房地产估价报告

估价报告编号：豫远房估字（2021）07092F号

|  |  |
| --- | --- |
| **估价项目名称**： | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭22、23、25、26号楼10套住宅房地产市场价值估价 |
| **估价委托人**： | 鄢陵县人民法院 |
| **房地产估价机构**： | 河南远大房地产土地资产评估有限公司 |
| **注册房地产估价师**： | 陈 丹（注册号4120160125） 刘 涛（注册号4120110064） |
| **估价报告出具日期**： | 二〇二一年七月十二日 |

**致估价委托人函**

**鄢陵县人民法院：**

受贵单位的委托，我公司对位于河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭22、23、25、26号楼10套住宅房地产进行了市场价值估价。

**估价目的：**为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

**估价对象**：是位于河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭22、23、25、26号楼共计10套住宅房地产 (房产情况详见下表）。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 产权证号 | 坐落 | 房屋结构 | 用途 | 建筑面积（㎡） | 层数 |
| 1 | 鄢陵县房权证字第0000013274号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭22号楼1单元5层东户 | 混合 | 住宅 | 132.91  | 5/7 |
| 2 | 鄢陵县房权证字第0000013276号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭23号楼1单元5层东户 | 混合 | 住宅 | 132.15  | 5/7 |
| 3 | 鄢陵县房权证字第0000013277号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭23号楼2单元5层东户 | 混合 | 住宅 | 139.09  | 5/7 |
| 4 | 鄢陵县房权证字第0000013286号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭25号楼1单元5层西户 | 混合 | 住宅 | 194.16  | 5-6/6 |
| 5 | 鄢陵县房权证字第0000013283号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼1单元5层西户 | 混合 | 住宅 | 144.78  | 5/7 |
| 6 | 鄢陵县房权证字第0000013279号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼2单元5层东户 | 混合 | 住宅 | 132.44  | 5/7 |
| 7 | 鄢陵县房权证字第0000013278号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼2单元5层西户 | 混合 | 住宅 | 132.44  | 5/7 |
| 8 | 鄢陵县房权证字第0000013285号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼3单元5层东户 | 混合 | 住宅 | 138.51  | 5/7 |
| 9 | 鄢陵县房权证字第0000013284号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼3单元5层西户 | 混合 | 住宅 | 132.44  | 5/7 |
| 10 | 鄢陵县房权证字第0000013281号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼4单元5层东户 | 混合 | 住宅 | 139.22  | 5/7 |

土地状况：估价委托人提供的资料中未显示估价对象所在宗地的相关信息，权益面积待定。

估价范围包含应分摊的土地使用权及室内不可拆除装饰装修，不含室内能够移动的家具、家电及相关的债权债务等。

**价值时点：**二〇二一年一月二十一日

**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，并综合估价经验，采用比较法和收益法进行评估，经过周密的测算、分析和判断，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币5,805,900元，大写：人民币伍佰捌拾万伍仟玖佰元整；变现价值为人民币4,935,015元，大写：人民币肆佰玖拾叁万伍仟零壹拾伍元整（详见后附估价结果明细表）。

**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》（豫高法【2014】151号）的要求，房地产司法拍卖估价应提供市场值和变现价值，为司法拍卖房地产提供价值参考依据。

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。

2.在资产拍卖与产权办理过程中，所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费（包括但不限于所得税、增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费以及房产土地交易中规定缴纳的各种费用），以及有可能存在的水费、电费等欠费均由拍卖买受人自行承担，具体费用请拍卖竞买人于拍卖前至相关单位自行查询，与评估机构、委托人、拍卖人无关。

3.因条件受限，我们未能进入估价对象的26号楼1单元5层西户、26号楼2单元5层东户、26号楼3单元5层东户住宅室内进行查勘，对同一单元的相同户型进行了入户查勘。本次估价结果是在估价委托人与部分案件当事人约定一致，假设该三套估价对象室内装修状况为简单装修，水、电、燃设施齐全，维护状况良好，能正常使用条件下的评估结果。

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！

**河南远大房地产土地资产评估有限公司**

**法定代表人：**

**二〇二一年七月十二日**

**目录**

[估价师声明 1](#_Toc62629505)

[估价假设和限制条件 3](#_Toc62629506)

[估价结果报告 6](#_Toc62629507)

