**房地产估价报告**

豫博房估字（2022）第011号

**估价项目名称：**吴霖瑞位于信阳市平桥区中心大道南路与滨河路交汇处世界城A区18号楼四单元1-2层107号207号成套复式住宅房地产估价咨询报告

**估价委托方：**许昌市魏都区人民法院

**估价机构：**河南博达房地产评估咨询有限公司

**估价人员：**王 祥（注册号：4120150014）

　　　　　程超锋（注册号：4120030015）

**估价报告出具日期：**二〇二二年 三月 二十一日

**致委托方函**

**许昌市魏都区人民法院**：

承蒙贵法院委托，我公司估价人员对吴霖瑞位于信阳市平桥区中心大道南路与滨河路交汇处世界城A区18号楼四单元1-2层107号207号居住复式套房房地产进行了价值评估，现将估价结果报告如下：

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**估价对象为吴霖瑞位于信阳市平桥区中心大道南路与滨河路交汇处世界城A区18号楼四单元1-2层107号207号居住复式套房，该住宅楼整体为混合结构多层住宅楼，该楼总四层，局部五层，建成于2011年，估价对象套房位于1-2层，为跃层复式住房，建筑面积198.08平方米，毛坯房，室内预留楼梯位置，房间可以适度自由布局，水、电、暖、天然气齐全，室内预留接口。该套房前后带独立使用小院，房间有进出院子房门。估价对象所在小区所占土地为国有出让住宅用地，小区有停车位。估价对象房地产处于法院查封中，房屋产权清晰，权属无争议。

**价值时点：**2022年3月7日。

**价值类型：**房地产市场价值，为估价对象房地产在价值时点的市场价值（不包含室内家具、电器等可搬移物品及附属物价值和债权债务）。

**估价方法：**比较法和收益法

**估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选择合适的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，经过周密测算，测评出估价对象房地产的市场价为人民币185.02万元整，大写人民币壹佰捌拾伍万零贰佰元整；评估单价9341元/平方米。快速变现价为151.72万元整，大写人民币壹佰伍拾壹万柒仟贰佰元整。

特别提示：

1、估价的其它有关情况和相关专业意见请见后面的估价报告，另请特别关注本估价报告中的估价假设和限制条件。

2、处置估价对象房地产还应考虑是否拖欠水电费、物业费、租赁状态及房产债权债务等情况。

估价机构：河南博达房地产评估咨询有限公司

法人代表（签章）：

二〇二二年 三月 二十一日

**目 录**

一、致委托方函……………………………………………………………2

二、估价师声明……………………………………………………………5

三、估价的假设和限制条件………………………………………………6

四、估价结果报告…………………………………………………………8

1. 委托方
2. 估价机构
3. 估价对象
4. 估价目的
5. 价值时点
6. 价值类型
7. 估价依据
8. 估价原则
9. 估价方法
10. 估价结果
11. 估价人员
12. 估价作业日期
13. 估价报告应用有效期

五、估价技术报告（估价机构备案）

六、附件

1、估价对象房地产房屋所有权证存根（房屋所有权证号：信房权证平桥区字第00070244号）复印件。

2、估价机构营业执照、备案证书。

3、注册房地产估价师执业资格证书复印件。

4、估价对象房地产内外部照片。

**估价师声明**

我们郑重声明：

一、我们在估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

四、我们参照中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》和GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我们公司注册房地产估价师于2022年3月7日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

六、没有人对本估价提供重要专业帮助。

七、本报告估价结果仅供委托方在本次估价目的下参考使用，不得用做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，本估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，估价报告的全部或任何一部分内容不得使用在其他与本次估价项目无关的任何公开文件、通告或报告中。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

八、本估价报告为不可分割的整体，任何断章取义或曲解使用本报告，以及使用复印件，均不能证明实际的估价结果真实性，因此也不具有法律效力，本估价机构亦不承担由此引起的任何法律责任。本估价报告的解释权归本估价机构及签章的注册房地产估价师所有。

注册房地产估价师：王 祥 注册房地产估价师：程超锋

注册号：4120150014 注册号：4120030015

（签章） （ 签章）

**估价的假设和限制条件**

1. 估价假设
2. 一般假设

（1）法院及当事人提供了估价对象房地产的房屋所有权证存根（房屋所有权证号：信房权证平桥区字第00070244号），我们未向政府有关部门进行核实，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、正确、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，我们是依据房屋产权证上标注的建筑面积进行的评估，经现场查勘观察，估价对象建筑面积与证载面积大体相当。如果当事人对建筑面积有异议，应申请聘请具有相应房屋建筑面积测绘资质的机构进行建筑面积测量，并根据测量结果调整评估结果。

1. 未定事项假设

无

1. 背离事项假设

估价对象为人民法院确定估价对象房地产价值，根据房地产司法鉴定估价需要及法院要求，不考虑其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等因素的影响。

