



房地产处置司法评估报告

估价项目名称：河南省濮阳市濮阳县城关镇建业城七期 018 幢

1-1003 号成套住宅房地产市场价格评估

估价委托人：南乐县人民法院

房地产估价机构：河南信恒房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李桂敏(注册号：4120040075)

赵中伟(注册号：4120170136)

估价报告出具日期：二〇二一年十月二十九日

估价报告编号：豫信恒房估字第 2021—293 号

致估价委托人函

南乐县人民法院：

受贵单位委托，我机构派注册房地产估价师对委估房地产进行了评估。现将估价要项归纳并报告如下：

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：河南省濮阳市濮阳县城关镇（解放大道路西、龙苑路路南）建业城七期 018 幢 1-1003 号成套住宅房地产。根据委托人提供的《个人房屋信息查询情况表》内容显示：权证号为 20190005822，业务类型为所有权，权利人为胡航飞，建筑面积为 137.06 平方米，用途为成套住宅。经现场实地查勘，018 号楼共 2 个单元，电梯房，2 部电梯 3 户，建筑结构为钢筋混凝土，总层数 19 层（地上 18 层，地下 1 层）。估价对象位于 018 号楼 1 单元地上第 10 层西户。

本次评估包含与建筑物密不可分的装饰装修及设施设备，包含房屋应分摊的土地使用权（国有出让），不包含动产、债权债务等。

价值时点：2021 年 10 月 22 日，为完成估价对象实地查勘之日。

价值类型：市场价值。

市场价值：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。

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，按照估价工作程序，采用了适宜的估价方法进行了专业测算，在认真分析掌握资料与影响估价对象价格诸因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点并

且满足所有假设和限制条件下的市场价值为:75.92 万元, 大写: 人民币柒拾伍万玖仟贰佰元整, 折合房屋建筑面积单价: 5539.18 元/平方米。

评估报告和评估结果使用的特别提示:

1. 现场查勘时, 因现场工作人员敲估价对象入户门并大声喊被执行人的姓名, 无人开门、无人应答, 故未进入估价对象室内查勘。因电梯走廊墙面上挂着消防疏散图, 显示估价对象户型为 3 室 2 厅 2 卫 1 厨, 故本次评估估价对象户型以 3 室 2 厅 2 卫 1 厨为估价前提。

2. 现场查勘时, 注册房地产估价师未能进入估价对象内部, 无法对房屋室内的装饰装修状况进行查勘和拍照。应委托人的要求估价对象室内装饰装修状态按照委托人提供的估价对象室内装饰装修照片为依据, 其价值包含在房地产价值里进行评估。故本次评估以委托人提供的估价对象部分室内装饰装修电子照片为估价重要依据进行评估。若估价对象室内实际装饰装修状况与委托人提供的估价对象部分室内装饰装修电子照片显示的装饰装修状况有遗漏、隐匿、不符等情况, 而导致评估结果失实的, 本估价机构及注册房地产估价师不承担相应责任。

3. 本估价报告的结果意见为估价对象在价值时点满足全部假设与限制条件下的价值, 报告使用人在使用本报告之前需对报告全文, 特别是“假设和限制条件”部分认真阅读, 合理理解、使用本估价报告。

4. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

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

6. 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可使用。

7. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，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。

8. 特别提醒竞买人：①要充分了解估价对象现实存在的和潜在的风险，更有必要到实地对房屋的区位状况、实体状况进行详细查看；②竞买人要充分了解估价对象房地产办理转让手续时所需缴纳的相关税费，关注在竞拍后是否能办理《不动产权证书》，做到心中有数，以免在竞拍到手后产生不必要的麻烦。

河南信恒房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年十月二十九日



目 录

估价师声明.....	- 1 -
估价假设和限制条件.....	- 2 -
一、 一般假设.....	- 2 -
二、 未定事项假设.....	- 3 -
三、 背离事实假设.....	- 3 -
四、 依据不足假设.....	- 4 -
五、 估价报告使用的限制条件.....	- 4 -
六、 其他特殊情况说明.....	- 5 -
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.....	- 10 -
六、 价值类型及其定义.....	- 10 -
七、 估价原则.....	- 11 -
八、 估价依据.....	- 13 -
九、 估价方法.....	- 15 -
十、 估价结果.....	- 16 -
十一、 注册房地产估价师.....	- 17 -
十二、 涉执房地产处置司法评估报告使用提示.....	- 17 -
十三、 实地查勘期.....	- 19 -
十四、 估价作业日期.....	- 19 -
十五、 估价报告使用期限.....	- 19 -
附 件.....	- 20 -
一、 《南乐县人民法院司法技术工作鉴定委托书》复印件.....	
二、 估价对象位置图.....	
三、 估价对象照片.....	
四、 《个人房屋信息查询情况表》复印件.....	
五、 《河南省南乐县人民法院执行裁定书》复印件.....	
六、 《承诺书》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.....	

