

房地产市场估价报告

估价项目名称：禹州市颍川办华夏大道中段北侧维也纳阳光8幢3单元1
1-12层东户的房地产市场价值评估

估价委托人：禹州市人民法院

房地产估价机构：河南新时代房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王培军（注册号：4120140092）

康广周（注册号：4120140091）

估价报告出具日期：二〇二二年六月九日

估价报告编号：新时代房[2022]（估）字第06035A号

致估价委托人函

禹州市人民法院：

承蒙委托，本公司依据中华人民共和国《房地产估价规范》等规定，组织注册房地产估价师王培军、康广周对贵方委托的位于禹州市颍川办华夏大道中段北侧维也纳阳光8幢3单元11-12层东户的房地产进行了现场实地查勘，做出了具体测评。现将估价要项归纳如下：

估价目的：为司法鉴定提供市场价值参考依据而评估房地产的市场价值。

估价对象概况：位于禹州市颍川办华夏大道中段北侧维也纳阳光8幢3单元11-12层东户的房地产(含其相应分摊的国有土地使用权及装饰装修，不含动产、特许经营权等)，建筑面积为238.82平方米，规划用途为住宅，实际用途为住宅，房屋所有权人为张棚博、顾康琳。

价值时点：价值时点与实地查勘日相同，即为2022年06月08日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价人员经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循独立、客观、公正、科学、谨慎的原则，依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

估价对象估价结果表

币种：人民币

序号	估价对象全称	实际用途	楼层/总楼层	产权证号	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(元)
1	禹州市颍川办华夏大道中段北侧维也纳阳光8幢3单元11-12层东户	住宅	11-12层/12层	20190007232	238.82	5865	1400679

估价结果汇总表

币种：人民币

评估价值	评估面积(m ²)	238.82
	总价(元)	1400679
	总价大写	壹佰肆拾万零陆佰柒拾玖元整
快速变现价值(元)		980475
		玖拾捌万零肆佰柒拾伍元整

特别提示：

1. 房地产市场价值，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。

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。

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。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。

3. 处置房地产还应考虑是否拖欠水电费、物业管理费等。

河南新时代房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月九日

目录

一、 估价师声明	1
二、 估价假设和限制条件	2
(一)本项估价的假设条件	2
(二)本估价报告使用的限制条件	3
三、 估价结果报告	5
(一)估价委托人	5
(二)估价机构	5
(三)估价目的	5
(四)估价对象	5
(五)价值时点	9
(六)价值类型	9
(七)估价原则	9
(八)估价依据	10
(九)估价方法	10
(十)估价结果	12
(十一)注册房地产估价师	12
(十二)实地查勘期	13
(十三)估价作业日期	13
(十四)估价报告应用的有效期	13
四、 附 件	14

一、估价师声明

我们郑重声明：

(一)我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(二)本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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估价假设和限制条件的限制。

(三)我们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。

(四)我们对本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。

(五)我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

(六)注册房地产估价师王培军、康广周对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、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。

(七)没有其他行业的专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

(八)本报告必须完整使用,对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失,本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

姓名	注册号	签名	签名日期
王培军	4120140092		2022年06月09日
康广周	4120140091		2022年06月09日

二、估价假设和限制条件

(一)本项估价的假设条件

1、一般假设

(1)估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2)我公司估价师对估价对象相关权属证件上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但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。如因资料失实而导致估价结果失实、失误和错误，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(3)市场供求关系未发生重大变化或实质性改变。

(4)假设委估对象现状满足所采用的城市规划、用途管制和限制条件，另有说明的除外。

(5)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。

(6)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相关权属证件记载建筑面积大体相当。

(7)本次估价以估价对象能够按估价设定的用途不变并持续正常使用为估价前提。

(8)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。

2、未确定事项假设

估价对象不存在未定事项假设。

3、背离实际情况假设

估价对象不存在背离事实假设。

4、不相一致假设

估价对象不存在不相一致假设。

5、依据不足假设

由于估价委托人未能提供估价对象的土地建设用地使用权出让合同或《国有土地使用证》及其他土地权属证件，估价人员无法确定土地信息。根据《不动产权登记载表》，设定该宗地权属完备，土地使用权设定为出让，土地用途设定为住宅用地，土地使用年限设定为70年。

(二)本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。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。

