

# 房地产价值估价报告

豫郑德鑫评字【2022】SF040083A 号

项目名称：山东省济宁市梁山县水泊街道杏花村社区 21 号楼 2

单元 301 号住宅及 5 号储藏室市场价值评估

委托估价方：郑州市金水区人民法院

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：何清华 张丽娟

报告出具日期：二〇二二年四月二十日

## 一、致委托方函

**郑州市金水区人民法院：**

承蒙委托，我对位于山东省济宁市梁山县水泊街道杏花村社区 21 号楼 2 单元 301 号住宅及 5 号储藏室进行了市场价值评估。

**估价对象：**

本次估价范围为：坐落于山东省济宁市梁山县水泊街道杏花村社区 21 号楼 2 单元 301 号建筑物价值以及其分摊的土地使用权价值，包含不可分割的装饰装修价值及储藏室价值，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住宅楼，竣工日期 2014 年，外立面为涂料，依据《安置房选房表》、《住宅信息采集表》可知：建筑面积为 98.32 平方米，储藏室面积为 12.53 平方米，房屋总层数为 7 层（1 层为储藏室），所在层数为 3 层，南北朝向，1 梯 2 户，户型结构为三室二厅一厨一卫。入户门为防盗门，简装修：厅、卧室地面铺木地板，内墙面及顶棚罩白；厨房、卫生间地面铺防滑地板砖，内墙面贴墙砖，顶棚罩白；塑钢窗，阳台全封闭；配有水、电、地暖、有线、宽带等设施。现场勘察综合成新率为 90%。估价对象所在的杏花村社区物业管理完善，绿化良好。

依据委托方提供的《证明》、《住宅信息采集表》可知：所有权人为郑章平，房屋类型为动迁房，利用状况：闲置，已查封。

**价值时点：**二〇二二年三月二十九日（确定为估价对象实地查勘日）。

**估价目的：**为委托方确定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 成本法

**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、成本法，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 <sup>2</sup> )	大 写
总价值	46.11	——	肆拾陆万壹仟壹佰元整
房地产价值(不含储藏室价值)	43.14	4388	肆拾叁万壹仟肆佰元整
储藏室价值	2.97	2367	贰万玖仟柒佰元整

### 报告使用提示：

1、本次评估中为委托方提供房地产市场价值。

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、于价值时点时，估价对象未办理不动产权证书，特提醒关注。

4、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。

5、本次估价中建筑面积依据《证明》、《住宅信息采集表》、《安置房选房表》中面积，特提醒关注在后期办理过户时，面积是否需要交纳差价款等问题。

6、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。

7、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。

8、本报告使用期限自二〇二二年四月二十日起，壹年内有效。

河南德鑫房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年四月二十日

# 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	7
(七) 估价依据	7
(八) 估价原则	8
(九) 估价方法	9
(十) 房地产估价报告使用提示	12
(十一) 估价结果	12
(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、我公司注册房地产估价师何清华、专业人员路彬于价值时点：二〇二二年三月二十九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。但注册房地产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估价机构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	何清华	4120140029	
中国注册房地产估价师	张丽娟	4120210031	

## 二、估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件：

#### （一）、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《住宅信息采集表》原件、《安置房选房表》复印件、《证明》复印件、《郑州市金水区人民法院委托书》原件、《河南省郑州市金水区人民法院回函》复印件，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。

2、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。

3、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。

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，估价结果不考虑查封因素的影响。

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。

至价值时点时，估价对象未办理不动产权证书，经估价师现场查勘建筑结构：混合，本次估价以此为前提，除此之外，无其他依据不足假设。

#### 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、本报告为委托方确定处置参考价提供参考依据而评估估价对象的市场价值。
- 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：郑州市金水区人民法院

