



房地产估价报告

估价项目名称：河南省周口市鹿邑县海晶兴龙湾第 10 幢 4 单元 2 楼西户
住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：鹿邑县人民法院

房地产估价机构：河南新时代房地产估价咨询有限公司



注册房地产估价师：史二虎（注册号：4120000059）

康广周（注册号：4120140091）

估价报告出具日期：二〇一九年五月二十二日

估价报告编号：豫郑新时代房 [2019]（估）字第 05775A 号

致委托方函

鹿邑县人民法院：

我对贵方委托的位于鹿邑县海晶兴龙湾第 10 幢 4 单元 2 楼西户住宅的房地产进行了评估。现将估价要项归纳如下：

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。

估价对象概况：位于鹿邑县海晶兴龙湾第 10 幢 4 单元 2 楼西户的房地产(含其相应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 107.69 平方米，规划用途为住宅，实际用途为住宅，房屋所有权人为薛红燕。

价值时点：2019 年 05 月 09 日

价值时点确定的理由：以估价委托人在估价委托书中确定的为依据。本次现场查勘日期为 2019 年 05 月 09 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，遵照国家的相关法规及估价原则，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



估价对象全称	实际用途	楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元)	评估总值 (元)
鹿邑县海晶兴龙湾第 10 幢 4 单元 2 楼西户	住宅	2/7	107.69	4119	443575

估价结果汇总表

币种：人民币

评估价值	单价(元/ m ²)	4119	总价小写(元)	443575
			总价大写(元)	肆拾肆万叁仟伍佰柒拾伍
	面积(m ²)	107.69	变现价值	310503 元
			变现价值大写	叁拾壹万零伍佰零叁元整

特别提示:

1. 估价范围不包含室内可移动设施等动产和债权债务等。

2. 根据河南省高级人民法院《关于“对外委托评估拍卖相关问题”的通知》(豫高法[2014]1151号)的要求,房地产司法拍卖估价应提供市场价值和变现价值,为司法拍卖房地产提供价值参考依据。

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。

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。

处置房地产还应考虑是否拖欠水电费、物业管理费等。

3. 委托方未提供《国有土地使用证》,本公司无法获得土地信息,土地权属的完整性会影响交易。根据地上房屋性质,设定该宗地权属完备,合法用途为成套住宅,假设估价对象能正常交易。

河南新时代房地产估价咨询有限公司

法定代表人:

二〇一九年五月二十二日



目 录

一、注册房地产估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
三、房地产估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 估价时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(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	15
(十三) 估价作业日期	15
(十四) 估价报告应用的有效期	15
四、附件	16

一、注册房地产估价师声明

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）我们已委派专业估价人员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）本估价报告结论系为委托方提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对本报告的结论本身和采用方法合乎规范要求负责。

（九）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
史二虎	4120000059		2019年05月22日
康广周	4120140091		2019年05月22日

二、估价的假设和限制条件

(一) 本项估价的假设条件

1、一般性假设

1. 【对权属证书审慎检查但未核实】估价委托人提供了估价对象的商品房买卖合同复印件，因委托人原因及房产、土地管理部门对查档的限制，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. 【对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测】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. 【对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注】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买卖合同复印件记载建筑面积大体相当。

4. 【对房地产市场的假设】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. 【估价对象为整体房地产中的一部分】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。

2、未定事项假设

未定事项假设指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、使用年限等事项所做的合理的、最可能的假定。

估价对象《商品房买卖合同》复印件未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成资料，经估价人员实地调查，估价对象建成于2014年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

委托方未提供《国有土地使用证》，本公司无法获得土地信息。根据地上房屋性质，假设该宗地权属完备，合法用途为住宅。

3、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实事项假设。

4、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

5、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。

估价委托方仅提供了估价对象的商品房买卖合同复印件，本次估价假定存根复印件与原件相符，真实、合法、有效。

委托方未提供《国有土地使用证》，本公司无法获得土地信息，土地权属的完整性会影响交易。根据地上房屋性质，设定该宗地权属完备，合法用途为成套住宅，假设估价对象能正常交易。

（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估价咨询有限公司盖章及在该公司注册的两名房地产估价师签字，河南新时代房地产估价咨询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。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托方全称：鹿邑县人民法院

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构：河南新时代房地产估价咨询有限公司

法定代表人：刘华彤

机构地址：郑州市金水区东风路28号院6号楼2单元10层1001号

估价资格等级：二级

资格证书编号：41040302

(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、估价对象财产范围

位于鹿邑县海晶兴龙湾第10幢4单元2楼西户的房地产(含其相应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107.69平方米,规划用途为住宅,实际用途为住宅,房屋所有权人为薛红燕。

