

房地产咨询报告

咨询报告编号：豫郑豫建咨字[2020]050615A 号

项 目 名 称：焦作市世纪路南侧公寓楼 1 号楼 1 单元、2 单元
部分房地产总建筑面积为 1825.19 平方米的住
宅房地产价值咨询

咨询委托人：焦作市解放区人民法院

咨 询 机 构：河南省豫建房地产评估咨询有限公司

咨询报告出具日期：二〇二〇年五月二十五日

致咨询委托人函

焦作市解放区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于焦作市世纪路南侧公寓楼 1 号楼 1 单元、2 单元部分房地产总建筑面积为 1825.19 平方米的住宅及其所占用的土地进行了市场价值咨询。估价范围包含室内装饰装修不包括室内可移动设施等动产及债权债务等。

咨询对象基本信息

产权人	焦作同仁医疗实业有限公司	共有人	——	
房屋坐落	焦作市世纪路南侧公寓楼 1 号楼 1 单元、2 单元部分房地产			
幢号	单元	所在层数	总层数（实际）	房号
1	1、2	见明细表	18	见明细表
建筑结构（实际）	建成年代	房屋实际用途	总建筑面积（m ² ）	产别
钢混	——	住宅	1825.19	——

咨询目的：为委托方了解于价值时点的咨询对象市场价值提供参考依据。

价值时点：二〇一九年九月十八日。

价值内涵：市场价值，是咨询对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在咨询时点自愿进行交易的金额；

咨询结果：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》，根据咨询目的，遵循相关原则，在认真分析所掌握资料与影响咨询对象价值诸因素的基础上，在满足本次全部假设与限制条件下，采用成本法、收益法进行了分析、测算和判断，确定咨询对象在咨询时点的房地产市场价值为 608.74 万元，大写人民币陆佰零捌万柒仟肆佰元整，合建筑面积单价 3335 元/平方米。（详见咨询对象基本信息及价值明细表）

特别提示:

1.根据向委托方和相关当事人了解及我公司人员的尽职调查,均未取得咨询对象的权属证明资料,本咨询报告的权属信息均依据委托方提供的《对外委托案件委托书》及《房屋面积表》等相关资料复印件,经与委托方协商本咨询价值设定咨询对象产权明晰,手续齐全为前提,本报告的结论不做为咨询对象权属确定及合法性质的依据,提请报告使用人注意!

2.咨询结果未扣除处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

3.报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“咨询的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!

咨询对象基本信息及价值明细表

序号	房号	实际用途	所在层	实际总层数	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	1-1-022	住宅	2	18	89.2	3335	29.75
2	1-1-102	住宅	10	18	89.2	3335	29.75
3	1-1-112	住宅	11	18	89.2	3335	29.75
4	1-1-132	住宅	13	18	89.2	3335	29.75
5	1-1-142	住宅	14	18	89.2	3335	29.75
6	1-1-182	住宅	18	18	89.2	3335	29.75
7	1-1-113	住宅	11	18	89.2	3335	29.75
8	1-1-123	住宅	12	18	89.2	3335	29.75
9	1-1-133	住宅	13	18	89.2	3335	29.75
10	1-1-143	住宅	14	18	89.2	3335	29.75
11	1-1-153	住宅	15	18	89.2	3335	29.75
12	1-1-173	住宅	17	18	89.2	3335	29.75
13	1-2-082	住宅	8	18	89.2	3335	29.75
14	1-2-112	住宅	11	18	89.2	3335	29.75
15	1-2-122	住宅	12	18	89.2	3335	29.75
16	1-2-083	住宅	8	18	89.2	3335	29.75
17	1-2-133	住宅	13	18	89.2	3335	29.75
18	1-2-143	住宅	14	18	89.2	3335	29.75
19	1-2-153	住宅	15	18	89.2	3335	29.75
20	1-2-155	住宅	15	18	130.39	3335	43.49
合计					1825.19	—	608.74

河南省豫建房地产评估咨询有限公司

法定代表人:

二〇二〇年五月二十五日

目 录

一、相关声明	4
二、咨询假设和限制条件	6
三、咨询结果报告	9
(一) 委托方.....	9
(二) 咨询机构.....	9
(三) 咨询对象.....	9
(四) 咨询目的.....	11
(五) 价值时点.....	12
(六) 价值内涵.....	12
(七) 相关依据.....	12
(八) 相关原则.....	13
(九) 采用方法.....	14
(十) 咨询结果.....	16
(十二) 咨询作业期.....	16
(十三) 咨询报告使用期限.....	16
四、相关附件	17
(一) 《焦作市解放区法院对外委托案件委托书》复印件.....	17
(二) 《房屋面积表》复印件.....	17
(三) 《焦作市解放区人民法院协助执行通知书、执行裁定书》复印件.....	17
(四) 《河南省焦作市解放区人民法院查封公告》复印件.....	17
(五) 《焦作市解放区人民法院查封（扣押）财产清单》复印件.....	17
(六) 《国有土地使用证》及其他相关资料复印件.....	17
(七) 咨询对象位置图.....	17
(八) 咨询对象照片.....	17
(九) 咨询机构营业执照复印件.....	17
(十) 咨询机构备案证书复印件.....	17

一、相关声明

郑重声明：

- 1、我们在本咨询报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、我们仅对咨询对象的市场价值进行咨询，并不代表我们对咨询对象的权属发表任何意见。
- 3、本咨询报告中的分析、意见和结论是我们自己的专业分析、意见和结论，但受到本咨询报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 4、我们与本咨询报告中的咨询对象，没有利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见，本公司工作人员和本咨询机构将对咨询结果采取保密措施。
- 5、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本咨询报告。
- 6、此次咨询的相关资料由委托方提供，资料的真实性、合法性、完整性由委托人负责，我们只对咨询对象市场价值发表意见。若因资料失实或有隐匿而导致咨询结果失实的，本公司不承担相应责任。
- 7、咨询结论是本机构出具的，受本机构工作人员的执业水平和能力的影响。
- 8、本咨询报告需经我机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。
- 9、本咨询报告的使用者应仔细阅读本报告的全部内容，不得片面、部分理解，否则引起后果，我机构不承担责任。
- 10、如发现本报告内的文字或数字因校对或其他原因出现差错时，请通知本机构进行更正，否则，咨询报告误差部分无效。

11、未经我机构书面同意，本咨询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，亦不得以其它任何方式公开发表。

二、咨询假设和限制条件

（一）咨询报告结论成立的假设与前提条件

- 1、委托方提供资料属实。
- 2、咨询对象在咨询时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 3、不考虑特殊性买家的附加叫价。
- 4、咨询对象产权明晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让。未考虑咨询对象转让时须承担的任何开支、税费，同时假定咨询对象概无附带可能影响其价格的负担、限制等。
- 5、本次不考虑咨询对象存在的租赁权、债务债权及其他法定优先受偿权。
- 6、本报告仅为委托方了解咨询对象市场价值提供参考，使用人若用于本咨询目的不相符的抵押、课税、转让、出让、收购、企业改制、合资合作及司法仲裁，则咨询结果无效。
- 7、咨询对象权属、建筑面积、建筑结构等基本信息均来源于委托人提供的《对外委托案件委托书》及《房屋面积表》等相关资料，因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。
- 8、本次咨询报告的权属信息均为委托方提供，报告的结论不做为权属确定的依据。
- 9、本咨询结果是基于以上假设条件下得出的，若以上假设条件不成立，咨询结果应做调整。

（二）背离事实假设

指因咨询目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对咨询对象状况所做

的与咨询对象在咨询时点的状况不一致的合理假定。

本次咨询无背离事实假设。

（三）依据不足假设

依据不足假设是指在咨询委托人无法提供咨询所必需的反应咨询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，对缺少该资料及相对应的咨询对象状况的合理假定

1. 由于咨询委托人不能提供咨询对象权属证明资料原件，我公司人员虽然进行了尽职调查，但仍未能取得咨询对象的权属证明资料，因此本次咨询以咨询委托人提供的咨询对象《对外委托案件委托书》及《房屋面积表》等相关资料为准，咨询价值仅供焦作市解放区人民法院了解咨询对象市场价值提供参考意见，对于非本次目的下的其他用途产生的后果，本公司不承担法律后果。

（四）本报告使用的限制条件

1、咨询结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本咨询报告以委托人提供的资料为前提，测算咨询对象市场价值，为委托人了解咨询对象市场价值提供参考意见。

3、本咨询报告的使用期限为自咨询报告出具之日起一年内有效。

4、本咨询报告未考虑国家宏观政策的不确定性因素对咨询结果的影响，亦未考虑遇有自然和其他不可抗力因素对咨询对象结果的影响。

5、本报告数据全部采用电算化连续计算得出，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咨询结论的准确性。

