

房地产估价报告

豫郑东烁评字[2021] 110040 号

估价项目名称：刘秋香名下位于解放区普济路祥和苑电
厂 1 号家属院 111 号房地产市场价格价值评
估

估 价 委 托 人： 河南省焦作市解放区人民法院

房地产估价机构： 河南东烁房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：吕则东 注册号 3720070092

夏鹏飞 注册号 3220120143

估价报告出具日期：2021 年 11 月 25 日

致估价委托人函

河南省焦作市解放区人民法院：

受贵院委托，我公司对刘秋香名下位于解放区普济路祥和苑电厂 1 号家属院 111 号建筑面积为 121.52 平方米的房地产（以下简称估价对象）进行了市场价值评估。

估价目的：为司法拍卖房地产提供市场价值参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

估价对象：依据委托方提供的《对外委托案件委托书》、《房屋所有权证存根》、《焦作市解放区人民法院民事判决书》（2020）豫 0802 民初 4595 号、《焦作市解放区人民法院协助执行通知书》（回执）复印件等记载的内容，估价对象位于解放区普济路祥和苑电厂 1 号家属院 111 号，房屋所有权人为刘秋香，房屋产权证号：焦房权证解放字第 201206733 号，建筑面积为 121.52 平方米，规划用途为住宅，房屋结构为钢混，房屋总层数为 25 层，所在层数为 11 层，现自住，价值时点：2021 年 11 月 2 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、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 63.68 万元，大写：人民币陆拾叁万陆仟捌佰元整，建筑面积单价为 5240 元/平方米。

河南东烁房地产资产评估有限公司

法定代表人：

2021 年 11 月 25 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	9
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	12
(十二) 实地查勘期	12
(十三) 估价作业期	12
(十四) 估价报告使用期限	12
四、附件	13

一、估价师声明

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，与有关当事人也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/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-3438）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 11 月 2 日对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象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。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本次评估以估价委托人委托之日 2021 年 11 月 2 日为价值时点。
- 8、本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。
- 9、我们对价值时点以后所可能发生的事项未给予关注。
- 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，否则引起的后果估价方不承担责任。
- 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。

注册房地产估价师签章：

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《房屋所有权证存根》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，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证存根》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。

(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。估价委托人未提供估价对象的《国有土地证》，本次假设土地合法用途为住宅用地。

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。当估价设定的估价对象状况与估价对象实际状况无不一致时，应无背离事实假设。本次估价无背离事实假设。

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

估价委托人仅提供了估价对象《房屋所有权证存根》复印件，本次估价假定复印件与原证相符，真实、合法、有效。

(二) 估价报告使用的限制条件

1、估价结论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。

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、本次估价结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，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为自估价报告出具之日起一年。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评估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。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

机构名称：河南省焦作市解放区人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：河南东烁房地产资产评估有限公司

注册证书号：91410105572476928D

法定代表人：冯二红

机构地址：郑州市金水区经三路 66 号 1 号楼 502 号

资质等级：二级

证书编号：B41010572

(三) 估价目的

为司法拍卖房地产提供市场价值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

估价对象为刘秋香名下位于解放区普济路祥和苑电厂 1 号家属院 111 号，建筑总面积为 121.52 平方米，规划用途为住宅，房屋总层数为 25 层，所在层数为 11 层。本次评估不包含室内可移动物品的价值及其他债权债务。

2、估价对象区位状况

位 置：解放区普济路祥和苑电厂 1 号家属院 111 号。

交通条件：区域有普济路、建设路等多条道路，交通条件较好。

繁华程度：周围有电建家属院、月季花苑、月季茗苑等住宅小区，居住氛围较好。附近还有焦西小学、焦作市第十九中学、焦作市第六人民医

（五）价值时点

2021年11月2日（估价委托人委托之日）。

（六）价值类型

本次估价以公开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。

所谓公开市场价值，是指某项房地产在下列假定情况下出售（一次性付款，无附带条件下完成交易），在公开市场上可合理取得的最高价格：

- 1、有自愿买方；
- 2、买卖双方都有一段充分了解房地产现状及市场供求状况行情的时间，并且有一段合理的推广、洽谈及促成交易的时间；
- 3、交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与价值时点没有发生重大变化；
- 4、不考虑具有特殊利益买家追加出价；
- 5、交易双方均在市场信息充分、理性及非强制情况下进行交易。

（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）；

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 50899-3438《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》。

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《对外委托案件委托书》复印件；
- (3) 估价委托人提供的《房屋所有权证存根》资料复印件；
- (4) 估价委托人提供的《焦作市解放区人民法院协助执行通知书》（回执）；
- (5) 估价委托人提供的《焦作市解放区人民法院民事判决书》（2020）豫 0802 民初 4595 号；
- (6) 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；
- (7) 其他资料。

（九）估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同估价方法，估价方法通常有比较法、成本法、收益法等。注册房地产估价师认真分析研究了所掌握的资料并进行了实地勘察和调查，由于该房屋规划用途为住宅，目前估价对象当地住宅有较强的收益性，且当地区域内二手房市场交易活跃，故本次仅采用比较法、收益法，舍去其它估价方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

比较法是指将估价对象与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（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、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**

63.68 万元，大写：人民币陆拾叁万陆仟捌佰元整，建筑面积单价为 5240 元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

(十二) 实地查勘期

2021 年 11 月 2 日

(十三) 估价作业期

2021 年 11 月 2 日至 2021 年 11 月 25 日。

(十四) 估价报告使用期限

2021 年 11 月 25 日至 2022 年 11 月 24 日。

河南东烁房地产资产评估有限公司

2021 年 11 月 25 日

四、附件

- 1、估价对象实物照片
- 2、《对外委托案件委托书》
- 3、《房屋所有权证存根》复印件
- 4、《焦作市解放区人民法院协助执行通知书》（回执）
- 5、《焦作市解放区人民法院民事判决书》（2020）豫 0802 民初 4595 号
- 6、房地产估价机构营业执照复印件
- 7、房地产估价机构资质证书复印件
- 8、注册房地产估价师资格证书复印件