

房地产司法评估意见书

估价报告编号：豫郑英信评字[2022]040422A 号

估价项目名称：河南省商丘市睢阳区神火大道东南京路北
府前花园 4 号楼 1-601 住宅房地产市场价
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：河南英信房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：郭磊 注册号（4120190154）

李国亮 注册号（4120200077）

估价报告出具日期：2022 年 4 月 19 日

致估价委托人函

商丘市梁园区人民法院：

承蒙贵方委托，我公司依据相关法律法规及技术规范，对贵方委托评估的位于河南省商丘市睢阳区神火大道东南路北京路府前花园 4 号楼 1-601 住宅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：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：估价对象为位于河南省商丘市睢阳区神火大道东南路北京路府前花园 4 号楼 1-601 的住宅房地产，详见下表 1.1：

表 1.1 估价对象基本状况表

房地 产信 息	不动产权证号	20190006336			
	所有权人	张素青	产别	私产	
	房屋用途	住宅	登记原因	私房买卖（联办）	
	房屋坐落	河南省商丘市睢阳区神火大道东南路北京路府前花园 4 号楼 1-601			
权 利 范 围					
幢号	户号	所在层	总层数	建筑结构	建筑面积（m ² ）
4	1-601	6	6	混合	124.15

价值时点：2022 年 2 月 23 日。

价值类型：市场价值。市场价值是指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。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：我公司接受估价委托人委托，选派注册房地产估价师，为了特定的估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《河南省房地产估价技术指引》等法律、法规、技术标准和技术指引，遵循独立、客观、公正、合

法的原则，按照严谨的估价程序，注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，在合理假设、认真分析所掌握的资料及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的市场价值为人民币 55.04 万元，大写：人民币伍拾伍万零肆佰元整，合建筑面积单价为 4433 元/平方米。

特别提示：

1、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

2、财产拍卖或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、欠缴税费状况等与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能使用。

3、拍卖成交价格受处置方式、宣传推广力度和产权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。

4、处置住宅房地产还应考虑是否拖欠水电费、物业服务费等。估价结果未扣除处置时的评估费、拍卖佣金、诉讼费用等财产处置费用、需补缴的国有土地出让金及办理权属转移登记过程中产生的费用。

5、估价报告使用者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，以免因使用不当而造成不必要的损失。估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》。

估价报告份数：本估价报告出具报告书原件四份。

河南英信房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年四月十九日

目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
一、本次估价的假设条件	3
二、本估价报告使用限制条件	4
三、需要说明的其他事项	6
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
十四、估价报告使用期限	14
附件	15

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。
- 3、我们与估价报告中估价对象没有现实或潜在的利益。我们与本估价报告的估价委托人，除接受委托评估并收取相关业务费用外没有利害关系；与估价利害关系人没有利害关系。我们对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 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》等相关标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司估价人员郭磊、陈体林已经于 2022 年 2 月 23 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与商丘市不动产权登记记载表、房屋分户平面图复印件等相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照，全面、仔细地了解了估价对象相关情况，并做好了实地查勘记录。因被执行人没有给予配合，估价人员未能进入估价对象室内进行现场查勘，本次估价假设估价对象能够满足一般使用条件、无建筑质量隐患等问题，室内装修为普通装修。房地产估价师对估价对象外观状况进行了查勘，并进行了拍照记录，填写了现场查勘单，我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现实勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

中国注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
郭磊	4120190154		年 月 日
李国亮	4120200077		年 月 日

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设条件

（一）一般假设

一般假设是指对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了核查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定。

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、房屋分户平面图和国有土地使用证，但受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无强制权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。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、注册房地产估价师在价值时点对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，估价委托人未提供房屋安全、环境污染等方面的鉴定、检测资料，本次估价假定估价对象不存在房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，估价对象能正常安全使用。

3、本次估价对象建筑面积为 124.15 平方米，以上数据来源于估价委托人提供的房屋分户平面图复印件，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房屋分户平面图记载建筑面积大体相当。本次估价假定估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的房屋分户平面图记载的建筑面积一致。

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、估价对象为整体房地产中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等公用设施的使用权。

(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。

估价委托人提供资料未记载估价对象房屋合法用途，经注册房地产估价师实地查勘，房屋用途为住宅，本次估价设定房屋合法用途为住宅。

(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。

根据估价目的本次估价不考虑估价对象上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素对估价对象价值的影响。

