

# 房地产估价报告

豫郑世纪评字[2021]101623S 号

估 价 项 目 名 称：河南省焦作市孟州市大定办事处湘  
子南路 295 甲滨河丽景 1 号楼 1033  
房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：孟州市人民法院

房地产估价机构：河南世纪天元房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李金卯      注册号：4120090017

李 涛      注册号：4120110092

估价报告出具日期： 2021 年 10 月 21 日

## 致估价委托人函

孟州市人民法院：

受贵院委托，我公司对位于河南省焦作市孟州市大定办事处湘子南路 295 甲滨河丽景 1 号楼 1033 进行了房地产市场价格价值评估。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**本次估价范围包括相应国有建设用地使用权、建筑物以及所有能使建筑物正常使用的室内增添物（包括室内固定装修物、门窗、灯具、厨房及卫生间内固定设施等），不含室内可移动物品及其他债权债务，具体信息如下表：

权证号	20180003065						
房屋所有权人	毕军						
房屋坐落	河南省焦作市孟州市大定办事处湘子南路 295 甲滨河丽景 1 号楼 1033						
房屋状况	幢号	房号	总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	结构	用途
	1	1033	24(含-1)	3	129.48	钢混	住宅
土地状况	使用权面积(m <sup>2</sup> )		土地使用年限		权利类型		权利性质
	6.47		2014-05-26 至 2084-05-26		国有建设用地使用权		出让

**价值时点：**2021 年 10 月 13 日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法、收益法。

**估价结果：**注册房地产估价师根据估价目的，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，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定**估价对象于价值时点的房地产市场价格价值为人民币 67.72 万元，大写人民币陆拾柒万柒仟贰佰元整，建筑面积单价为 5230 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 80%，  
即人民币 54.18 万元**

**特别提示：**

1. 估价对象可能存在拖欠水费、电费、物业管理费等相关费用，提醒报告使用者关注。

2. 估价对象估价结果未扣除处理时登记费用、过户税费、拍卖佣金及其他应支付费用等。

3. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

4. 房地产市场价格，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。

5. 房地产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情况及对房地产市场的判断能力等因素影响，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

6. 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相一致，敬请报告使用者关注。

河南世纪天元房地产资产评估有限公司

法定代表人：

2021 年 10 月 21 日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	3
估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价对象 .....	5
四、估价目的 .....	7
五、价值时点 .....	7
六、价值定义 .....	7
七、估价依据 .....	8
八、估价原则 .....	9
九、估价方法 .....	12
十、估价结果 .....	12
十一、房地产变现能力分析 .....	13
十二、注册房地产估价师 .....	14
十三、实地查勘期 .....	14
十四、估价作业期 .....	14
附 件 .....	15

## 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。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，也与当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《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。
5. 我公司注册房地产估价师已于 2021 年 10 月 13 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象内外部状况进行了拍照，但仅限于对估价对象外观和使用状况。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。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师签章：

姓 名	注 册 号	签 章
李金卯	4120090017	
李 涛	4120110092	

## 估价假设和限制条件

### 一.本次估价的各项估价假设

#### (一)一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《不动产信息查询情况表》、《自然资源部房地产权结果信息一览表》、《孟州市房地产测量平面图》、《不动产权登记申请表》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，现场仅对现状进行观察，本次评估房屋建筑面积以《不动产信息查询情况表》、《自然资源部房地产权结果信息一览表》、《孟州市房地产测量平面图》记载面积为准。

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. 假定估价对象概无附带可能影响其价格的负担、限制等，也未考虑估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权及快速变现等处分方式带来的影响。

8. 假定人民法院拍卖（或者变现）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

## （二）背离事实假设

于价值时点估价对象已经被孟州市人民法院查封，根据房地产司法鉴定估价需要，不考虑其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等因素的影响。

