

# 滑县涉执房地产处置 司法评估报告

评估报告编号：

鲁贵房评（2020）字第 137 号

评估项目名称：

滑县新区解放南路东侧上海城 6 号楼 2 单元 10 层 1002 房地产  
市场价值评估

评估委托人：

河南省滑县人民法院

房地产评估机构：

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：

杨泓（1120020115）张永加（3720160198）

评估报告出具日期：

2020 年 04 月 21 日



## 致评估委托人函

河南省滑县人民法院：

受贵方委托，我公司根据中华人民共和国国家标准《房地产评估规范》（GB/T50291-2015）、《房地产评估基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵循独立、客观、公正、合法的原则，对委托评估的滑县新区解放南路东侧上海城6号楼2单元10层1002房地产进行了实地查勘及评估测算，现将报告主要内容说明如下：

**评估目的：**根据《河南省滑县人民法院委托书》要求，对评估对象进行科学鉴定，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**评估对象：**评估对象坐落于滑县新区解放南路东侧上海城6号楼2单元10层1002房地产，房屋所有权人为冯红霞 冯山忠，房屋共有情况为共同共有，房屋结构为钢混结构，总层数12层，估价对象位于第10层，户型为三室两厅，建筑面积为135.36平方米，用途为住宅（《房屋所有权证存根》记载面积）。至价值时点，评估对象不存在抵押记录。评估对象详细情况见下表：

房屋所有权人	产权证号	坐落	实际所在层数	实际总层数	证载用途	房屋结构	面积(m <sup>2</sup> )
冯红霞 冯山忠	字第 10026356号	滑县新区解放南路东侧 上海城6号楼2单元10 层1002	10	12	住宅	钢混	135.36

**价值时点：**价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘完成之日2020年04月14日。

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**比较法、收益法

**评估结果：**注册房地产估价师根据评估目的，遵循评估原则，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评估对象在设定条件下，于价值时点2020年04月14日的市场价值为（币种：人民币）：

**评估单价：5763 元/平方米**

**评估总价：78.01 万元**

**大写金额：柒拾捌万零壹佰元整**

**注：以上单价是所有评估对象的整体平均单价**

**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

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

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.....	5
第二部分	评估的假设和限制条件.....	6
第三部分	评估结果报告.....	9
一、	评估委托人.....	9
二、	房地产评估机构.....	9
三、	评估目的.....	9
四、	评估对象.....	9
五、	价值时点.....	11
六、	价值类型.....	11
七、	评估原则.....	11
八、	评估依据.....	12
九、	评估方法及评估技术路线.....	13
十、	评估结果.....	15
十一、	注册房地产估价师.....	15
十二、	实地查勘期.....	16
十三、	评估作业期.....	16
第四部分	附件.....	17

- 1、《河南省滑县人民法院委托书》（复印件）；
- 2、《河南省滑县人民法院通知》（复印件）；
- 3、《房屋所有权证存根》（复印件）；
- 4、评估对象现场照片；
- 5、评估对象位置图；
- 6、房地产评估机构营业执照（复印件）；
- 7、房地产评估机构资质证书（复印件）；

8、注册房地产估价师注册证书（复印件）。

## 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评估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. 评估报告中的分析、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，但受到评估报告中已说明的《评估的假设和限制条件》的限制；

3. 注册房地产估价师对评估报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系；

4. 注册房地产估价师对评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见；

5. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及相关房地产评估专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写评估报告；

6. 我公司注册房地产估价师杨泓和张永加已于价值时点 2020 年 04 月 14 日对评估报告中评估对象的建筑结构、室内外状况及土地状况、周边环境状况进行了实地查勘，并于当天完成查勘工作；实地查勘仅限于评估对象的外观和使用状况，评估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查勘的责任；

7. 无其他专业人员对评估报告提供重要专业帮助。

## 第二部分 评估的假设和限制条件

### 1、本次评估的一般假设

- (1) 评估对象产权明晰，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) 本次评估未对评估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，不考虑特殊的交易方式。
- (5) 本次评估设定委托人提供资料合法、属实。
- (6) 评估对象建筑面积来源于评估委托人提供的《房屋所有权证存根》等，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，评估对象建筑面积与《房屋所有权证存根》记载的建筑面积大体相当。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) 评估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，也没考虑评估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，评估结果一般亦会发生变化。
- (2) 本评估结果在有效期内的使用是以相关房地产市场稳定、政策未有重大变化并排除了注册房地产估价师无法预知的不可抗力因素的影响为假设前提。
- (3) 评估结果未考虑未来处置风险。

