

房地产价值估价报告

豫郑德鑫评字【2020】060560A号

项目名称：河南省安阳市滑县道口镇五星村桥东北路七道里住宅
市场价值评估

委托估价方：河南省滑县人民法院

受托估价方：河南德鑫房地产评估有限公司

注册房地产估价师：何清华 刘帅帅

报告出具日期：二〇二〇年六月十七日

一、致委托方函

河南省滑县人民法院：

承蒙委托，我对位于河南省安阳市滑县道口镇五星村桥东北路七道里住宅进行了市场价值评估。

估价对象：

本次估价范围为：坐落于河南省安阳市滑县道口镇五星村桥东北路七道里建筑物价值及使用范围内土地部分权利价值，不含其它可移动物品价值、债权债务等。

依据私有房屋所有权登记申请表、滑县私有房屋所有权登记审核表、不动产权证书签收簿可知：估价对象所在建筑结构为混合结构，建成年份 1995 年，建筑面积为 176.61 平方米，设计用途为住宅；总层数为 2 层，所在层为 1-2 层，经估价师实地查勘，估价对象实际为 3 层（后期加盖），简装修：室内地面部分铺地板砖，部分为水泥地面，内墙面及顶棚刷乳胶漆，卫生间地面铺地板砖，内墙面贴瓷片，顶棚刷乳胶漆；配有水、电等设施；综合成新率为 64%；

依据私有房屋所有权登记申请表、滑县私有房屋所有权登记审核表、不动产权证书签收簿可知：房屋所有权人为李福社，单独所有，价值时点时估价对象利用状况为自用；不动产权证书号：豫(2017)滑县不动产权第 0000174 号；土地证号为 20050718，使用权面积为 179.74 平方米，权属性质：集体；土地使用性质：住宅，权得类型：宅基地使用权/房屋所有权。

价值时点：二 0 二 0 年五月二十二日（确定为估价对象实地查勘日）。

估价目的：为法院了解估价对象市场价值提供参考依据。

估价方法：比较法

估价结果：

估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点的价值如下： 币种：人民币

价值类型	总价（万元）	单价（元/m ² ）	大 写
市场价值	47.83	2708	肆拾柒万捌仟叁佰圆整

报告使用提示：

1、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。本次估价结果基于土地为宅基地性质下的房地产市场价值。

2、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价师不承担相应的法律责任。

3、经实地查勘，估价对象第三层为加盖部分，且并未在权属证书上记载，处置时应一并处置，特提醒告知委托方及报告使用人。

4、本次估价中，面积依据权属证书上登记为准，加盖部分未计算进本次结果中，特提醒告知委托方及报告使用人。

5、本次估价中，估价对象土地权属性质为集体，权得类型：宅基地使用权/房屋所有权，依据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》，宅基地交易受同一集体经济组织内部成员的限制，买受人范围较小，不易变现，特提醒告知委托方。

6、本报告使用期限自二〇二〇年六月十七日起，壹年内有效。

河南德鑫房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年六月十七日

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	5
(一) 委托方	5
(二) 估价方	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	6
(六) 价值类型	6
(七) 估价依据	6
(八) 估价原则	7
(九) 估价方法	8
(十) 估价结果	9
(十一) 注册房地产估价师	10
(十二) 实地查勘日期	10
(十三) 估价作业日期	10
四、附件	

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：

1、我们在本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。

2、本估价报告的分析、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经说明的估价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现实或潜在的利益，与估价委托人（除收取评估费之外）、估价利害关系人没有利害关系。

4、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。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告所依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性、准确性、完整性负责。因资料缺失或不完整造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8、未经本估价机构同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位和个人提供。

9、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容均不得载于任何文件、公告及声明。报告解释权归本评估机构所有。

10、本估价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。

	姓 名	证 号	签 章
中国注册房地产 估价师	何清华	4120140029	
中国注册房地产 估价师	刘帅帅	4120180063	

二、估价假设和限制条件

一、估价的假设条件：

（一）、一般假设

1、估价对象产权明晰（除本次司法鉴定外没有其他权利限制）。

2、我公司注册房地产估价师何清华于价值时点：二〇二〇年五月二十二日对估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但注册估价师对估价对象的现场勘察仅限于对评估标的物的外观和使用状况，注册房地产估价师及评估公司不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对基础工程，其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

3、估价对象于报告作业期间市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、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，经估价师现场勘查，未发现估价对象存在房屋安全及环境污染等问题，故假定估价对象能正常安全使用。

（二）、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、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价无未定事项假设。

（三）、背离事实假设

背离事实假设是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。

根据估价目的，本次估价不考虑抵押、查封、租赁等情况；估价对象实际查勘共 3 层，委托方所提供的证明估价对象权属、状况的资料记载为 2 层，本次估价中以委托方所提供的证明估价对象权属、状况的资料为准，无其他背离事实假设。

（四）、不相一致假设

不相一致假设是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、土地权属证明等资料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。

（五）、估价依据不足假设

依据不足假设是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，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用的限制条件：