(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产权人、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

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。

1、实地查勘时，因被执行人没有给予配合，我公司估价人员未能进行入户查勘，估价对象状况以估价委托人提供资料及估价对象室外勘察情况

为准，其户型、配套等参考该栋楼类似房地产户型、配套情况。因未能进行入户查勘，本次估价假设估价对象能满足一般使用条件，无安全问题，装修状况假定为普通装修。

2、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、房屋分户平面图和国有土地使用证复印件，本次估价假定复印件与原件一致，真实、合法、有效。

二、本估价报告使用限制条件

（一）估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

（二）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修正甚至重新估价。

（三）估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（四）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告超出使用期限或在估价报告使用期限之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时委托房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

（五）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并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

（六）报告使用人应全面阅读本报告，并特别注意估价报告中“估价假设和限制条件”、“价值类型”中所载明的内容，合理正确使用本报告。本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本评估机构不承担责任。

（七）本估价报告仅供估价委托人、相关当事人使用，未经我公司许可，不得提供给其他任何单位和个人使用。未经我公司书面同意，本估价报告的全部或部分内容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。

（八）本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数，最终结果取整，因此，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评估结论的准确性。

（九）如发现本估价报告中文字或数字因校对或其它类似原因出现差错时，请通知房地产估价机构进行更正。

（十）本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两种。估价结果报告提供给估价委托人，估价技术报告供估价机构存档和有关管理部门查阅。

三、需要说明的其他事项

（一）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。

（二）房地产实际交易价格受处置方式和当事人对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑房地产实际权益状况和转让过程中需缴纳的相关税费。

（三）估价委托人提供资料显示估价对象所占用国有土地使用权类型为划拨，根据商丘市当地公布的相关政策，结合估价对象的实际情况，本次估价结果未扣除国有土地出让金。提请估价报告使用者对此给予充分的关注。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：商丘市梁园区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：河南英信房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：赵娟

住所：郑州市金水区农科路 38 号 5 号楼东 2 单元 509 号

统一社会信用代码：91410105789164490M

备案等级：一级

备案证书编号：B41010401

联系电话：0371-65861376

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

（一）估价对象范围

估价对象为位于河南省商丘市睢阳区神火大道东南京路北府前花园 4 号楼 1-601，建筑面积为 124.15 平方米的住宅房地产。本次评估范围为普通装修状况下的估价对象房产及其所分摊的土地使用权，不含估价对象内部家具、设备等动产价值及其他债权债务，且估价对象无特许经营权。

（二）估价对象区位状况

坐落：河南省商丘市睢阳区神火大道东南京路北府前花园 4 号楼 1-601，位于神火大道与南京路交叉口东北角，府前花园小区。

交通状况：区域内道路路网密集，有神火大道、南京路、归德路等城市主要干道，对外交通较便利；有 96 路、101 路等多条公交线路在附近站点停靠，公共交通便利，周边无交通管制，道路通达度较高。

基础配套设施：估价对象所在区域通路、通上水、通下水、通电、通讯、通天然气、通暖气。

公共服务设施：估价对象所属区域有学校、银行、超市等配套设施完善，有丹尼斯、北京佳美超市、中国工商银行、中国农业银行、天伦大药房、商丘市第一高级中学、市府小学等配套设施，便于居民生活。

周边概况：估价对象所在区域建筑物密度较高，人流量较高，建筑物成新率较高；周边街道整洁度较高，有府前路公园，绿化环境较好；周边居住人口整体素质较高，人文环境较好。

估价对象所在位置示意图：



（三）土地状况：土地形状：估价对象所在地块形状较规则。地势：地势平坦，地质条件优良。土地四至：东临住宅小区，南临住宅小区，西临神火大道，北临住宅小区。土地开发程度：红线外“七通”，红线内“七通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯、通天然气、通暖气及场地平整）。