[一、估价委托人 6](#_Toc62629508)

[二、房地产估价机构 6](#_Toc62629509)

[三、估价目的 6](#_Toc62629510)

[四、估价对象 6](#_Toc62629511)

[五、价值时点 11](#_Toc62629512)

[六、价值类型 11](#_Toc62629513)

[七、估价原则 11](#_Toc62629514)

[八、估价依据 13](#_Toc62629515)

[九、估价方法 15](#_Toc62629516)

[十、估价结果 16](#_Toc62629517)

[十一、注册房地产估价师 17](#_Toc62629518)

[十二、实地查勘期 17](#_Toc62629519)

[十三、估价作业期 17](#_Toc62629520)

[十四、估价报告有效期 18](#_Toc62629521)

[附表：房地产估价结果明细表 19](#_Toc62629522)

[附件 20](#_Toc62629523)

[一、估价对象位置示意图 20](#_Toc62629524)

[二、鄢陵县人民法院司法评估委托书 20](#_Toc62629525)

[三、鄢陵县人民法院执行裁定书 20](#_Toc62629526)

[四、鄢陵县人民法院协助执行通知书 20](#_Toc62629527)

[五、估价对象内外部状况照片 20](#_Toc62629528)

[六、《鄢陵县不动产登记局不动产权登记记载表》复印件 20](#_Toc62629529)

[七、估价机构营业执照复印件 20](#_Toc62629530)

[八、估价机构备案证书复印件 20](#_Toc62629531)

[九、估价师注册证书复印件 20](#_Toc62629532)

# 估价师声明

**我们郑重声明：**

1.注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2.估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3.注册房地产估价师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任何利害关系。也与估价委托人等有关当事人没有个人利害关系或偏见。

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，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.我们于二〇二一年一月二十一日对本估价报告中的估价对象外观及外部状况、部分估价对象的内部状况、周围环境及使用状况进行了实地查勘，并做了实地查勘记录和现状拍照，实地查勘人：注册房地产估价师陈丹、注册房地产估价师刘涛。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

法院工作人员及部分案件当事人一同查勘，在场人员已在查勘记录上签字。

6.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 估价对象的建筑面积以估价委托人提供的《鄢陵县不动产登记局不动产权登记记载表》上显示的数据为依据。

8. 如发现本估价报告内的文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

9. 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。

10. 估价委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及注册房地产估价师不承担相应责任。

**注册房地产估价师签章**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 陈 丹 | 4120160125 |  | 2021年7月12日 |
| 刘 涛 | 4120110064 |  | 2021年7月12日 |

# 估价假设和限制条件

**一、估价报告的假设**

(一)一般性假设

1.估价委托人提供估价对象的《鄢陵县不动产登记局不动产权登记记载表》复印件，我公司注册房地产估价师通过实地查勘，对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向房地产管理有关部门进行核实，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、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，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，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《鄢陵县不动产登记局不动产权登记记载表》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等共用设施的使用权。

（二）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。

本次估价假设估价对象的土地权属资料缺失，我们假设土地权属资料完整、合法，可以进行合法的转让交易。

（三）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。本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据房地产司法评估需要，不考虑其他法定优先受偿权及租赁、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房屋所有权人不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或房屋所有权人、名称等的合理假定。本次估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

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已经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。

在实地查勘日，因条件受限，我们未能对估价对象的26号楼1单元5层西户、26号楼2单元5层东户、26号楼3单元5层东户住宅的内部进行实地查勘，对同一单元的相同户型进行了入户查勘。根据估价委托人与部分案件当事人一致约定要求，本次估价假设上述三套房产室内装修状况为简单装修，水、电、燃设施齐全，维护状况良好，能正常使用。

**二、估价报告使用的限制条件**

1.本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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2.估价结果为房地产市场价值，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.本估价报告估价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.本估价报告分为“房地产估价报告”和“估价技术报告”两部分。“房地产估价报告”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。

5.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、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6.本估价结果在估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整、有效基础之上得出的。估价委托人对其所提供的相关资料及各种数据的真实性和有效性负责，并承担相应的法律责任；因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担责任。

7.本估价结果是估价对象在价值时点（实地查勘日）时的正常的经济环境及正常的市场价值基础上的估算价值。未考虑国家经济政策发生变化、未来市场变化风险、短期强制处分及不可抗力等因素对房地产价值的不利影响。

