房地产价值评估报告

豫郑德鑫评字【2021】SF050072A 号

项目名称：滑县道口镇人民路南段西侧金华园 4 号楼 5 单元 4 层东户成套住宅及仓储市场价值评估

委托估价方： 河南省滑县人民法院

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 0 二一年五月十七日

一、致委托方函

河南省滑县人民法院：

承蒙委托，我公司对位于滑县道口镇人民路南段西侧金华园 4 号楼 5 单元 4 层东户成套住宅及仓储进行了市场价值评估。

估价对象：

本次估价范围为：坐落于滑县道口镇人民路南段西侧金华园 4 号楼 5 单元 4 层东户建筑物价值（包含不可分割的装饰装修）、分摊土地使用权价值及-1 层仓储价值，不含其它可移动物品价值、债权债务等。

房屋：结构为混合结构，外立面刷涂料，位于第 4 层，共 6 层，建筑面积 124.64 ㎡。建成年份：2008 年，南北朝向，一梯两户，入户门为防盗门，户型为三室二厅一厨一卫，装修情况：厅、卧室地面铺地板砖，内墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地板砖，内墙面部分贴瓷片，部分刷乳胶漆，PVC 板吊顶；塑钢窗；阳台全封闭；配有水、电、天然气、有线、宽带、消防等设施。物业管理一般，维护一般。

仓储：结构为混合结构，位于第-1 层，共 6 层，建筑面积 22.80 ㎡。装修情况：室内地面为水泥地面，内墙面及顶棚罩白。配有电等设施。

房屋所有权人:武志旭，产权证号：10011247，设计用途为：成套住宅、仓储。

估价对象产权明晰，未设立居住权，（除本次查封、司法鉴定外没有其他权利限制）。

价值时点：二 0 二一年五月七日（确定为估价对象实地查勘日）

估价目的：为司法拍卖确定房地产市场价值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　　成本法

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、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（万元）	单价（元/㎡）	大　写
市场价值	41.93	---	肆拾壹万玖仟叁佰圆整
损失比例	20%	---	---
建议快速变现价值	33.54	---	叁拾叁万伍仟肆佰圆整

报告使用提示：

1、房地产司法鉴定评估价值应提供市场价值、建议快速变现价值，为委托方了解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营销情况下的价值，往往因要在短时间内将其卖出而降价销售，因此，快速变现价值通常低于市场价值。

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、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、估价对象于价值时点时未办理不动产权证书，特提醒利益人关注是否可正常办理不动产权证书及办理证书的相关费用。

5、经实地查勘，并经委托方、申请方现场指认，估价对象位于宏达梦想家园南区之内，与宏达梦想家园南区为同一个物业，特提醒利益人关注。

6、本次估价中，税费依据 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。

7、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。

8、本次估价结果不应作为的价格实现的保证，成交价格受处置方式、宣传力度和买受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。

9、本估价结果未考虑国家宏观经济政策变化、市场结构变化、市场供应关系变化，遇有自然力和不可抗力等因素对房地产价值的影响，当上述条件变化时，估价结果随之发生相应的变化，亦未考虑特殊交易方式对本估价结果的影响。

10、本报告使用期限自二 0 二一年五月十七日起，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 二一年五月十七日

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）委托方……6
（二）估价方……6
（三）估价对象……6
（四）估价目的……7
（五）价值时点……8
（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）报告使用提示……11
（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……14
（十四）估价作业日期……14
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（除收取评估费之外）没有利害关系。

4、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。

5、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）、《中华人民共和国民法典》、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告所依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性、准确性、完整性负责。因资料缺失或不完整造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8、未经本估价机构同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位和个人提供。

9、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容均不得载于任何文件、公告及声明。报告解释权归本评估机构所有。

10、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

	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（除本次查封、司法鉴定外没有其他权利限制）。

2、估价委托人提供了房屋登记簿、房屋所有权证存根、司法鉴定委托书原件，我们对其上记载的权属、面积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；

6、自 2016 年 05 月 01 日起，交易税费中营业税改为增值税，即“营改增”，本次估价假设估价对象发生产权变更时按国家有关“营改增”规定执行。

7、假设估价对象未拖欠水、电、物业管理等费用，拍卖时状况与价值时点时状况一致，无变化。

（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。

根据估价目的，本次估价中未考虑查封等因素对估价结果的影响，除此之外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。

