**涉执房地产处置司法评估报告**

**估价项目名称：**河南省许昌市禹州市颍川办钧州大街东侧迎宾东路南侧（博雅苑6号楼）住宅用途涉执司法处置房地产市场价值评估

**估 价 委 托 人：**禹州市人民法院

**房地产估价机构：**河南凯业房地产估价咨询有限公司

**估价报告出具日期：**2022年08月01日

**估价报告编号：**豫凯估字[2022]070756862A号

**致估价委托人函**

禹州市人民法院：

受贵院委托，我公司注册房地产估价师对冯志霞名下位于河南省许昌市禹州市颍川办钧州大街东侧迎宾东路南侧（博雅苑6号楼）成套住宅房地产进行了评估。根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准在合理的假设下，对估价对象于价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价报告摘要如下：

**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**：估价对象房地产基本状况如下表： 表1

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | **坐落** | 河南省许昌市禹州市颍川办钧州大街东侧迎宾东路南侧（博雅苑6号楼） | | | |
| 2 | **名称** | 河南省许昌市禹州市颍川办钧州大街东侧迎宾东路南侧（博雅苑6号楼）2单元7层西户 | | | |
| 3 | **范围** | 包括房屋及其相应分摊的土地使用权（含室内不可拆除的装饰装修、不含可移动物品及其他债权债务等） | | | |
| 4 | **规模** | 房屋建筑面积134.21㎡及其相应分摊的土地使用权面积 | | | |
| 5 | **用途** | **规划用途** | 住宅 | **实勘用途** | 住宅 |
| 6 | **权属** | **权利人** | 冯志霞 | **不动产权证号** | 017609 |

**价值时点**：2022年07月07日

**价值类型：**房地产市场价值

**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，遵照《资产评估法》、《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》等法规和技术标准，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，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市场价值估价总额为：48.05万元(人民币)，大写人民币：肆拾捌万零伍佰元整，合建筑面积单价：3580元/平方米。参考变现价值总额为43.24万元(人民币)，大写人民币：肆拾叁万贰仟肆佰元整。详见估价对象价值明细表2。

估价对象价值明细表 表2

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **权利人** | **不动产权证号** | **结构** | | **层次/**  **层数** | **建筑面积（M2）** | **规划用途** | **单价**  **（元/M2）** | **市场价值**  **（万元）** | **变现价值（万元）** |
| 冯志霞 | 017609 | 混合 | | 7/7 | 134.21 | 住宅 | 3580 | 48.05 | 43.24 |
| 合 计 |  |  |  | | 134.21 |  |  | 48.05 | 43.24 |

**特别提示**：

1、本报告是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而出具的司法评估报告，报告使用有效期为壹年。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。

1. 本报告评估结果不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。
2. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。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。

4、在房地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、土地增值税、契税、过户手续等房产土地交易中规定缴纳的各种费用)，以及有可能存在的物业费、水费、电费等欠费均由转让人和买受人双方根据相关规定各自承担，具体费用请拍卖竞买人于拍卖前至相关单位自行查询，与评估机构无关。

5、估价对象为涉执待处置资产，本次评估已关注并恰当考虑评估对象被迫转让对评估结果的不利影响，未考虑处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

6、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。估价的详细结果及有关说明，请见《估价结果报告》等。

河南凯业房地产估价咨询有限公司

　　 　　　　 法定代表人：

2022年08月01日

**目 录**

一、**注册房地产估价师声明** ………………………………………………………1

二、**估价假设和限制条件** …………………………………………………………3

三、**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 ……………………………………………………………………10

（七）估价原则 ……………………………………………………………………10

（八）估价依据 ……………………………………………………………………12

（九）估价方法 ……………………………………………………………………14

（十）估价结果 ……………………………………………………………………16

（十一）注册房地产估价师 ………………………………………………………16

（十二）实地查勘期 ………………………………………………………………16

（十三）估价作业期 ………………………………………………………………16

四、**附件** ……………………………………………………………………………17

**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：**

(一)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。

(二)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估价假设和限制条件的限制。

(三)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。

(四)注册房地产估价师依照中华人民共和国主席令第四十六号《资产评估法》、中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》、《河南省房地产估价技术指引》和《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学(2021)37号)等进行估价工作，撰写本估价报告。

