



# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：宜阳县北城区家鑫水岸名家 21-2-1701  
房地产市场价格评估

估价委托人：宜阳县人民法院

估价机构：河南方迪土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：冉秋琰（注册号：4120090051）

毛瑞雯（注册号：4120200237）

估价报告编号：汴方迪(2021)估字第 FJU08001 号

估价报告出具日期：2021 年 8 月 5 日

---

## 致估价委托人函

### 宜阳县人民法院:

我们接受贵单位的委托，选派注册房地产估价师冉秋琰（注册号：4120090051）、毛瑞雯（注册号：4120200237），为了人民法院依法拍卖房地产的需要，遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用比较法和收益法的估价方法，对位于宜阳县北城区家鑫水岸名家 21-2-1701 房地产在价值类型和估价假设前提下的市场价值进行了专业分析、测算和判断。

**估价目的：**为人民法院依法拍卖估价对象确定保留价提供参考依据而评估设定条件下的房地产市场价格。

**估价对象：**坐落于宜阳县北城区家鑫水岸名家 21-2-1701 房地产，范围包括房屋、及其分摊的国有建设用地使用权，以及房屋的附属设施和装饰、装修，不包括位于该房地产内的动产及其债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

根据估价委托人提供《司法鉴定委托书》、由宜阳县住房保障和房产服务中心出具的有关估价对象的《证明》等相关资料记载：估价对象为王飞名下所有，估价对象位于宜阳县北城区家鑫水岸名家 21-2-1701，房屋规划用途未注明，实际用途为住宅，估价对象所在建筑总层数为 18 层，估价对象所在层数为地上 17 层，本次评估估价对象建筑面积为 129.81 平方米。

**价值时点：**2021 年 7 月 30 日

**价值类型：**市场价值。即设定估价对象产权合法，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。

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，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，最后确定估价对象在价值时点的价值类型条件下的房地产市场价格：

**建筑总面积：**129.81 平方米，

**房地产单价：**4263 元/平方米，

**房地产总价：**55.34 万元，

**总价大写：**人民币伍拾伍万叁仟肆佰元整。

**特别提示：**估价对象为宜阳县北城区家鑫水岸名家 21-2-1701 房地产，注册房地产估价师对其进行了实地查勘。本次估价委托人提供了《司法鉴定委托书》、由宜阳县住房保障和房产服务中心出具的有关估价对象的《证明》（复印件）等资料，委托人和资料提供方对提供的资料的真实性负责。本次评估的估价结果，不考虑房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款的影响，估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值，若估价的假设前提、估价依据发生变化，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告，提请报告使用人在使用本估价报告前认真阅读报告全文，另请特别关注本估价报告中的“估价假设和限制条件”和“价值类型”。本估价报告使用期限至 2022 年 8 月 4 日止。

此致

河南方迪土地房地产估价有限公司

法定代表人签章：

2021 年 8 月 5 日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	3
一、本次估价的假设前提 .....	3
二、估价报告使用限制 .....	4
房地产估价结果报告 .....	7
一、估价委托人 .....	7
二、估价机构 .....	7
三、估价目的 .....	7
四、估价对象 .....	7
五、价值时点 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价依据 .....	10
八、估价原则 .....	11
九、估价方法 .....	12
十、估价结果 .....	13
十一、估价人员 .....	13
十二、实地查勘期 .....	13
十三、估价作业期 .....	13
十四、估价报告使用期限 .....	14
附    件 .....	15

附件内容：《司法鉴定委托书》、估价机构及估价师承诺书、《证明》（复印件）、估价对象区域位置图、估价对象外观和内部照片、估价机构营业执照复印件、估价机构备案证书复印件、房地产估价师注册证书复印件。

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价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. 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. 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/T 50899-2013及《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》，以及与估价目的相应的房地产估价专项标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘：注册房地产估价师、人民法院工作人员于2021年7月30日对估价对象外部、内部状况和周围环境、景观等进行了实地查勘，并做了实地查勘记录和现状拍照。我们对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑面积数量准确性和相应权益进行审核的责任，也不承担对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
冉秋琰	4120090051		2021年8月5日
毛瑞雯	4120200237		2021年8月5日

# 估价假设和限制条件

## 一、本次估价的假设前提

### (一) 一般假设

1. 估价委托人提供了由宜阳县住房保障和房产服务中心出具的有关估价对象的《证明》，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。

2. 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，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. 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，估价对象房屋建筑面积与《证明》记载建筑面积大体相当，假定估价对象的实际建筑面积与《证明》记载面积相同。

4. 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、知晓房地产市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在购买方因特殊兴趣而给予附加出价；

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 估价对象权利人为王飞，属于个人，根据增值税相关政策，可选择简易计税方法，故本次评估增值税的计算选择简易计税方法。