#### 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：坐落于山东省济宁市梁山县水泊街道杏花村社区 21 号楼 2 单元 301 号建筑物价值以及其分摊的土地使用权价值，包含不可分割的装饰装修价值及储藏室价值，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住宅楼，竣工日期 2014 年，外立面为涂料，依据《安置房选房表》、《住宅信息采集表》可知：建筑面积为 98.32 平方米，储藏室面积为 12.53 平方米，房屋总层数为 7 层（1 层为储藏室），所在层数为 3 层，南北朝向，1 梯 2 户，户型结构为三室二厅一厨一卫。入户门为防盗门，简装修：厅、卧室地面铺木地板，内墙面及顶棚罩白；厨房、卫生间地面铺防滑地板砖，内墙面贴墙砖，顶棚罩白；塑钢窗，阳台全封闭；配有水、电、地暖、有线、宽带等设施。现场勘察综合成新率为 90%。估价对象所在的杏花村社区物业管理完善，绿化良好。

##### 2、估价对象权益状况：

依据委托方提供的《证明》、《住宅信息采集表》可知：所有权人为郑章平，房屋类型为动迁房，利用状况：闲置，已查封。

### 3、估价对象区域因素分析：

估价对象位于天罡路与浒源路交汇处东北侧，区域建筑物密度较大，人流量较大，附近有梁山 6 路、梁山 3 路等公交车通过，交通较便利；周边有梁山县第四实验小学、梁山县第一中学、济宁医学院附属医院（梁山院区）、水泊商场、水泊梁山风景名胜区、龙城水景苑、德馨花园、名仕城等物业小区分布周围，社区成熟度一般，环境因素和市政基础设施已逐渐完善。

具体位置如下图：



**五、价值时点：**二〇二二年三月二十九日（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》。

（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、《住宅信息采集表》原件、《安置房选房表》复印件、《证明》复印件
- 2、《郑州市金水区人民法院委托书》原件、《河南省郑州市金水区人民法院回函》复印件

（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
- 估价对象所在区域同一供求圈内储藏室成本资料
- 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：

#### ①301号住宅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。

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，同一小区内类似房地产存在交易，可比实例可获取，适宜选用比较法评估。

经注册房地产估价师实地查勘，同一小区内类似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。

由于该房产为整栋建筑物中的其中一套单元房，尚未办理不动产权证书，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。

#### ②5号储藏室选用的估价方法及理由：

经注册房地产估价师实地查勘，同一供求圈内类似的储藏室市场交易不活跃，交易案例极少，不满足房地产估价规范的要求，故不宜选用比较法。

经注册房地产估价师实地查勘，同一供求圈内类似的储藏室出租案例较少，多为自用，客观租赁收益不易求取，故不宜采用收益法进行评估。

经注册房地产估价师实地查勘，同一供求圈内类似的储藏室由于类似储藏室多为自用且市场交易不活跃，开发完成后的价值不宜采用比较法、

收益法求取，故本次也不宜采用假设开发法进行估价。

价值时点时类似的储藏室取得成本等重要数据相对容易获取，故适宜选用成本法评估；

综上所述，本次采用比较法、收益法、成本法进行评估。

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/m<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub>——期间收益（元或元/m<sup>2</sup>）

V<sub>t</sub>——期末转售收益（元或元/m<sup>2</sup>）

Y<sub>i</sub>——未来第 i 年的报酬率（%）

Y<sub>t</sub>——期末报酬率（%）

t——持有期（年）

成本法：根据估价对象的重新购建价格来求取估价对象价值的方法；较具体的说，是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和建筑物折旧，



然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。

### 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) 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。

### 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、成本法，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 <sup>2</sup> )	大 写
总价值	46.11	——	肆拾陆万壹仟壹佰元整
房地产价值(不含储藏室价值)	43.14	4388	肆拾叁万壹仟肆佰元整
储藏室价值	2.97	2367	贰万玖仟柒佰元整

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	何清华	4120140029	
中国注册房地产 估价师	张丽娟	4120210031	

十三、实地查勘日期：二 0 二二年三月二十九日

十四、估价作业日期：二 0 二二年三月二十九日至二 0 二二年四月二十日

河南德鑫房地产评估有限公司

二 0 二二年四月二十日