3、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”按有关规定留存估价机构备查。

4、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。凡因委托方使用本报告不当引起的后果，本估价机构和估价人员不承担任何责任。本估价机构保留对违规使用本报告追究相关法律责任的权利。

5、本估价报告是在公开市场条件下进行的价格评估，未考虑可能承担或将来承担的费用，以及特殊的交易方式可能追加付出的费用等对其评估价值有影响的因素，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对评估价值的影响。

6、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正。

7、估价报告的估价结果，需经河南新时代房地产土地资产评估有限公司盖章及在该公司注册的两名房地产估价师签字，河南新时代房地产土地资产评估有限公司对本次估价结果拥有最终解释权。

8、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担

责任。

9、如在自提交估价报告之日起未来一年中该区域同类型房地产市场行情无大的变化时，本估价报告使用期为一年(2022年06月09日至2023年06月08日)。如果使用本估价结果的时间超过了报告的使用期，我们对此结果造成的损失不承担责任。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

姓名：禹州市人民法院

(二) 估价机构

房地产估价机构：河南新时代房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘华彤

机构地址：河南省郑州市金水区东风路南，文博东路东4号楼
20层2011号

估价资格等级：二级

资格证书编号：B41010302

(三) 估价目的

为司法鉴定提供市场价值参考依据而评估房地产的市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象

估价对象名称：禹州市颍川办华夏大道中段北侧维也纳阳光8幢3单元11-12层东户张棚博、顾康琳所属的住宅用途房地产。

估价对象坐落：禹州市颍川办华夏大道中段北侧维也纳阳光8幢3单元11-12层东户。

估价对象财产范围：位于禹州市颍川办华夏大道中段北侧维也纳阳光8幢3单元11-12层东户的房地产(含其相应分摊的国有土地使用权及装饰装修，不含动产、特许经营权等)，建筑面积为238.82平方米，规划用途为住宅，实际用途为住宅，房屋所有权人为张棚博、顾康琳。

2、估价对象权益状况

不动产权登记载表及编号		《不动产权登记载表》[20190007232]		
房地产权属人		张棚博、顾康琳		
房屋情况	房屋坐落	禹州市颍川办华夏大道中段北侧维也纳阳光8幢3单元11-12层东户		
	实际用途	住宅	规划用途	住宅
	房屋结构	钢筋混凝土结构	竣工年份(年)	2008
	总层数	12层	所在层	11-12层

	建筑面积 (M ²)	238.82	共有情况	共同共有
	房屋性质	住宅	套内建筑面积 (M ²)	无
附记	无			
他项权利情况	担保物权设立情况	至价值时点, 估价对象设定抵押登记。权利证明号 20190007337, 抵押情况: 房地产权抵押, 债权数额: 720000, 抵押权人: 中原银行股份有限公司禹州支行, 债务履行起始日期: 2019-05-16, 债务履行结束日期: 2049-05-16; 权利证明号 20210003178, 抵押情况: 房地产权抵押, 债权数额: 250000, 抵押权人: 王亚云, 债务履行起始日期: 2021-02-09, 债务履行结束日期: 2021-05-08。		
	租赁或占用情况	至价值时点, 估价对象由其权利人占有和使用, 未对外出租。		

3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

①四至: 东至颍川路, 南至华夏大道。

②权益及使用期限: 估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用权证》, 估价师也无法收集到相关土地分割信息。

③形状: 估价对象所占用的共用宗地形状较规则。

④地形地势: 坡度在 3-5%, 一般。

⑤地质条件: 地基承载力大于 25 吨/平方米属优。

⑥宗地内开发程度: 宗地内“七通一平”(即供水、排水、通电、通路、通讯、通燃气及通暖气、土地平整), 能满足该区域生产生活需要。

(2) 建筑物实物状况

①建筑功能: 房屋为住宅建筑, 房屋性质为住宅。

②规模: 建筑面积为 238.82 平方米。

③用途: 规划用途为住宅, 实际用途为住宅。

④建成年代及结构成新率: 委托方未提供估价对象房屋分户图, 评估人员无法获得建成年代, 我公司查阅相关资料, 假设估价对象于 2008 年建成, 至价值时点已有 14 年, 根据国家有关同类结构房屋的经济耐用年限的规定和估价对象已使用的年限, 结合评估人员实地对估价对象建筑物进行勘察, 确定结构成新率为 77%。