2、估价对象名称

估价对象为鹿邑县海晶兴龙湾第10幢4单元2楼西户房地产。

3、估价对象坐落

鹿邑县海晶兴龙湾第10幢4单元2楼西户。

4、估价对象基本状况

(1) 土地基本状况

①四至：东至鸣鹿路，南至仁让街，西至无名路，北至无名路。

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：宗地坡度在 3-5%，一般。

⑤地质条件：宗地地质条件地基承载力大于 25 吨/平方米属优。

⑥开发程度：宗地内“六通一平”，能满足该区域生产生活。

(2) 建筑物基本状况

①建筑功能：房屋为住宅建筑，住宅类型为普通商品房。

②规模：建筑面积为 107.69 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：于 2014 年建成，至价值时点已有 5 年，根据国家有关同类结构房屋的经济耐用年限的规定和委估对象已使用的年限，结合评估人员实地对委估建筑物进行勘察，确定结构成新率为 92%。

⑤权属：所有权人为薛红燕。

⑥工程质量：该建筑物工程质量较好。

⑦建筑结构：估价对象为砖混结构，建筑物外立面主要以外墙涂料装饰为主。

⑧装饰装修：入户门为防盗门；塑钢窗；客厅：地面为地板砖，墙面为乳胶漆，天面为乳胶漆；房间：地面为地板砖，墙面为乳胶漆，天面为乳胶漆，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。

⑨设施设备安装：该建筑物配有电梯、供水、排水、电力、燃气、网络、小区建有户外休闲场所等。

⑩层高：建筑层高 3 米；室内净高约为 2.8 米。

⑪楼梯类型：电梯。

⑫空间及户型布局：估价对象为平面结构，户型布局为三室两厅一厨一卫。

⑬通风采光：该建筑物光线充足，通风畅通。

⑭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。

⑮物业管理：管理水平高。

⑯特殊景观：建筑物无特殊景观。

5、估价对象权益状况

房屋所有权权属证件		商品房买卖合同		
房地产权属人		薛红燕		
实际用途		住宅	规划用途	住宅
房屋情况	房屋坐落	鹿邑县海晶兴龙湾第 10 幢 4 单元 2 楼西户		
	房屋结构	砖混结构	竣工年份(年)	2014
	总层数(层)	7	所在层(层)	2
	建筑面积(M ²)	107.69	共有情况	单独所有
权益情况	担保物权设立情况	至价值时点，估价对象未设定抵押登记。		
	租赁或占用情况	至价值时点，估价对象由房屋所有权人占有和使用，未对外出租。		

6、估价对象区位状况

(1) 位置状况

①坐落：鹿邑县海晶兴龙湾第 10 幢 4 单元 2 楼西户。

②区域功能定位：估价对象所在区域为中档商品住宅片区。

③四至：东邻鸣鹿路，南邻仁让街，西邻无名路，北邻无名路。

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鸣鹿路、紫气大道、武平路。

⑥楼层：建筑物总楼层为 7 层，估价对象所在楼层为 2 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鸣鹿路、紫气大道、武平路等主次干道，该路段车辆流量较大。

②交通工具及设施：汽车站有鹿邑汽车站等交通工具，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，附近停车场有好时光停车场停车位充足，停车方便。

(3) 外部配套设施状况

①基础设施：估价对象所在区域已达六通、基础设施完善。

②公共服务设施：估价对象附近有百家信超市、水果蔬菜超市；中国农业银行、中国邮政储蓄银行、河南省农村信用合作社；鹿邑骨科医院；艺海国际幼儿园、启蒙双语幼儿园、实验幼儿园；鹿邑西关小学、真源第六小学；鹿邑西关中学、鸣鹿一中、鹿邑县宏达实验学校；公园有上清湖公园等公共服务设施。

