

房地产司法评估意见书

估价报告编号：豫郑豫通司字[2022]080220A号

估价项目名称：河南省商丘市梁园区归德路东八一路北都会
国际11号楼2-304房地产市场价格价值评估

估价委托人：商丘市梁园区人民法院

房地产估价机构：河南省豫通房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：余春飞（注册号 4120210070）

闫攀攀（注册号 4120170108）

估价报告出具日期：二〇二二年八月五日

致估价委托人函

商丘市梁园区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于河南省商丘市梁园区归德路东八一路北都会国际 11 号楼 2-304 建筑面积为 125.81 平方米的住宅进行了市场价值评估。

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：小区名称为白云公馆，房屋坐落为河南省商丘市梁园区归德路东八一路北都会国际 11 号楼 2-304。

财产范围包括建筑面积为 125.81 平方米的房屋所有权及其应分摊的国有建设用地使用权和装饰装修，不包含动产、债权债务等。

根据估价委托人提供的《商丘市不动产权登记记载表》、《房屋分户平面图》、《国有土地使用证》显示，不动产权证号为 20160004587，所有权人为赵月月，规划用途为住宅，建筑面积为 125.81 平方米，房屋结构为钢筋混凝土结构，建筑总层数为 12 层，估价对象位于第 3 层，土地使用权类型为出让，土地用途为住宅，终止日期为 2074 年 9 月 20 日。

价值时点：本次价值时点确定为实地查勘完成之日，即二〇二二年七月二十九日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等有关法律、法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、

合法原则，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 69.07 万元，大写人民币陆拾玖万零柒佰元整，合建筑面积单价为 5490 元/平方米。

特别提示：

1. 成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关。

2. 本次评估估价结果为估价对象在价值时点的公开市场价值；不考虑房地产拍卖成交后交易的税费以及税费的转移分担和可能拖欠的水、电、物业费、供暖费及其滞纳金等，敬请报告使用者予以注意。

3. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文进行阅读，特别是“估价的假设和限制条件”应认真阅读，以免使用不当而造成不必要的损失。

河南省豫通房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月五日

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	5
二、估价假设和限制条件.....	6
三、估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象.....	10
(五) 价值时点.....	13
(六) 价值类型.....	13
(七) 估价原则.....	14
(八) 估价依据.....	15
(九) 估价方法.....	17
(十) 估价结果.....	19
(十一) 注册房地产估价师.....	20
(十二) 实地查勘期.....	20
(十三) 估价作业期.....	20
(十四) 估价报告使用期限.....	20
四、相关附件.....	21
(一) 估价对象位置示意图.....	21
(二) 估价对象的照片.....	21
(三) 《商丘市不动产权登记记载表》复印件.....	21
(四) 《房屋分户平面图》复印件.....	21
(五) 《国有土地使用证》复印件.....	21
(六) 《商丘市梁园区人民法院委托书》复印件.....	21

(七) 《河南省商丘市梁园区人民法院执行裁定书》复印件	21
(八) 房地产估价机构营业执照复印件	21
(九) 房地产估价机构备案证书复印件	21
(十) 注册房地产估价师注册证书复印件	21

一、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 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估价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；

4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）进行分析，形成专业意见和结论，撰写本估价报告；

5. 注册房地产估价师余春飞、闫攀攀于二〇二二年七月二十九日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行实地查勘记录；

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签字日期
余春飞	4120210070		二〇二二年八月五日
闫攀攀	4120170108		二〇二二年八月五日

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《商丘市不动产权登记记载表》、《房屋分户平面图》、《国有土地使用证》复印件等资料，我们对权属证明材料及其记载的内容进行了审慎检查。但受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，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，估价对象房屋建筑面积与《商丘市不动产权登记记载表》记载建筑面积大体相当，假定房屋建筑面积与《商丘市不动产权登记记载表》记载建筑面积一致。

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. 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。

