

房地产价值估价报告

豫郑德鑫评字【2022】SF070117A 号

项目名称：河南省安阳市文峰区紫薇大道街道办事处紫薇大道
兴达花园1号楼2单元3层西户住宅房地产市场价格
评估

委托估价方：安阳市文峰区人民法院

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：刘帅帅 何清华

报告出具日期：二〇二二年七月四日

一、致委托方函

安阳市文峰区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于河南省安阳市文峰区紫薇大道街道办事处紫薇大道兴达花园 1 号楼 2 单元 3 层西户房地产进行了市场价值评估。

估价对象：

本次估价范围为：坐落于河南省安阳市文峰区紫薇大道街道办事处紫薇大道兴达花园 1 号楼 2 单元 3 层西户的建筑物价值（包含不可分割的装饰装修）以及其分摊的土地使用权价值，不含其他可移动物品价值、其债权债务等。

估价对象所在建筑物为混合结构，外立面刷涂料，估价对象位于第 3 层（实际为第 2 层），共 7 层，一梯两户，建筑面积 225.14 m²，竣工日期：2002 年，规划用途：住宅，南北朝向，户型为四室二厅一厨二卫（带储物间）。装修状况：入户门为防盗门，厅地面铺地板砖、卧室地面铺木地板，内墙面及顶棚刷乳胶漆、厅石膏板饰顶；厨房、卫生间地面铺防滑地板砖，内墙面贴瓷片，PVC 板吊顶；配有水、电、天然气、暖气、有线、宽带、消防等设施。现场勘察综合成新率为 75%。估价对象为商品房，所在的兴达花园物业管理较差，绿化较差。

不动产权证号：20180011768、共有权证号：20180011768-1，所有权人：李艳梅，共有人：李建红，土地使用权人：李艳梅，使用权类型：出让，地类（用途）：城镇住宅用地，分摊面积：40.53 平方米。利用现状：被执行人自住。

已抵押，抵押信息：抵押权人上海浦东发展银行股份有限公司安阳分行，终止日期：2023-06-25。

已查封。

价值时点：二〇二二年六月十三日（确定为估价对象实地查勘日）。

估价目的：为委托方确定估价对象处置参考价提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

估价方法：比较法 收益法

估价结果：

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，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	108.77	4831	壹佰零捌万柒仟柒佰元整

报告使用提示：

1、本次评估结果为房地产市场价值，为委托方确定估价对象处置参考价提供参考依据。

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。

2、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权，也不包含原有的租赁权和用益物权。

3、估价对象为共有产权，特提醒相关利益人关注。

4、证载所在层3层，经注册房地产估价师实际查勘，所在层2层，特提醒相关利益人关注。

5、估价对象于价值时点时已办理抵押，终止日期：2023-06-25，特提醒告知。

6、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。

7、根据2016年2月17日财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部

联合发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》及《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）及最新的契税政策：①计征契税的成交价格不含增值税；②如果是家庭唯一住房，面积在90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。如果购买的是第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税；本次估价中税费为双方各自承担。

8、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，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的法律责任。

9、本次估价结果不应作为价格实现的保证，成交价格受处置方式、宣传力度和权利人对估价对象的了解和对房地产的判断有关，现实交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使交易价格往往和估价结果不够一致。

10、本报告使用期限自二〇二二年七月四日起，壹年内有效。

河南德鑫房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月四日

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	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价依据	8
(八) 估价原则	9
(九) 估价方法	10
(十) 房地产估价报告使用提示	12
(十一) 估价结果	13
(十二) 注册房地产估价师	13
(十三) 实地查勘日期	13
(十四) 估价作业日期	13
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、估价利害关系人没有利害关系。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。

4、我公司注册房地产估价师刘帅帅、从业人员原培升于价值时点：二〇二二年六月十三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。

5、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》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》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。

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	刘帅帅	4120180063	
中国注册房地产 估价师	何清华	4120140029	

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（除本次查封、司法鉴定外无其他权利限制）。

2、估价委托人提供了估价对象的《不动产权登记记载表》、《土地基本信息查询表》复印件、《安阳市文峰区人民法院司法鉴定委托书》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。

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，经注册房地产估价师现场勘查，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。

5、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。

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。

房地产为法院查封拟处置房地产，但根据估价目的，本次估价结果不考虑抵押、查封因素的影响。

除此之外，本次估价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、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。

本次估价中证载所在层为 3 层，根据实际调查：总层数 7 层，包含一层车库，实际所在层 2 层，本次估价中依据实际楼层为依据进行评估，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。

本次估价中无依据不足假设。

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、本报告为法院确定标的物的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，对任何形式的复印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：安阳市文峰区人民法院

