

# 涉执房地产处置司法评估报告

**估价项目名称：**河南省安阳市北关区人民大道东段安阳恒大绿洲小区一期6号楼3单元23层02号房地产市场价值评估

**估价委托人：**安阳市北关区人民法院

**房地产估价机构：**河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

**注册房地产估价师：**程景民          索士琦

**估价报告出具日期：**2022年05月17日

**估价报告编号：**豫郑正达评字【2022】050268A号

## 致估价委托人函

安阳市北关区人民法院：

承蒙贵方委托，我公司依据中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，对贵方委托评估的房地产进行了详细地实地查勘，做出了具体测评，现将估价要项归纳如下，以供参考：

**估价对象名称：**河南省安阳市北关区人民大道东段安阳恒大绿洲小区一期6号楼3单元23层02号房地产。

**估价对象概况：**估价对象房屋位于第23层，总层数33层（含-1），规划用途为住宅，钢混结构，建筑面积为131.25平方米，所有权人为张军明，不动产权证号为安阳市房权证北关区字第00162211号。配套设施有水、电、天然气、暖气、宽带等。估价范围包含室内装饰装修价值，不包含室内可移动设施等动产和债权债务等。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**2022年04月06日。

**估价方法：**比较法、收益法。

**估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，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，最后确定估价对象在价值时点的**房地产评估单价为7583元/平方米**，**房地产评估价值为人民币99.53万元**，**大写人民币玖拾玖万伍仟叁佰元整**，**变现价值为人民币84.60万元**，**大写人民币捌拾肆万陆仟元整**。

**价值类型：**市场价值。

**报告使用期限：**本估价报告使用期限为壹年，自出具报告之日起计。

河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年五月十七日

## 估价结果一览表

序号	不动产权证号	坐落	房屋结构	总层数	所在层	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	安阳市房权证北关区字第00162211号	河南省安阳市北关区人民大道东段安阳恒大绿洲小区一期6号楼3单元23层02号	钢混	33	23	住宅	131.25	7583	99.53

# 目 录

一. 估价师声明.....	5
二. 估价假设和限制条件.....	6
三. 估价结果报告 .....	9
(一) 估价委托人 .....	9
(二) 估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价方法.....	13
(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.....	14
(十四) 估价报告使用年限.....	14
四. 附件清单.....	15

# 估价师声明

## 我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告的分析、意见和结论是我们自己的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的委托估价方，除委托评估并收取相关业务费用外，没有利害关系，与有关当事人也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《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对估价报告中的估价对象外观、周围环境、景观进行了实地查勘，并做了实地查勘记录和现状拍照。除另有协议，估价人员不承担对估价对象建筑结构、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。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告需经估价机构负责人、估价人员签名（盖章），估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。
- 7、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，本估价报告估评中所依据的有关资料，由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、本估价机构及指派估价人员与委托方无任何利益关系，并对估价结论采取了保密措施。

注册房地产估价师（签名）：

# 估价假设和限制条件

## 一、一般性假设

1、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。

2、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估房产建筑面积依据《不动产权登记记载表》，最终应以有关法定部门出具的数据为准。

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，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。

4、估价对象权利人为个人，在估价过程中对增值税计算选择简易计税方法。

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。

6、估价时未考虑估价委托人因或有负债短期强制处分等因素对估价结果的影响，亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响，也未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特殊交易价格对估价结果的影响。

## 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。

## 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。估价对象于价值时点存在查封、抵押等他项权利，本次评估结果未考虑查封、抵押等他项权利限制。

## 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。

## 五、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。

结合委托方提供资料及现场调查，估价对象是否欠缴税费、拖欠物业、水、电、气等费用情况无法明确确定，本次评估未考虑估价对象欠缴税费、拖欠物业、水、电、气等费用对估价结果的影响，特提示委托方及报告相关使用人关注此类费用对成交价格的影响。

## 六、报告使用限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、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。

3、估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

4、本估价报告估价结果为房地产市场价值，按照既定估价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使用。

5、本估价报告以估价委托人提供的资料和注册房地产估价师的实地勘查为依据，如因资料真实性问题引起委估对象价格失真，本公司不承担相应责任。

6、本报告提供的估价结果以目前估价对象规划条件为前提，未考虑今后估价对象规划方案变化所产生的市场风险。

7、其他特殊使用提示

(1) 估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

(2) 本估价报告需经估价机构负责人、注册房地产估价师签名（盖章），估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。

(3) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部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，亦不得以其它任何方式公开发表。

(4) 本报告由河南正达房地产评估测绘咨询有限公司负责解释。



# 估价结果报告

## （一）估价委托人

估价委托人全称：安阳市北关区人民法院

## （二）估价机构

估价方全称：河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

法定代表人：李进伟

地 址：郑州市中原区建设西路187号10层1001号

统一社会信用代码：91410102729613485B

资质等级：一级

证书编号：B41010011号

## （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

### 1、估价对象名称

河南省安阳市北关区人民大道东段安阳恒大绿洲小区一期6号楼3单元23层02号房地产。

### 2、估价对象范围

根据估价委托人所提供的与本次估价范围有关的基础资料复印件及有关数据，我们进行了核对，估价委托人指定的估价范围为：河南省安阳市北关区人民大道东段安阳恒大绿洲小区一期6号楼3单元23层02号，建筑面积为131.25平方米及其合理占用国有土地使用权面积的住宅用途房地产（含相关权益）。估价范围包含室内装饰装修价值，不包含室内可移动设施等动产和债权债务等。