6. 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。

7. 本报告估价结果以税费正常负担为假设前提，并未考虑可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。

8. 本估价报告假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

9. 本估价报告假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

10. 本估价报告以估价委托人领勘准确性为假设前提。

（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。

由估价委托人提供的相关资料未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2012 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（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。

本次估价不考虑估价对象已被查封、出租及可能存在的担保物权、其他优先受偿款因素的影响。

（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。

估价委托人提供的《商丘市不动产权登记记载表》上显示的小区名称为都会国际，注册房地产估价师实地查勘的小区名称为白云公馆，本次评估估

价对象名称以注册房地产估价师实地勘查为准。

（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。

估价委托人仅提供了估价对象《商丘市不动产权登记记载表》、《房屋分户平面图》、《国有土地使用证》复印件，本次估价假定《商丘市不动产权登记记载表》、《房屋分户平面图》、《国有土地使用证》复印件与原件相符，真实、有效、合法。

由于被执行人原因，注册房地产估价师未能进入室内查勘，本次评估假设其为正常可使用状态。

（六）估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告和估价结果为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为评估对象处置成交价格的保证；按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变使用条件及估价目的，需向本公司咨询后作必要调整或重新估价。

2. 本估价报告仅供估价委托人商丘市梁园区人民法院使用，未经估价机构书面同意，不得另作他用；且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，亦不得以其他任何方式公开发表。

3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。在评估报告使用期限或者评估报告结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5. 本估价报告书必须完整使用方有效，仅使用本报告部分内容所导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

6. 本次估价考虑的是价值时点的市场价值，无法提前准确考虑将来可能的变现之日对房地产价值的影响因素，包括国家宏观经济政策有无重大变化、是否遇有自然力破坏和其他不可抗力等因素，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响，所做的分析系依据常规经验做出的判断，仅供参考。

7. 本估价报告需经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效；仅使用本报告部分内容所导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

8. 本报告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。

9. 本估价报告由河南省豫通房地产评估咨询有限公司负责解释。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：商丘市梁园区人民法院

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构全称：河南省豫通房地产评估咨询有限公司

法定代表人：刘楠

机构地址：郑州市金水区农业路东 22 号东单元 18 层 62 号

统一社会信用代码：914101057779868093

备案等级：一 级

证书编号：B41010291 号

(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

1. 估价对象财产范围

估价对象为河南省商丘市梁园区归德路东八一路北都会国际 11 号楼 2-304 建筑面积为 125.81 平方米的房屋所有权及其应分摊的国有建设用地使用权和装饰装修，不包含动产、债权债务等。

2. 估价对象区位状况

(1) 位置状况：

- ①坐落：河南省商丘市梁园区归德路东八一路北都会国际 11 号楼 2-304。
- ②方位：估价对象位于商丘市梁园区，归德中路与八一东路交叉口东北侧。
- ③与重要场所距离：距离商丘市中医院约 230 米，距离商丘市八一路小学约 500 米，距离市中心医院约 750 米。
- ④临街状况：估价对象位于白云公馆小区，估价对象临小路。
- ⑤房屋朝向：估价对象朝向为南北朝向。
- ⑥楼层：房屋总层数为 12 层，所在层 3 层。

（2）交通状况：

① 道路状况：估价对象所在区域有主干道归德中路，次干道团结路、八一东路，道路通达。

② 公共交通：16 路、58 路、59 路、86 路等公共交通线路在附近设站点经过，有出租车等，公共交通出行便利。

③ 可利用的交通工具：公交车，出租车，私家车，估价对象所在区域交通较便捷。

④ 交通管制：估价对象附近有归德中路、团结路、八一东路等，道路设计合理，无交通管制。

⑤ 停车方便程度：估价对象所在区域具有地上停车位，停车较方便。

（3）周围环境概况：

① 自然环境：估价对象所在区域地质条件较好，水土无污染，气候环境较好，自然环境状况较好。

② 人文环境：附近有小学、幼儿园等，人文环境状况较好。

③ 景观：估价对象周围有京港公园等，适宜休闲，景观较好。

(4) 外部配套设施:

