

# 房地产司法鉴定估价报告

(报告编号：濮华信司估字第【2021】-1130号)

估价项目名称：温素清名下位于安阳市平原路南段路东县粮食局

家属楼2#楼四单元1层西户及地下室

房地产市场价值评估

估价委托人：安阳市文峰区人民法院

房地产估价机构：濮阳市华信房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：郭慧军 注册号：4120170065

王晓敏 注册号：4120190045

估价报告出具日期：二零二一年十二月二十七日

# 致估价委托人函

安阳市文峰区人民法院：

受贵单位委托，我公司注册房地产估价师于 2021 年 11 月 22 日对温素清名下位于安阳市平原路南段路东县粮食局家属楼 2#楼四单元 1 层西户及地下室房地产（以下简称估价对象）进行了实地勘察，并对估价对象房地产市场价格价值进行了专业分析和测算，现将估价要项归纳如下：

**估价目的：**为案件审理需要提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

**估价对象：**估价对象位于安阳市平原路路东、惠苑街南，建筑面积为 100.08 平方米，房屋所有权人为温素清。估价对象所在建筑物为混合结构，共 4 个单元，无电梯，总层数 6 层，估价所在层为地上 1 层，设计用途为住宅，南北朝向，户型为三室一厅一卫一厨，地下室位于-1 层，建筑面积 9.12 平方米。

本次评估价值范围包含估价对象房产及分摊的土地使用权价值和不可分离的装饰装修，不含可移动家具、电器及艺术装饰性等物品价值，未考虑其他债权债务。

**价值时点：**2021 年 11 月 22 日（实地勘察日期）

**价值类型：**市场价值。

市场价值是指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，以公平交易的方式在价值时点进行自愿交易的金额。

**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，严格按照估价程序，依据有关法规、政策和技术标准，在合理假设条件下，采用了科学的方法进行了分析、测算和判断，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，最后确定估价对象在价值时点满足全部假设和限制条件下的价值：

**市场价值为 412230 元，大写：人民币肆拾壹万贰仟贰佰叁拾元整。**

详情如下：

项目名称	总价（元）	单价（元/平方米）
住房（不含装修）	394738	3944.22
地下室	10032	1100
装修价值	7460	---
<b>合计</b>	<b>412230</b>	---

使用特别提醒：

- 1、提醒报告使用人在使用本估价报告前需认真通阅全文，明确价值范围及内涵，并应特别关注估价结果报告中的“估价假设和限制条件”。
- 2、本次评估不考虑是否拖欠水、电、气、物业费等情况的影响。

濮阳市华信房地产评估有限责任公司

法定代表人：

二零二一年十二月二十七日

# 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 .....	6
(一)、估价委托人: .....	6
(二)、房地产估价机构: .....	6
(三)、估价目的: .....	6
(四)、估价对象: .....	6
(五)、价值时点: .....	8
(六)、价值类型: .....	9
(七)、估价依据: .....	9
(八)、估价原则: .....	10
(九)、估价方法: .....	12
(十)、估价结果: .....	13
(十一)、实地查勘日期: .....	13
(十二)、注册房地产估价师签章: .....	14
(十三)、估价作业日期: .....	14
(十四)、估价报告应用的有效期: .....	14
四、附    件 .....	15
(一)、《司法鉴定委托书》复印件 .....	15
(二)、《房屋所有权证存根》复印件 .....	15
(三)、《房屋登记信息证明》复印件 .....	15
(四)、估价对象内外部状况照片 .....	15
(五)、估价对象位置示意图 .....	15
(六)、估价机构营业执照复印件 .....	15
(七)、估价机构备案证书复印件 .....	15
(八)、估价师资格证书复印件 .....	15

# 一、估价师声明

## 我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事项是真实的和准确的，不存在人为虚假记载及误导性陈述和严重遗漏。

2、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师、本公司与委托人、估价报告使用的利害关系人、估价对象，不存在利害关系也不存有个人好恶或偏见。