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：为委托方确定估价对象处置参考价提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

四、估价对象

本次估价范围为：坐落于河南省安阳市文峰区紫薇大道街道办事处紫薇大道兴达花园 1 号楼 2 单元 3 层西户的建筑物价值（包含不可分割的装饰装修）以及其分摊的土地使用权价值，不含其他可移动物品价值、其债权债务等。

1、估价对象实体状况：

估价对象所在建筑物为混合结构，外立面刷涂料，估价对象位于第 3 层（实际为第 2 层），共 7 层，一梯两户，建筑面积 225.14 m²，竣工日期：2002 年，规划用途：住宅，南北朝向，户型为四室二厅一厨二卫（带储物间）。装修状况：入户门为防盗门，厅地面铺地板砖、卧室地面铺木地板，内墙面及顶棚刷乳胶漆、厅石膏板饰顶；厨房、卫生间地面铺防滑地板砖，内墙面贴瓷片，PVC 板吊顶；配有水、电、天然气、暖气、有线、宽带、消防等设施。现场勘察综合成新率为 75%。估价对象为商品房，所在的兴达花园物业管理较差，绿化较差。

2、估价对象权益状况：

不动产权证号：20180011768、共有权证号：20180011768-1，所有权人：李艳梅，共有人：李建红，土地使用权人：李艳梅，使用权类型：出让，地类（用途）：城镇住宅用地，分摊面积：40.53 平方米。利用现状：被执行人自住。

已抵押，抵押信息：抵押权人上海浦东发展银行股份有限公司安阳分行，终止日期：2023-06-25。

已查封。

3、估价对象区域因素分析：

估价对象位于东工路与紫薇大道交汇处东南侧，区域建筑物密度较大，人流量较大，附近有 11 路、1 路、25 路等公交车通过，周边多条道路交织成网，且道路无交通管制，交通较便利；附近有金豆豆幼儿园、安阳市第四中学、安阳市第十中学、人民公园、中国建设银行、文峰二院、安阳市灯塔医院、安阳县中心医院县直医院、莲花公寓、东方今典、家天下、宏昌公寓、晨峰小区、绿茵花园、兴社家园等物业小区分布周围，环境因素和市政基础设施完善，社区成熟度较高。

具体位置如下图：



五、价值时点：二〇二二年六月十三日（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，包括估价对象应分摊的土地使用权价值和房屋建筑物价值。

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、《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）。

3、《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）。

4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）。

5、《司法鉴定程序通则》。

6、《人民法院委托评估工作规范》。

(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》。
- 4、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》。
- 5、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》。

(三) 委托方提供的有关资料

- 1、《不动产权登记记载表》、《土地基本信息查询表》复印件
- 2、《安阳市文峰区人民法院司法鉴定委托书》原件

(四) 估价机构和注册房地产估价师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交易资料
 估价对象所在区域同一供求圈内房地产租赁资料
 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，估价机构和注册房地产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价值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，且比较法修正、调整系数完善，求取的比较价值最能反映市场的真实价值，故适用比较法。

估价对象用途为住宅，而同一区域内住宅房地产的出租案例较多，客

观租赁收益易于求取, 市场上类似房地产多为持有有一定时间再行转售, 故适宜选择收益法中持有加转售模式对估价对象收益价值进行评估。

由于估价对象为整栋建筑物中的其中一套单元房, 无独立的土地使用证, 土地使用面积、规划容积率等成本法所需的基本数据不易获取、且无法独立开发, 故本次也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, 不适用继续使用的房地产估价, 故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:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中: V——收益价值 (元或元/m²)

A_i——期间收益 (元或元/m²)

V_t——期末转售收益 (元或元/m²)

Y_i——未来第 i 年的报酬率 (%)

Y_t ——期末报酬率（%）

t ——持有期（年）

十、房地产估价报告使用提示

（一）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、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。

（二）注册房地产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。

（三）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。

（四）本次估价结果不应作为价格实现的保证，成交价格受处置方式、宣传力度和权利人对估价对象的了解和对房地产的判断有关，现实交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使交易价格往往和估价结果不够一致。

（五）根据 2016 年 2 月 17 日财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部联合发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》及《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）及最新的契税政策：①计征契税的成交价格不含增值税；②如果是家庭唯一住房，面积在 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。如果购买的是第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税；本次估价中税费

为双方各自承担。

十一、估价结果

注册房地产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	108.77	4831	壹佰零捌万柒仟柒佰元整

十二、注册房地产估价师：

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

十三、实地查勘日期：二 0 二二年六月十三日

十四、估价作业日期：二 0 二二年六月十三日至二 0 二二年七月四日

河南德鑫房地产评估有限公司

二 0 二二年七月四日