**房地产司法鉴定估价报告**



扫码验真伪网址KAYE.CN

**估价项目名称：**郑州市金水区玉凤路362号（大观国际）4号楼2单元26层中户2603号成套住宅房地产市场价值评估

 **估 价 委 托 人：**西华县人民法院

　**房地产估价机构：**河南凯业房地产估价咨询有限公司

 **注册房地产估价师：**熊华珍（注册号4120130024）

 王振洋（注册号4120160083）

 **估价报告出具日期：**2018年04月27日

 **估价报告编号：**豫凯估字[2018]042417991A号

**致估价委托人函**

西华县人民法院：

受贵院委托，我公司注册房地产估价师熊华珍、王振洋对位于郑州市金水区玉凤路362号（大观国际）4号楼2单元26层中户2603号的成套住宅进行了评估。根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和技术标准，在合理的假设下，采用比较法对估价对象于价值时点的房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价报告摘要如下：

**估价目的**：为委托方将估价对象进入司法诉讼程序提供市场价值参考依据而评估该房地产市场价值。

 **估价对象**：估价对象房地产基本状况如下表： 表1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | **坐落** | 郑州市金水区玉凤路362号（大观国际） |
| 2 | **名称** | （大观国际）4号楼2单元26层中户2603号 |
| 3 | **范围** | 包括房屋及相应分摊的土地使用权（不含室内可移动物品及债权债务等） |
| 4 | **规模** | 房屋建筑面积113.70M2 ，未提供《国有土地使用权》 |
| 5 | **用途** | **规划用途** | 成套住宅 | **实际用途** | 成套住宅 |
| 6 | **权属** | **土地使用权** | 未提供《国有土地使用权》 | **土地使用权人** | 未提供《国有土地使用权》 |
| **土地使用权证号** | 未提供《国有土地使用权》 |
| **房屋所有权人** | 田伟 | **房屋所有权证号** | --- |

**价值时点**：2018年04月24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**：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点市场价值估价总额为：217.58万元(人民币)，大写人民币贰佰壹拾柒万伍仟捌佰元整，合建筑面积单价：19136元/平方米。

 估价对象价值明细表 表2

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋所****有权人** | **房屋所****有权证号** | **楼号/****房号** | **结构** | **层次/****层数** | **建筑面积（M2）** | **规划****用途** | **单 价****（元/M2）** | **价值****（万元）** |
| 田伟 | --- | 4/2603 | 钢混 | 26/32 | 113.70 | 成套住宅 | 19136 | 217.58 |
|  合计 |  |  |  |  | 113.70 |  |  | 217.58 |

**特别提示**：

1、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原因有关，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、处置单元式成套住宅还应考虑是否拖欠水电费、物业管理费等。

3、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》等。

 河南凯业房地产估价咨询有限公司

　　 　　　　 法定代表人：

 2018年04月27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 ……………………………………………………………………10

（八）估价依据 ……………………………………………………………………11

（九）估价方法 ……………………………………………………………………12

（十）估价结果 ……………………………………………………………………13

（十一）注册房地产估价师 ………………………………………………………14

（十二）实地查勘期 ………………………………………………………………14

（十三）估价作业期 ………………………………………………………………14

四、**附件** ……………………………………………………………………………15

**一、估价师声明**

**我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：**

 (一)我们在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；

 (二)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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

(四)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；

(五)我们已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象外观和使用状况。因委托人提供资料有限，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它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。查勘人：王振洋等，查勘日期：2018年04月24日；

部分当事人及法院有关工作人员一同查勘，在场当事人已在查勘记录上签字。

 (六)没有人对估价报告提供重要专业帮助；

(七)本估价报告需经注册房地产估价师签名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；

（八）本估价报告所依据的有关资料由估价委托方提供，估价委托方对

资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误差的，估价机构和注册房

地产估价师不承担相应的责任。

参加估价的注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 王振洋 | 4120160083 |  |   |
| 熊华珍 | 4120130024 |  |   |

**二、估价假设和限制条件**

**（一）本次估价的估价假设**

**1、一般假设**

（1）本次估价以委托人提供估价对象的《房屋所有权证》复印件等材料为依据，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，本次估价假定估价对象能正常安全使用。

（3）注册房地产估价师未对估价对象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》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。

