**涉执房地产处置司法评估报告**

**估价项目名称：**河南省许昌市禹州市夏都办颍河大道南段西侧（果品市场）商住用途房地产市场价值评估

**估 价 委 托 人：**许昌市魏都区人民法院

**房地产估价机构：**河南凯业房地产估价咨询有限公司

**估价报告出具日期：**2022年04月19日

**估价报告编号：**豫凯估字[2022]032231326B号

**致估价委托人函**

许昌市魏都区人民法院：

受贵院委托，我公司注册房地产估价师对xxx名下位于河南省许昌市禹州市夏都办颍河大道南段西侧（果品市场）商住房地产（共一处一幢房地产，此次评估房屋建筑总面积为589.4平方米）进行了评估。根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准在合理的假设下，对估价对象于价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价报告摘要如下：

**估价对象**：估价对象房地产基本状况如下表： 表1

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | **坐落** | 河南省许昌市禹州市夏都办颍河大道南段西侧（果品市场） | | | |
| 2 | **名称** | 河南省许昌市禹州市夏都办颍河大道南段西侧（果品市场） | | | |
| 3 | **范围** | 包括房屋及其相应分摊的土地使用权（含不可拆除的装饰装修，不包含室内可移动物品等动产和债权债务等） | | | |
| 4 | **规模** | 房屋建筑面积589.4㎡及其相应分摊的土地使用权面积 | | | |
| 5 | **用途** | **设计用途** | 商住 | **实勘用途** | 商住 |
| 6 | **权属** | **土地使用权人** | xxx | **土地证号** | 禹国用（2011）第12-0152号 |
| **土地用途** | 商住 | **土地终止日期** | 2055年1月 |
| **房屋所有权人** | xxx | **产权证号** | 048456 |
| xxx | 048456G |

**估价目的**：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估该房地产市场价值。

**价值时点**：2022年03月17日

**价值类型：**房地产市场价值

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果**：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点市场价值估价总额为：243.13万元(人民币)，大写人民币：贰佰肆拾叁万壹仟叁佰元整，合建筑面积单价：4125元/平方米。变现价值估价总额为：218.81万元，大写人民币：贰佰壹拾捌万捌仟壹佰元整。

**特别提示**：

1、本次估价按照估价目的和要求进行评估并提供给委托方使用，即为执行拍卖、变现提供价值参考。若改变评估目的及使用条件需向本机构咨询后做出必要的修正甚至重新评估。

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。

1. 成交价格受处置方式，宣传推广力度和权利人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。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。

3、在房地产拍卖与产权办理过程中，交易双方按照税法规定各自承担相应的税费（包括但不限于个人所得税、增值税、城市建设维护税、教育费附加、土地增值税、契税、过户手续等房产土地交易中规定缴纳的各种费用）。估价对象有可能存在的物业费、水费、电费等欠费请拍卖竞买人于拍卖前至相关单位自行查询确认，与评估机构、委托人、拍卖人无关。

4、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，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》等。

河南凯业房地产估价咨询有限公司

　　 　　　　 法定代表人：

2022年04月19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）估价委托人 …………………………………………………………………6

（二）房地产估价机构 ……………………………………………………………6

（三）估价目的 ……………………………………………………………………6

（四）估价对象 ……………………………………………………………………6

（五）价值时点 ……………………………………………………………………9

（六）价值类型 ……………………………………………………………………9

（七）估价原则 ……………………………………………………………………9

（八）估价依据 ……………………………………………………………………11

（九）估价方法 ……………………………………………………………………12

（十）估价结果 ……………………………………………………………………14

（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 ………………………………………………………………15

四、**附件** ……………………………………………………………………………16

**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：**

(一)我们在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；

(二)估价报告中的分析、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说明的估价假设和限制条件的限制；

(三)我们与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；

(四)我们依照中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《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)我们已对估价对象外观和周围环境、景观进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况。因委托人提供资料有限，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

(六)估价对象的建筑面积以估价委托人提供的《房屋所有权证存根》、《房屋现状平面图》显示数据为依据。如有必要对估价对象进行确权或确认相关数据等，以房地产所在地相关职能部门具体实施。

(七)本估价报告结果基于估价师的专业判断，没有人对估价报告提供重要专业帮助；

(八)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。

(九)本估价报告结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不得用作其他用途。本估价报告书必须完整使用，对仅使用其中部分内容所导致的损失，我们不承担责任。

(十)本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，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。

(十一)注册房地产估价师只对估价对象于价值时点的市场价值发表意见,不对估价对象法律权属进行确认或发表意见。与本次估价目的相关行为，各方在使用本报告时，应充分考虑估价对象在权属上的任何瑕疵对其价值的影响。

