

房地产估价报告

鲁贵房评（2020）字第 135 号

估价项目名称：城关镇滑州路金牛国际城 7 号楼 2 单元 6 层东户的房
地产市场价值评估

估价委托人：河南省滑县人民法院

房地产估价机构：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：杨泓（1120020115）包红选（1119960038）

估价报告出具日期：2020 年 04 月 21 日

致估价委托人函

河南省滑县人民法院：

受贵单位委托，我们对城关镇滑州路金牛国际城7号楼2单元6层东户房地产的市场价值进行了评估。

估价目的：根据《滑县人民法院司法鉴定委托书》要求，对估价对象进行科学鉴定，为委托方提供客观、公正、合理的市场价值参考依据。

估价对象：本次估价对象为孙振立 高语蔚拥有的位于城关镇滑州路金牛国际城7号楼2单元6层东户房地产，混合结构，总层数6层，估价对象位于第6层，建筑面积为95.38平方米，用途为住宅（《房屋所有权证存根》记载面积）。

价值时点：价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘之日2020年04月07日。

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

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确定估价对象在设定条件下，于价值时点2020年04月07日的市场价值为（币种：人民币）：

单 价：4749 元/平方米

总 价：45.30 万元

大写金额：肆拾伍万叁仟元整

特别提示：当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在

收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出，逾期未提出，视为无异议。

致函日期： 2020 年 04 月 21 日

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人签字：

二〇二〇年四月二十一日

目 录

第一部分	估价师声明.....	4
第二部分	估价的假设和限制条件.....	5
第三部分	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.....	8
六、	价值类型.....	8
七、	估价原则.....	9
八、	估价依据.....	9
九、	估价方法.....	10
十、	估价结果.....	10
十一、	注册房地产估价师.....	11
十二、	实地查勘期.....	12
十三、	估价作业期.....	12
第四部分	附 件.....	13

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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；

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3. 注册房地产估价师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；

4. 估价人员杨泓、包红选已于2020年04月07日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

5. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

注册房地产估价师签字盖章：

第二部分 估价的假设和限制条件

1、本次估价的一般假设

- (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) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- (3) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大问题。
- (4) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- (5) 估价对象建筑面积来源于估价委托人提供的《房屋所有权证》，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

2、未定事项假设

- (1) 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。
- (2) 假设估价对象于价值时点无抵押情况或原有的抵押情况已注销。
- (3) 假设估价对象于价值时点无影响其结果的租赁行为及估价委托人未签署影响其估价结果的租约。

3、背离事实假设

- (1) 估价结果为评估范围内房地产的整体市场价格，包含分摊占用的土

地的市场价值，应整体使用。如至价值时点，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

(2) 估价结果未考虑未来处置风险。

(3) 估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

4、本报告的使用限制条件

(1) 本报告仅为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据，不作它用。

(2) 估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起为 2020 年 04 月 21 日至 2021 年 04 月 21 日，即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年或市场状况、估价对象实体状况变化很大时，估价结果应作相应调整或重新评估。

(3) 本报告专为估价委托人使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：河南省滑县人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

单位地址：济南市历下区山大路 242-2 号 A 座 616 号

资质级别：一级

资格证书获得时间：2019 年 5 月 17 日

估价资格有效期至：2022 年 5 月 16 日

资格证书编号：建房估证字【2013】025 号

法定代表人：董月华

三、估价目的

根据《滑县人民法院司法鉴定委托书》要求，对估价对象进行科学鉴定，为委托方提供客观、公正、合理的市场价值参考。

四、估价对象

本次估价对象为城关镇滑州路金牛国际城 7 号楼 2 单元 6 层东户房地产。

1、实物状况

本次估价对象为孙振立 高语蔚拥有的位于城关镇滑州路金牛国际城 7 号楼 2 单元 6 层东户房地产，混合结构，总层数 6 层，估价对象位于第 6 层，建筑面积为 95.38 平方米，用途为住宅（《房屋所有权证存根》记载面积）。估价对象有线电视、电话线入户，水电设施齐全，设备完善，维护程度良好。

2、权属状况

本次估价对象为孙振立 高语蔚拥有的位于城关镇滑州路金牛国际城7号楼2单元6层东户的房地产，房屋所有权人为孙振立 高语蔚，建筑面积为95.38平方米（《房屋所有权证存根》记载面积），《房屋所有权证存根》中未记载存在他项权利。

根据估价委托人提供的相关资料以及经估价师调查分析，估价对象尚未办理分户国有土地使用权证，故本次评估以估价对象土地使用权类型为出让、开发程度为“七通”一平为估价假设前提。

3、地理位置与周围环境

估价对象位于城关镇滑州路金牛国际城7号楼2单元6层东户的房地产，估价对象周边分布有医疗、学校、银行、电信等配套设施。估价对象的附近有多路公交线路，出行方便。

五、价值时点

价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘之日2020年04月07日。

六、价值类型

本次估价的价值类型是房地产市场价格。

根据《房地产估价基本术语标准》(GB/T50291-2013)第3.0.5市场价值定义为估价对象经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受压迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

此次评估的估价对象为城关镇滑州路金牛国际城7号楼2单元6层东户的房地产，混合结构，建筑面积为95.38平方米，规划用途为住宅，于价值时点2020年04月07日的房地产市场价格。

七、估价原则

（1）客观、独立、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）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的原则。

（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者价格偏差在合理范围内的原则。

（5）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：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。

（6）谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件；

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国担保法》；
5. 其他法律规定、政策文件等。

（二）本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）；

（三）估价委托人提供的其他有关资料

1. 《房屋所有权证》

2. 委托人提供的其它相关资料。

（四）注册房地产估价师掌握的有关市场资料及估价人员实地勘察、调查所获得的资料。

九、估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

收益法：预计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。

比较法：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。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

基准地价修正法：在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

由于在估价对象同一供应圈内房地产市场存在一定的交易量，房地产

市场上类似交易实例较多，且修正、调整体系完善，故首选比较法估价。

虽然理论上对居住房地产估价也可采用收益法，但估价对象为一般成套住宅，非出租型公寓，房地产的出租收益水平较低且不稳定，租住比失调，故无法采用收益法估价。根据以上分析，本次宜采用比较法进行评估。

十、估价结果

本着公正、公平、公开的总原则，经注册房地产估价师实地查勘和对估价对象所在区域的市场分析，按照房地产评估的基本原则和估价程序，选择适宜的估价方法，评估得到估价对象房地产在价值定义和有关限制条件下，于价值时点 2020 年 04 月 07 日的市场价值为（币种：人民币）：

单 价：4749 元/平方米

总 价：45.30 万元

大写金额：肆拾伍万叁仟元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
杨泓	1120020115		年 月 日
包红选	1119960038		年 月 日

十二、实地查勘期

2020年04月07日

十三、估价作业期

2020年04月07日至2020年04月21日

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

二〇二〇年四月二十一日

第四部分 附件

- 1、《河南省滑县人民法院司法鉴定委托书》（复印件）；
- 2、《房屋所有权证存根》（复印件）；
- 3、估价对象位置图；
- 4、估价对象现场照片；
- 5、估价机构营业执照（复印件）；
- 6、估价机构资质证书（复印件）；
- 7、注册房地产估价师资格证书（复印件）。