

房地产市场价值估价报告

豫郑德鑫评字【2020】SF100029G 号

项目名称：光山县紫水办事处海营街居委会康乐巷 58 号房地产
市场价值评估

委托估价方：河南省淮滨县人民法院

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：二〇二〇年十月十九日

一、致委托方函

河南省淮滨县人民法院：

承蒙委托，我对位于光山县紫水办事处海营街居委会康乐巷 58 号的房地产进行了市场价值评估。

估价对象：

本次估价范围为：坐落于光山县紫水办事处海营街居委会康乐巷 58 号的建筑物价值以及土地使用权价值，不含室内可移动物品、债权债务等。

估价对象外立面贴面砖，总层数为 5 层，所在层 1-5 层，混合结构，建筑面积为 663.40 平方米，规划用途为住宅，价值时点，估价对象 1-2 层实际用途为商业，3-5 层用途为住宅；装饰装修：1-2 层：室内地面铺地板砖，内墙面及顶棚刷涂料；3-5 层户型均为三室二厅一厨二卫，入户门为防盗门，厅、卧室地面铺地板砖，内墙面及顶棚刷涂料，厨房、卫生间地面铺地板砖，内墙面贴瓷片，PVC 板吊顶；配有水、电等设施；无物业管理，无绿化。

估价对象所有权人为代运英、邹庆富，共有情况：共同共有，共有份额：50%；房屋所有权证号：光山县房权证字第 0040500 号，无地役权，有抵押权；利用现状：部分出租、部分自用。

土地证号：光国用（2012）第 9833 号，土地使用权人邹庆富、代运英，地类（用途）：住宅，使用权类型：出让，使用权面积：132.68 平方米，终止日期：2080 年 12 月 19 日；四至：南至海营街、东至正大街、北至小路、西至居住区，开发程度：宗地内“三通一平”，即通水、通电、通路、场地平整；土地地基夯实，地势平坦，地形方正，承载能力强。

价值时点：二 0 二 0 年十月十三日（确定为估价对象实地查勘日）。

估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产价值。

估价方法：比较法 收益法

估价结果：

估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法，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	总价值（万元）	单价（元/m ² ）	大 写
市场价值	252.03	3799	贰佰伍拾贰万零叁佰圆整
损失比例	20%	——	——
快速变现价值	201.62	——	贰佰零壹万陆仟贰佰圆整

报告使用提示：

1、房地产司法拍卖评估应提供市场价值和快速变现价值，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情况下的价值，往往因要在短时间内将其卖出，降价销售，因此，快速变现价值通常低于市场价值。

2、根据估价目的，本次估价结果不包含原有的担保物权和其他法定优先受偿款，也不包含原有的租赁权和用益物权。

3、本次估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。

4、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。

5、估价对象于价值时点部分对外出租利用，特提醒告知相关利益人关

注。

6、处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，但变现价格一般较低，变现成本较高，要支付拍卖佣金、增值税及部分手续费。

7、估价师评估的价值是在广泛收集市场资料和估价对象信息的基础上，运用科学的估价方法进行评估的结果，是对估价对象在公开市场条件下的市场价格的反映；在价值时点拍卖时最可能实现的价格，受多种交易因素的影响，与评估的市场价值通常存在一定差异，本次评估按照评估目的和要求进行评估的变现价值为市场价值的 80%。

8、本报告使用期限自二 0 二 0 年十月十九日起，壹年内有效。

河南德鑫房地产评估有限公司

法定代表人：

二 0 二 0 年十月十九日

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	6
(一) 委托方	6
(二) 估价方	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	8
(七) 估价依据	8
(八) 估价原则	8
(九) 估价方法	9
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	12
(十二) 实地查勘日期	12
(十三) 估价作业日期	12
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，与估价委托人及估价利害关系人没有个人利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是依照中华人民共和国国家标准《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》、《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）、《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。

5、我公司注册房地产估价师何清华、刘帅帅于二〇二〇年十月十三日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并作记录，但仅限于对估价对象外观和使用状况。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他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

	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（除本次抵押、司法鉴定外没有其他权利限制）。

2、本次估价中假设估价对象满足城市规划的要求。

3、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》复印件、《国有土地使用权证》复印件、《司法鉴定委托书》原件，我们对证载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。

4、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。

5、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。

6、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）交易双方自愿的进行交易；

（2）交易双方处于利己且理性的进行交易；

（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；

（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。

据实地查勘，估价对象结构为混合结构，仅限于本次估价，无其他未

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。

估价对象于价值时点时对外出租利用，根据估价目的，估价结果不考虑抵押、查封、租赁等因素对价值的影响。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规划用途、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。

本次估价中估价对象规划用途为住宅，土地登记用途为住宅，实际用途：1-2层为商业，3-5层为住宅，根据估价目的及最高最佳利用原则，本次估价中假设估价对象规划用途、登记用途、土地登记用途、登记用途与实际用途一致，仅限于本次估价中，无其他不相一致假设。