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本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。

2. 本估价报告中的分析、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，但受到本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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 注册房地产估价师李桂敏、赵中伟已在 2021 年 10 月 22 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和拍照，但仅限于对估价对象外部状况和环境、位置。注册房地产估价师不承担对估价对象房屋建筑结构、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。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 委托人提供了估价对象的《个人房屋信息查询情况表》复印件等资料，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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

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委托人提供的《个人房屋信息查询情况表》复印件内容显示的建筑面积大体相当。

4. 对房地产市场的假设：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. 估价对象为住宅房地产，应享有独立的通行权及公共部分的水电使用权。

6. 根据价值时点原则，假定处在不断变化中的影响价格的各项因素

在价值时点静止不变。

7. 委托人提供的资料中未明确估价对象是否存在居住权，本次评估估价对象以未设定居住权为估价前提。

8. 委托人提供的资料中未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为估价前提。

9. 委托人提供的资料中未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用为估价前提。

二、未定事项假设

评估委托书中未约定本次估价的价值时点，为保证估价对象在价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致，本次评估的价值时点定为完成估价对象实地查勘之日。

三、背离事实假设

背离事实假设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。

在价值时点，根据涉执房地产处置司法评估需要，涉执房地产处置司法评估结果不应当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为估价前提。

四、依据不足假设

应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反应估价对象状况的资料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，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

1. 现场查勘时，因现场工作人员敲估价对象入户门并大声喊被执行人的姓名，无人开门、无人应答，故未进入估价对象室内查勘。因电梯走廊墙面上挂着消防疏散图，显示估价对象户型为3室2厅2卫1厨，故本次评估估价对象户型以3室2厅2卫1厨为估价前提。

2. 现场查勘时，注册房地产估价师未能进入估价对象内部，无法对房屋室内的装饰装修状况进行查勘和拍照。应委托人的要求估价对象室内装饰装修状态按照委托人提供的估价对象室内装饰装修照片为依据，其价值包含在房地产价值里进行评估。故本次评估以委托人提供的估价对象部分室内装饰装修电子照片为估价重要依据进行评估。若估价对象室内实际装饰装修状况与委托人提供的估价对象部分室内装饰装修电子照片显示的装饰装修状况有遗漏、隐匿、不符等情况，而导致评估结果失实的，本估价机构及注册房地产估价师不承担相应责任。

五、估价报告使用的限制条件

1. 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。

2. 本估价报告使用期限为壹年。如超过使用期限，或价值时点之后、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，估价委托人应及时聘请房地产

评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3. 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，亦不得以其他方式公开发表。

4. 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。

5. 本次估价结果为估价对象于价值时点的价值，价值时点之后估价对象室内装饰装修状态有可能会发生变化，提醒报告使用者注意。

6. 本报告由河南信恒房地产评估有限公司负责解释。

六、其他特殊情况说明

1. 委托人提供的资料中未书面明确评估对象交易税费负担方式，根据现行的网拍涉执房地产处置中的竞买公告内容显示“司法拍卖标的物转让登记手续由买受人自行办理，竞买前竞买人需自行了解成交后相关纳税标准，本案为净值拍卖。产权过户所涉及产生的一切税费（包括因历史原因需要补交的例如契税增值税等税、费）均由买受人承担。”故本次评估估价对象的交易税费负担方式全部由买受人负担。

2. 本估价报告的结果意见为估价对象在价值时点满足全部假设与限制条件下的价值，报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“假设和限制条件”部分认真阅读，合理理解、使用本估价报告。

3. 本估价报告需加盖估价机构公章、注册房地产估价师签名并盖章，且作为一个整体使用时方为有效，不签字、不盖章报告或者估价报告复印件不具有法律效力。

4. 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。

5. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

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

7. 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会使用。

8. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，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会使用。

9. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

10. 特别提醒竞买人：①要充分了解估价对象现实存在的和潜在的风险，更有必要到实地对房屋的区位状况、实体状况进行详细查看；②竞买人要充分了解估价对象房地产办理转让手续时所需缴纳的相关税费，关注在竞拍后是否能办理《不动产权证书》，做到心中有数，以免在竞拍到手后产生不必要的麻烦。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：南乐县人民法院

地址：南乐县南湖路 6 号

二、房地产估价机构

机构名称：河南信恒房地产评估有限公司

单位地址：濮阳市开州路与石化路交叉口向南 200 米路东

法定代表人：王金虎

备案等级：二级 证书编号：B41090022

营业执照（统一社会信用代码）：91410900761654391K

电话：0393-4425522 传真：0393-4425521

网址：<http://www.hnxhpg.com>

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

估价对象为河南省濮阳市濮阳县城关镇（解放大道路西、龙苑路路南）建业城七期 018 幢 1-1003 号房，建筑面积为 137.06 平方米。本次评估包含与建筑物密不可分的装饰装修及设施设备，包含房屋应分摊的土地使用权（国有出让），不包含动产、债权债务等。

（二）估价对象区位状况

站外賣站

。南都微與武，西與縣大與縣是兩縣，著坐

。請北縣是具兩縣干道車快得站，站衣



。里公 6.2 與南與另人具即縣高與對小五洲藥快得站，高武

。都與武高北與小五洲藥快得站，站對南都

。南與快得站，(限 1 平車，限 8 平車) 對 9. 武與武高對號 810，高武

。對 01 限 1 平車武與武高與武

。向牌北南，向牌

。與武對交 13

。與武對交 13，與武對交 13，與武對交 13，與武對交 13

。非南內與縣具兩縣具與武，與武對交 13，與武對交 13

。與武對交 13，與武對交 13，與武對交 13，與武對交 13

。與武對交 13，與武對交 13，與武對交 13，與武對交 13

出入可利用的交通工具：估价对象附近有公交车通过，出入估价对象也可自行驾车或乘坐出租车。

交通管制情况：估价对象附近道路通行时间不受限制，受交通灯的限制，限速 60km/h, 无过路费，无过桥费等收费站点。

停车方便程度：估价对象所在小区有地下停车场，停车较方便。

3. 周围环境

自然环境：估价对象附近无水污染、无难闻的气味、无有毒有害物质。所处区域环境卫生状况佳，小区内绿化率高、环境好。

人文环境：估价对象所处区域社会治安状况较好，人文环境较好。

4. 外部配套设施

外部基础设施：“七通”，即具备了红线外道路、供水、排水、电力、电信、燃气、热力等基础设施

外部公共服务设施：估价对象周边 1 公里范围内有建业小哈佛幼儿园、濮阳建业国际学校等教育机构；有中国工商银行、濮阳开州农商银行等金融机构，有百姓量贩、普客隆超市等商业设施。

(三) 估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况：

估价对象所在的 018 号楼共 2 个单元，电梯房，2 部电梯 3 户，建筑结构为钢筋混凝土，总层数 19 层（地上 18 层，地下 1 层）。该幢楼外墙贴外墙砖，安装门禁系统，走廊地面铺地板砖，楼梯间楼梯水泥踏面、踢面，安装铁栏杆、铁扶手。估价对象位于 018 号楼 1 单元地上第 10 层西户。因现场勘查时未进入估价对象室内，户型是依据电梯走廊墙面上挂着

的消防疏散图显示 3 室 2 厅 2 卫 1 厨，室内装饰装修状况是以委托人提供的估价对象部分室内装饰装修电子照片显示的内容（见报告附件）。

设施设备：通上水、下水、电、讯、天然气、暖气等。

维护使用状况：至价值时点，估价对象建筑物维护使用状况一般。

2. 土地状况：

开发程度：宗地红线内“七通一平”，即通路、上水、下水、电、通讯、燃气、热力及场地平整。

土地面积：估价对象房屋应分摊的土地使用权面积不详。

（四）估价对象权益状况

根据委托人提供的《个人房屋信息查询情况表》显示：权证号为 20190005822，业务类型为所有权，权利人为胡航飞，用途为成套住宅，权利限制为查封，抵押。

五、价值时点

2021 年 10 月 22 日

评估委托书中未约定本次估价的价值时点，本次评估的价值时点定为完成估价对象实地查勘之日。

六、价值类型及其定义

价值类型：市场价值。

市场价值：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。

估价的 value 标准为公开市场价值，不考虑抵押、查封等因素的影响。

七、估价原则

本次评估遵循了以下原则：

(一) 独立、客观、公正原则

要求估价结果应为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人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