4、注册房地产估价师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/T 50899-2013）、《中华人民共和国资产评估法》等有关技术标准进行分析，并参考了河南省房地产估价师学会下发的《河南省房地产估价技术指引》之一至七形成意见和结论，并撰写本估价报告。

5、我公司注册估价师郭慧军、王晓敏于 2021 年 11 月 22 日对估价对象内部、外观、周围环境、景观进行了实地查勘，并做了实地查勘记录和现状拍照。现场查勘仅限于对估价对象外观及目前使用及维护状况等，我们不承担对估价对象建筑结构及建筑质量的检测和认定，也不承担对估价对象其他被掩盖、未暴露以及难以接触到的部分进行检测和认定的责任。

6、没有外部公司或个人专家对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告需经注册房地产估价师及估价机构签字（盖章）并作为一个整体出具后有效，复印件无效。

8、如发现本估价报告中的文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

9、本报告以委托方提供资料的真实性、合法性、完整性为前提，本公司未向政府有关部门核实。我公司只对估价对象本身的房地产市场价格发表意见，若因资料失实或其他非正常情况而导致估价结果失实的，以至于对估价报告使用人或利害关系人造成损失的，本公司不承担责任。

注册房地产估价师：

姓名	注册证号	签名（盖章）	签名日期
郭慧军	4120170065		
王晓敏	4120190045		

## 二、估价假设和限制条件

### 1、一般假设：

(1) 估价委托方提供了估价对象的《房屋所有权证存根》复印件、《房屋登记信息证明》复印件、《司法鉴定委托书》及其它相关资料。根据《中华人民共和国资产评估法》的要求，注册房地产估价师有核实资料的责任和义务，但受有关部门的条件限制，我们无法对资料记载信息核实真伪，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

(3) 我们未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证存根》复印件记载建筑面积大体相当，本次评估建筑面积以《房屋所有权证存根》复印件记载建筑面积为准。

(4) 假设短时间内房地产市场供应关系正常，市场结构保持稳定，不会发生重大变化或实质性改变。

(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 交易双方自愿地进行交易；
- ② 交易双方处于利己动机进行交易；
- 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；

## 2、未定事项假设：

(1) 《房屋所有权证存根》复印件未记载土地情况，经申请人查证，估价对象所占用土地未在登记部门登记信息，根据安阳市现行的不动产登记政策，未登记土地信息仅有房屋所有权证无法办理不动产权证书，无法正常过户，本公司基于此假设评估估价对象的价值。如估价对象后期可正常办理过户手续，则评估价值可根据市场状况调整。

(2) 根据估价委托人提供的资料未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

## 3、背离事实假设：

根据房地产司法鉴定估价要求，不考虑其他优先受偿权及租赁、抵押等因素的影响。

## 4、估价报告使用的限制条件

(1) 本估价报告按照既定目的仅提供给估价委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(2) 估价结果为房地产市场价格。

(3) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托有相应资质的估价机构重新估价。

(4) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托方，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

(5) 本报告数据全部采用电算化连续计算得出，可能出现个别等式左右两边不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。估价结果总价保留两位小数，单价保留整数。

(6) 未经估价机构书面同意，本估价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。

(7) 本报告最终解释权属于濮阳市华信房地产评估有限责任公司所有。

## 三、估价结果报告

一、估价委托人：安阳市文峰区人民法院

二、房地产估价机构：

估价机构全称：濮阳市华信房地产评估有限责任公司

法定代表人：翟元崇

机构地址：濮阳市开州路南段路东 183 号

备案等级：二级

备案证书编号：41090032

备案证书有效期：2019 年 5 月 8 日至 2022 年 5 月 7 日

三、估价目的：

为案件审理需要提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

四、估价对象：

1、估价对象价值范围：

本次评估价值范围包含安阳市平原路南段路东县粮食局家属楼 2# 楼四单元 1 层西户及地下室房产及分摊的土地使用权价值和不可分离的装饰装修，不含可移动家具、电器及艺术装饰性等物品价值，未考虑其他债权债务。