(五)注册房地产估价师已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象外观和使用状况。因委托人提供资料有限，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。查勘日期：2022年07月07日；部分当事人及法院工作人员一同查勘，在场人员已在查勘记录上签字。

（六）本估价报告结果基于注册房地产估价师的专业判断，没有人对估价报告提供重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

**二、估价假设和限制条件**

**（一）本次估价的估价假设**

1、一般假设

（1）本次估价以委托人提供估价对象的《不动产权登记记载表》复印件等材料为依据，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们未向政府有关部门进行核实，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，本次估价假定估价对象能正常安全使用。

（3）注册房地产估价师未对估价对象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《不动产权登记记载表》复印件记载建筑面积大体相当。

（4）买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

（5）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。

（6）本次评估法院未明确存在欠缴税金及相关费用，故本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

（7）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。

（8）估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权。

（9）涉执房地产司法处置可能产生评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等费用，人民法院明确该项费用从拍卖处置价款中扣除，因此本次评估不考虑评估费、拍卖费、律师费、诉讼费等财产处置费用对价值的影响。

（10）委托人未明确估价对象税费负担方式，本估价结果按照法律法规规定，为转让人和买受人各自负担下的结果。

2、特殊类假设

（1）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。

估价委托人未提供估价对象房屋所在宗地《国有土地使用证》，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象房屋为成套住宅，本次估价设定估价对象的土地使用权权属完备，合法用途与《不动产权登记记载表》复印件记载用途及实勘用途一致，土地使用权面积为应分摊的其占用范围内的土地使用权面积。

估价对象《不动产权登记记载表》复印件未记载估价对象房屋的建成年份，本次估价以实地调查为准。

（2）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。

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据涉执房地产处置司法评估的需要，本次估价不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。

（3）不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实勘用途、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。

委托人仅提供估价对象的《不动产权登记记载表》复印件，本次估价假设土地规划用途与房屋规划用途一致，房屋权利人和土地权利人一致。

（4）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《不动产权登记记载表》复印件，本次估价假定复印件与原证相符，真实、合法、有效。

估价对象的具体位置、座落是估价的重要依据，本估价对象的位置由委托人、当事人指认，本次估价以此位置为估价前提。

**（二）估价报告使用限制**

1、估价结果为房地产市场价值，是房地产经过适当营销后，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。

2、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价，不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3、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调整甚至重新估价。

4、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，对估价结果产生明显影响时，估价结果需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。若报告使用人未在估价报告应用的有效期内使用本估价报告，由此造成的不良后果，我公司依法不承担责任。

5、估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由房地产估价机构存档并在特殊需要时提供给有关方使用。

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。若估价委托人提供的权属资料有误或产权上有任何瑕疵而造成的对估价结果的影响或纠纷与本估价机构和注册房地产估价师无关。

7、未经房地产估价机构书面同意，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。

8、本估价报告中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、如发现本估价报告文字或数字因校对或其它类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

10、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。

**三、估 价 结 果 报 告**

**（一）估价委托人**

名称：禹州市人民法院

**（二）房地产估价机构**

机构名称：河南凯业房地产估价咨询有限公司

法定代表人：张红娜

机构地址：河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水路49号绿地原盛国际1号楼B座8楼133号

社会统一信用代码：914101057474124171

备案等级：一级

证书编号：B41010831

有效期限：2022年04月06日至2025年04月05日

**（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、估价对象范围

估价对象总建筑面积134.21平方米，为混合结构步梯住宅房地产。委托人指定的估价对象财产范围及其基本状况如下表：

估价对象财产范围及其基本状况一览表 表3

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | **坐落** | 河南省许昌市禹州市颍川办钧州大街东侧迎宾东路南侧（博雅苑6号楼） | | | |
| 2 | **名称** | 河南省许昌市禹州市颍川办钧州大街东侧迎宾东路南侧（博雅苑6号楼）2单元7层西户 | | | |
| 3 | **范围** | 包括房屋及其相应分摊的土地使用权（含室内不可拆除的装饰装修、不含可移动物品及其他债权债务等） | | | |
| 4 | **规模** | 房屋建筑面积134.21㎡及其相应分摊的土地使用权面积 | | | |
| 5 | **用途** | **规划用途** | 住宅 | **实勘用途** | 住宅 |
| 6 | **权属** | **权利人** | 冯志霞 | **不动产权证号** | 017609 |