(二) 合法原则

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。

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簿、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。

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。

由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

八、估价依据

(一)、本次估价依据的国家有关的法律、法规、规章：

- 1、《中华人民共和国民法典》(主席令第 45 号公布)；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 72 号)；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》(主席令第 46 号)；
- 4、《司法鉴定程序通则》修订版(司法部令第 132 号)；
- 5、《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》(法释[2009]16 号)；
- 6、《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)；
- 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、《关于印发“人民法院委托评估工作规范”的通知》(法办〔2018〕273 号)；
- 9、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》。

(二)、本次估价依据的技术规程:

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 2、《房地产估价报告评审标准》(试行);
- 3、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
- 4、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》(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》(豫房估协[2014]32号);
- 6、《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》(豫房估协〔2016〕21号);
- 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》(豫房估协〔2017〕38号)。

(三)、本次估价依据的估价委托人及申请人提供的有关资料:

- 1、《南乐县人民法院司法技术工作鉴定委托书》原件;
- 2、《个人房屋信息查询情况表》复印件;
- 3、《河南省南乐县人民法院执行裁定书》((2021)豫0923执恢481号)复印件;
- 4、其他资料。

(四)、本次估价依据的估价方掌握及调查的资料:

- 1、估价机构掌握的濮阳县房地产市场信息及成本数据等资料;
- 2、濮阳县概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料;
- 3、注册房地产估价师现场核实、实地查勘、拍照等资料;
- 4、其它与估价相关资料。

九、估价方法

(一)本次评估选用的估价方法及理由:

根据《房地产估价规范》，住宅房地产的估价通常选用比较法、收益法、成本法等估价方法，根据估价目的及估价对象状况及房地产市场状况，应分别采取不同的估价方法。

比较法适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产，估价对象为住宅房地产，同一供需圈内与估价对象相似房地产近一年内有可利用案例，且修正、调整体系完善。故本次评估适宜采用比较法进行评估。

估价对象用途为成套住宅，理论上其功能主要用于居住，可对外出租产生收益，属于收益性房地产，理论上适合选用收益法。估价对象所在区域与估价对象相似的租赁交易案例较多，租金较易确定。另外，先持有几年再出售比较贴近市场上典型投资者的市场行为，因此更适合采用收益法中的持有加转售模式进行估价。

估价对象为整幢房地产中的一部分，应分摊的土地面积不详，故本次评估不适宜采用成本法进行评估。

根据上述分析，本次评估确定采用比较法、收益法进行评估。

(二)本次评估选用的估价方法定义及公式:

1. 比较法定义：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。

比较法公式：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×房地产状况调整系数

2. 收益法定义：收益法也称收益资本化法、收益还原法，是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

$$V = V_1 + V_2 = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价值

V_1 ——持有期内收益价值

V_2 ——持有期末转售价值

A_i ——期间收益

V_t ——期末转售收益

Y_i ——未来第 i 年的报酬率

Y_t ——期末报酬率

t——持有期

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，按照估价工作程序，采用了适宜的估价方法进行了专业测算，在认真分析当前房地产市场行情以及现有各种资料的基础上，综合考虑了影响房地产价格的各项因素，并结合注册房地产估价师的估价经验，最终确定估价对象在价值时点并且满足所有假设和限制条件下的市场价值为：75.92 万元，大写：人民币柒拾伍万玖仟贰佰元整，折合房屋建筑面积单价：5539.18 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
李桂敏	4120040075		2021.10.29
赵中伟	4120170136		2021.10.29

十二、涉执房地产处置司法评估报告使用提示

提请报告使用人留意：

处分房地产由于其诉讼、司法拍卖、清偿、抵债等原因，造成其除具有房地产估价的一般固有特点外，还有许多新的特点，因此在对房地产强制拍卖、纠纷诉讼、司法执行估价过程中，应根据这些不同点，确定其价格。

1、强制处分

处分房地产的拍卖属于强制性的司法行为，原房屋所有权人没有权利讨价还价，处分行为也一定要在规定的时间内完成。

2、快速变现

由于拍卖交易方式的特点，买受人(购得拍卖标的物的竞买人)在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对拍卖标的物作充分的了解，特别是需在较短的时间内支付全部款项，承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低。