2、估价对象区位状况：

(1) 坐落位置：估价对象所在宗地位于安阳市平原路东、惠苑街南，具体位置详见附件中的位置示意图。

(2) 交通情况：估价对象所在区域有平原路、惠苑街、育才路、长青街等主次干道。区域内路网密度高，道路通达度好。有 62 路、17 路、36 路等多路公交车从附近经过，出行方便。

(3) 区域居住环境情况：根据安阳市总体规划，估价对象所在区域为商住综合区，属于安阳市居住区较集中的区域之一。周边住宅小区有天平公寓、冷冻厂小区、文峰小区、晨峰小区、光华小区等。该区域公交线路较多，出行方便，生活购物方便，人口稠密，治安状况良好，居住环境及居住氛围较好。

(4) 区域内公共服务设施：区域内有多个金融机构网点、超市等，公共服务设施较齐全。

### 3、估价对象基本状况：

#### (1) 房屋实物状况：

小区情况：通过现场勘查，估价对象所在的县粮食局家属院小区规模较小，建成较早，成新较低。

建筑物状况：估价对象所在的县粮食局家属院 2 号楼，建成于 1996 年，不临街，总层数 6 层，混合结构，南北朝向。楼体外墙刷白色外墙漆，无电梯，楼梯间踏面、踢面水泥抹灰，铁质扶手。

估价对象描述：估价对象所在建筑物为混合结构，共 4 个单元，无电梯，总层数 6 层，估价对象为 4 单元（现场勘察为东单元）地上 1 层，楼梯西户，现状用途为成套住宅，南北朝向，户型为三室一厅一卫一厨，

建筑面积为 100.08 平方米。入户装防盗门，客厅、卧室地面铺地板砖，内墙面刷内墙涂料，厨房和卫生间地面铺地板砖、墙面贴瓷砖、PVC 吊顶；地下室未进入内部勘察，经住户指认为负一层楼梯口自东向西北面第二间。估价对象整体维护及使用状况较好，水、电、气、暖等设施齐全。

#### (2) 土地基本状况：

估价对象所在宗地地势平整，地基承载力较高，属于城市建设用地。

#### 4、估价对象权益状况：

委托方提供有《房屋所有权证存根》复印件，记载详情如下：

产权证号		020000692					
房屋所有权人		温素清					
坐落		安阳市平原路南段路东县粮食局家属楼 2#楼四单元					
产别		私产					
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	2	西户	混合	6	1	100.08	住宅
			混合			9.12	地下室

#### 五、价值时点：2021 年 11 月 22 日

受安阳市文峰区人民法院委托，我公司注册房地产估价师王晓敏、郭慧军于 2021 年 11 月 22 日实地勘察了估价对象及周边环境，委托方对价值时点无特别约定，价值时点定于 2021 年 11 月 22 日。

## 六、价值类型：房地产市场价格

市场价值是指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，以公平交易的方式在价值时点进行自愿交易的金额，不考虑抵押、租赁、查封等特殊因素的影响。

## 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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；（2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号公布）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

4、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 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/T50291—2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

3、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（试行）；

4、《河南省房地产估价技术指引之一至七》。

（三）委托方提供的有关资料

- 1、《司法鉴定委托书》；
- 2、估价对象《房屋所有权证存根》复印件；
- 3、其他资料。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、搜集的在同一供求范围内近期类似房地产的交易实例；
- 2、估价人员现场查勘记录、拍照等资料；
- 3、该区域房地产市场价格走势资料；
- 4、其它相关资料。

## 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使用原则、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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师不受任何一方利害关系人的影响，完全凭自己的专业知识、经验和职业道德进行独立工作。

所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和估价机构在估价工作中不带情感、情绪、好恶及偏见，按照事物的本来面目，实事求是的进行。

所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师本着不偏袒任何一方的

原则，公平公正的进行估价。

## （二）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，应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，具体有以下几个方面：