## （三）依据不足假设

估价委托人仅提供了估价对象《不动产信息查询情况表》、《自然资源部房地产权结果信息一览表》、《孟州市房地产测量平面图》、《不动产权登记申请表》复印件，本次估价假定复印件与原件相符，真实、合法、有效。

## 二.估价报告使用限制

（一）本估价报告仅为估价委托人办理案件提供价值参考时使用，不做他用。本估价报告书必须完整使用，对仅使用其中部分内容所导致的损失，我们不承担责任。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。如超过使用

期限，或价值时点之后、使用期限之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、市场状况等发生变化，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。

（三）本次估价结果为估价对象于价值时点的价值，办理案件时间与价值时点间隔较长时，估价结果受国家经济形势、城市规划、当地房地产市场状况的变化而变化，提醒报告使用者谨慎关注使用估价报告。

（四）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，则不能成为有效的估价报告。

（五）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**

（一）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。

（二）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。



## 估价结果报告

### 一. 估价委托人

机构名称：孟州市人民法院

### 二. 房地产估价机构

机构名称：河南世纪天元房地产资产评估有限公司

法人代表：王云飞

住 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）和光街 10 号东方陆港 G  
栋 4 层 7 号

备案等级：一级

证书编号：B41010021

### 三. 估价对象

#### 1. 估价对象范围

本次估价对象为河南省焦作市孟州市大定办事处湘子南路 295 甲滨河丽景 1 号楼 1033，建筑面积为 129.48 平方米的住宅及相应的土地使用权，（包括室内固定装修物、门窗、灯具、厨房及卫生间内固定设施等），不含室内可移动物品及其他债权债务等。

#### 2. 估价对象区位状况

位 置：孟州市东黄河大道与湘子路交叉口西南侧。

交通条件：附近有孟州 1 路、孟州 202 路、孟州 103 路等多路公交车，交通出行便捷。

教育医疗：孟州市春树娃娃幼儿园、阳光宝贝幼儿园、小樱桃幼儿园、韩愈小学、大定小学、育新小学、孟州实验中学、孟州市希望中学、文公中学、孟州市联华技校；孟州市人民医院、孟州协和骨科医院等。

生活设施：森海家具商场、化妆国际名品购物中心、景文百货、福安财富广场、杨姐超市、喜乐汇生活超市、集体超市等；中国建设银行(黄河大道支行)、中国农业银行(孟州市支行营业室)、焦作中旅银行(孟州韩愈大街支行)等。

环境质量：附近有滨河首府、振兴小区、金鑫家园、祥龙小区等居住社区，居住环境较好。

位置示意图：



### 3. 估价对象实物状况

估价对象位于河南省焦作市孟州市大定办事处湘子南路 295 甲滨河丽景 1 号楼 1033，建筑面积为 129.48 平方米，总层数为 24 层（含-1 层），所在层数为 3 层，房屋结构为钢混。

房产状况：估价对象所在小区为滨河丽景，该小区建设规模较小，绿化率较，物业管理较好；用途为住宅，二梯三户，估价对象位置于 1 号楼 3 层 1033 东户，户型为三室二厅一厨二卫，南北朝向、采光、通风较好。

装修状况：外墙面部分贴石材、部分刷防水涂料；室内毛坯；塑钢窗、入户处装防盗门。

配套设施：水、电、电话、宽带网、有线电视、天然气、电梯等。

### 4. 估价对象权益状况

估价对象房屋所有权人为毕军，权证号为 20180003065，估价对象因民间借贷纠纷一案，被孟州市人民法院查封，目前已进入司法评估程序。

## 四. 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 五. 价值时点

2021 年 10 月 13 日（实地查勘之日）。

## 六. 价值定义

本次估价以市场价值标准为原则确定估价对象在价值时点的客观合理价格。

所谓市场价值，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：

1. 估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

2. 即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

3. 即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

4. 买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

5. 买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子之间、业主与租户之间特殊或者特别的关系，不是关联交易。

## 七. 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) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年08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修订）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年08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修订）；

