

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：豫众信房估【2020】字第 S0002 号

估价项目名称：河南省安阳市殷都区纱厂办事处纱厂北路纱厂生活区 24
号楼 4 单元 2 层 02 号住宅涉案房地产价值评估

估价委托方：濮阳市华龙区人民法院

房地产估价机构：河南众信联行房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：白亚如（注册号 4120190011）

陈海港（注册号 4120180176）

估价报告出具日期：二〇二〇年一月十四日

致估价委托方函

濮阳市华龙区人民法院：

受贵院委托，本公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准的要求，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选择科学、公允的方法对位于河南省安阳市殷都区纱厂办事处纱厂北路纱厂生活区 24 号楼 4 单元 2 层 02 号的涉案房地产价值进行了估价。

估价目的：为估价委托方执行司法案件提供房地产价值参考而评估房地产市场价值。

估价对象：位于河南省安阳市殷都区纱厂办事处纱厂北路纱厂生活区 24 号楼 4 单元 2 层 02 号黄伟，张燕所属的房屋（包含与建筑物密不可分的装饰装修，不包含动产、特许经营权、债权债务等）及其占用范围内的土地使用权。房屋建成于 2005 年，建筑面积 101.29 m²；混合结构；土地使用权性质为国有划拨。

价值时点：2020 年 01 月 09 日（完成估价对象实地查勘之日）。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，采用科学合理的估价方法，在综合分析影响房地产价值因素的基础上结合估价经验，经过专业测算，确定该房地产于价值时点的市场价值和快速变现价值分别为：

估价对象市场价值：人民币 41.81 万元，大写：肆拾壹万捌仟壹佰元整。折合房屋建筑面积单价为 4127.75 元 /m²

建议快速变现价值：人民币 33.45 万元，大写：叁拾叁万肆仟伍佰元整。折合房屋建筑面积单价为 3302.20 元 /m²

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果及有关说明，请见《估价结果报告》。

特别提示:

1、根据河南省高级人民法院《关于“对外委托评估拍卖相关问题”的通知》（豫高【2014】151号）的要求，房地产司法拍卖估价应提供市场价值和变现价值，为司法拍卖房地产提供价值参考依据。而截至到估价时点估价对象房屋产权变动情况等不详，提请报告使用人注意。

2、本评估报告经估价委托方送达双方当事人后，当事人在接到本报告书起10日内，如对鉴定结果有异议，应当通过委托方向估价机构转交书面意见，并提交相应依据，逾期不提出，本鉴定报告生效。

河南众信联行房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李继昀

二〇二〇年一月十四日

目 录

第一部分 估价师声明	5
第二部分 估价假设和限制条件	6
第三部分 估价结果报告	8
一、估价委托方	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
十四、房地产拍卖估价报告使用提示	14
第四部分 附件	16

- 附件**
1. 估价委托书扫描件
 2. 估价对象权属证明扫描件
 3. 估价对象勘察现场照片
 4. 房地产估价机构营业执照和资质证书扫描件
 5. 注册房地产估价师注册证书扫描件

第一部分 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，但受到本报告中已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，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系和偏见。

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

(5)、注册房地产估价师白亚如、陈海港已于 2020 年 01 月 09 日对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘和拍照，并进行了记录，但仅限于对估价对象的外观与目前的使用维护管理情况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担对估价对象其他被遮盖、未暴露以及难以接触到的部分进行检视的责任。

(6)、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

(7)、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，估价对象权属界定依行政主管部门认定为准。

(8)、参与本次估价的工作人员

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
白亚如	4120190011		2020 年 01 月 14 日
陈海港	4120180176		2020 年 01 月 14 日

第二部分 估价假设和限制条件

（一）、一般假设

1. 我们对估价委托方提供的估价对象权属资料进行了一般性检查，并未向政府有关部门核实，假定他们是合法、真实、准确和完整的。特别提请估价报告使用人注意：委托方对其提供的资料的真实性负全部责任。

2. 我们只对估价对象建筑物进行了一般性的查勘，仅对房屋安全、环境污染等重大影响估价对象价值的因素给予了一般性关注，未对其基础和结构上的检测。因此，不能确定估价对象建筑物是否存在质量缺陷或安全隐患方面的问题。

本次估价假定其无基础和结构等方面的重大质量问题，估价对象于价值时点之后处于正常维护管理状态直至其经济寿命结束。

3. 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。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。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. 根据价值时点原则，假定处在不断变化中的影响价格的各项因素在价值时点静止不变。