⑤工程质量: 该建筑物工程质量较好。

⑥建筑结构: 估价对象为钢筋混凝土结构, 建筑格局为一梯二户, 建筑物外立面主要以外墙墙砖装饰为主。

⑦装饰装修：入户门为防盗门；窗为塑钢窗；外墙面为墙砖；客厅：地面为地板砖，内墙面为部分装饰墙面、部分乳胶漆，天面为石膏板吊顶；卧室：门为木门，地面为部分地板砖、部分实木地板、部分地板革，墙面为墙纸，天面为部分乳胶漆、部分石膏板吊顶；厨房：地面为地板砖，墙面为瓷片，天面为铝板吊顶；卫生间：地面为地板砖，墙面为瓷片，天面为铝板吊顶；阳台：地面为地板砖，墙面为乳胶漆；室内水电均为暗敷。

⑧设施设备：该建筑物配有电梯、供水、排水、电力、燃气、网络、供暖、消防设施等。

⑨层高：建筑层高约为 3 米。

⑩楼梯类型：电梯。

⑪户型及户型结构：估价对象为中空复式结构，户型布局为 4 房 2 厅 1 厨 2 卫。

⑫通风采光：该建筑物光线充足，通风畅通。

⑬外观维修养护情况：估价对象所在建筑外观维护保养情况好，地面、墙面、门窗无破损，维护保养状况较好。

⑭小区情况：估价对象所在小区规模较大，小区等级为普通小区，小区设施有自行车棚等，物业管理水平管理较高。

⑮特殊景观：无。

4、估价对象区位状况

(1) 位置状况

①坐落：禹州市颍川办华夏大道中段北侧维也纳阳光 8 幢 3 单元 11-12 层东户。

②区域功能定位：估价对象所在区域为普通商品住宅片区。

③四至：东至颍川路，南至华夏大道，西至禹州市金坡小学，北至颍园小区。

④与重要场所的距离：距市区商务中心距离较近。

⑤临街(路)状况：估价对象所在地附近有颍川路、华夏大道，交通型主干道。

⑥楼层：建筑物总楼层为 12 层，估价对象所在楼层为 11-12 层。

⑦朝向：朝南。

(2) 交通情况

①道路状况：估价对象所在区域有颍川路、华夏大道等主次干道。

②交通工具及设施：公交站有行政南路颍川路站、颍川路行政南路站、华夏大道柏山路站，公交线路为禹州 29 路、禹州 12 路、禹州 8 路；汽车站有禹州第二汽车站；交通较便利。

③交通管制情况：附近无交通管制。

④停车方便程度：建筑物配备的停车设施为地面停车场，停车位充足，停车方便。

(3) 外部配套设施状况

①基础设施：宗地外基础设施达到“七通”（即供水、排水、通电、通路、通讯、通燃气及通暖气）。

②公共服务设施：估价对象附近有御湖湾购物中心；新华超市（行政南路店）、新科购物广场（学府春天）；中国人民银行（禹州市支行）、交通银行（许昌禹州支行）、中国工商银行（禹州府东路支行）；禹州市中心医院、禹州市卫生学校-附属医院；金色童年教育（实验校区）、禹州市市直第二幼儿园；禹州市金坡小学、颍川寨子小学；禹州市实验学校、禹州市第四高级中学；设施齐全，完善。