### 3、估价对象区位状况

估价对象位于河南省安阳市北关区人民大道东段安阳恒大绿洲小区一期，该小区东临京港澳高速、西临光明路、北临人民大道，周边配套如下：

（1）交通条件：该区域有人民大道、光明路、京港澳高速等主次干道，道路等级较高，对外出行方便，道路通达和便捷性较好；

（2）教育配套设施：附近有贝乐幼儿园、紫薇小学、朝阳小学、安阳正一中学

等，就近入学较方便；

(3) 生活服务设施：附近有迎宾公园、安阳市人民医院新院、安阳市卫生健康委员会、安阳东站、中信银行(安阳分行营业部)等，生活服务设施齐全。

位置示意图：



#### 4、估价对象权益状况

估价对象为河南省安阳市北关区人民大道东段安阳恒大绿洲小区一期6号楼3单元23层02号房地产，根据委托方提供的资料显示，建筑面积为131.25平方米，所有权人为张军明，不动产权证号为安阳市房权证北关区字第00162211号。

#### 5、估价对象实物状况

估价人员现场勘查：

(1) 估价对象所在小区为河南省安阳市北关区人民大道东段安阳恒大绿洲小区一期，小区物业管理等各种配套设施齐全、完善。

(2) 估价对象位于6号楼，总层数33层(含-1)，钢混结构，南北朝向，外墙面刷涂料，使用维护状况较好。

(3) 估价对象位于6号楼3单元23层02号，3单元设有2部电梯，每层3户。估价对象规划用途为住宅，建筑面积为131.25平方米，户型为三室二厅，其内部及配套情况如下：

门窗：入户门为防盗外门，彩钢窗，阳台全封闭；

地面：室内客厅、餐厅、卧室地面铺地板砖；厨房、卫生间地面铺防滑地板砖；

墙面：客厅、餐厅、卧室墙面乳胶漆，厨房、卫生间墙面贴瓷片，顶部铝扣板吊顶；

配套设施：水、电、天然气、暖气、电梯等设施齐全。

### （五）价值时点

2022年04月06日。

本次估价实地查勘日期为2022年04月06日，因委托方无特殊要求，故确定价值时点与实地查勘日期一致。

### （六）价值类型

市场价值是指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、适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

2、熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。

3、谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

4、不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买，卖方不是急于出售，同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

5、公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有特殊或特别的关系，不是关联交易。

### （七）估价原则

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等经济性原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估：

#### 1、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。

#### 2、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。应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

### 3、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。

### 4、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价值或价格偏差在合理范围内的原则。

### 5、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。即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，包括最佳的用途、规模、档次等。

## (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日第十三届全国人民代表大会第三次会议表决通过，自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决定）；

(3) 《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行。）；

(4) 《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决定）；

(5) 《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通过）；

(6) 《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24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过）；

(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》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）；

(8) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）等。

### 2、本次估价采用的技术规程

- (1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《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) 河南省房地产估价技术指引。

### 3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 委托书；
- (2) 《不动产权登记记载表》等复印件；
- (3) 其他有关资料。

### 4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

## (九) 估价方法

### 1、估价方法适用性分析

根据估价目的及针对估价对象的使用特点，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。

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；成本法一般适用于可独立开发的整体房地产的估价，在不适宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下通常采用成本法估价；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，如住宅、商铺、办公楼、商店、餐馆等；具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产适用假设开发法，比如在建工程、土地等。

### 2、估价方法的选取

我们对估价对象进行了详细的实地查勘，依据《房地产估价规范》估价方法的选用，经充分研究和论证，市场上类似估价对象房地产交易实例比较多，交易市场活跃，可比实例易获取，且比较法修正、调整体系完善，求取的比较价值最能反映市场形成的真实价格，故适用比较法。估价对象为住宅，同一区域内住宅的租赁市场活跃，租金收益较易获取，可选用收益法；住宅房屋不可进行独立开发建设不适宜采用成本法、假设开发法，故本次评估采用比较法和收益法。

### 3、估价方法的定义

比较法是将估价对象在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是运用某种适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到价值时点上的价值，求其之和，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

#### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜的估价方法进行评估，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，最后确定估价对象在价值时点的房地产评估单价为 **7583** 元/平方米，房地产评估价值为人民币 **99.53** 万元，大写人民币玖拾玖万伍仟叁佰元整，变现价值为人民币 **84.60** 万元，大写人民币捌拾肆万陆仟元整。

#### (十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师（签名）：

#### (十二) 实地查勘期

2022年04月06日。

#### (十三) 估价作业期

2022年04月06日—2022年05月17日。

#### (十四) 估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年，自报告出具之日起计。

河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

二〇二二年五月十七日

## 附件清单

- (一) 估价对象内外部状况照片
- (二) 委托书等资料复印件
- (三) 估价机构备案证书复印件
- (四) 估价机构营业执照复印件
- (五) 估价师注册证书复印件