8.报告及附件须同时完整使用方为有效，本估价机构不对仅使用报告中部分内容或使用不当所可能导致的任何损失承担责任。
　　9.估价报告使用期限其他说明

（1）估价报告的超过估价报告使用期限的，责任由使用者承担；

（2）使用期限内使用估价报告的，责任由估价机构和签名的注册房地产估价师承担；

（3）如果估价报告超过了其使用期限的时间，则估价报告有效期或估价责任期限无效；

（4）如果估价报告在使用期限内被使用，则估价报告有效期或估价责任期限应到估价服务的行为结束为止。

**估 价 结 果 报 告**

一、估价委托人

名称：鄢陵县人民法院

住所：鄢陵县西关街529号

二、房地产估价机构

估价机构全称：河南远大房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：齐伟源

机构住所：许昌市智慧大道汇通商务苑D幢5层南起东侧第3间

统一社会信用代码：91411000788097919Q

证书编号：B41100102

备案等级：二级

三、估价目的

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象是位于河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭22、23、25、26号楼共计10套住宅房地产 (房产情况详见下表）。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 产权证号 | 坐落 | 房屋结构 | 用途 | 建筑面积（㎡） | 层数 |
| 1 | 鄢陵县房权证字第0000013274号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭22号楼1单元5层东户 | 混合 | 住宅 | 132.91  | 5/7 |
| 2 | 鄢陵县房权证字第0000013276号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭23号楼1单元5层东户 | 混合 | 住宅 | 132.15  | 5/7 |
| 3 | 鄢陵县房权证字第0000013277号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭23号楼2单元5层东户 | 混合 | 住宅 | 139.09  | 5/7 |
| 4 | 鄢陵县房权证字第0000013286号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭25号楼1单元5层西户 | 混合 | 住宅 | 194.16  | 5-6/6 |
| 5 | 鄢陵县房权证字第0000013283号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼1单元5层西户 | 混合 | 住宅 | 144.78  | 5/7 |
| 6 | 鄢陵县房权证字第0000013279号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼2单元5层东户 | 混合 | 住宅 | 132.44  | 5/7 |
| 7 | 鄢陵县房权证字第0000013278号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼2单元5层西户 | 混合 | 住宅 | 132.44  | 5/7 |
| 8 | 鄢陵县房权证字第0000013285号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼3单元5层东户 | 混合 | 住宅 | 138.51  | 5/7 |
| 9 | 鄢陵县房权证字第0000013284号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼3单元5层西户 | 混合 | 住宅 | 132.44  | 5/7 |
| 10 | 鄢陵县房权证字第0000013281号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼4单元5层东户 | 混合 | 住宅 | 139.22  | 5/7 |

土地状况：估价委托人提供的资料中未显示估价对象所在宗地的相关信息，权益面积待定。

估价范围包含应分摊的土地使用权及室内不可拆除装饰装修，不含室内能够移动的家具、家电及相关的债权债务等。

（二）估价对象区位状况

1.坐落位置：估价对象坐落于鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭，该小区北至中原花木博览园，南至花都大道，西至中原花木博览园，东至花博大道。估价对象毗邻中原花木博览园，地理位置较优越。估价对象为森海豪庭小区的10套住宅房地产，所在楼层分别为5层、5-6层，南北朝向。估价对象位置示意图如下：

估价对象

2.交通状况：估价对象位于河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭，毗邻主干道311国道，交通通达度高，附近有1路、2路公交线路停靠，公共交通便捷。周边交通网络已经成形，可乘坐私家车、出租车及公共汽车出行，可选择的交通工具种类繁多，此处无任何交通管制，出行道路非常畅通。

3.繁华程度：估价对象坐落于河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭，周边有赐福中原国际大酒店及众多小型商业网点，繁华程度较高。

4.基础设施：估价对象所在区域内达到“六通”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气，基础设施较齐全。

5.公共服务设施：估价对象周边有24小时便利店等购物场所；有邮储银行等金融机构；有鄢陵县实验中学等教育机构。

6.周围环境状况

自然环境：估价对象周边无空气、噪声、固体废物、水、辐射等污染，卫生较整洁。周边无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等设施，自然环境状况较好，绿化率高。

