

房地产估价报告

估价项目名称：巩义市陇海路159号3号楼3单元19层附
207号房地产市场价格评估

估价委托人：重庆市黔江区人民法院

房地产估价机构：河南利安达信隆房地产估价有限公司

注册房地产估价师：刘伟华（注册号：4120150061）

阮文浩（注册号：4120130017）

估价报告出具日期：二〇二一年四月二十二日

估价报告编号：豫郑利安达评字[2021]040063A号



致估价委托人函

重庆市黔江区人民法院：

本公司承蒙贵院委托，对贵院所委托的位于巩义市陇海路 159 号 3 号楼 3 单元 19 层附 207 号房地产的市场价值进行评估。

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：根据估价委托人所提供的资料复印件显示，估价对象位于巩义市陇海路 159 号 3 号楼 3 单元 19 层附 207 号，总层数 28 层，估价对象位于 19 层，建成年份为 2012 年，建筑结构为钢混，房屋规划用途为成套住宅，建筑面积为 131.94 平方米，房屋所有权人为郭维广、孟宪敏，共有情况为共同共有，房屋所有权证号为巩房权证字第 1501129935-1 号、第 1501129935-2 号；土地使用取得方式为出让，土地使用年限为 2008 年 07 月 17 日至 2078 年 02 月 01 日止。产权权属明确。估价范围不包含室内动产、债权债务等。

价值时点：根据估价目的，价值时点定为现场勘查日期二〇二一年四月二十日。

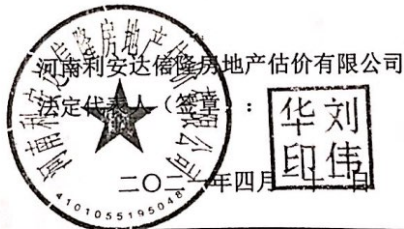
价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：我公司估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》等有关法律、法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，最终确定出估价对象（建筑面积为 131.94 m²）在价值时点二〇二一年四月二十日的房地产市场价值为人民币 94.55 万元，大写人民币玖拾肆万伍仟伍佰元整，合建筑面积单价为 7166 元/平方米。

特别提示：1、成交价值受处置方式、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。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、处置估价对象时还应考虑是否拖欠水电费、物业管理费等。



一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，也与当事人没有个人利害关系或者偏见。

4、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》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司估价人员已于二〇二一年四月二十日对本估价报告中的估价对象的外观和使用状况进行实地查勘。我公司估价人员不承担对估价对象房屋建筑结构、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。

6、本估价报告需经注册房地产估价师签名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。

7、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，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名日期
刘伟华	4120150061		2021年4月22日
阮文浩	4120130017		2021年4月22日



二、估价的假设和限制条件

(一) 一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《巩义市个人房屋权属查询证明》复印件、《房屋所有权证》复印件等，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、我公司估价人员已对房屋安全、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、我公司估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《巩义市个人房屋权属查询证明》复印件、《房屋所有权证》复印件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共用设施的使用权。

(二) 未定事项假设

未定事项假设是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、最可能的假设。由于估价委托人未提供相关资料，本次估价假设估价对象土地合法用途为住宅，容积率以估价对象实际容积率为准。

(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。因估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据房地产司法鉴定估价需要，此次估价不考虑其他优先受偿权、居住权及租赁、抵押、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不一致等情况下，对估价所依据的用途或房屋所有权人、名称等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

（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，对缺少该资料及相应的估价对象状况的合理假设。估价委托人仅提供了《巩义市个人房屋权属查询证明》复印件、《房屋所有权证》复印件等资料，本次估价假设《巩义市个人房屋权属查询证明》复印件、《房屋所有权证》复印件等资料与原件相符，且真实、合法、有效。因特殊原因，估价人员未能进入估价对象房屋室内进行查勘，根据委托，此次估价假设估价对象房屋室内状况与估价委托人所提供的影像资料一致。

（六）本估价报告使用的限制条件

1、本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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果不包含室内动产、债权债务等。

3、本估价报告估价结果，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调整甚至重新估价。

4、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”根据有关规定由估价机构存档。

5、未经估价机构书面同意，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。

6、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，请通知本公司进行更正。



(七) 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、估价结果报告

(一) 估价委托人

机构名称：重庆市黔江区人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：河南利安达信隆房地产估价有限公司

机构地址：郑州市金水区红专路 110 号 13 层 1301 号

法定代表人：刘伟华

备案等级：一级

证书编号：B41010331 号

(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) 估价对象概况

1、估价对象

估价对象为郭维广、孟宪敏共同共有的位于巩义市陇海路 159 号 3 号楼 3 单元 19 层附 207 号房地产。本次评估范围为建筑面积 131.94 平方米的房产及合法分摊的土地和不可分离的装修、设备设施，不含动产、债权债务等。