（二）、未定事项假设

估价结果未考虑估价对象的未来处置风险以及可能发生的评估费、转让费用和税金、拍卖佣金等一切相关的费用。

（三）、背离事实假设

1. 估价结果是为估价委托方执行司法案件提供房地产价值参考而评估房地产市场价格，估价时没有考虑未来国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化，市场结构转变，遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有人以承担的债务或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3. 本次对涉案房屋的价值进行评估，不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

（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、土地权属证明等上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）、依据不足假设

以依据不足假设是指在估价委托方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，对缺少该资料及对应的估价对象状况的合理假定。本次估价委托方提供资料没有显示土地性质，经估价人员向被执行人和实地了解以及估价人员对国家政策的了解，估价对象可能是划拨土地，本次估价以划拨土地为准，如果有证据能证明是出让土地，估价结果应适当调整。

（六）、估价报告使用限制

1. 本报告仅为估价委托方执行司法案件提供房地产价值参考而评估房地产市场价格，不做它用。

2. 本估价报告的使用权归委托方所有，使用人必须完整地使用，不能断章取义，不能肢解报告。估价机构对估价结果有解释权，本报告的内容及估价结论等事宜，由河南众信联行房地产土地资产评估有限公司负责解释。

3. 本估价报告需加盖估价机构公章、注册房地产估价师签名并盖章，且作为一个整体使用时方为有效，不签字、不盖章报告或者估价报告复印件不具有法律效力。

4. 如果对估价报告有任何异议，可于估价报告出具之日起十日内来本估价机构咨询或提出复核。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向估价委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

5. 本报告使用的有效期为壹年。自估价报告出具之日（二〇二〇年一月十四日）起不宜超过壹年。超过壹年，需重新进行估价。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托方

委托方名称	濮阳市华龙区人民法院
地 址	濮阳市华龙区大庆北路 24 号
联系电话	18003936982

二、房地产估价机构

名称	河南众信联行房地产土地资产评估有限公司	法人代表	李继昀
住所	濮阳市中原路与振兴路交叉口西 200 米路南	资质等级	二级
营业执照	91410902565111832A	资质证书	B41090072

三、估价目的

为估价委托方执行司法案件提供房地产价值参考而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一)、估价对象范围及位置

估价对象位于河南省安阳市殷都区纱厂办事处纱厂北路纱厂生活区 24 号楼 4 单元 2 层 02 号住宅房屋(包含与建筑物密不可分的装饰装修及其占用范围内的土地使用权,不包含动产、特许经营权、债权债务等)。



(二)、估价对象权益状况

根据估价委托方提供的资料，房屋权利人为黄伟，张燕，共有情况为共同共有，位于河南省安阳市殷都区纱厂办事处纱厂北路纱厂生活区 24 号楼 4 单元 2 层 02 号，房产证号为：安阳市房权证殷都区字第 00134293 号，建筑面积：101.29 m²，规划用途为住宅，土地性质为国有划拨，产权清晰。

注：经向被执行人了解，房产证号：00134294 为共有权证号。

(三)、估价对象实物状况

1. 土地实物状况

估价对象宗地形状规则，地势平坦，地质条件好，宗地红线内外“七通一平”（通路，通气，通电，通讯，供水，排水，通暖，场地平整）。

2. 建筑物实物状况

根据委托方提供的资料和估价人员实地勘察了解，本房屋建成于 2005 年，建筑结构为混合结构，建筑物外墙刷墙漆，层高：2.95 米，总层数：6 层；估价对象位于第 2 层，房屋空间布局为三室一厅一卫，结构布局合理。步梯房，一梯两户。小区内配备有水、电、气、暖等设施设备。集体供暖；物业管理一般。

3. 估价对象装修情况

估价对象入户防盗门，客厅、房间地面铺地板砖，客厅和卧室墙面刷内墙漆，套装门；厨房、卫生间铺防滑地板砖，PVC 吊顶，墙面瓷砖贴面到顶，厨房装有整体厨房；卫生间设施齐全。主卧室通阳台，安装有铝合金推拉门，阳台封闭；铝合金窗带铁艺防盗窗。