6、如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我机构联系更正。

三、咨询结果报告

(一) 委托方

委托方：焦作市解放区人民法院

送案人：张伟

联系电话：3386814

(二) 咨询机构

估价机构名称：河南省豫建房地产评估咨询有限公司

法定代表人：刘洋

机构住所：郑州市管城区紫荆山东、陇海路北世纪联华超市广场 A 座
1 单元 16 层 1608 号

备案等级：一级

证书编号：41010001

有效期限：2019 年 8 月 8 日至 2022 年 8 月 7 日

(三) 咨询对象

1. 咨询对象范围

咨询对象为焦作市世纪路南侧公寓楼 1 号楼 1 单元、2 单元部分房地产总建筑面积为 1825.19 平方米的住宅及其所占用的土地。

2. 咨询对象权益状况

咨询对象实际用途为住宅，根据委托方提供的相关资料，基本信息详见下表：

咨询对象基本信息

产权人	焦作同仁医疗实业有限公司	共有人	——	
房屋坐落	焦作市世纪路南侧公寓楼1号楼1单元、2单元部分房地产			
幢号	单元	所在层数	总层数（实际）	房号
1	1、2	见明细表	18	见明细表
建筑结构（实际）	建成年代	房屋实际用途	总建筑面积（m ² ）	产别
钢混	——	住宅	1825.19	——

序号	房号	实际用途	所在层	实际总层数	面积（m ² ）
1	1-1-022	住宅	2	18	89.2
2	1-1-102	住宅	10	18	89.2
3	1-1-112	住宅	11	18	89.2
4	1-1-132	住宅	13	18	89.2
5	1-1-142	住宅	14	18	89.2
6	1-1-182	住宅	18	18	89.2
7	1-1-113	住宅	11	18	89.2
8	1-1-123	住宅	12	18	89.2
9	1-1-133	住宅	13	18	89.2
10	1-1-143	住宅	14	18	89.2
11	1-1-153	住宅	15	18	89.2
12	1-1-173	住宅	17	18	89.2
13	1-2-082	住宅	8	18	89.2
14	1-2-112	住宅	11	18	89.2
15	1-2-122	住宅	12	18	89.2
16	1-2-083	住宅	8	18	89.2
17	1-2-133	住宅	13	18	89.2
18	1-2-143	住宅	14	18	89.2
19	1-2-153	住宅	15	18	89.2
20	1-2-155	住宅	15	18	130.39
合计					1825.19

咨询对象宗地开发程度为：宗地外“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通暖气），宗地内已达“七通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通暖气及场地平整）。

3. 咨询对象实物状况

房产状况：咨询对象为焦作同仁医院公寓楼，该小区规模较小，环境安静，绿化较好，物业管理一般，规划有停车位，咨询对象所在建筑物实际为钢混结构，总建筑面积为 1825.19 平方米。咨询对象户型为二室一厅、三室一厅，设计合理，通风、采光状况较好，整体维护状况较好。

装修状况：外墙刷仿石涂料；塑钢窗；入户处装有防盗门；室内客厅、卧室地面铺木地板，墙面、顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地板砖，墙面贴瓷片，扣板吊顶。

配套设施：水、电、天然气（未入户）、暖气（未入户）、电梯。

4. 咨询对象区位状况

位置：咨询对象位于焦作市高新区世纪路与九州路交叉口西南侧，北临世纪路，东临九州原路；咨询对象实际总层数为 18 层，区域内分布有焦作宇华实验学校、焦作同仁医院等教育、医疗机构，周边分布有常绿林溪谷、钛星小区、路苑花园等住宅小区，环境状况较好，区域内居住小区较少，居住氛围一般。

交通：区域内道路路网密集，对外交通依靠普济路、世纪路、九州路、民主南路等主次干道；13 路、32 路等多条公交线路从附近经过，公共交通较便捷，区域内道路无交通管制。

环境：咨询对象所在区域建筑物成新率较高，密度一般，周边人流量一般，环境状况较好；区域内道路、供水、排水、供电、供气、通讯、供暖等市政基础设施完备，适于市民居住生活。

（四）咨询目的

为委托方了解于价值时点的咨询对象市场价值提供参考依据。

（五）价值时点

本次价值时点为二〇一九年九月十八日，与实地查勘为同一日。

（六）价值内涵

市场价值，是咨询对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在咨询时点自愿进行交易的金额；

（七）相关依据

1. 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

(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）；

(3) 《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）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）。