7. 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原

则确定的公开市场价格，不考虑国家宏观社会经济政策发生变化、市场价格的波动以及其它不可抗力因素对估价价值的影响。

8. 估价对象的界定、价值的确定、估价过程中有关参数的选取以及估价对象外部环境等因素均以价值时点为准，不考虑价值时点以外这些要素的变化对估价结果造成的影响。

#### （二）未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

背离事实假设是指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估价时点的状况不一致的合理假定。

在价值时点，估价对象已抵押、已被人民法院查封，根据本次估价目的，不考虑估价对象已被查封因素的影响，不考虑抵押、租赁等其他法定优先受偿款的影响。

#### （四）不相一致假设

不相一致假设是指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。

本次评估无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

委托方提供的估价对象的资料中未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查及咨询相关利害关系人，估价对象建筑年代约为 2013 年，假定本次估价房屋建筑年代以实际调查为准。

委托方提供的估价对象的资料中未记载估价对象的规划用途，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象实际用途为住宅，假定本次估价房



屋用途以实际调查为准。

估价委托人未提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证》，但委托人提供了由宜阳县住房保障和房产服务中心出具的有关估价对象的《证明》（复印件），结合估价对象实际情况和注册房地产估价师实地调查从而知悉土地的相关信息，本次假定估价对象土地权属清晰、无异议，可以合法转让。

## 二、估价报告使用限制

1. 本估价报告的估价结果仅为人民法院依法拍卖估价对象确定保留价提供参考依据，估价报告按照既定目的提供给估价报告使用者使用，若改变估价目的及使用条件，本报告估价结果无效，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2. 估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值，若估价的假设前提、估价依据发生变化，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

3. 估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，估价结果亦不是买卖成交价。

4. 本估价报告的有效期限为自估价报告出具之日起壹年内有效。如超过有效期，或价值时点之后、估价报告有效期之内估价对象状况如质量及价格标准等发生变化或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等房地产市场状况发生变化，对估价结果产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5. 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”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。本估价报告需经注册房地产估价师签字盖章，估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。

6. 本估价报告使用者包括估价委托人、与本次估价目的相关的单

位或个人，本估价报告未经估价机构同意不得向估价委托人、与本次估价目的相关的单位或个人以及报告审查部门之外的单位或个人提供。任何单位和个人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. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

8. 本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

9. 报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。如发现本估价报告内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。

10. 委托方提供的资料的真实性、合法性、完整性由委托方负责，我们只对估价对象本身的房地产市场价格价值发表意见。若因资料失实或有隐匿而导致估价结果失实的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

11. 本估价报告由河南方迪土地房地产估价有限公司负责解释。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托人：宜阳县人民法院

联系人：杨维涛

联系电话：0379-63157692

## 二、估价机构

河南方迪土地房地产估价有限公司

估价方法定代表人：高伟

住所：开封市西大街一号楼

估价机构备案等级：一级

估价备案证书编号：41020011

备案证书有效期限：2019年2月27日至2022年2月26日

联系人：冉秋琰

联系电话：15537115698

## 三、估价目的

为人民法院依法拍卖估价对象确定保留价提供参考依据而评估设定条件下的房地产市场价格。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围

估价对象系位于宜阳县北城区家鑫水岸名家 21-2-1701 房地产，具体范围包括房屋、及其分摊的国有建设用地使用权，以及房屋的附属设施，不包括位于该房地产内的动产及其债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

### （二）估价对象实物状况

#### 1、土地实物状况

- ① 土地面积：估价对象分摊土地使用权面积委托方未提供。
- ② 土地形状：估价对象所在宗地形状为规则矩形。
- ③ 地势：估价对象所在宗地与相邻土地地势高低基本相等，自然排水状况良好。
- ④ 地形：估价对象所在宗地地形平坦。
- ⑤ 土壤：该处土壤正常利用，未受过污染。
- ⑥ 地基（地质）：该处的地基承载力较好，地质结构稳定，无不良地质现象。
- ⑦ 土地开发程度：该处土地开发程度已达到“七通一平”，即通路、通电、通上水、通下水、通气、通暖、通讯及场地平整，保证率较高。

## 2、建筑物实物状况

- ① 规模：建筑面积为 129.81 平方米。
- ② 外观：估价对象所在建筑为高层住宅楼，户型为三室两厅一厨一卫。估价对象外观照片见附件。
- ③ 建筑结构：钢筋混凝土结构。
- ④ 设施设备：该房屋的配套设施主要包括：供水、排水、供电、燃气、地暖、通讯，估价对象所在建筑含有电梯。
- ⑤ 装饰装修：地面地板砖，电视背景墙，客厅一级石膏板吊顶，餐厅玻璃石膏吊顶，内墙乳胶漆，厨卫瓷片置顶，扣板吊顶，厨房整体橱柜，全屋木门窗套等装修。
- ⑥ 建筑年代：约为 2013 年。
- ⑦ 维修养护情况：较好。