(四)、估价对象区域状况

影响估价对象的主要区域因素有：交通条件、生活服务设施、教育配套设施、区位状况等，根据注册房地产估价师现场查勘及调查；估价对象的区域状况如下：

估价对象西临纺织路、南临纱厂路、东至安丰路、北至豫北纱厂二生活区。主要由纺织路和纱厂路构成对外交通网，道路通达度较高；有 11 路、14 路公交车通过，出租车一般。小区内有幼儿园、纱厂路小学、早市、超市、菜市场、饭店、诊所等，附近有学校、殷墟宫殿宗庙遗址、洹园等，公共配套设施和生活配套设施齐全。

环境条件：估价对象所在生活区规模较大，纱厂生活区内有活动场地，绿化一般，小区内路况、卫生稍差。小区门口有绿化带，河道；附近有旅游景点，火车道；另外空中偶有直升机飞过。

五、价值时点

2020年01月09日（完成实地查勘之日）

根据估价目的，估价委托方未约定价值时点，因此确定本次估价价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即价值时点为2020年01月09日。

六、价值类型

价值类型为市场价值；是指估价对象在公开市场上，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最可能形成的客观合理价格。

七、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。

（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。

（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。

八、估价依据

（一）有关法规和政策性文件

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号，2004年8月28日修订）；
3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）；

5. 《司法鉴定程序通则》（司法部令 107 号）；

6. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖的若干规定》（法释【2009】16 号）

7. 《河南省高级人民法院关于“对外委托评估拍卖相关问题”的通知》豫高法（2014）151 号

（二）技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

3. 《房地产估价报告评审标准》（试行）；

4. 河南省房地产司法鉴定估价指导意见；

5. 《河南省房地产估价技术指引之三——估价假设和限制条件运用》（豫房估协[2014]32 号）；

6. 《河南省房地产估价技术指引四——营业税改征增值税后房地产估价中应该注意的问题》（豫房估协[2016]21 号）。

7. 《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》（豫房估协[2019]34 号）。

（三）委托方提供的相关资料

1. 《濮阳市华龙区人民法院委托书》

2. 房屋权属状况信息、抵押权登记、查封信息等相关资料

（四）估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

1. 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料

2. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料

3. 实地查勘记录

4. 其它与估价相关资料。

九、估价方法

（一）常用估价方法与适用范围简介

根据中华人民共和国资产评估法，应根据估价目的及估价对象的特点，分别采取不同的估价方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，应当选择两种以上评估方法，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。

比较法：是将估价对象与价值时点的近期发生过交易类似房地产进行比较，对这些

类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象的方法。

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，适用于有收益或潜在收益性的房地产估价。

成本法：是价值时点以开发或建造估价对象所需要的各项成本费用之和为基础，再加上正常利润和税金，得出估价对象的重置价格，然后再扣除建筑物折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种估价方法。适用于无市场依据或市场依据不充分且不适宜采用比较法、收益法进行估价的情况下。

假设开发法：一般适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产。

（二）本次估价选用的估价方法及理由

确定本次评估采用比较法和收益法进行评估，主要理由如下：

1. 比较法：适用，理由：由于估价对象合法用途为住宅用房，于价值时点近期此类住宅在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，易于搜集，且修正、调整体系完善，故住宅房屋本次评估首选比较法进行估价。

2. 收益法：适用，理由：由于估价对象合法用途为住宅用房，周围房地产市场上的类似房地产，有稳定的租金收益，且同一区域内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，故住宅房屋选用收益法作为另一种估价方法。

3. 成本法：不适用，理由：由于估价对象为已建成小区内成套住宅，考虑虽然成熟居住区土地取得成本、建造成本及开发利润等重要数据较易搜集掌握，但同时考虑成本法求出估价对象房地产价值偏低，偏离市场较大，很难反映当前房地产市场状况，故本次评估不宜采用成本法进行估价。

4. 假设开发法：不适用，理由：根据最高最佳分析，本次评估以估价对象以维持现状、继续利用为估价前提，并且估价对象法定用途为住宅，已建成投入使用，实际用途也是住宅，已不具有开发或再开发潜力，同时没有相应的规划变更文件，故本次评估也不宜采用假设开发法进行估价。

（三）估价技术线路

1. 比较法：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。其技术路线为：(1) 收集交易案例 → (2) 选取可比实例(三例) → (3) 交易情况修正 → (4) 市场状况调整 → (5) 房地产状况调整 → (6) 综合评定评估价值。

比较法计算公式：

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

2. 收益法：是预计估价对象未来的正常净收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象的方法。收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导向求取估价对象的价值。