3、市场需求面窄、推广力度小

拍卖房地产多为单宗、部分、小规模物业，难以像房地产开发项目一样进行市场营销，仅以拍卖公告的形式进行宣传，推广力度较小；再加之拍卖房地产是以已确定用途、规模、位置的现有状况进行销售，而不像房地产开发项目一样先进行市场定位、营销、策划，以销定产的方式进行，因此市场需求面窄，所以在成交价格上不得不低于正常的市场价格。

4、消费者心理因素

购买者由于消费心理的影响，在购买前已先期认为处分被拍卖的房地产价格会低于正常房地产价格，且担心购买后由于原房屋所有权人的不配合，产权移交有一定的麻烦，使得拍卖房地产的价格较低。

5、拍卖房地产的处置税费

一般情况下有诉讼费用、执行费用、估价费用、拍卖佣金（网上拍卖一般零佣金）、增值税、契税、个人所得税、权证登记费等税费。

6、入住障碍

此房屋为诉讼房产，可能因某一方的阻碍，买受方过户或入住也可能遇到困难，相应增加了买受方的有形或无形成本。

7、价格差异

一般情况下，以司法诉讼、强制拍卖、快速变现方式处置房地产时，变现时间较短，变现成本较高，可能需一次性付清全部价款，变现价格较低。拍卖时需要有一定的竞价空间，受目前拍卖市场的成交活跃度影响，将会产生一定的价格减损，最可能实现的价格一般比市场价格要低。

十三、实地查勘期

2021年10月22日至2021年10月22日。

十四、估价作业日期

2021年10月22日至2021年10月29日。

十五、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年，自报告出具日算起。

河南信恒房地产评估有限公司

二〇二一年十月二十九日



附 件

- 一、《南乐县人民法院司法技术工作鉴定委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象照片
- 四、《个人房屋信息查询情况表》复印件
- 五、《河南省南乐县人民法院执行裁定书》复印件
- 六、《承诺书》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

南乐县人民法院司法技术工作 鉴定委托书

(2021)南司辅字第39号

河南信恒房地产评估有限公司:

我院受理的“河南南乐农村商业银行股份有限公司申请胡航飞执行拍卖(金融借款合同纠纷)”一案,现根据案件审理需要,委托对以下问题进行司法鉴定:

对航飞名下位于濮阳县城关镇解放北路128号院建业城七期018幢1-1003号的房产价值进行评估。

以上需鉴定的事项请根据审判工作要求,在接受委托后 30 个工作日内完成,鉴定后请及时出具书面鉴定意见一式肆份。

技术室:郭璐璐

联系电话:0393-6882456

- 附件: 1、司法鉴定要求
2、司法鉴定材料目录

*注 核对材料齐全后请将鉴定机构公章盖至鉴定机构名称处,回馈一份该委托书与肆份鉴定结果邮寄至南乐县南湖路6号(光明路与南湖路交叉口东北角)南乐县法院技术室郭璐璐处。

二〇二一年十月二十日 (签章)