2、特殊类假设

（1）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、最可能的假定。

①估价对象房屋未提供估价对象《国有土地使用证》，根据当地房地产行政管理部门规定，该类房屋买卖、抵押、租赁等交易方式不受影响。经注册房地产估价师实地查勘，估价对象房屋为单元式成套住宅用房，本次估价设定估价对象的土地使用权权属完备，合法用途与《房屋所有权证》复印件记载用途一致，土地使用权面积为应分摊的其占用范围内的土地使用权面积。

②估价对象《房屋所有权证》复印件未记载估价对象房屋的建成年份，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

（2）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。

①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，不考虑其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等因素的影响。

（3）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之间不一致，估价对象的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。

（4）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，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

①估价委托方仅提供了估价对象《房屋所有权证》复印件，本次估价假定复印件与原证相符，真实、合法、有效。

②因当事人原因，估价人员未进入室内查勘，查勘本幢楼同单元同户型，为三室两厅一厨一卫，本次估价以此为前提，假定估价对象室内一般装修，并满足居住用途使用条件。

**（二）估价报告使用限制**

 1、估价结果为房地产市场价值，是房地产经过适当营销后，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债权债务等。

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调整甚至重新估价。

4、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，对估价结果产生明显影响时，估价结果需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

5、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有关方使用。

 6、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。

7、如发现本估价报告文字或数字因校对或其它类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

**（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**

名称：西华县人民法院

住所：西华县萁城路756号

**（二）房地产估价机构**

估价机构全称：河南凯业房地产估价咨询有限公司

法定 代 表人：张红娜

机 构 地 址：郑州市金水区东风南路绿地原盛国际1号楼B座8层133室

营业执照注册号：411100100008591

资 格 等 级：一级

行政许可决定书号：豫建资质【2014】72号

证 书 编 号：41010831

有效期限：2016年4月12日至2019年4月11日

**（三）估价目的**

 为委托方将估价对象进入司法诉讼程序提供市场价值参考依据而评估该房地产市场价值。

 **（四）估价对象**

1、估价对象范围

 委托方提供的房屋共一处一套房地产，估价对象为高层、带电梯、单元

式成套住宅房屋。此次评估房屋总建筑面积为113.70平方米，不含室内可移动物品及债权债务等。

 2、估价对象区位状况

 （1）坐落位置

 其位于郑州市金水区玉凤路362号（大观国际）4号楼，该项目四至：东至玉凤路，西至未来路，南至商城东路，北至沈庄路；价值时点估价人员现场查勘估价对象位于郑州市金水区玉凤路西侧。

 （2）交通条件

 此位置有77路、64路、52路等多条公交线路从附近通过，交通状况便利，周边道路通达。

 （3）基础设施、公用服务设施状况

 附近有公用服务配套生活设施：“红邻便利店”、“物美便利店”、“康洁洗衣”等；还有其它知名住宅小区：“战友苑小区”、“金林公馆”、“郑百家属院”等。外部配套设施齐全，区域内基础设施开发程度较高，基础生活配套设施完备。

 （4）周边概况

附近有金融机构服务设施：“兴业银行”、“农业银行”等；有教育配套实施：“郑州市金水区未来小学”、“金燕小学”、“郑州惠民中学”等。

 3、估价对象实物状况

（1）土地基本状况

①四至：估价对象房屋位于郑州市金水区玉凤路362号（大观国际）4号楼，该项目四至：东至玉凤路，西临西京路，南至商城东路，北至沈庄路；

②土地使用期限

委托人未提供估价对象《国有土地使用证》。

③开发程度：估价对象所在项目整体地势平坦，地质条件较好，土地承载力高，与相邻土地无明显高低落差，利于自然排水，开发程度较高，达“七通一平”即给水、排水、通电、通路、通讯、通天燃气、通热力、土地平整。

（2）建筑物基本状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》复印件记载：估价对象结构为钢混结构，所在楼号为4#楼，整幢楼体共32层，其位于2单元26层中户2603号，房屋总建筑面积为113.70平方米，南北朝向，规划用途为成套住宅，实勘用途与规划用途一致，估价对象现处于利用中，墙体无裂缝，价值时点整体维护状况良好。因当事人原因，估价人员未进入室内查勘，查勘本幢楼同单元同户型，为三室两厅一厨一卫，本次估价以此为前提，假定估价对象室内一般装修，并满足居住用途使用条件。

通过估价对象照片可以更直观的了解估价对象所处位置环境、景观及其内外部状况等（见附件）。

4、估价对象权益状况

委托方提供的房屋共一处一套房地产，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件显示，房屋所有权人为田伟，产别为私产，单独所有，估价对象房屋未提供《国有土地使用证》。