(4) 周边环境状况

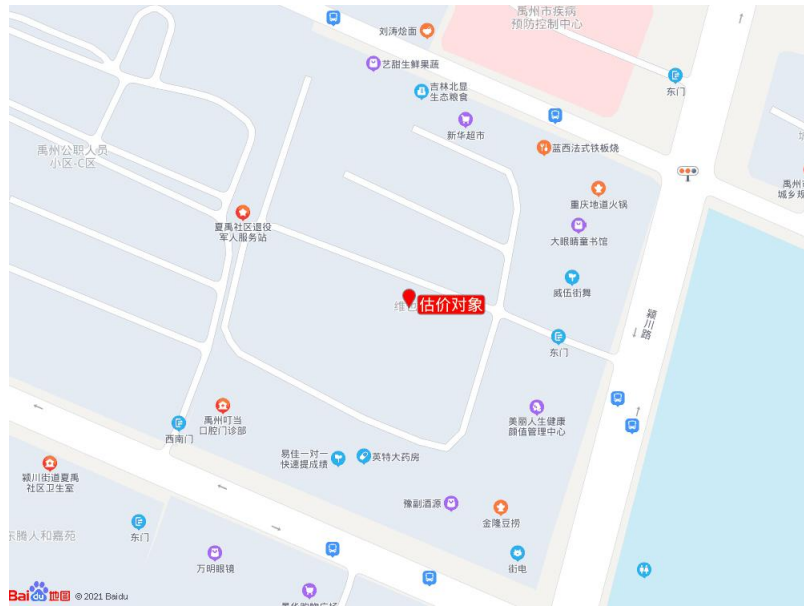
①自然环境：估价对象所处区域环境宁静、优美、绿化率高（>45%）。

②人文环境：估价对象所在区域人口素质高，人文环境好，治安状况好。

③景观：估价对象附近毗邻公园绿地、市政广场、主流河道，周边建筑式样新颖，视野开阔。

④不良影响设施：无。

估价对象位置示意图：



(五) 价值时点

价值时点与实地查勘日相同，即为 2022 年 06 月 08 日。

(六) 价值类型

本估价结果是估价对象在价值时点的房地产市场价格，即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。

(七) 估价原则

本次估价遵循的估价原则有：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定估价对象状况下的价值或价格。

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。

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。

5、最高最佳利用原则

房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行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。

(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) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号，自 2021 年 1 月 1 日起施行)；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 08 月 26 日第三次修正)；

(3) 《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》(2009 年 8 月 24 日法释(2009)16 号)；

(4) 《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/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

3、估价委托人提供的有关资料：

(1) 司法鉴定委托书。

(2) 《不动产权登记载表》复印件。

(3) 估价委托人提供的其他估价相关资料。

4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的其他有关资料：

(1) 估价对象照片。

(2) 实地查勘记录。

(3) 估价师搜集的其他资料。

(4) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

(九) 估价方法

1、确定估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估

价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，本项估价中，选择估价方法适用性分析如下：

(1) 估价对象为住宅房地产，近期同区域类似房地产交易案例较多，易获取其交易情况，适宜采用比较法。

(2) 在估价对象所在区域租赁市场较活跃，租赁收益明显，且估价对象可用于出租，具有潜在收益，因此可以采用收益法估价。

(3) 由于成本法一般用于既无收益又很少发生交易的房地产的评估，现实住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，因此不适宜采用成本法进行评估。

(4) 由于假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，估价对象属于建成并已投入使用的物业，就目前状态处于最佳利用，不存在重新开发利用，因此不适宜采用假设开发法进行评估；

据此分析，本次评估采用比较法、收益法进行评估。

2、估价方法简介

(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。比较法的基本公式如下：

估价对象价值或价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

(2) 收益法

是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬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。本次评估中采用全剩余寿命公式对估价对象收益价格进行计算。

收益法计算公式：

本次估价采用全剩余寿命模式的报酬资本化法，公式如下：

$$V = \frac{A}{r-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^N \right]$$

其中：V=收益价值；A 房地年纯收益；r=报酬率；g=净收益逐年递增的比率；N=总收益年限。

(十) 估价结果

估价人员经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循独立、客观、公正、科学、谨慎的原则，依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

估价对象估价结果表

币种：人民币

序号	估价对象全称	实际用途	楼层/总楼层	产权证号	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(元)
1	禹州市颍川办华夏大道中段北侧维也纳阳光8幢3单元11-12层东户	住宅	11-12层/12层	20190007232	238.82	5865	1400679

估价结果汇总表

币种：人民币

评估价值	评估面积(m ²)	238.82
	总价(元)	1400679
	总价大写	壹佰肆拾万零陆佰柒拾玖元整
快速变现价值(元)		980475
		玖拾捌万零肆佰柒拾伍元整

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王培军	4120140092		2022年06月09日
康广周	4120140091		2022年06月09日

(十二) 实地查勘期

2022 年 06 月 08 日

(十三) 估价作业日期

2022 年 06 月 08 日—2022 年 06 月 09 日

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告有效期为一年，即 2022 年 06 月 09 日至 2023 年 06 月 08 日。

河南新时代房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年六月九日

四、附 件

- (一) 司法评估委托书复印件
- (二) 执行裁定书复印件
- (三) 不动产权登记记载表复印件
- (四) 估价对象内外部状况照片
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件