估价对象位置图



一般地图



卫星地图

估价对象现场照片



小区大门



楼外观



单元门



消防疏散图



入户门



楼梯间

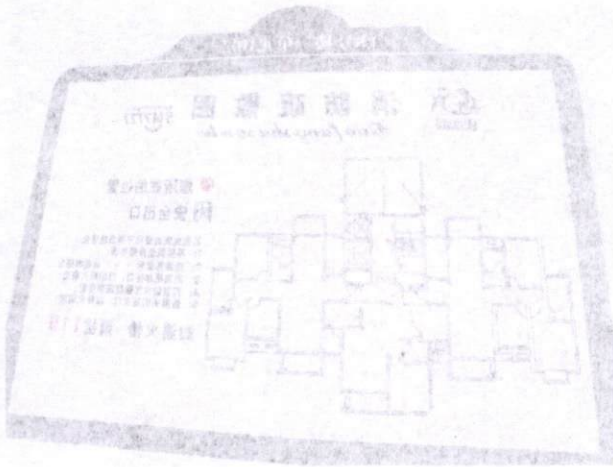
古村樓宇建築設計



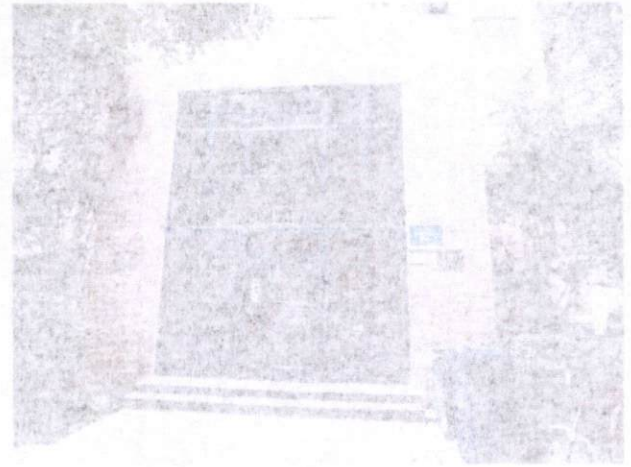
樓宇外觀



小區入口



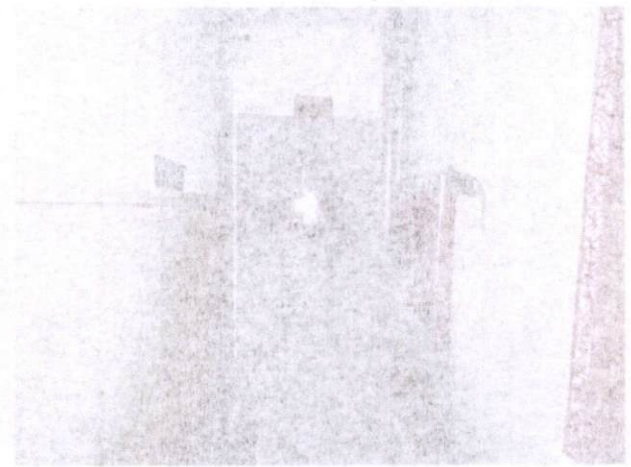
樓宇平面圖



入口大堂



樓梯間



公共空間

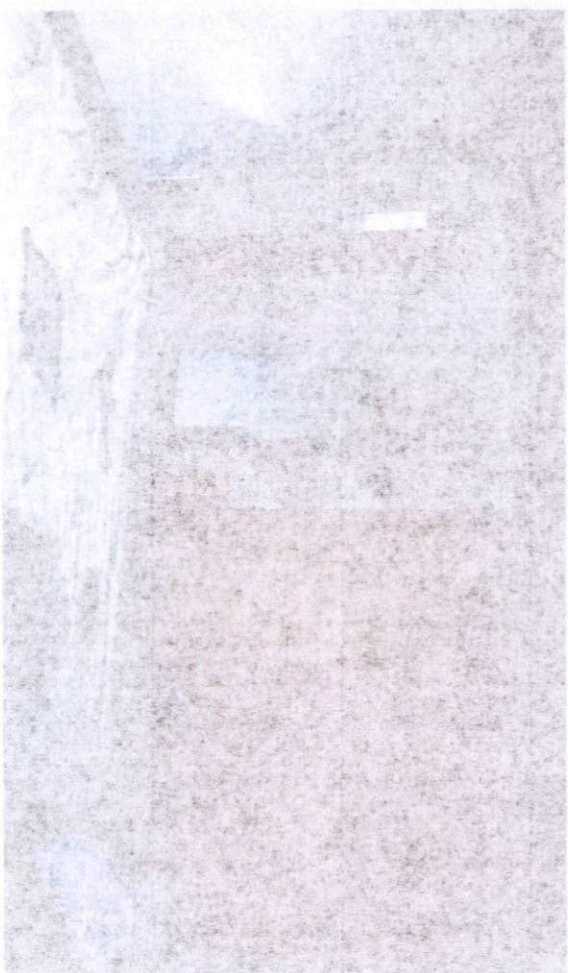
估价对象照片

(南乐县人民法院提供的估价对象室内照片)



卡里蒙松竹园

(卡里蒙松竹园竹园均建于列入县采种)



个人房屋信息查询情况表



21101800062

受理编号：21101800062

申请人	胡航飞		申请时间	2021年10月18日				
联系电话			查询时间	2021年10月18日 10时36分43秒				
查询对象	姓名	胡航飞	证件类别	身份证				
	证件号码	410901198810154158						
查询结果	本次查询一共查询到1件登记信息							
权证号	业务类型	权利人	坐落	建筑面积 (m ²)	用途	套数	权利状态	权利限制
201900058 22	所有权	胡航飞	河南省濮阳市濮阳县城关镇建业城七期018幢1-1003号房	137.06	成套住宅	1	现势	查封, 抵押
表注： ①权利状态：现势（已登簿的有效所有权）、历史（已出让的历史所有权）								