- 1、本估价报告结论为满足以上全部假设前提条件下的价值。
- 2、本报告为法院确定估价对象市场价值提供参考依据，不得用于其他用途。
- 3、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。
- 4、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；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。
- 5、本报告由河南德鑫房地产评估有限公司负责解释。
- 6、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产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、估价结果报告

一、委托方

委托人：河南省滑县人民法院

二、估价方

估价机构全称：河南德鑫房地产评估有限公司

法定代表人：路绪伸

估价机构地址：郑州市金水区黄河路 129 号 10 层 1008 号

备案等级：一级

备案证书编号：B41010361

三、估价目的：为法院了解估价对象市场价值提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象实体状况：

依据私有房屋所有权登记申请表、滑县私有房屋所有权登记审核表、不动产权证书签收簿可知：估价对象所在建筑结构为混合结构，建成年份 1995 年，建筑面积为 176.61 平方米，设计用途为住宅；总层数为 2 层，所在层为 1-2 层，经估价师实地查勘，估价对象实际为 3 层（后期加盖），简装修：室内地面部分铺地板砖，部分为水泥地面，内墙面及顶棚刷乳胶漆，卫生间地面铺地板砖，内墙面贴瓷片，顶棚刷乳胶漆；配有水、电等设施；综合成新率为 64%；

2、估价对象权益状况：

依据私有房屋所有权登记申请表、滑县私有房屋所有权登记审核表、不动产权证书签收簿可知：房屋所有权人为李福社，单独所有，价值时点时估价对象利用状况为自用；不动产权证书号：豫(2017)滑县不动产权第 0000174 号；土地证号为 20050718，使用权面积为 179.74 平方米，权属性质：集体；土地使用性质：住宅，权得类型：宅基地使用权/房屋所有权。

3、估价对象区域因素分析：

估价对象位于大功东路与向阳路交汇处东南侧，区域建筑物密度较大，人流量较大，附近有滑县 15 路、滑县 9 路、滑县 17 路公交车通过，交通一般，周边有中国农业银行、公路管理局公寓、十道里、建设公寓等分布周围，市政和环境配套设施齐全。

具体位置如下图：



五、价值时点：二 0 二 0 年五月二十二日（确定为估价对象实地查勘日）。

六、价值类型：了解市场价值，就是了解在公开市场上最可能形成的价格。估价对象在完全产权状态下，在正常使用条件下的公开市场价值，包括建筑物价值及土地使用权价值；本次评估中土地价值为权利范围内土地使用权价值。

七、估价依据：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国物权法》
- 3、《中华人民共和国土地管理法》

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）

5、《人民法院委托评估工作规范》法办【2018】273号

6、《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》（法释【2018】15号）

（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015 《房地产估价规范》；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

3、《河南省房地产估价技术指引之二——比较法市场状况调整》、《河南省房地产估价技术指引之五——估价方法选用及估价结果确定》

4、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》豫房估协〔2018〕16号

（三）委托方提供的有关资料

《司法鉴定委托书》原件；

《私有房屋所有权登记申请表》复印件；

《滑县私有房屋所有权登记审核表》复印件；

《不动产权证书签收簿》复印件。

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

估价对象所在区域同一供求圈内房地产市场资料

估价对象所在区域同一供求圈内房地产市场交易资料

八、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利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理的进行估价。

（二）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，使之符合国家的法律、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。

（三）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。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

（五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。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，其价格会相互牵掣而趋于一致。

九、估价方法

1、本次评估选用的估价方法及理由：

《房地产估价规范》规定：根据估价目的及估价对象的状况，房地产估价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。比较法适用的对象是同类型、同区域的数量较多且在价值时点的近期经常发生交易的房地产；对很少发生交易、又没有经济收益或潜在收益的房地产可采用于成本法评估；收益法适用的对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产，如公寓、商铺、商店、餐馆等；具有开发或再开发潜力的房地产且开发完成后的价值能用比较法、收益法测算的房地产项目适用假设开发法，比如在建工程、土地等。

估价对象设计用途为住宅，根据估价师实际调查现场，估价对象类似

房地产存在交易，能搜集到案例，适宜选用比较法评估。

估价对象所在区域类似房地产自用、转售较多，租赁情况较少，经调查，租赁案例不易取得，不适宜选用收益法评估；估价对象类似房屋均为村民自建，类似成本、费用不易取得，不适宜用成本法评估；估价对象土地性质为集体土地，权利类型为宅基地使用权，由于村镇集体土地再批复新建政策的限制，市场上类似房地产极其少，不适宜选用假设开发法评估。

综合分析，本次评估选用比较法进行评估。

2、本次评估选用的估价方法定义及公式：

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。

十、估价结果

估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点的价值如下：币种：人民币

价值类型	总价（万元）	单价（元/m ² ）	大 写
市场价值	47.83	2708	肆拾柒万捌仟叁佰圆整

十一、注册房地产估价师：

	姓 名	证 号	签 章
中国注册房地产 估价师	何清华	4120140029	
中国注册房地产 估价师	刘帅帅	4120180063	

十二、实地查勘日期：二 0 二 0 年五月二十二日

十三、估价作业日期：二 0 二 0 年五月二十二日至二 0 二 0 年六月十七日

河南德鑫房地产评估有限公司

二 0 二 0 年六月十七日