(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

国主席令 46 号)。

## 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) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（河南省房地产估价师与经纪人协会，2018 年 5 月 1 日）；

(4) 《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) 《对外委托案件委托书》；

(2) 《不动产信息查询情况表》、《自然资源部房地产权结果信息一览表》、《孟州市房地产测量平面图》、《不动产权登记申请表》复印件；

(3) 《民事裁定书》复印件；

(4) 其他有关资料。

## 4. 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) 孟州市住宅房地产市场资料；

(2) 孟州市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

(3) 注册房地产估价师现场获取的资料；

(4) 其他有关资料。

## 八. 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代

原则，最高最佳利用原则等技术性原则。

### 1.独立、客观、公正原则

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着自己的情感、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

合法原则中，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（民族自治地方应同时依据有关自治条例各单行条例），国务院所属部分颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府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（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。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

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量对其价值影响不同。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。所以强调：价值时点原则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

替代原则，指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应在合理范围内。

在通常情况下，由于房地产的独一无二特性，难以找到各方面状况与估价对象相同的房地产，所以实际上寻找与估价对象具有替代性的相似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，再根据它们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，在同一个城市、同一个时期，为了同一种估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估应有合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价格不应低于较差的房地产的评估价格。

#### 5.最高最佳利用原则

最高最佳利用原则，指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。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选择估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳

利用与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

## 九. 估价方法

估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。根据估价目的及估价对象的状况，注册房地产估价师认真分析了所掌握的资料并进行了实地勘察和调查，该房屋用途为住宅，本次采用比较法和收益法进行估价。

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。

比较法计算公式及估价步骤：

比较价值=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。

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。本次采用收益法持有加转售模式，即利用持有期，期间收益和期末收益采用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值的方法。

收益法采用持有加转售的公式：

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+Y)^t} + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

## 十. 估价结果



注册房地产估价师根据估价目的，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，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定**估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 67.72 万元，大写人民币陆拾柒万柒仟贰佰元整，建筑面积单价为 5230 元/平方米。**

## 十一. 房地产变现能力分析

房地产变现能力是指假定房地产在价值时点变现时，在没有过多损失的情况下，将房地产转换为现金的可能性。

### 1. 房地产的通用性

估价对象为成套住宅用房，住宅用房是目前房地产市场上最常见、最普遍使用的一类房屋，又是最受欢迎的一种房型，使用者范围较广，潜在买家较多，因此，估价对象的通用性较强。

### 2. 房地产的独立使用性

估价对象为成套住宅用房，能相对单独地使用而不受限制，因此独立使用性强。

### 3. 房地产的可分割转让性

估价对象为成套住宅用房，不能分割转让。一般来说容易分割转让的房地产，变现能力相对较强；反之，变现能力就较弱。但对于住宅用房，由于卧室、客厅、厨房、卫生间组成一个完整的生活空间，不能分割使用、转让；估价对象建筑面积适中，故可分割转让性对估价对象的变现能力影响不大。

### 4. 其它影响房地产变现能力的因素

估价对象所在区位较好、开发程度较高，变现能力较强；本户型建筑面

积较大，于价值时点房地产市场状况比较平稳，估价对象变现能力一般。

综上所述，建议快速变现价值为市场价值的 80%。

## 十二. 注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 章
李金卯	4120090017	
李 涛	4120110092	

## 十三. 实地查勘期

2021 年 10 月 13 日。

## 十四. 估价作业期

2021 年 10 月 13 日至 2021 年 10 月 21 日。

## 附件

1. 估价对象内外部照片
2. 估价委托人提供的对外委托案件委托书复印件
3. 估价委托人提供的民事裁定书复印件
4. 估价委托人提供的不动产信息查询情况表、自然资源部房地产权结  
果信息一览表、孟州市房地产测量平面图、不动产权登记申请表复印件
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构备案证书复印件
7. 注册房地产估价师注册证书复印件