1. 估价依据不足假设

估价委托人提供了估价对象房屋所有权证存根（房屋所有权证号：信房权证平桥区字第00070244号），估价师未能查看上述产权资料原件，且受不动产管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价机构和房地产估价师无法到上述管理部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实，本次估价假定复印件与原证相符，真实、合法、有效。

估价对象套房前后带独立使用小院，该小院产权在房产证上没有标注，但实际使用状况及设计情况为估价对象产权人独立占有使用。

1. 估价报告使用限制
2. 估价结果房地产市场价值，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。
3. 估价结果房地产快速变现价值，是估价对象在没有充分的时间进行营销情况下的价值，往往因要在较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。
4. 估价结果不包含室内家具、电器等可搬移物品及附属物价值和其他债权债务。
5. 本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的使用条件。需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。
6. 本估价报告使用期限为一年。如超过使用期限，或估价时点过后、使用期限之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果做相应调整或重新估价。
7. 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，亦不得以任何方式公开发表。
8. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，请通知本公司进行更正。
9. 需要说明的其他事项
10. 现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。
11. 估价中无法考虑不可抗力等因素对估价对象造成的意外损害。
12. 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。
13. 本报告由河南博达房地产评估咨询有限公司负责解释。

**房地产估价结果报告**

**一、委托方：**许昌市魏都区人民法院

**二、估价方：**

估价机构全称：河南博达房地产评估咨询有限公司

法定代表人：苗忠民

公司住所：河南省许昌市前进路11号

房地产价格评估机构资格等级：二级

房地产价格评估机构资格证书编号：B41100022

**三、估价目的:** 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**四、估价对象:**

**（一）估价对象范围**

估价对象为吴霖瑞位于信阳市平桥区中心大道南路与滨河路交汇处世界城A区18号楼四单元1-2层107号207号居住套房，该住宅楼整体为混合结构多层住宅楼，该楼总四层，局部五层，建成于2011年，估价对象套房位于1-2层，为跃层复式住房，建筑面积198.08平方米，毛坯房，室内预留楼梯位置，房间可以适度自由布局，水、电、暖、天然气齐全，室内预留接口。该套房前后带独立使用小院，房间有进出院子房门。估价对象所在小区所占土地为国有出让住宅用地，此次评估包含房屋及所分摊的土地使用权，不含室内可移动家具、家电、装饰及债权债务等。

**（二）估价对象区位状况：**

1、位置状况

估价对象位于许昌市平桥区中心大道南路与滨河路交汇处世界城A区，该小区北邻平桥区外国语小学和外国语中学，西临平中大街，南临浉河北路，紧邻浉河，河南岸既是震雷山风景区。估价对象18号楼位于小区南门，小区靠东位置，楼南院子紧邻小区南围墙，该楼南北朝向。该小区平中街的西大门为正门。

估价对象房地产位置图

2、交通状况

估价对象所在小区在平中大街和浉河北路交叉口东北角，紧邻安桥，该处道路畅通，交通便利，地理位置优越，没有交通管制情况，小区地面及地下停车位充足，停车方便，有1路、7路、11路、12路等公交车经过小区附近。

3、外部配套设施状况

估价对象所在区域内道路、供水、排水、供电、通讯、供暖、供气等基础设施完备，该区域属于平桥区繁华区域，此区域内人口居住密度大，小区北面即为平桥区外国语小学和外国语中学，附近有平桥区实验小学。附近有平桥公园、震雷山风景区、西亚丽宝广场、亚兴购物广场等商业及休闲场所。周边有银行、超市、医院等生活服务配套设施。

4、周围环境状况

自然环境

估价对象位于许昌市平桥区区域，自然环境条件良好，配套设施完备，公共服务设施完善。所在小区周边有滨湖小区、滨湖名都、恒大御景湾、珍珠花园等住宅小区，居住氛围浓厚。周边街道干净整洁，无辐射、水、固体废物等污染，路两侧绿化较好，景观较好。小区内草坪基本完好，树木栽种完整，绿化较好。

人文环境

估价对象附近有外国语小学和外国语中学、平桥区实验小学等中小学校，文化气息浓厚，人文环境较好。估价对象所在小区人口素质较高，社会治安状况好，物业管理较好。

**（三）估价对象实物状况：**

（1）建筑物状况

估价对象为吴霖瑞位于信阳市平桥区中心大道南路与滨河路交汇处世界城A区18号楼四单元1-2层107号207号居住套房，该住宅楼整体为混合结构多层住宅楼，该楼总四层，局部五层，建成于2011年，估价对象套房位于1-2层，为跃层复式住房，建筑面积198.08平方米，毛坯房，室内预留楼梯位置，房间可以适度自由布局，水、电、暖、天然气齐全，室内预留接口。该套房前后带独立使用小院，房间有进出院子房门。

据现场观察，估价对象楼房结构坚固，质量安全，维护状况较好，楼房基础有足够的承载力，未发现不均匀沉降现象；承重墙体平直无倾斜裂缝，根据《房屋完损等级评定标准》，估价对象可以判定为完好房。