2、估价对象区位状况

（1）坐落位置

估价对象位于河南省许昌市禹州市颍川办钧州大街东侧迎宾东路南侧（博雅苑6号楼）2单元7层西户。

估价对象坐落位置示意图



（2）交通条件

此位置附近有禹州6路、禹州7路、禹州17路等公交车通过，多种交通工具往返市内及火车站，道路通达、交通状况便利。

（3）基础设施、公用服务设施状况

基础设施：估价对象外部配套设施齐全，区域内基础设施开发程度达到“七通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气、通暖气等。

估价对象所在小区为博雅苑小区，小区附近有超市、商场等商业及休闲场所。周边有银行、医院等生活服务配套设施，有“禹州市夏都回族小学”、“禹州市颍川中心学校”等教育配套设施；外部配套设施齐全，区域内基础设施开发程度较高，基础生活配套设施完备。

（4）周边概况

估价对象周边无空气、水、辐射等污染，卫生整洁。人文、自然环境状况较好，社区成熟度较高。

3、估价对象实物状况

（1）土地基本状况

估价委托人未提供估价对象土地信息，估价对象所在项目整体地势平坦，地质条件较好，土地承载力高，与相邻土地无明显高低落差，利于自然排水，开发程度较高，达“七通一平”即给水、排水、通路、通电、通讯、通天然气、通暖气、土地平整。

（2）建筑物基本状况

价值时点经注册房地产估价师实地查勘，估价对象为混合结构。整体建筑共7层，其位于顶层，规划用途为住宅，户型为三室两厅一厨两卫，建筑物维护状况一般。根据委托人提供的《不动产权登记记载表》复印件记载：房屋总建筑面积为134.21平方米。价值时点经估价人员现场查勘，室内装修及配套情况如下：

门窗：入户门为防盗门，室内木门，塑钢窗；

客厅、厨房、卫生间地面：地板砖；卧室：木地板；

墙面：乳胶漆；吊顶：石膏板吊顶；外墙：墙砖墙面；

通过估价对象照片可以更直观的了解估价对象所处位置环境、景观（见附件）。

4、估价对象权益状况

根据估价委托人提供资料显示房屋所有权人为冯志霞，不动产权证号为017609。

估价对象房屋经注册房地产估价师调查，于价值时点已被人民法院查封，本次估价不考虑抵押、查封、出租等他项权利对价值的影响，设定估价对象房屋权益明确，资料来源有依据，权属无异议。估价人员未向当地政府有关管理部门查询相关产权、产籍资料。

**（五）价值时点**

根据《房地产估价规范》规定：“价值时点应根据估价目的确定，原则上为完成估价对象实地查勘之日，但估价委托书另有约定的除外”。司法鉴定委托书未注明价值时点，本次估价根据估价目的以完成实地查勘日为价值时点，即2022年07月07日。

**（六）价值类型**

本报告价值类型为房地产市场价值。

房地产市场价值，是房地产经过适当营销后，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，不考虑租赁、抵押、查封等因素的影响。

**（七）估价原则**

本次估价遵守独立、客观、公正原则及合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则就是要求房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不带个人情感、好恶和偏见，同时不偏袒利害关系人中的任何一方，按照事物的本来面目、实事求是、公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。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。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：

（1）在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；

（2）在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；

（3）在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；

（4）其他方面。

至价值时点已被人民法院查封，本次估价不考虑查封、抵押、租赁等他项权利对价值的影响，设定估价对象房屋权益明确，资料来源有依据，权属无异议。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法利用前提下，房地产只有在最高最佳利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：法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。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。