(4) 根据注册房地产估价师现场调查了解，评估对象自用，没有了解到存在租约，本次评估设定为无租赁权，如评估对象存在租赁权，则对评估结果有一定影响，特提醒报告使用人注意。

### 3、背离事实假设

(1) 根据评估委托人提供的《房屋所有权证存根》记载，评估对象不存在抵押记录，根据评估目的，本次评估未考虑抵押因素对评估对象价值的影响。

### 4、依据不足假设

委托人提供资料为记载评估对象分摊土地的权益性质，根据我方估计人员工作经验，设定土地分摊土地权益性质为国有出让。

### 5、不相一致假设

(1) 根据注册房地产估价师现场勘查观察，委托人提供的《房屋所有权证存根》中记载的房屋信息与实际相符，坐落于滑县新区解放南路东侧上海城6号楼2单元10层1002房地产。本次评估对象坐落于滑县新区解放南路东侧上海城6号楼2单元10层1002房地产。

### 6、本报告的使用限制条件

(1) 本报告所依据的有关资料系由评估委托人提供，并对其真实性负责。因评估委托人提供的资料失真造成评估结果有误，评估方不承担责任。

(2) 评估报告应用范围为评估委托人处理借款合同纠纷一案，对涉案房地产进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考，若改变评估目的、用途、建筑面积及使用条件或再提供新的合法有效资料，需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新评估。

(3) 评估报告应用的有效期自评估报告出具之日起为一年，恰当使用本评估报告是评估委托人和其他评估报告使用者的责任，我公司对评估委



托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

(4) 未经评估方和评估委托人书面同意，本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。

### 第三部分 评估结果报告

#### 一、评估委托人

单位名称：河南省滑县人民法院

#### 二、房地产评估机构

单位名称：山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

单位地址：济南市历下区山大路 242-2 号 A 座 616 号

资质级别：壹级

资格证书编号：建房估证字【2013】025 号

法定代表人：董月华

有效期限：2019 年 5 月 17 日至 2022 年 5 月 16 日

#### 三、评估目的

根据《河南省滑县人民法院委托书》要求，对评估对象进行科学鉴定，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 四、评估对象

##### 1、评估对象范围：

评估对象范围为滑县新区解放南路东侧上海城 6 号楼 2 单元 10 层 1002 房屋及分摊土地的市场价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

##### 2、评估对象基本状况：

评估对象坐落于滑县新区解放南路东侧上海城 6 号楼 2 单元 10 层 1002 房地产，房屋所有权人为冯红霞 冯山忠，房屋共有情况为共同共有，房屋结

构为钢混结构，总层数 12 层，估价对象位于第 10 层，户型为三室两厅，建筑面积为 135.36 平方米，用途为住宅（《房屋所有权证存根》记载面积）。

至价值时点，评估对象不存在抵押记录。评估对象详细情况见下表：

房屋所有权人	产权证号	坐落	实际所在层数	实际总层数	证载用途	房屋结构	面积(m <sup>2</sup> )
冯红霞 冯山忠	字第 10026356 号	滑县新区解放南路东侧 上海城 6 号楼 2 单元 10 层 1002	10	12	住宅	钢混	135.36

### 3、建筑物基本状况：

本次评估对象坐落于滑县新区解放南路东侧上海城 6 号楼 2 单元 10 层 1002 房地产，钢混结构，评估对象总层数 12 层，估价对象位于第 10 层。

评估对象内部空调、消防、监控设施齐全，水、电、天然气等基础设施齐全，设备完善，房屋维护保养良好。

### 4、土地基本情况：

评估委托人未提供国有土地使用权证，根据评估委托人提供的相关资料以及注册房地产估价师调查分析，评估对象所占用土地地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强，土地开发程度宗地红线外基础设施达到“六通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、燃气及土地平整）。

### 5、地理位置与周围环境

评估对象位于滑县新区解放南路东侧上海城 6 号楼 2 单元 10 层 1002 房地产，评估对象位于解放路与新鑫路交叉口附近，交通可达性较强；评估对象周边有滑县富民商业广场、H.M 好美生活馆；住宅聚集度较好，路边可停车，停车较为方便；有三村中心小学、安阳市交通运输技工学校等学校，教育设施比较齐全，有一定学生客流优势；郑州银行(滑县支行)、中原银行(滑