人文环境：估价对象周边有鄢陵县实验中学、鄢陵一高，人文环境较好。

景观：估价对象周围有中原花木博览园、鄢陵县文化广场等休闲场所，景观较好。

（二）估价对象实物状况

1.土地状况：

估价对象所在宗地所在宗地北至中原花木博览园，南至花都大道，西至中原花木博览园，东至花博大道，形状规则，地势平坦，地质条件较好，承载力较高；宗地内外开发程度均为“六通一平”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、场地平整），其具体条件为：土地平整，市政供水、供电、通讯保证率均在98%以上，能满足正常生活、生产经营需要，雨污水分流，排水通畅。

2.建筑物状况

估价对象①：位于河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭22号楼1单元5层东户，混合结构，总层数7层，估价对象所在楼层为5层，建筑面积为132.91平方米，建成于2014年，用途为住宅，户型为三室二厅。入户门为防盗门，室内楼面铺地板砖，内墙、天棚刷乳胶漆，局部石膏板吊顶，厨房、卫生间楼面铺地板砖，内墙贴瓷砖到顶，铝扣板吊顶；木门，彩铝窗，外墙刷涂料。

估价对象②：位于河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭23号楼1单元5层东户，混合结构，总层数7层，估价对象所在楼层为5层，建筑面积为132.15平方米，建成于2014年，用途为住宅，户型为三室二厅。入户门为防盗门，室内未装修，为毛坯房，水泥砂浆地坪，内墙水泥抹面，天棚刷腻子，彩铝窗，外墙刷涂料。

估价对象③：位于河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭23号楼2单元5层东户，混合结构，总层数7层，估价对象所在楼层为5层，建筑面积为139.09平方米，建成于2014年，用途为住宅，户型为三室二厅。入户门为防盗门，室内楼面铺地板砖，内墙、天棚刷乳胶漆，局部石膏板吊顶，厨房、卫生间楼面铺地板砖，内墙贴瓷砖到顶，铝扣板吊顶；木门，彩铝窗，外墙刷涂料。

估价对象④：位于河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭25号楼1单元5层西户，混合结构，总层数6层，估价对象所在楼层为5-6层，建筑面积为194.16平方米，建成于2014年，用途为住宅，户型为顶层复式。入户门为防盗门，室内未装修，为毛坯房，水泥砂浆地坪，内墙水泥抹面，天棚刷腻子（天棚局部有水渍），彩铝窗，外墙刷涂料。

估价对象⑤：位于河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼1单元5层西户，混合结构，总层数7层，估价对象所在楼层为5层，建筑面积为144.78平方米，建成于2014年，用途为住宅。入户门为防盗门，因条件受限，未能入户查勘，室内装饰装修情况不详，本次估价假设室内为简单装修；彩铝窗，外墙刷涂料。

估价对象⑥：位于河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼2单元5层东户，混合结构，总层数7层，估价对象所在楼层为5层，建筑面积为132.44平方米，建成于2014年，用途为住宅。入户门为防盗门，因条件受限，未能入户查勘，室内装饰装修情况不详，本次估价假设室内为简单装修；彩铝窗，外墙刷涂料。

估价对象⑦：位于河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼2单元5层西户，混合结构，总层数7层，估价对象所在楼层为5层，建筑面积为132.44平方米，建成于2014年，用途为住宅，户型为三室二厅。入户门为防盗门，室内未装修，为毛坯房，水泥砂浆地坪，内墙水泥抹面，天棚刷腻子，彩铝窗，外墙刷涂料。

估价对象⑧：位于河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼3单元5层东户，混合结构，总层数7层，估价对象所在楼层为5层，建筑面积为138.51平方米，建成于2014年，用途为住宅。入户门为防盗门，因条件受限，未能入户查勘，室内装饰装修情况不详，本次估价假设室内为简单装修；彩铝窗，外墙刷涂料。

估价对象⑨：位于河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼3单元5层西户，混合结构，总层数7层，估价对象所在楼层为5层，建筑面积为132.44平方米，建成于2014年，用途为住宅，户型为三室二厅。入户门为防盗门，室内未装修，为毛坯房，水泥砂浆地坪，内墙水泥抹面，天棚刷腻子，彩铝窗，外墙刷涂料。