估价对象房屋现作为住宅使用，经注册房地产估价师调查，于价值时点已被人民法院查封，本次估价不考虑抵押、查封等他项权利对价值的影响，设定估价对象房屋权益明确，资料来源有依据，权属无异议。

**（五）价值时点**

根据《房地产估价规范》：“房地产市场价值时点，原则上为完成估价对象实地查勘之日，但估价委托书另有约定的除外”。估价委托书没有约定，故价值时点确定为实地查勘之日，即2018年04月24日。

**（六）价值类型**

房地产市场价值，是房地产经过适当营销后，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，不考虑租赁、抵押、查封等因素的影响。

**（七）估价原则**

 本次估价遵守独立、客观、公正原则及合法原则、最高最佳利用原则、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

独立、客观、公正原则就是要求房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，同时不偏袒利害关系人中的任何一方，按照事物的本来面目、实事求是、公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、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，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：

（1）在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；

（2）在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；

 （3）在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；

（4）其他方面。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法利用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用必须同时满足四个条件：法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

4、价值时点原则

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5、替代原则

本次估价充分考虑了估价对象同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格相互牵掣而趋于一致。

**（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）《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》（中华人民共和国主席令第四十六号）。

2、本次估价采用的有关估价标准

 （1）中华人民共和国国家标准GB/T 50291—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）《河南省房地产估价技术指引》（1-3号）（豫房估协〔2015〕25号）

3、估价委托人提供的有关资料

 （1）司法鉴定委托书；

 （2）《房屋所有权证》复印件；

（3）其他资料。

 4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

（1）郑州市城区居住类房地产市场资料；

（2）郑州市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

（3）现场查勘获得的资料及其他有关资料。

 **（九）估价方法**

根据估价目的及估价对象的状况，应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。本次对成套住宅用途房地产市场价值进行评估，在评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。经分析本次宜采用比较法、收益法进行评估。

1、估价方法的选择

（1）依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015） “有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要估价方法”。因估价对象合法用途为成套住宅用房，于价值时点近期此区域类似物业交易实例较多、易于搜集，交易价格真实有效，因此宜首选比较法进行估价，且比较法所求出房地产价值更能反映当前市场一般水平。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价格的方法。

 （2）依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”。收益法是将预期的房地产未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出。估价对象为单元式成套住宅，市场中有与估价对象类似的物业出租，交易价格透明，估价人员容易收集该区域类似物业客观收益或当前物业租金收益能反映房地产市场状况，因此适宜采用收益法进行估价。

（3）成本法是在价值时点以开发或建造估价对象所需要的各项成本费用之和为基础，再加上正常利润和税金，得出估价对象的重置价格，然后再扣除建筑物折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种估价方法。虽然理论上对成套住宅估价也可采用成本法，但考虑成熟居住区土地取得成本、开发利润等重要数据不易搜集掌握，因此不适宜采用成本法进行估价。

（4）假设开发法理论上一般适用于有开发潜力的房地产或在建工程房地产，估价对象为建成的物业，因而这里显然不适合用假设开发法。

2．本次估价思路

本次估价根据估价对象所在区域房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及本次估价目的等，适宜采用比较法、收益法进行评估。

**（十）估价结果**

根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，最后确定估价对象在价值时点的市场价值估价总额为：217.58万元(人民币)，大写：人民币贰佰壹拾柒万伍仟捌佰元整，合建筑面积单价为19136元/平方米。具体见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋所****有权人** | **房屋所****有权证号** | **楼号/****房号** | **结构** | **层次/****层数** | **建筑面积（M2）** | **规划****用途** | **单 价****（元/M2）** | **价值****（万元）** |
| 田伟 | --- | 4/2603 | 钢混 | 26/32 | 113.70 | 成套住宅 | 19136 | 217.58 |
|  合计 |  |  |  |  | 113.70 |  |  | 217.58 |

该估价结果为价值时点的房地产市场价值，不包括拍卖或者变卖估价对象房地产时卖方需缴纳的各种税费等。

 **（十一）注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 王振洋 | 4120160083 |  |   |
| 熊华珍 | 4120130024 |  |   |

**（十二）实地查勘期**

2018年04月24日。

**（十三) 估价作业期**

2018年04月24日至2018年04月27日。

河南凯业房地产估价咨询有限公司

 2018年04月27日

**四、附件**

（一）司法鉴定委托书复印件

（二）《房屋所有权证》复印件

（三）估价对象内、外部状况照片

（四）估价对象所在位置示意图

（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