县支行)、中国建设银行(滑县新区支行)、中国农业银行(滑县新区支行)等银行在附近设立网点;有8路、9路、12路、15路、17路、18路等多路公交车通过,交通较便捷;距全日鲜生活便利店较近,购物较方便;周围环境整洁、无辐射、供水、供电等基础设施等完备,公共服务设施齐全,适宜住宅经营。

## 五、价值时点

价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘完成之日2020年04月14日。

## 六、价值类型

本次评估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/T50899-2013)第3.0.5市场价值定义为评估对象经适当营销后,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。

## 七、评估原则

(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评估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:要求评估结果是在依法判定的评估对象状况下的价值或价格的原则。

(3) 价值时点原则:要求评估结果是在根据评估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:要求评估结果与评估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：要求评估结果是在评估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。

## 八、评估依据

(一) 本次评估所依据的有关法律、法规和政策文件；

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国担保法》；
- 5、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- 6、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- 7、《不动产登记暂行条例》；
- 8、《不动产登记暂行条例实施细则》；
- 9、《人民法院委托评估工作规范》；
- 10、《最高人民法院关于印发〈人民法院司法鉴定工作暂行规定〉的通知》；
- 11、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；
- 12、《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》；
- 13、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》；
- 14、《司法鉴定程序通则》；
- 15、《司法鉴定人管理办法》；
- 16、《司法鉴定机构登记管理办法》；

- 17、《营业税改增值税试点实施办法》；
- 18、《山东省司法鉴定人职业道德和执业纪律规范（试行）》；
- 19、国家和地方其他有关的法律、法规及政策性文件。

(二) 本次评估采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）。

(三) 评估委托人提供的权属证明及其他有关资料。

(四) 注册房地产估价师掌握的有关市场资料及评估人员实地勘察、调查所获得的相关资料。

## 九、评估方法及评估技术路线

### 1、评估方法

(1) 房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

收益法：预计评估对象的未来收益，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评估对象价值或价格的方法。

成本法：测算评估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评估对象价值或价格的方法。

假设开发法：求得评估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评估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评估对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到评估对象宗地价值或价格的方法。

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据评估目的并结合评估对象的用途和实际状况及周边房地产市场状况，选取收益法、成本法、基准地价系数修正法、比较法作为本次评估的基本方法。

选取上述评估方法原因为：一是评估对象用途为住宅，与评估对象同区域类似房地产市场交易案例较多，可采用比较法测算其市场价格。二是评估对象可为收益性房地产，租金较易取得，应选用收益法作为其中的一种评估方法。

未选用其他评估方法的原因：一是评估对象为住宅用途，市场价值远大于成本价，不适宜采用成本累加的方法进行测算；二是评估对象为已建成房屋，不适用假设开发法和基准地价修正法进行测算。

## 2、评估技术路线

具体测算步骤如下：

### ①运用比较法求取评估对象房地产市场价格

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

法。

②运用收益法求取评估对象房地产市场价格

收益法是预测评估对象的未来收益，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评估对象价值或价格的方法。

③对运用以上方法求出的房地产价值结果进行对比分析，并经技术处理，最终求出评估对象市场价值。

十、评估结果

注册房地产估价师根据评估目的，遵循评估原则，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评估对象在设定条件下，于价值时点2020年04月14日的市场价值为（币种：人民币）：


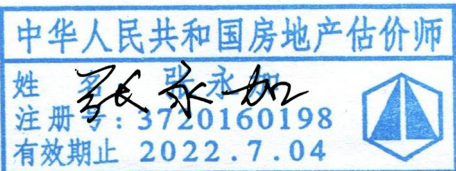
评估单价：5763 元/平方米

评估总价：78.01 万元

大写金额：柒拾捌万零壹佰元整

注：以上单价是所有评估对象的整体平均单价

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
杨泓	1120020145	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓 名：杨泓 注册号：1120020115 有效期止 2021.8.15</p>	2020年04月21日
张永加	3720160198	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓 名：张永加 注册号：3720160198 有效期止 2022.7.04</p>	2020年04月21日



## 十二、实地查勘期

2020年04月14日

## 十三、评估作业期

2020年04月14日至2020年04月21日

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人签字：



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委托书》（复印件）；
- 2、《河南省滑县人民法院通知》（复印件）；
- 3、《房屋所有权证存根》（复印件）；
- 4、评估对象现场照片；
- 5、评估对象位置图；
- 6、房地产评估机构营业执照（复印件）；
- 7、房地产评估机构资质证书（复印件）；
- 8、注册房地产估价师注册证书（复印件）。