估价对象⑩：位于河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼4单元5层东户，混合结构，总层数7层，估价对象所在楼层为5层，建筑面积为139.22平方米，建成于2014年，用途为住宅，户型为三室二厅。入户门为防盗门，室内未装修，为毛坯房，水泥砂浆地坪，内墙水泥抹面，天棚刷腻子，彩铝窗，外墙刷涂料。

设施与设备：估价对象水、电、燃设施齐全。估价对象有物业管理，治安良好。

维修维护状况：估价对象所在楼栋基础坚固，无不均匀沉降，楼板、墙体承重构件平直稳定，结点牢固，无明显地基下沉及墙体开裂的现象，维修维护状态良好。

新旧程度：估价对象建成于2014年，混合结构，成新率较高。

（四）估价对象权益状况

估价委托人提供的《鄢陵县不动产登记局不动产权登记记载表》显示，估价对象建筑面积共计1418.14平方米，房屋所有权人为石国停，单独所有，不动产权证号分别为：鄢陵县房权证字第0000013274号、0000013276号、0000013277号、0000013286号、0000013283号、0000013279号、0000013278号、0000013285号、0000013284号、0000013281号；估价委托人提供的资料中未显示估价对象所在宗地的相关信息，权益面积待定。

五、价值时点

根据本次估价目的，经与估价委托人协商一致，确定实地查勘日即为价值时点，价值时点为二〇二一年一月二十一日。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），此次估价为估价对象于价值时点在现状条件下的公开市场价值。

所谓市场价值，是估价对象经适当营销后，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：

1.有自愿买方；

2.买卖双方都有一段充分了解房地产有关市场供求状况行情的时间，并且有一段合理的推广、洽谈及促成交易的时间；

3.交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与价值时点没有发生重大变化；

4.不考虑具有特殊利益买家追加出价；

5.交易双方均在市场消息充分、理性及非强制情况下进行交易。

七、估价原则

本估价报告遵循下列原则：

（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。

所谓独立，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，就按照事物的本来面目，实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）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。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。合法原则所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地有关地方性法规，国务院所属部分颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记薄、权属证书、有关批文和合同等。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

（三）最高最佳使用原则

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。最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。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。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

（四）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。

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量对其价值影响不同。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。所以强调：价值时点原则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。

（五）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。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）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.《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）；

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订,2020年01月01日实施）；

4.《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订,2020年01月01日实施）；

5.《最高人民法院关于适用<中华人民共和国担保法>若干问题的解释》（2000年9月29日法释[2006]44号）；

6.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2011年9月7日法释[2011]21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）；

8.《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》（2018年6月4日法释[2018]15号）；

9.《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办[2018]273号）；

10.其它与司法鉴定评估相关的法律、法规和部门规章。

（二）本次估价采用的技术规程

1.中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2.中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3.《河南省房地产估价技术指引之一——报酬率或资本化率求取（修订）》；

4.《河南省房地产估价技术指引之二——比较法中市场状况调整（修订）》；

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（修订）》；

6.《河南省房地产估价技术指引之四（试行）——营业税改征增值税后房地产估价中应注意的问题》；

7.《河南省房地产估价技术指引之五——估价方法选用及估价结果确定》；

8.《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）；

9.《房地产估价报告定量评审标准（试行）》。

（三）估价委托人提供的有关资料

1.鄢陵县人民法院司法评估委托书；

2.鄢陵县人民法院执行裁定书；

3.鄢陵县人民法院协助执行通知书；

4.《鄢陵县不动产登记局不动产权登记记载表》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

1.注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；

2.鄢陵县房地产市场信息及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.鄢陵县概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

4.其他相关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

1.本次估价的思路

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，采用比较法和收益法测算估价对象。

2.估价方法的选择

本次评估中，注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法和收益法求估价对象的价值，主要基于以下考虑：

⑴估价对象所在区域与估价对象相似的交易案例较多，且修正、调整体系完善，故首选比较法估价。

⑵估价对象分别为整幢住宅楼中的其中一套，至价值时点尚未办理土地分割手续，土地面积等详细信息无法取得，不能作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不适合采用成本法估价。

⑶在估价对象同一供求圈内类似房地产出租案例较多，租赁市场活跃，租金及运营费用等资料较易收集，因此本次估价采用收益法进行估价。

⑷ 假设开发法通常用于待开发房屋或重新开发的房屋价值，估价对象房屋为已建成的物业，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行估价。