①基础设施: 红线外“七通”, 市政供水、排水、通电、通路、通讯、通天然气、通暖气。市政供水、供电、通讯保证率均在 98%以上, 雨污水分流, 排水通畅; 土地平整, 能满足正常生活需要。

②公共配套设施: 附近有商丘市八一路小学、商丘市第六中学、商丘市前进小学、市中心医院、商丘市中医院、大商新玛特(商丘总店)、7 悦城购物中心、中国农业银行、商丘华商农商银行等, 估价对象周边文教、生活服务、医疗设施较完备, 能够满足人民的生活需求。

3. 估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

①宗地坐落: 归德中路与八一东路叉口东北侧。

②形状、地形、地势: 形状较规则; 地势平坦; 与相邻土地无明显高低落差, 利于自然排水。

③地质、土壤: 地质条件较好, 地基承载力较高; 土壤状况较好。

④开发程度: 红线外“七通”, 市政供水、排水、通电、通路、通讯、通天然气、通暖气, 红线内“七通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖气及场地平整。

(2) 建筑物实物状况

①小区名称: 白云公馆。

②建筑规模: 房屋建筑面积 125.81 平方米。

③设施设备: 估价对象所在小区红线内配有消防设施等配套设施, 有水、电、天然气、暖气、电梯等设施、宽带网络, 基础配套设施完善。

- ④ 装饰装修：外墙面粉涂料；室内未进入；入户防盗门，塑钢窗。
- ⑤ 建筑功能：估价对象功能分区较合理，且安全性较高、耐久性较强；能够满足居住功能的需求。
- ⑥ 建筑结构：钢筋混凝土结构。
- ⑦ 建成年代：2012 年。
- ⑧ 外观：建筑物外观为现代简约风格，符合当下人们的审美标准。
- ⑨ 维护状况、工程质量、新旧程度：经现场查勘，设施设备齐全，房屋维护和保养状况较好；有物业管理公司，物业管理一般；成新率一般。

4. 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《商丘市不动产权登记记载表》、《房屋分户平面图》、《国有土地使用证》显示，不动产权证号为 20160004587，所有权人为赵月月，规划用途为住宅，建筑面积为 125.81 平方米，房屋结构为钢筋混凝土结构，建成年份为 2012 年，建筑总层数为 12 层，估价对象位于第 3 层，土地使用权类型为出让，用途为住宅，终止日期为 2074 年 9 月 20 日。

至价值时点，估价对象产权清晰，符合城市规划条件，已被法院查封。

（五）价值时点

鉴于司法鉴定委托书未显示约定价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十条，本次评估价值时点确定为实地查勘完成之日，即二〇二二年七月二十九日。

（六）价值类型

价值类型：市场价值。

价值定义内涵：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。

（七）估价原则

本估价报告遵循下列原则：

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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因估价师个人爱好或主管偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

3. 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。

本次评估中，比较法选取具有替代性的实例就是遵循了替代性原则。

4. 最高最佳利用原则

要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

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。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析，遵循了最高最佳利用原则。

5. 价值时点原则

要求评估价值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。

本次估价运用比较法、收益法时，对可比实例的期日修正体现了价值时点原则。

（八）估价依据

1. 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通过）；

（2）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）；

（3）《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）；

（4）《司法鉴定程序通则》（2016年3月2日中华人民共和国司法部令第132号公布）；

（5）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定）；

（6）《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通过）（第三次修正）。

2. 本次估价采用的技术规程

- (1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (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/T50899-2013）；
- (3) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）。