（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、本报告为河南省淮滨县人民法院确定标的物处置参考价提供参考依据，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：河南省淮滨县人民法院

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

证书编号：B41010361

三、估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产价值。

四、估价对象：

本次估价范围为：坐落于光山县紫水办事处海营街居委会康乐巷 58 号的建筑物价值以及土地使用权价值，不含室内可移动物品、债权债务等。

1、估价对象实体状况：

估估价对象外立面贴面砖，总层数为 5 层，所在层 1-5 层，混合结构，建筑面积为 663.40 平方米，规划用途为住宅，价值时点，估价对象 1-2 层实际用途为商业，3-5 层用途为住宅；装饰装修：1-2 层：室内地面铺地板砖，内墙面及顶棚刷涂料；3-5 层户型均为三室二厅一厨二卫，入户门为防盗门，厅、卧室地面铺地板砖，内墙面及顶棚刷涂料，厨房、卫生间地面铺地板砖，内墙面贴瓷片，PVC 板吊顶；配有水、电等设施；无物业管理，无绿化。

土地状况：四至：南至海营街、东至正大街、北至小路、西至居住区，开发程度：宗地内“三通一平”，即通水、通电、通路、场地平整；土地地基夯实，地势平坦，地形方正，承载能力强。

2、估价对象权益状况：

估价对象所有权人为代运英、邹庆富，共有情况：共同共有，共有份额：50%；房屋所有权证号：光山县房权证字第 0040500 号，无地役权，有抵押权；利用现状：部分出租、部分自用。

土地证号：光国用（2012）第 9833 号，土地使用权人邹庆富、代运英，地类（用途）：住宅，使用权类型：出让，使用权面积：132.68 平方米，终止日期：2080 年 12 月 19 日。

3、估价对象区域因素分析：

估价对象位于正大街与海营街交汇处西北侧，区域建筑物密度大，人流量大，东至正大街，北至光山县人民医院，距离光山汽车站约 350 米，无交通管制，交通便利；周边有光山县人民医院、光山县三小、泰然幼儿园、北台子公园、光山县汽车站、弦城书苑、粮食局住宅楼、阳光花园、美的家园、紫阳华府等物业小区分布周围，环境一般，市政设施完善。

具体位置如下图：



五、价值时点：二 0 二 0 年十月十三日（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，包括估价对象的土地使用权价值和建筑物价值。

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、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》
- 3、《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）
- 4、《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、河南省房地产估价师与经纪人协会修订发布的《河南省房地产估价技术指引之一》、《河南省房地产估价技术指引之二》、《河南省房地产估价技术指引之三》、《河南省房地产估价技术指引之四》、《河南省房地产估价技术指引之五》

（三）委托方提供的有关资料

- 1、《司法鉴定委托书》原件；
- 2、《房屋所有权证》复印件；
- 3、《国有土地使用权证》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类似房地产交易、租赁资料
其他政策文件

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。

估价对象用途为商业、住宅，依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》估价方法的选用，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象所处区域房地产市场较活跃，市场上类似房地产交易实例比较多，可比实例极易获取，求取的比较价值最能反映市场的真实价值，故适用比较法。

估价对象用途为商业、住宅，距离光山县三小、光山县人民医院较近，同一区域内类似房地产的出租案例较多，客观租赁收益易于求取。类似房地产大多长期租赁，本次估价中选用长期持有模式。

由于估价对象用途为商业、住宅，为自建房屋，附近类似房地产开发较少，成本法所需数据及修正系数较难获取，不宜采用成本法进行估价；根据最高最佳分析，本次以估价对象按现状持续利用为估价前提，而假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，估价对象正在使用中，虽无物业管理，附近较多类似房地产，且使用较爱惜，成新较好，不适宜开发重建，本次也不宜采用假设开发法进行估价。

综上所述，本次采用比较法、收益法进行评估。

2、本次评估选用的估价方法定义及公式：

比较法，即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。

比较法计算公式为：比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

收益法：预测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。

收益法公式：

$$V = \frac{a}{(Y - g)} \times \left[1 - \frac{(1 + g)^n}{(1 + Y)^n} \right]$$

其中：V——为收益价值；

a——为房地产未来第一年的净收益；

Y——为房地产报酬率；

n——为房地产的收益期；

g——为净收益逐年递增的比率。

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、收益法，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	总价值(万元)	单价(元/m ²)	大 写
市场价值	252.03	3799	贰佰伍拾贰万零叁佰圆整
损失比例	20%	——	——
快速变现价值	201.62	——	贰佰零壹万陆仟贰佰圆整

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：二〇二〇年十月十三日

十三、估价作业日期：二〇二〇年十月十三日至二〇二〇年十月十九日

河南德鑫房地产评估有限公司

二〇二〇年十月十九日