得持续的收益，且估价对象所在区域的类似物业出租成交较活跃，可以获取市场出租交易实例，具备采用收益法进行估价测算的条件，故此次估价适宜采用收益法进行评估。

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。近几年当地房地产市场发展较快，从成本角度已较难反映出估价对象的房地产价值，故不宜采用成本法进行评估。

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的价值或价格的方法。估价对象规划用途为住宅，属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次宜采用比较法和收益法进行评估，舍去其它估价方法。

（十）估价结果

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，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在认真分析所掌握资料与影响估价对象诸因素的基础上，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定**估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 56.62 万元，大写：人民币伍拾陆万陆仟贰佰元整，建筑面积单价为 7436 元/平方米。**

依据估价对象变现能力分析，建议快速变现价值为市场价值的 85%，即人民币 48.13 万元，大写：人民币肆拾捌万壹仟叁佰元整。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
赵燃亮	4120160027		
李佳飞	4120180060		

（十二）实地查勘期

2019 年 11 月 11 日

（十三）估价作业期

2019 年 10 月 15 日至 2019 年 11 月 22 日。

（十四）估价报告使用期限

2019 年 11 月 22 日至 2020 年 11 月 21 日。

四、附件

- 1、估价对象实物照片
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价委托人提供的司法鉴定委托书；
- 4、估价委托人提供的资料《开封市禹王台区人民法院执行裁定书》
【(2019)豫0205执517号之一】复印件
- 5、估价委托人提供的资料《开封市不动产登记信息记载表》复印件
- 6、房地产估价机构营业执照复印件
- 7、房地产估价机构备案证书复印件
- 8、注册房地产估价师资格证书复印件