3. 本次估价采用的地方行业标准

- (1) 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》。

4. 估价委托人提供的有关资料

- (1) 《商丘市不动产权登记记载表》复印件；
- (2) 《房屋分户平面图》复印件；
- (3) 《国有土地使用证》复印件；
- (4) 《商丘市梁园区人民法院委托书》；
- (5) 《河南省商丘市梁园区人民法院执行裁定书》复印件。

5. 房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- (1) 商丘市概况、规划、经济发展、城镇人口及自然、人文环境资料；
- (2) 商丘市住宅房地产市场交易案例；
- (3) 注册房地产估价师现场查勘记录及搜集的资料；
- (4) 河南省豫通房地产评估咨询有限公司跟踪调查的商丘市近几年来房地产市场情况、影响因素量化资料。

（九）估价方法

1. 选用的估价方法

估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象合法用途为住宅，近期区域内类似住宅交易实例较多、易于搜集，交易价格透明，可比性强，且修正、调整体系完善，因此宜选比较法进行估价。

估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；区域内与估价对象类似的房地产存在较多出租状况，且租金收益较稳定，能够较为准确的反映估价对象的客观市场价格，因此宜选用收益法进行估价。

2. 理论上适用而客观条件不具备而不选用的

假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产，可选用成本法；估价对象属于小区楼栋的组成部分，不能单独进行成本测算，且部分重要数据规划资料收集不全，故本次不适宜采用成本法进行估价。

3. 理论上不适用而不选用的

具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的房地产，应选用假设开发法。估价对象已建成正常使用物业，属于无需更新改造、拆除重建或改变用途的房地产，房屋保持现状为其最高最佳利用，故不选用假设开发法。

4. 估价方法定义

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。

收益法：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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

5. 估价测算的简要内容

(1) 运用比较法进行房地产估价时，按照以下步骤进行评估：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

比较价值=可比实例成交价格×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) 选用收益法进行房地产估价时，按照以下步骤进行评估：①选择具体的估价方法；②测算持有期；③测算有效毛收入；④估算运营费用；⑤计算净收益；⑥持有期变化趋势分析；⑦确定报酬率；⑧选用合适的测算结果公式，计算收益价值。

计算基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V——收益价值（元或元/m²）；

A_i——期间收益（元或元/m²）；

V_t——期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i——未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t——期末报酬率（%）；

t——持有期（年）。

持有期收益价值计算公式为：

$$V_1 = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right]$$

其中：V₁——持有期内的收益价值

A——持有期第一年的净收益

Y——报酬率

n——收益期（持有期）

g——净收益逐年递增的比例

(3) 对选用的两种估价方法的测算结果进行校核和比较分析，在确认各个测算结果无差错及其之间差异的合理性后，根据两者在适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差异程度等情况对比下，采用加权算数平均法，分析确定两种方法结果的影响权重，最后确定估价对象的价值。

估价对象评估单价=比较法评估单价×比较法影响权重+收益法评估单价×收益法影响权重

(十) 估价结果

我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等有关法律、法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 69.07 万元，大写人民币陆拾玖万零柒佰元整，合建筑面积单价为 5490 元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签字日期
余春飞	4120210070		二〇二二年八月五日
闫攀攀	4120170108		二〇二二年八月五日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年七月二十九日至二〇二二年七月二十九日

(十三) 估价作业期

二〇二二年七月二十九日至二〇二二年八月五日

(十四) 估价报告使用期限

二〇二二年八月五日至二〇二三年八月四日

河南省豫通房地产评估咨询有限公司

二〇二二年八月五日

四、相关附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象的照片
- (三) 《商丘市不动产权登记记载表》复印件
- (四) 《房屋分户平面图》复印件
- (五) 《国有土地使用证》复印件
- (六) 《商丘市梁园区人民法院委托书》复印件
- (七) 《河南省商丘市梁园区人民法院执行裁定书》复印件
- (八) 房地产估价机构营业执照复印件
- (九) 房地产估价机构备案证书复印件
- (十) 注册房地产估价师注册证书复印件