### （三）估价对象权益状况

根据估价委托人提供《司法鉴定委托书》、由宜阳县住房保障和房产服务中心出具的有关估价对象的《证明》等相关资料记载：估价对象

为王飞名下所有，估价对象位于宜阳县北城区家鑫水岸名家 21-2-1701，房屋实际用途为住宅。

于价值时点，估价对象存在他项权利。

#### （四）估价对象区位状况

1、地理位置：估价对象位于宜阳县北城区家鑫水岸名家 21-2-1701，周围住宅集聚度高，人流量较大，朝向为南北；距离宜阳县政府约 1.8 公里，距离宜阳火车站约 3.5 公里，估价对象所在小区南临洛河；估价对象所在建筑总层数为 18 层，估价对象所在层数为地上 17 层。

2、交通状况：区域内道路网密度较大，交通主要以滨河北路等为主；出入可利用的交通工具有城市公交，附近 601 路、1 路等多条公交线路，距离公交站点的距离小于 600 米；区域内有专门的停车场可供停车，车位基本满足需求；总体来看，停车出行便利，交通状况较方便。

3、外部配套设施状况：城市基础设施达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖），且保证率较高；区域内分布有宜阳县实验小学，宜阳双语实验学校、宜阳县红旗实验学校等教育机构，宜阳县第二人民医院等医疗机构，宜阳村镇银行、宜阳兴福村镇银行（城北支行）等金融机构，超市、便利店、农贸市场等便民服务设施，公共服务设施完善度较高，生活较便利。

4、周围环境状况：周边环境较好，卫生状况较好，无明显空气、辐射等污染，有固体废物污染，自然环境较好，人文环境较好，景观较好。

估价对象的内外观照片等见附件。

#### 五、价值时点

本次估价的价值时点确定为完成估价对象实地查勘之日：2021 年 7 月 30 日。

## 六、价值类型

市场价值。即设定估价对象产权合法，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。

## 七、估价依据

### （一）国家法律、法规及规章、文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）
2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）
3. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日）
5. 《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）
6. 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第 63 号）
7. 《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》（法释〔2009〕16 号）
8. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）

### （二）有关技术标准

1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）
2. 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）
3. 河南省房地产估价师与经纪人协会关于修订发布《河南省房地产估价技术指引》（1-3 号）的通知（豫房估协〔2015〕25 号）
4. 《河南省房地产估价技术指引之四（试行）——营业税改征增值

税后房地产估价中应注意的问题》（豫房估协〔2016〕22号）

5. 《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》（豫房估协〔2017〕38号）

6. 《河南省房地产估价技术指引之六——收益法中直接资本化法运用应注意的问题》本估价技术指引自2020年1月1日起施行。

7. 河南省房地产估价师与经纪人协会关于印发《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号通知）

8. 最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕173号）

（三）委托方提供的《司法鉴定委托书》、由宜阳县住房保障和房产服务中心出具的有关估价对象的《证明》等有关资料。

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

## 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

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员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，公平合理地进行估价。

### （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，是指符合国家的法律、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）最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、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

据估价目的及估价对象的状况，应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、假设开发法等四种。本次对住宅房地产市场价值进行评估，住宅类房地产适用比较法、成本法、收益法估价。

由于在估价对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，房地产市场上估价对象同类房地产交易实例较多，且修正、调整体系完善，故首选比较法估价。

由于估价对象为住宅，所在区域类似房地产租赁市场较为活跃，租金及费用等资料较易收集，比较适宜采用收益法估价。

虽然理论上对住宅房地产估价也可采用成本法，但考虑成熟居住区土地取得成本、开发利润等重要数据不易搜集掌握，故无法采用成本法估价。

根据以上分析，本次适宜采用比较法、收益法进行评估。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对



象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，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，最后确定估价对象在价值时点的价值类型条件下的房地产市场价格：

建筑总面积：129.81 平方米，

房地产单价：4263 元/平方米，

房地产总价：55.34 万元，

总价大写：人民币伍拾伍万叁仟肆佰元整。

## 十一、估价人员

执行估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
冉秋琰	4120090051		2021 年 8 月 5 日
毛瑞雯	4120200237		2021 年 8 月 5 日

## 十二、实地查勘期

注册房地产估价师 2021 年 7 月 30 日进入估价对象现场，并于 2021 年 7 月 30 日完成实地查勘工作。

## 十三、估价作业期

自 2021 年 7 月 30 日至 2021 年 8 月 5 日。

#### 十四、估价报告使用期限

本报告自估价报告出具之日 2021 年 8 月 5 日起壹年内有效。

## 附 件

- 一、 司法鉴定委托书（复印件）
- 二、 估价机构及估价师承诺书
- 三、 《证明》（复印件）
- 四、 估价对象照片
- 五、 估价对象位置图
- 六、 房地产估价机构营业执照（复印件）
- 七、 房地产估价机构备案证书（复印件）
- 八、 房地产估价师注册证书（复印件）