2、估价对象权益状况

根据估价委托人所提供的资料复印件显示，房屋所有权人为郭维广、孟宪敏，房屋所有权证号为巩房权证字第 1501129935-1 号、第 1501129935-2 号，房屋规划用途为成套住宅；土地使用权取得方式为出让，土地使用年限为 2008 年 07 月 17 日至 2078 年 02 月 01 日止。由于估价委托人未提供相关资料，本次估价假设估价对象土地合法用途为住宅，容积率以估价对象实际容积率为准。估价范围不包含室内动产、债权债务等。



3、估价对象实物状况

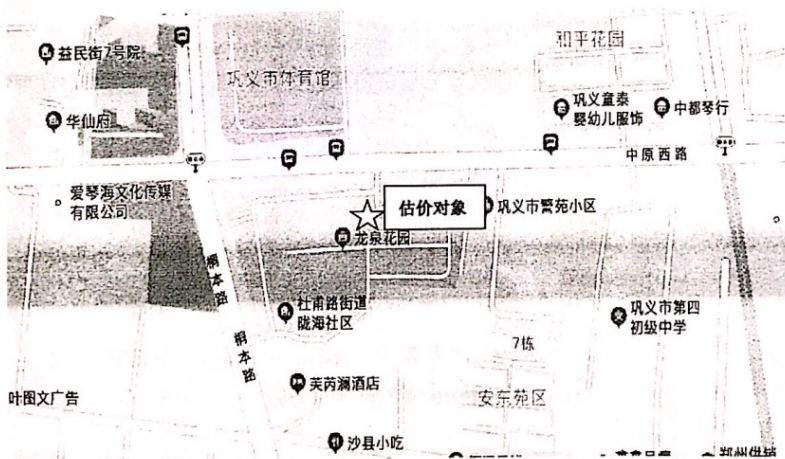
估价对象所在建筑为钢混结构,总层数 28 层,估价对象位于 19 层,建成年份为 2012 年。根据估价委托人提供的影视资料显示,估价对象房屋室内户型为三室二厅二卫,设计合理;估价对象装修及配套设施如下:建筑物外墙面贴面砖;客厅及卧室墙面刷乳胶漆,客厅地面铺地板砖,卧室地面铺木地板,厨房、卫生间墙面贴瓷片,地面铺地板砖;有单元防盗门及入户防盗门,室内为实木门,断桥铝合金窗;配套设施有水、电、天然气、暖气、电梯、消防、通讯、地下车库等。

估价对象所在宗地地势平坦,平面形状规则,便于利用,场内道路通畅,基础设施“七通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通信、通燃气、通暖气和平整场地);市政供水、供电、通讯保证率均在 95%以上,排水通畅;土地平整,能满足正常生活需要,配套设施较齐全,有一定的增值潜力。

4、估价对象区位状况

估价对象位于巩义市中原西路与桐本路交汇处的龙泉花园小区,小区环境、绿化良好,物业管理较规范;附近有巩义 11 路、6 路、3 路等多条公交线路分布其周围,公共交通较便捷;周边有巩义市第三小学、巩义市直二初中、巩义市中医院、宋城御街哥伦布商业广场、朗曼·假日广场、巩义市体育馆等相关生活配套设施,可满足附近居民日常生活需要。

估价对象位置示意图



（五）价值时点

根据估价目的，价值时点定为现场勘查日期二〇二一年四月二十日。

（六）价值类型

房地产市场价值，即为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，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

（七）估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法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、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。

4、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。

5、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。

（八）估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》；



- (2) 《中华人民共和国民法典》；
- (3) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (4) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》。

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/T50899-2013《房地产估价基本术语规

范》；

- (3) 豫房估协《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) 《房屋所有权证》复印件；
- (2) 《巩义市个人房屋权属查询证明》复印件；
- (3) 《重庆市黔江区人民法院委托书》复印件；
- (4) 其他有关资料。

4、估价机构和我公司估价人员所搜集掌握的有关资料

- (1) 我公司估价人员现场勘察资料；
- (2) 我公司估价人员和估价机构掌握的当地房地产市场信息；
- (3) 其他有关资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)，在房地产估价中，应根据估价目的及估价对象的特点，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。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；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分且不适宜采用比较法、收益法进行估价的情况下；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、本次估价的思路和估价方法的选择

估价对象房屋用途为成套住宅，属于有收益或潜在收益的房地产，且市场租金较易收集，因此可选用收益法求取估价对象价值；估价对象同一供求圈内房地产交易较为活跃，类似用途房地产交易实例较多，能真实反映估价对象的正常市场价值，宜选用比较法进行估价；故本次估价采用比较法和收益法。

估价对象所在区域为城市建成区，其土地取得成本、容积率、建设成本及



开发利润等重要数据不宜搜集掌握，故不宜采用成本法进行估价。根据最高最佳利用分析，估价对象按现状持续利用为最高最佳利用，本次以估价对象按现状持续利用估价前提，故本次也不宜采用假设开发法进行估价。根据以上分析，本次宜采用比较法、收益法进行评估。