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、本报告为法院确定该房地产市场价值提供参考依据，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： 河南省滑县人民法院

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、估价对象

1、估价对象实体状况：

本次估价范围为：坐落于滑县道口镇人民路南段西侧金华园 4 号楼 5 单元 4 层东户建筑物价值（包含不可分割的装饰装修）、分摊土地使用权价值及-1 层仓储价值，不含其它可移动物品价值、债权债务等。

房屋：结构为混合结构，外立面刷涂料，位于第 4 层，共 6 层，建筑面积 124.64 ㎡。建成年份：2008 年，南北朝向，一梯两户，入户门为防盗门，户型为三室二厅一厨一卫，装修情况：厅、卧室地面铺地板砖，内墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地板砖，内墙面部分贴瓷片，部分刷乳胶漆，PVC 板吊顶；塑钢窗；阳台全封闭；配有水、电、天然气、有线、宽带、消防等设施。物业管理一般，维护一般。

仓储：结构为混合结构，位于第-1 层，共 6 层，建筑面积 22.80 ㎡。装修情况：室内地面为水泥地面，内墙面及顶棚罩白。配有电等设施。

2、估价对象权益状况：

房屋所有权人:武志旭，产权证号：10011247，设计用途为：成套住宅、

仓储。

估价对象产权明晰，未设立居住权，（除本次查封、司法鉴定外没有其他权利限制）。

3、估价对象区域因素分析：

估价对象位于人民路与振兴路交汇处西南侧，区域建筑物密度较大，人流量较大，附近有滑县 17 路、滑县 20 路等多条公交车通过，周边多条道路交织成网，北出口临振兴路，无交通管制，出行方便，交通便利；小区内地上有停车位，可停车，停车便利度高；周边有海贝幼儿园、白师傅生活广场、天宝花园、创业小区、名都公寓、海润滨江等分布周围，市政和环境配套设施齐全，已成为成熟的居住社区。

具体位置如下图：

四、估价目的：为司法拍卖确定房地产市场价值提供参考依据而评估被拍卖房地产价值。

五、价值时点：二 0 二一年五月七日（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、《人民法院委托评估工作规范》法办【2018】273 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）

5、《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）

（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、《河南省房地产估价技术指引》

4、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》豫房估协〔2018〕16 号

（三）委托方提供的有关资料

《司法鉴定委托书》原件

《房屋登记簿、房屋所有权证存根》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房地产交易、租赁、成本资料

估价对象所在区域同一供求圈内房地产市场发展资料

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：

《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。

估价对象用途为成套住宅、仓储，估价方法适用性分析为：

成套住宅评估方法分析：

设计用途和实际用途均为成套住宅，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。

设计用途和实际用途均为成套住宅，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，且住宅房地产的投资价值仍将存在。故可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。

由于其为整栋建筑物中的其中一套单元房，无独立的土地使用证，规划容积率等成本法所需的基本数据不易获取，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，不适用继续使用的住宅估价，故本次也不宜采用假设开发法进行估价。

仓储使用方法分析：

用途为仓储，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，类似房地产多为自用，市场上交易案例极少，且无出租案例，不适宜选用比较法、收益法进行评估。周边类似房地产开发较多，成本及其参数较易获取，适宜选用成本法进行评估；本次以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，不适用继续使用的物业估价，故本次也不

宜采用假设开发法进行估价。

综上所述，本次估价中住宅采用比较法、收益法进行评估，仓储采用成本法进行评估。

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/㎡）

A_i——期间收益（元或元/㎡）

V_t——期末转售收益（元或元/㎡）

Y_i——未来第 i 年的报酬率（%）

Y_t——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）在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素的影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

（二）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、相关税费及部分手续费。

（三）估价人员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；在价值时点拍卖时标的物最可能实现的价格，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，本次评估根据评估目的及估价对象实际状况，变现价值取为市场价值的 80%。

（四）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。

（五）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、宣传力度和买受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。

（六）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。

十一、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、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（万元）	单价（元/㎡）	大 写
市场价值	41.93	---	肆拾壹万玖仟叁佰圆整
损失比例	20%	---	---
建议快速变现价值	33.54	---	叁拾叁万伍仟肆佰圆整

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	刘帅帅	4120180063	

十三、实地查勘日期：二 0 二一年五月七日

十四、估价作业日期:二 0 二一年五月七日至二 0 二一年五月十七日

河南德鑫房地产评估有限公司

二 0 二一年五月十七日