2. 本次估价采用的技术规程

中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》。

3. 委托方提供的有关资料

(1) 《焦作市解放区人民法院对外委托案件委托书》复印件；

(2) 《房屋面积表》复印件；

(3) 《焦作市解放区人民法院协助执行通知书、执行裁定书》复印件；

(4) 《河南省焦作市解放区人民法院查封公告》复印件；

(5) 《焦作市解放区人民法院查封（扣押）财产清单》复印件；

(6)《国有土地使用证》及其他相关资料复印件。

4. 咨询机构所搜集掌握的有关资料

(1)估价人员实地查勘资料；

(2)焦作市住宅房地产市场信息及咨询对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场租赁等数据资料；

(3)焦作市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

(4)焦作市基础设施资料、焦作市基准地价更新成果资料。

(5)居住类房地产工程造价资料；

(6)其他有关资料。

(八) 相关原则

本报告遵循下列原则：

1、独立、客观、公正原则

要求咨询机构有完全独立性，咨询机构和咨询人员与咨询对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

房地产价格咨询应遵循合法原则，即必须以咨询对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行，所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

3、最高最佳使用原则

遵循最高最佳使用原则，应以咨询对象的最高最佳使用为前提估价。房地产咨询中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它

体现在房地产的使用过程中。

4、替代原则

遵循替代原则，要求咨询结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，替代原则是保证房地产价格咨询能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提。

5、价值时点原则

遵循咨询时点原则，要求咨询结果应是咨询对象设定情况下在价值时点的客观合理价格或价值。咨询结论首先具有很强的时间相关性，同时也具有很强的时效性。

（九）采用方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

1、本次咨询的思路和采用方法的选择

根据咨询对象所在区域房地产市场情况并结合咨询对象的具体特点及本次咨询目的等，采用成本法、收益法测算咨询对象在公开市场条件下的市场价值。

2. 采用方法的选择

本次咨询中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法求咨询对象的价值，主要基于以下考虑：

(1)咨询对象为医疗卫生用地，房屋未办理产权登记，所在区域与咨询对象相似的交易案例较少，且修正、调整体系不完善，故不适合采用比较法估价。

(2)咨询对象为住宅类房地产，可作为独立项目进行重新开发建设，近年来类似建设工程项目较多，建筑成本资料较易收集，因此适宜采用成本法估价。

(3)咨询对象实际用途为住宅，其功能主要用于居住，所在区域与咨询对象相似的租赁案例较多，因此适宜采用收益法估价。

(4)而假设开发法通常用于待开发房屋或重新开发的房屋价值，咨询对象房屋为已建成的物业，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行估价。

3. 咨询方法的定义及公式

收益法，也称收益资本化法、收益还原法，是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法

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

其中：V——房地产在价值时点的收益价值

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的报酬率（资本化率）

g——净收益逐年递增的比例

t——房地产的收益年限。

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。重置成本和重建成本合称为重新构建价格。

成本法计算公式：房地产价值=房地重新构建价格－建筑物折旧

（十）咨询结果

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》等法律、法规，根据咨询目的，遵循相关原则，在认真分析所掌握资料与影响咨询对象价值诸因素的基础上，在满足本次全部假设与限制条件下，采用成本法、收益法进行了分析、测算和判断，确定咨询对象在咨询时点的房地产市场价值为 608.74 万元，大写人民币陆佰零捌万柒仟肆佰元整，合建筑面积单价 3335 元/平方米。（详见咨询对象基本信息及价值明细表）

（十一）实地查勘期

二〇一九年九月十八日

（十二）咨询作业期

二〇一九年九月十八日至二〇二〇年五月二十五日

（十三）咨询报告使用期限

自报告出具日期起一年内有效

四、相关附件

- (一) 《焦作市解放区法院对外委托案件委托书》复印件
- (二) 《房屋面积表》复印件
- (三) 《焦作市解放区人民法院协助执行通知书、执行裁定书》复印件
- (四) 《河南省焦作市解放区人民法院查封公告》复印件
- (五) 《焦作市解放区人民法院查封（扣押）财产清单》复印件
- (六) 《国有土地使用证》及其他相关资料复印件
- (七) 咨询对象位置图
- (八) 咨询对象照片
- (九) 咨询机构营业执照复印件
- (十) 咨询机构备案证书复印件