(十二)本估价报告所依据的有关资料由估价委托方提供，估价委托方对

资料的真实性负责。若估价委托人提供的权属资料有误或产权上有任何瑕疵而造成的对房地产市场价值的影响或纠纷与本估价机构和估价师无关。

参加估价的注册房地产估价师

**二、估价假设和限制条件**

**（一）本次估价的估价假设**

1、一般假设

（1）本次估价以委托人提供估价对象的《房屋所有权证存根》、《房屋现状平面图》复印件等材料为依据，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们未向政府有关部门进行核实，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，本次估价假定估价对象能正常安全使用。

（3）注册房地产估价师未对估价对象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《房屋所有权证存根》、《房屋现状平面图》复印件记载建筑面积大体相当。

（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。

（5）估价对象应享有公共部位的通行权及水、电、气等共用设施的使用权。

2、特殊类假设

（1）未定事项假设

未定事项假设是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。

（2）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价值时点的状况不一致的合理假定。

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据房地产司法鉴定估价需要，不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

（3）不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实勘用途、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。

（4）依据不足假设

依据不足假设是指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，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价对象的具体位置、座落是估价的重要依据，本估价对象的位置由当事人指认，本次估价以此位置为估价前提。

估价委托方仅提供了估价对象《房屋所有权证存根》复印件，本次估价假定复印件与原证相符，真实、合法、有效。

**（二）估价报告使用限制**

1、估价结果为房地产市场价值，是房地产经过适当营销后，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、估价结果不包含室内可移动物品的价值及债权债务等。

3、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，估价结果需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

5、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”根据有关规定由房地产估价机构存档并在特殊需要时提供给有关方使用。

6、未经房地产估价机构书面同意，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、如发现本估价报告文字或数字因校对或其它类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

**（三）需要说明的其他事项**

1、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。

2、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。

**三、估 价 结 果 报 告**

**（一）估价委托人**

名称：许昌市魏都区人民法院

住所：许昌市延安路39号

**（二）房地产估价机构**

机构名称：河南凯业房地产估价咨询有限公司

法定代表人：张红娜

机构地址：河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水路49号绿地原盛国际1号楼B座8楼133号

社会统一信用代码：914101057474124171

备案等级：一级

合同编号：B41010831

有效期限：2022年04月06日至2025年04月05日

**（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而评估该房地产市场价值。

**（四）估价对象**

1、估价对象范围

委托方提供的房屋共一处房地产，此次评估房屋总建筑面积为589.4平方米，估价对象为临内街商住用途房地产。委托人指定的估价对象财产范围及其基本状况如下表：

估价对象财产范围及其基本状况一览表 表3

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | **坐落** | 河南省许昌市禹州市夏都办颍河大道南段西侧（果品市场） | | | |
| 2 | **名称** | 河南省许昌市禹州市夏都办颍河大道南段西侧（果品市场） | | | |
| 3 | **范围** | 包括房屋及其相应分摊的土地使用权（含不可拆除的装饰装修，不包含室内可移动物品等动产和债权债务等） | | | |
| 4 | **规模** | 房屋建筑面积589.4㎡及其相应分摊的土地使用权面积 | | | |
| 5 | **用途** | **设计用途** | 商住 | **实勘用途** | 商住 |
| 6 | **权属** | **土地使用权人** | xxx | **土地证号** | 禹国用（2011）第12-0152号 |
| **土地用途** | 商住 | **土地终止日期** | 2055年1月 |
| **房屋所有权人** | xxx | **产权证号** | 048456 |
| xxx | 048456G |

2、估价对象区位状况

（1）坐落位置

估价对象位于河南省许昌市禹州市夏都办颍河大道南段西侧。

（2）交通条件

估价对象位于许昌市禹州市禹王大道与颍河大街交汇处，交通通达度较高，附近有禹州3路、禹州18路等公交线路停靠，公共交通便捷；有多种交通工具往返市内及火车站、高铁站。道路通达、交通状况便利。附件较少交通管制。

1. 基础设施、公用服务设施状况

估价对象为临颍河大道南段西侧商住楼，规模一般。周边各种市政生活配套设施较齐全，附近有金航源购物中心等商业及休闲场所；有禹州市第二实验学校、中国农业银行、禹州华夏医院等生活服务配套设施。区域内基础设施开发程度较高，基础生活配套设施完备，外部配套设施齐全。

3、估价对象实物状况

（1）土地基本状况

估价对象《国有土地使用证》记载土地使用权面积125.998㎡，国有建设用地为商住用途，土地使用年限至2055年1月。该项目四至：东临颍河大街，西临未来首府，南临禹州市第二实验学校，北临禹王大道。

估价对象所在项目整体地势平坦，地质条件较好，土地承载力高，利于自然排水，开发程度较高，达“六通一平”即给水、排水、通路、通电、通讯、通天然气、土地平整。

（2）建筑物基本状况

该幢建筑物总建筑面积589.4平方米，总共4层，混合结构，建成于2011年，规划用途为商住。通风、采光较好。

室内装修现状如下：建筑物整体外墙为防水涂料，塑钢窗；入户门为平开推拉门；一层门面房室内清漆地面，墙面刷乳胶漆，石膏板吊顶；二层木地板地面，墙漆墙面；三层地面铺地板砖，墙漆墙面；四楼木地板，墙漆墙面，石膏板吊顶。配套设施：水、电、地上停车位等。