濮阳县不动产登记中心
档案查询
濮阳县不动产登记中心
2021年10月18日

特别声明：

- 1、以上查询结果仅供参考。若有疑义，请及时与我处核实；
- 2、如果提供的证件号码与房屋产权产籍档案电子系统中显示的证件号码不一致或房屋产权产籍档案电子系统中未显示证件号码，导致无法查询的不在此次查询范围内。

河南省南乐县人民法院

执行裁定书

(2021)豫0923执恢481号

申请执行人：河南南乐农村商业银行股份有限公司，统一社会信用代码9141092317411012XR。

被执行人：胡航飞，身份证号410901198810154158。

本院在执行河南南乐农村商业银行股份有限公司与胡航飞等人金融借款合同纠纷一案，现查明：被执行人胡航飞名下位于濮阳县城关镇解放北路128号院建业城七期018幢1-1003号有房产一套。由于被执行人胡航飞等人至今未履行生效法律文书确定的义务，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条的规定，裁定如下：

查封被执行人胡航飞名下位于濮阳县城关镇解放北路128号院建业城七期018幢1-1003号的房产，查封期限为三年，查封期间禁止办理过户、抵押等相关手续。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判员 张晓飞

二〇二一年九月 日

书记员 运克成



承 诺 书

为规范示范司法鉴定机构和司法鉴定人的司法鉴定活动,确保司法鉴定质效,为法院审、执中心工作提供技术支持,根据《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》等规定要求,司法鉴定机构和司法鉴定人承诺如下:

(一)司法鉴定机构和司法鉴定人进行司法鉴定活动时,应当遵守法律法规、规章,遵守职业道德和执业纪律,尊重科学,遵守技术规范,按照时限完成鉴定工作并出具鉴定意见。

(二)司法鉴定机构和司法鉴定人进行司法鉴定活动时应遵守廉洁纪律,不得与司法技术部门工作人员、当事人及利害关系人有不正当交往。

(三)司法鉴定人依法独立、客观、公正地进行鉴定,并对自己作出的鉴定意见负责。司法鉴定人不得违反规定会见诉讼当事人及利害关系人。

(四)司法鉴定人在鉴定过程中,应当妥善保管鉴定材料,如需进行破坏性检验测,必须征得委托人同意。

(五)司法鉴定机构和司法鉴定人原告保守在执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密,不得泄露个人隐私。

(六)司法鉴定人在执业活动中应当遵守法律法规中对回避的要求。

(七)司法鉴定收费应当按照国家相关标准为基础。司法鉴定人应当按照法院规定的时间、地点出庭作证。回答与鉴定有关的询问。鉴

定人拒不出庭作证的,原告退还鉴定费用。

(九)司法鉴定机构和司法鉴定人进行司法鉴定活动时依法接受监督。对于有违反有关法律、法规、规章和司法鉴定行业规定的,不仅要接受行政处罚和行业处分,还要接受费用处罚。

(十)司法鉴定机构和司法鉴定人应当履行法律、法规规定的其他义务。

(十一)本承诺书中所指的鉴定工作,包含法院在审、执工作中委托的司法鉴定和司法评估工作。

(十二)本承诺书应由鉴定人在接受费用委托之后签订并装入鉴定意见正本。

承诺人(签章):

2021年10月22日





营业执照



扫描二维码登录‘国家企业信用信息公示系统’了解更多登记、备案、许可监管信息。

统一社会信用代码

91410900761654391K

名称 河南信恒房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王金虎

经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估及咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2014年03月27日

营业期限 长期

住所 濮阳市开州路与石化路交叉口南200米路东

登记机关



2020年04月20日

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：河南信恒房地产评估有限公司

法定代表人：王金虎
(执行事务合伙人)

住所：濮阳市开州路与石化路交叉口南200米路东

统一社会信用代码：91410900761654391K

备案等级：二级

证书编号：B41090022

有效期限：2021年08月16日至2024年08月15日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00198211

姓名 / Full name

李桂敏

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

410928197306020068

注册号 / Registration No.

4120040075

执业机构 / Employer

河南信恒房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-28

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00232800

姓名 / Full name

赵中伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410923198705121236

注册号 / Registration No.

4120170136

执业机构 / Employer

河南信恒房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-28

持证人签名 / Bearer's signature