收益法选用的公式

根据净收益过去、现在、未来的变动情况及可获收益的年限，考虑到近十多年以来房地产市场租金，根据近年来濮阳市房地产市场价格变动情况，结合估价师经验，最终选择按预知未来若干年转售方法计算。

收益法计算公式：

$$V = \frac{A_1}{1+Y} + \frac{A_2}{(1+Y)^2} + \dots + \frac{A_t}{(1+Y)^t} + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

式中：

V 为房地产收益价格；

A_t 指未来第 t 年的净收益；

Y 为报酬率；

V_t 为未来第 t 年的价格；

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循科学客观、独立公正、公平合理的估价原则，按照国家规定的技术规范和严谨的估价程序，在现场勘察核实、市场行情调查的基础上，对所掌握的资料与影响估价对象价值诸因素进行了深入分析研究，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，得到：住宅房屋市场价值为人民币 41.81 万元（大写人民币肆拾壹万捌仟壹佰元整，折合房屋建筑面积单价为 4127.75 元 /m²）；最终确定估价对象于价值时点的房地产综合市场价值和快速变现价值分别为：

估价对象市场价值：人民币 41.81 万元，大写：肆拾壹万捌仟壹佰元整。折合房屋建筑面积单价为 4127.75 元 /m²

建议快速变现价值：人民币 33.45 万元，大写：叁拾叁万肆仟伍佰元整。折合房屋

建筑面积单价为 3302.20 元 /m²

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
白亚如	4120190011	
陈海港	4120180176	

十二、实地查勘期

2020 年 01 月 09 日-2020 年 01 月 09 日

十三、估价作业期

2020 年 1 月 6 日-2020 年 01 月 14 日

十四、房地产拍卖估价报告使用提示

提请报告使用人留意：

处分房地产由于其诉讼、司法拍卖、清偿、抵债等原因，造成其除具有房地产估价的一般固有特点外，还有许多新的特点，因此在对房地产强制拍卖、纠纷诉讼、司法执行估价过程中，应根据这些不同点，确定其价格。

（一）强制处分

处分房地产的拍卖属于强制性的司法行为，原房屋所有权人没有权利讨价还价，处分行为也一定要在规定的时间内完成。

（二）快速变现

由于拍卖交易方式的特点，买受人（购得拍卖标的物的竞买人）在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对拍卖标的物作充分的了解，特别是可能需在较短的时间内支付全部款项，承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低。

（三）市场需求面窄、推广力度小

拍卖房地产多为单宗、部分、小规模物业，难以像房地产开发项目一样进行市场营销，仅以拍卖公告的形式进行宣传，推广力度较小；再加之拍卖房地产是以已确定用途、规模、位置的现有状况下进行销售，不像房地产开发项目一样先进行市场定位、营销、

策划，以销定产的方式进行，因此市场需求面窄，只会满足个别消费者的需求并在许多方面存在“不满意”，在成交价格上不得不低于正常的房地产项目。

（四）消费者心理因素

购买者由于消费心理的影响，在购买前已先期认为处分被拍卖的房地产价格会低于正常房地产价格，且购买后由于原房屋所有权人的不配合，顺利取得并使用可能会有一定的麻烦，使得拍卖房地产的价格较低。

（五）拍卖房地产的处置税费

一般情况下有诉讼费用、执行费用、估价费用、拍卖佣金（网上拍卖一般零佣金）、增值税、契税、个人所得税、权证登记费等税费。

（六）入住障碍

此房屋为诉讼房产，可能因某些因素，买受方过户或入住也可能遇到困难，相应增加了买受方的有形或无形成本。

（七）价格差异

一般情况下，以司法诉讼、强制拍卖、快速变现方式处置房地产时，变现时间较短，变现成本较高，可能需一次性付清房价款，变现价格较低。拍卖时需要有一定的竞价空间，受目前拍卖市场的成交活跃程度影响，将会产生一定的价格减损，最可能实现的价格一般比市场价格要低百分之十五到百分之二十。

河南众信联行房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年一月十四日

第四部分 附件

- 一、《濮阳市华龙区人民法院司法评估委托书》复印件
- 二、估价对象勘察现场内、外部照片
- 三、房地产估价机构营业执照、资质证书扫描件
- 四、注册房地产估价师注册证书扫描件
- 五、房屋登记信息查询情况表
- 六、濮阳市华龙区人民法院民事判决书
- 七、濮阳市华龙区人民法院执行裁定书