估价对象房屋实勘用途为住宅，根据注册房地产估价师现场查勘了解和对估价对象平面布局及实物状况分析，以及对估价对象周边环境和房地产市场的调查研究，估价对象房屋成新度一般，该房地产目前的住宅用途符合最高最佳使用原则，保持现状继续使用最为有利，本次估价按住宅用途继续使用做为最高最佳利用前提，此种使用方式能够使价值达到最大化。

4、价值时点原则

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

估价结论具有很强的时间相关性，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，房地产估价时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。

5、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。本次估价充分考虑了估价对象同一供求范围内，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，其价格相互牵掣而趋于一致。

**（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正）；

（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正）；

（4）《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修正）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

（6）《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，2015年12月24日通过）；

（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》（法释〔2018〕15号）；

（8）最高法、五大评估行业协会联合发布人民法院委托评估工作规范关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

（9）《中华人民共和国契税法》自2021年9月1日起施行；

2、本次估价采用的有关估价标准

（1）中华人民共和国国家标准GB/T 50291—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）中国房地产估价师与房地产经纪人学会发布的《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

（4）《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协（2018）16号）

（5）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》。

3、估价委托人提供的有关资料

（1）《司法评估委托书（2022）豫1081司辅估字第59号》；

（2）《执行裁定书（2019）豫1081执356-1号》；

（3）《不动产权登记记载表》复印件；

（4）其他资料等。

4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

（1）许昌市禹州市住宅房地产市场资料；

（2）许昌市禹州市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

（3）现场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，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。本次对住宅用途房地产市场价值进行评估，在评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。经分析本次宜采用比较法、收益法进行评估。

1、估价方法的选择

（1）依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）4.1.2“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。因估价对象为住宅，于价值时点近期此区域类似物业交易实例较多、易于搜集，交易价格真实有效，因此宜首选比较法进行估价，且比较法所求出房地产价值更能反映当前市场一般水平。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价格的方法。

（2）估价对象为住宅用房具有潜在或客观出租收益，市场中有与估价对象类似的物业出租，交易价格透明，估价人员容易收集该区域类似物业客观收益或当前物业租金收益能反映房地产市场状况。依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）4.1.2“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”。收益法是将预期的房地产未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产市场价格的方法。因此本次估价适宜采用收益法进行估价。

（3）依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T64731—2015）4.1.2 “估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。”成本法是在价值时点以开发或建造估价对象所需要的各项成本费用之和为基础，再加上正常利润和税金，得出估价对象的重置价格，然后再扣除建筑物折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种估价方法。虽然理论上对估价对象房地产估价也可采用成本法，但成本法求出估价对象房地产价值很难反映当前房地产市场状况，因此不适宜采用成本法进行估价。

（4）依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）4.1.2“估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的,应选用假设开发法。”假设开发法理论上一般适用于有开发潜力的房地产或在建工程房地产，估价对象为建成的物业，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行估价。

2．本次估价思路

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，结合估价师经验，此次采用比较法、收益法测算估价对象市场价格。

**（十）估价结果**

根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，最终确定估价对象于价值时点市场价值估价总额为：48.05万元(人民币)，大写人民币：肆拾捌万零伍佰元整，合建筑面积单价：3580元/平方米。

该估价结果为价值时点的房地产市场价值及变现价值，不包括拍卖或者变卖估价对象房地产时卖方需缴纳的各种税费等。

**（十一）注册房地产估价师**

**（十二）实地查勘期**

2022年07月07日。

**（十三) 估价作业期**

2022年07月07日至2022年08月01日。

河南凯业房地产估价咨询有限公司

2022年08月01日

**四、附件**

1. 《司法评估委托书（2022）豫1081司辅估字第59号》复印件
2. 《执行裁定书（2019）豫1081执356-1号》复印件
3. 《不动产权登记记载表》复印件
4. 估价对象状况照片
5. 估价对象所在位置示意图
6. 房地产估价机构营业执照复印件
7. 房地产估价机构备案证书复印件
8. 注册房地产估价师注册证书复印件