3.估价方法的定义

本次估价采用了比较法和收益法进行评估。

比较法是指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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、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，并综合估价经验，采用比较法和收益法进行评估，经过周密的测算、分析和判断，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币5,805,900元，大写：人民币伍佰捌拾万伍仟玖佰元整；变现价值为人民币4,935,015元，大写：人民币肆佰玖拾叁万伍仟零壹拾伍元整（详见后附估价结果明细表）。

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》（豫高法【2014】151号）的要求，房地产司法拍卖估价应提供市场值和变现价值，为司法拍卖房地产提供价值参考依据。

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。

2.在资产拍卖与产权办理过程中，所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费（包括但不限于所得税、增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费以及房产土地交易中规定缴纳的各种费用），以及有可能存在的水费、电费等欠费均由拍卖买受人自行承担，具体费用请拍卖竞买人于拍卖前至相关单位自行查询，与评估机构、委托人、拍卖人无关。

3.因条件受限，我们未进入26号楼1单元5层西户、26号楼2单元5层东户、26号楼3单元5层东户住宅室内进行查勘，对同一单元的相同户型进行了入户查勘。本次估价结果是在估价委托人与部分案件当事人一致约定，假设该三套估价对象室内装修状况为简单装修，水、电、燃设施齐全，维护状况良好，能正常使用条件下的评估结果。

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！

十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 陈 丹 | 4120160125 |  | 2021年7月12日 |
| 刘 涛 | 4120110064 |  | 2021年7月12日 |

十二、实地查勘期

二〇二一年一月二十一日

十三、估价作业期

二〇二一年一月二十一日至二〇二一年七月十二日

十四、估价报告有效期

二〇二一年七月十二日至二〇二二年七月十一日

**河南远大房地产土地资产评估有限公司**

**二〇二一年七月十二日**

# 附表：房地产估价结果明细表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价委托人：鄢陵县人民法院 |  | 价值时点：2021年1月21日 |
| 序号 | 产权证号 | 坐落 | 建筑面积（㎡） | 评估总价（元） | 评估单价（元/㎡） | 备注 |
| 1 | 鄢陵县房权证字第0000013274号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭22号楼1单元5层东户 | 132.91  | 590300 | 4441 | 　 |
| 2 | 鄢陵县房权证字第0000013276号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭23号楼1单元5层东户 | 132.15  | 533500 | 4037 | 　 |
| 3 | 鄢陵县房权证字第0000013277号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭23号楼2单元5层东户 | 139.09  | 617700 | 4441 | 　 |
| 4 | 鄢陵县房权证字第0000013286号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭25号楼1单元5层西户 | 194.16  | 599600 | 3088 | 　 |
| 5 | 鄢陵县房权证字第0000013283号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼1单元5层西户 | 144.78  | 630100 | 4352 | 　 |
| 6 | 鄢陵县房权证字第0000013279号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼2单元5层东户 | 132.44  | 588200 | 4441 | 　 |
| 7 | 鄢陵县房权证字第0000013278号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼2单元5层西户 | 132.44  | 534700 | 4037 | 　 |
| 8 | 鄢陵县房权证字第0000013285号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼3单元5层东户 | 138.51  | 615100 | 4441 | 　 |
| 9 | 鄢陵县房权证字第0000013284号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼3单元5层西户 | 132.44  | 534700 | 4037 | 　 |
| 10 | 鄢陵县房权证字第0000013281号 | 河南省许昌市鄢陵县柏梁镇花博小区森海豪庭26号楼4单元5层东户 | 139.22  | 562000 | 4037 | 　 |
| 合计 | **1418.14** | **5805900**  | 　 | 　 |
| 估价机构：河南远大房地产土地资产评估有限公司 |  |  |

# 附件

一、估价对象位置示意图

二、鄢陵县人民法院司法评估委托书

三、鄢陵县人民法院执行裁定书

四、鄢陵县人民法院协助执行通知书

五、估价对象内外部状况照片

六、《鄢陵县不动产登记局不动产权登记记载表》复印件

七、估价机构营业执照复印件

八、估价机构备案证书复印件

九、估价师注册证书复印件