（四）建筑物状况：

房产状况：该房产为一梯两户，顶层，南北朝向，采光较好，通风较好，详细情况见表 1.1。

装修状况：普通装修：入户处装防盗门，彩钢窗，外立面刷防水涂料或贴面砖。

建筑结构：混合结构。

设施设备：有水、电、天然气、暖气、通讯、网络等设施设备。

维护状况：房产整体维护状况较好，成新率较高。

室外公共配套设施：估价对象周边有教育机构，购物场所，金融机构，医疗机构等，设施完备程度较高。

（五）权益状况：不动产权证号为 20190006336，所有权人为张素青，产别为私产，用途为住宅，登记原因为私房买卖（联办）。土地使用者为商丘市创世置业有限公司，土地用途为住宅，使用权类型为划拨，使用权面积为 61822.02 平方米。于价值时点估价对象已被人民法院查封。

五、价值时点

2022 年 2 月 23 日。

《商丘市梁园区人民法院委托书》未注明价值时点，本次估价以实地查勘日为价值时点，故价值时点为实地查勘日 2022 年 2 月 23 日。

六、价值类型

根据本次估价目的，采用房地产市场价格。

市场价格。市场价格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。不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

七、估价原则

此次估价在独立性、客观性、公正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：

（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

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。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。

（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。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、司法解释、行政法规和部门规章

（1）《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）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日实施）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日实施）；

（4）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日实施）；

（5）《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）；

（6）《中华人民共和国拍卖法》（2004年8月28日年中华人民共和国主席令第23号公布）。

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）最高人民法院办公厅关于印发《技术咨询、技术审核工作管理规定》和《对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》的通知；

（4）《河南省房地产估价技术指引之一—报酬率或资本化率求取》；

（5）《河南省房地产估价技术指引之二—市场法中市场状况调整》；

（6）《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》；

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

（8）《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》；

（9）《河南省房地产估价技术指引之七——收益法运营费用中房屋维修费的计算》；

（10）《河南省房地产估价技术指引之八——住宅估价中应注意的问题》；

（11）《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）。

3、估价委托人提供的有关资料

（1）《商丘市梁园区人民法院委托书》〔（2021）豫1402执3001号〕原件；

（2）《河南省商丘市梁园区人民法院执行裁定书》〔（2021）豫1402执3001号〕复印件；

(3) 商丘市不动产权登记记载表、房屋分户平面图和国有土地使用证复印件；

(4) 其他相关资料复印件；

4、房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

(1) 商丘市概况、规划、经济发展及自然人文环境资料；

(2) 商丘市住宅类房地产市场资料；

(3) 实地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，应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、假设开发法等四种。

比较法分析：估价对象用途为住宅，由于在估价对象同一供求圈内房地产市场类似交易案例较多，易于搜集交易资料，交易价格透明，且修正调整体系完善，故首选比较法估价。

收益法分析：估价对象用途为住宅，本区域内同类房地产有较多出租案例，且租金稳定，运营费用资料也较易搜集掌握，故本次估价可采用收益法进行评估。

成本法分析：虽然理论上对住宅房地产也可采用成本法。成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。但考虑住宅用房土地取得成本、开发利润、容积率等重要数据不易搜集掌握，估价委托人未提供估价对象分摊土地面积。故无法采用成本法估价。

假设开发法分析：假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。根据最高最佳利用分析，估价对象按现状持续利用为最高最佳利用，本次以估价对象按现状持续利用估价前提，故本次也不宜采用假设开发法进行估价。

根据以上分析，本次估价对象宜采用比较法、收益法进行估价。

比较法是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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

我公司接受估价委托人委托，选派注册房地产估价师，为了特定的估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《河南省房地产估价技术指引》等法律、法规、技术标准和技术指引，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，在合理假设、认真分析所掌握的资料及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的市场价值为人民币 55.04 万元，大写：人民币伍拾伍万零肆佰元整，合建筑面积单价为 4433 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郭磊	4120190154		年 月 日
李国亮	4120200077		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年2月23日至2022年2月23日。

十三、估价作业期

2022年2月23日至2022年4月19日。

十四、估价报告使用期限

自2022年4月19日起至2023年4月18日止。

河南英信房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年四月十九日

附件

- 一、商丘市梁园区人民法院委托书复印件
- 二、河南省商丘市梁园区人民法院执行裁定书复印件
- 三、商丘市不动产权登记记载表、房屋分户平面图和国有土地使用证复印件
- 四、估价对象位置示意图
- 五、估价对象外部状况照片
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价机构的备案证复印件
- 八、房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置示意图