通过估价对象照片可以更直观的了解估价对象所处位置环境、景观（见附件）。

4、估价对象权益状况

委托方提供的房屋共一处房地产，根据估价委托人提供资料显示，权利人为xxx共同共有，产权证号048456/048456G。土地证号禹国用（2011）第12-0152号，土地使用权人xxx。

估价对象房屋经注册房地产估价师调查，于价值时点已被人民法院查封，本次估价不考虑抵押、查封、出租等他项权利对价值的影响，设定估价对象房屋权益明确，资料来源有依据，权属无异议。估价人员未向当地政府有关管理部门查询相关产权、产籍资料。

**（五）价值时点**

根据《房地产估价规范》规定：“价值时点应根据估价目的确定，原则上为完成估价对象实地查勘之日，但估价委托书另有约定的除外”。司法委托书未注明价值时点，本次估价根据估价目的以完成实地查勘日为价值时点，即2022年03月17日。

**（六）价值类型**

本报告价值类型为房地产市场价值。

**（七）估价原则**

本次估价遵守独立、客观、公正原则及合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则就是要求房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，同时不偏袒利害关系人中的任何一方，按照事物的本来面目、实事求是、公平合理地进行估价。

2、合法原则

估价结果应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。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。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：

（1）在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；

（2）在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；

（3）在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；

（4）其他方面。

3、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。在合法利用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用必须同时满足四个条件：法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

4、价值时点原则

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5、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。本次估价充分考虑了估价对象同一供求范围内，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，其价格相互牵掣而趋于一致。

**（八）估价依据**

1、本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

（1）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

（6）《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，2015年12月24日通过）；

（7）《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）；

（8）最高法、五大评估行业协会联合发布人民法院委托评估工作规范关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

。

2、本次估价采用的有关估价标准

（1）中华人民共和国国家标准GB/T 50291—2015《房地产估价规范》；

（2）中华人民共和国国家标准GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

（3）中国房地产估价师与房地产经纪人学会发布的《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

（4）《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协（2018）16号）

（5）房地产估价报告定量评审标准；

3、估价委托人提供的有关资料

（1）《执行裁定书》复印件；

（2）《房屋所有权证存根》、《房屋现状平面图》复印件；

（3）《国有土地使用证》复印件；

（4）其他资料等。

4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

（1）禹州市城区商住房地产市场资料；

（2）禹州市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

（3）现场查勘获得的资料及其他有关资料。

**（九）估价方法**

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。本次对商住用途房地产市场价值进行评估，在评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。经分析本次宜采用比较法、收益法进行评估。

1、估价方法的选择

（1）依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要估价方法。因估价对象合法用途为商住，于价值时点近期此区域类似物业交易实例较多、易于搜集，交易价格真实有效，因此宜首选比较法进行估价，且比较法所求出房地产价值更能反映当前市场一般水平。比较法是将估价对象与在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价格的方法。

（2）市场中有与估价对象类似的物业出租，交易价格透明，估价人员容易收集该区域类似物业客观收益或当前物业租金收益能反映房地产市场状况，同时估价对象于价值时点处于租用中存在（潜在）客观收益，以及依据《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291—2015）收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。因此宜选用收益法作为估价方法进行估价。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格的方法。

（3）成本法是在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。虽然理论上也可采用成本法，但考虑估价对象为商住房地产，该类物业价值与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为估价方法。

（4）假设开发法理论上一般适用于有开发潜力的房地产或在建工程房地产，估价对象为已建成的物业，因而这里不适合用假设开发法。

2．本次估价思路

本次估价根据估价对象所在区域房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及本次估价目的等，结合估价师经验，此次采用比较法、收益法测算估价对象市场价格。

**（十）估价结果**

根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，最终确定估价对象于价值时点市场价值估价总额为：243.13万元(人民币)，大写人民币：贰佰肆拾叁万壹仟叁佰元整。合建筑面积单价：4125元/平方米。变现价值估价总额为：218.81万元，大写人民币：贰佰壹拾捌万捌仟壹佰元整。该估价结果为价值时点的房地产市场价值及变现价值，不包括拍卖或者变卖估价对象房地产时卖方需缴纳的各种税费等。

**（十一）注册房地产估价师**

**（十二）实地查勘期**

2022年03月17日。

**（十三) 估价作业期**

2022年03月17日至2022年04月19日。

河南凯业房地产估价咨询有限公司

2022年04月19日

1. **附件**
2. 《执行裁定书》复印件
3. 《房屋所有权证存根》复印件
4. 《国有土地使用证》复印件
5. 估价对象状况照片
6. 估价对象所在位置示意图
7. 房地产估价机构营业执照复印件
8. 房地产估价机构资质证书复印件
9. 注册房地产估价师注册证书复印件