（2）土地状况

估价对象房地产所在许昌市平桥区中心大道南路与滨河路交汇处世界城A区小区为商品房小区，所占土地为国有出让用地，位于信阳市平桥区，整体呈不规则形状，地势较平坦，地基承载力较高，地质条件较好，土地开发程度达到“七通一平”（即供水、排水、通电、通讯、通路、通气、通天燃气）标准。小区内布局合理规整，道路混凝土硬化，绿化较好，小区有地上停车位。

**（四）估价对象权益状况**

根据委托方提供的房屋所有权证存根（房屋所有权证号：信房权证平桥区字第00070244号）显示，估价对象房屋产权属于吴霖瑞位于许昌市平桥区中心大道南路与滨河路交汇处世界城A区18号楼四单元1-2层107号207号私有居住套房，建筑面积198.08平方米，套房前后带独立使用小院，该小院产权在房产证上没有标注，实际状况及设计情况为产权人使用。房屋由产权人拥有，无共有人，房屋用途为住宅套房。世界城A区小区所占土地为城镇住宅用地，国有出让性质，委托方没有提供土地分割手续。经注册房地产估价师调查估价对象至价值时点处于法院查封中，未发现除查封外其他形式限制权利情况，产权明晰无异议。

**五、价值时点**：以现场勘查日2022年3月7日为价值时点。

**六、价值类型：**系指在本次既定的估价目的下，使用合适的估价方法测算出委估房地产在价值时点的房地产市场价值（不包含室内家具、电器等可搬移物品及附属物价值和债权债务）。

**七、估价原则:**

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、价时点原则、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）谨慎原则

在面临不确定因素的情况下做出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

（四）最高最佳利用原则

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。最高最佳使用应是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。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。估价对象房屋现由产权人居住使用，估价对象的实际用途符合设计的居住用途，现状遵循最高最佳使用原则

（五）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。

（六）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。

**八、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》（2007年8月中华人民共和国主席令第72号）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月[全国人民代表大会常务委员会](https://baike.baidu.com/item/%E5%85%A8%E5%9B%BD%E4%BA%BA%E6%B0%91%E4%BB%A3%E8%A1%A8%E5%A4%A7%E4%BC%9A%E5%B8%B8%E5%8A%A1%E5%A7%94%E5%91%98%E4%BC%9A)关于修改〈中华人民共和国[土地管理法](https://baike.baidu.com/item/%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%B3%95)〉的决定）；
3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月中华人民共和国主席令第62号）；
4. 《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》（2009年8月27日法释{2009}16号）；
5. 《资产评估法》（2016年7月中华人民共和国主席令第46号）。
6. 《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）；
7. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

（二）本次估价采用的规程、规范、技术标准

1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291—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/T50899—2013）
3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》
4. 河南省房地产估价师与经纪人协会发布的《河南省房地产估价技术指引》

（三）委托方提供的有关资料及估价机构和估价师掌握的有关资料

委托方提供的房屋房屋所有权证存根（房屋所有权证号：信房权证平桥区字第00070244号）及司法鉴定委托书和我们估价师现场勘查的房地产状况及通过市场调查取得的房地产市场资料和估价人员在日常估价工作中积累估价经验。

**九、估价方法的选择:**

《房房地产估价规范》规定的主要估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。评估时根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。本次对多层成套住宅的房地产市场价值进行评估，从理论上讲假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价,不适用继续使用的成套住宅估价，因此不能选用假设开发法。居住类房地产市场价值评估适用比较法、成本法、收益法。

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，房地产市场上类似交易实例较多，且修正、调整体系完善，故首选比较法估价。

估价对象可以出租,如果出租有稳定的租金收益,且同一区域内类似房地产租赁市场活跃,租金及费用等资料较易收集,故可以采用收益法估价。

虽然理论上对居住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，故本次评估不选用成本法。

根据以上分析，本次宜采用比较法和收益法进行评估。

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处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是将预期的房地产未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值,求其之和得出估价对象房地产市场价值的方法。

**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，在难以采用其他估价方法的情况下取市场法和收益法计算结果为估价结果，最后确定估价对象在价值时点的房地产价值为人民币市场价为人民币185.02万元整，大写人民币壹佰捌拾伍万零贰佰元整；评估单价9341元/平方米。快速变现价为151.72万元整，大写人民币壹佰伍拾壹万柒仟贰佰元整。

**十一、估价人员签章：**

注册房地产估价师：王 祥 注册房地产估价师：程超锋

注册号：4120150014 注册号：4120030015

（签章） （ 签章）

**十二、实地查勘日期：**2022年3月7日

**十二、估价作业期：**2022年3月7日—2022年3月21日。

**十三、估价报告应用的有效期：**

本估价报告应用的有效期为一年，应用有效期为2022年3月21日至 2023年3月20日，如过有效期，本估价报告的估价结果无效。