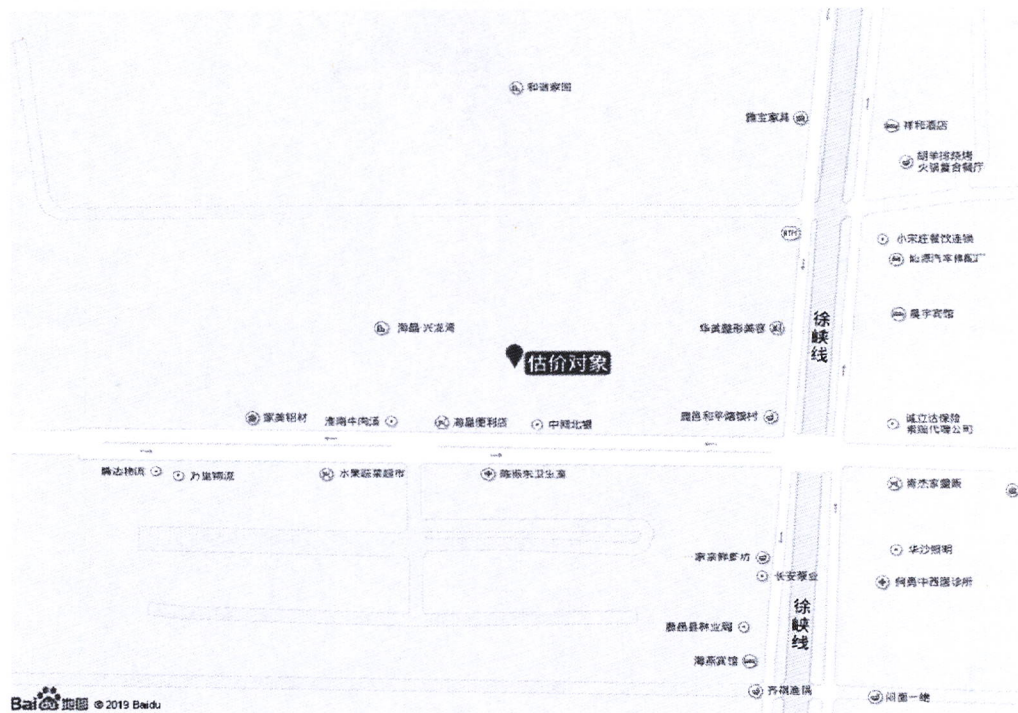
(4) 周边环境状况

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。

估价对象位置示意图：



(五) 估价时点

2019年05月09日

依据司法鉴定委托书，本次估价以实地查勘日为价值时点，估价值时点为2019年05月09日。

(六) 价值类型

1. 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，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

2. 本估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

(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，事实求是、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

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。在考虑估价对象的用途时，应以合法利用、合法交易、合法处置为前提。评估报告充分考虑了估价对象权属合法取得、合法使用以及今后合法处分，并以此作为本项评估的前提。

3、价值时点原则

房地产市场处于不断变化之中，其价格具有很强的时间性。本次估价对房地产的市场情况及其本身状况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。

5、最高最佳利用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

总之，在估价过程中，要按国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价格评估，做到估价过程合法合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守估价秘密。

（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》(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)《河南省房地产估价技术指引之三一估价假设和限制条件运用》(豫房估协【2014】32号公布)。

(4)《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》(试行)

3、估价委托人提供的有关资料

(1)司法鉴定委托书；

(2)商品房买卖合同复印件；

(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

比较法：是将估价对象与在价值时点近期发生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，以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正} \frac{100}{()}}{100} \times \frac{\text{交易期日修正} \frac{()}{100}}{100} \times \frac{\text{区位状况修正} \frac{100}{()}}{100} \times \frac{\text{实物状况修正} \frac{100}{()}}{100} \times \frac{\text{权益状况修正} \frac{100}{()}}{100}$$

收益法：是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化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。采用在有限年净收益按一定比率递增的公式和收益期限为有限年净收益不变的公式对估价对象收益价格进行计算。

收益期限为有限年净收益按一定比率递增的公式：

$$V_1 = \frac{a_1}{r-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^{n_1} \right]$$

收益期限为有限年净收益不变的公式：

$$V_2 = \frac{a_2}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n_2}} \right]$$

收益价格为：

$$V = V_1 + V_2$$

式中：V 为总收益价格；V₁ 为前 n 年的收益价格；V₂ 为第 n-1 年—第末年的收益价格；a₁ 为第一年的纯收益；a₂ 为第 n-1 年的纯收益；n₁ 为租金递增年限；n₂ 为租金稳定收益的年限；r 为资本化率；g 为净收益每年递增的比率。

(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，遵照国家的相关法规及估价原则，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：

变现价值一般根据估价对象的用途、价值额度等具体情况，充分考虑其通用性、可分割性，结合拍卖过程中通常会遇到的拍卖佣金、交易税费转嫁、买受人排斥心里影响等实际情况，在市场价值的基础上下浮一定幅度而求取。估价对象为住宅，作为其他用途使用的可能性较大，通用性较强，面积适中，价值适中，故变现能力较强，法院拍卖处置时，变现价值一般比市场价值少 10%-30%，取 30%。

变现价值=443575×(1-30%)=310503 万元

变现价值大写为叁拾壹万零伍佰零叁元整

估价对象估价结果表



估价对象全称	实际用途	楼层/总楼层	建筑面积 (m²)	评估单价 (元)	评估总值 (元)
鹿邑县海晶兴龙湾第 10 幢 4 单元 2 楼西户	住宅	2/7	107.69	4119	443575

估价结果汇总表

币种：人民币

评估价值	单价(元/m²)	4119	总价小写(元)	443575
	面积(m²)	107.69	总价大写(元)	肆拾肆万叁仟伍佰柒拾伍
			变现价值	310503 元
			变现价值大写	叁拾壹万零伍佰零叁元整

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
史二虎	4120000059		2019 年 05 月 22 日
康广周	4120140091		2019 年 05 月 22 日

(十二) 实地查勘期

2019年05月09日

(十三) 估价作业日期

2019年05月09日—2019年05月22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2019年05月22日至2020年05月21日。

河南新时代房地产估价咨询有限公司

二〇一九年五月二十二日