（1）、在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为前提。

（2）、合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等符合城市规划，合法使用为依据。

（3）、在合法处分方面，应在法律、法规或合同许可的范围内，可依法处分为依据。

## （三）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。

## （四）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价格偏差在合理范围内的原则。

## （五）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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许，二是技术

上可能，三是财务上可行，四是价值最大化。

## 九、估价方法：

根据估价目的及估价对象的用途状况，分别采用不同的估价方法。

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。

### 1、估价方法选择：本次估价选用了比较法和收益法

我们对估价对象及周边环境进行了详细的实地勘察，经充分研究分析认定，估价对象属于较成熟区域，类似存量房地产的数目较大，该区域价值时点近期类似房地产的交易较活跃，可比实例易收集；且比较法修正、调整体系完善，经比较法修正调整后的比准价值最能反映市场形成的真实价格，故首先宜采用比较法进行评估。

收益法也适宜评估该成套住宅房地产的市场价值，原因如下：因为住宅类房地产的购买目的虽多为自住，但出租情况较为常见，特别是成熟区域里的套型住宅，且租金水平具有可比性，如采用科学的报酬率，用收益法能正确反映估价对象的市场价值，故适宜采用收益法评估。

相对来说比较法计算出的市场价值最为直观、科学，收益法的参数选取较为抽象，在确定市场价值的过程中，我们赋予了比较法较大的权重，以便更真实的求取市场价值。

估价对象为 6 层住宅楼的 1 层成套住宅，不能作为独立项目开发，不符合成本法和假设开发法应用的前提条件，故不宜采用成本法和假设

开发法。

综上所述本次估价仅采用了比较法和收益法。

## 2、比较法、收益法的定义

比较法是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修正后得到估价对象价值与价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率，将未来收益转化为价值得到估价对象市场价值的方法。

## 十、估价结果：

估价人员遵循独立、客观、公正、公平、合理的工作原则，按照国家规定的技术规范和估价程序，在现场勘察、市场行情调查的基础上，并对估价资料进行了深入分析研究后，采用比较法、收益法评估，经过认真分析和测算，最终确定估价对象在价值时点满足全部假设和限制条件下的价值：

市场价值为 412230 元，大写：人民币肆拾壹万贰仟贰佰叁拾元整。

## 十一、实地查勘日期：

2021 年 11 月 22 日

**十二、注册房地产估价师签章：**

姓名	注册证号	签名（盖章）	签名日期
郭慧军	4120170065		
王晓敏	4120190045		

**十三、估价作业日期：**2021 年 11 月 11 日至 2021 年 12 月 27 日

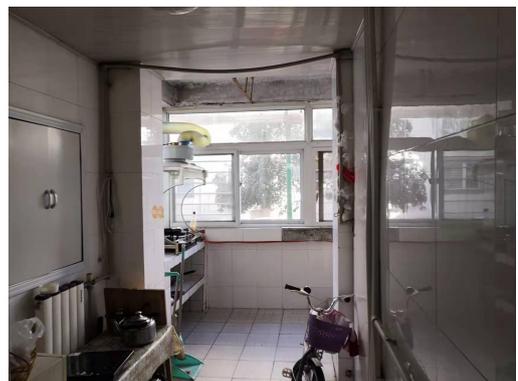
**十四、估价报告应用的有效期：**本估价报告应用的有效期为壹年，自估价报告出具之日算起。

## 四、 附 件

- (一)、《司法鉴定委托书》复印件
- (二)、《房屋所有权证存根》复印件
- (三)、《房屋登记信息证明》复印件
- (四)、估价对象内外部状况照片
- (五)、估价对象位置示意图
- (六)、估价机构营业执照复印件
- (七)、估价机构备案证书复印件
- (八)、估价师资格证书复印件

# 估价对象现场照片

(平原路南段路东县粮食局家属楼 2#楼四单元 1层西户)



地址：濮阳市开州南路 183 号

tell: 8940666 8943999