2、估价方法的定义

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。

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。

(十) 估价结果

我公司估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》等有关法律、法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，最终确定出估价对象（建筑面积为 131.94 m²）在价值时点二〇二一年四月二十日的房地产市场价值为人民币 94.55 万元，大写人民币玖拾肆万伍仟伍佰元整，合建筑面积单价为 7166 元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘伟华	4120150061		2021年4月22日
阮文浩	4120130017		2021年4月22日



(十二) 实地查勘期

自进入现场实地查勘之日(二〇二一年四月二十日)起至完成实地查勘之日(二〇二一年四月二十日)止。

(十三) 估价作业期

2021年4月19日至2021年4月22日。

(十四) 估价报告应用有效期

自本报告出具之日起一年内有效(即从2021年4月22日至2022年4月21日)。

河南利安达信隆房地产估价有限公司



房屋权证 字第 1501128906-2号

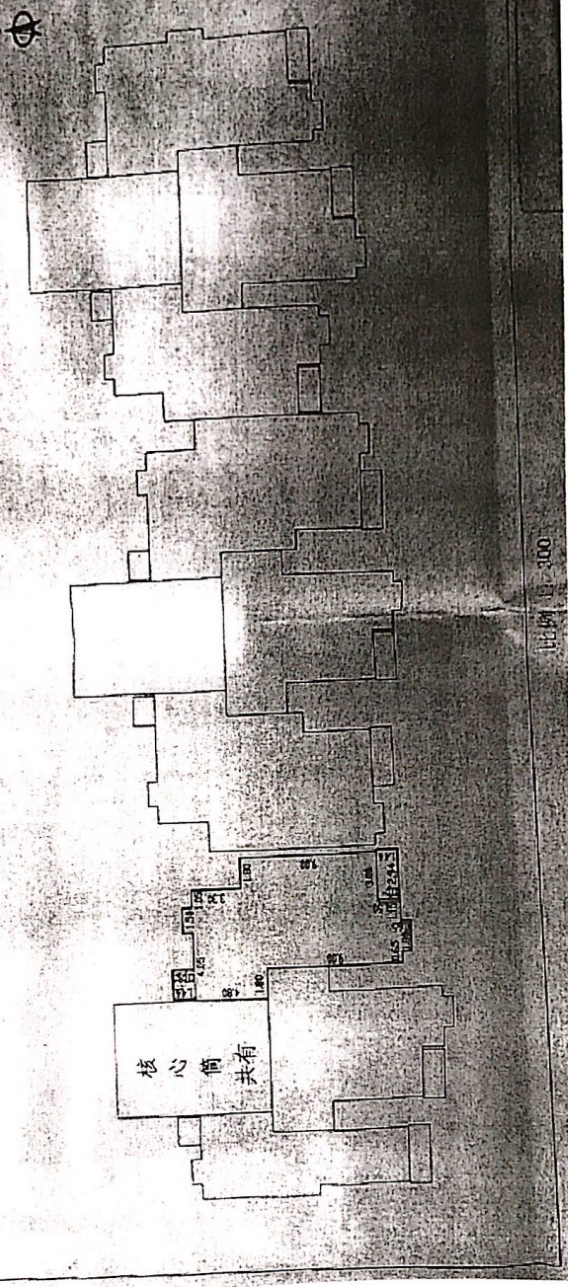
房屋所有权人	孟宪敏		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	遵义市麒麟南路159号3号楼3单元19层附207号		
登记时间	2015年06月01日		
房屋性质			
规划用途	成套住宅		
房屋	总层数	建筑面积 (m ²)	其他
	28	131.94	98.17
房屋	房屋登记专用章		
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	出让	2007-07-15	2073-02-01



平面图

巩义市房产分层分户图

房屋坐落	巩义市隆海路159号3号楼3单元19层附207号				建筑面积(m ²)	131.94	
测绘坐落	巩义市隆海路159号第17幢19层1907室				套内建筑面积(m ²)	98.12	
总层数	28	地上层数	26	地下层数	2	分摊共有面积(m ²)	33.72
					结构		
					建成年份	2012	
					所在层数	19	



巩义市个人房屋权属查询证明

编号：2021-09-3346-002395

根据 **郭维广** 的申请，经查询巩义市房地产综合管理信息系统，结果如下：

申请人及共同申请人	姓 名	身 份 证 号
	郭维广	3
房屋权属信息查询结果		
权利人/权证号码(合同号)/房屋坐落/业务细项名称/建筑面积/房屋用途/状态		
郭维广/1501129935-1/巩义市陇海路159号3号楼3单元19层附207号/商品房售给个人/1 31.94/成套住宅/当前 <i>无抵押、查封</i> △		
本次查询结果共 <u> 1 </u> 套		
备注	1、本查询记录系通过巩义市房地产综合管理信息系统查询的巩义市市区范围内商品住房预售合同备案信息、2016年6月24日前的房屋权属信息。 2、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息的，需自行承担法律责任。 3、申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，也不得不正当使用。	

打印时间：2021-03-22 10:02:05

