**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华夏大道北侧御湖湾小区1幢1单元15层1-1504房住宅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

**注册房地产估价师：**{@初审人}(注册号{@初审人证号})

{@复审人}(注册号{@复审人证号})

**估价报告出具日期：**2022年09月06日

**估价报告编号：**豫凯估字[2022]082422043A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{@复审人}、{@初审人}对裴明明、薛菲所拥有的产权位于河南省许昌市禹州市颍川办华夏大道北侧御湖湾小区1幢1单元15层1-1504房的住宅房地产(共一处一套房地产，此次评估房屋建筑总面积为116.10平方米)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、政策和技术标准，在合理的假设下，采用比较法、收益法对估价对象于价值时点的房地产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摘要如下表： 表1

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | **坐落** | 河南省许昌市禹州市颍川办华夏大道北侧御湖湾小区1幢1单元15层1-1504房 | | | | | |
| 2 | **名称** | “御湖湾”小区 | | | | | |
| 3 | **范围** | 包括房屋及其相应分摊的土地使用权（含室内装饰装修，不含动产、特许经营权及债权债务等） | | | | | |
| 4 | **规模** | 房屋总建筑面积116.10M2 及其相应分摊的土地使用权 | | | | | |
| 5 | **用途** | **规划用途** | 住宅 | **实勘用途** | | 住宅 | |
| 6 | **权属** | **权利人** | 裴明明 | **土地使用权类型** | | 未提供《国有土地使用证》 | |
| **共有人** | 薛菲 | **权属证号** | 20190004431 | |  |

**价值时点**：2022年08月19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，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：70.46万元(人民币)，大写人民币：柒拾万零肆仟陆佰元整。合建筑面积单价：6069元/平方米。房屋变现价值估价总额为：63.41万元，大写人民币：陆拾叁万肆仟壹佰元整。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** | **产权证号** | **幢号**  **/房号** | **结构** | **层次/**  **层数** | **建筑面积（M2）** | **实勘用途** | **单 价(元/M2)** | **市场价值**  **（万元）** | **变现价值（万元）** |
| 裴明明薛菲 | 20190004431 | 1/1504 | 钢混 | 15/24 | 116.10 | 住宅 | 6069 | 70.46 | 63.41 |
| 合计 |  |  |  |  | 116.10 |  |  | 70.46 | 63.41 |

**特别提示**：

1、根据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）的要求，房地产司法拍卖估价应提供市场价值和变现价值，为司法拍卖房地产提供价值参考依据。

本次估价按照估价目的和要求进行评估并提供给委托人使用，即为执行拍卖、变现提供价值参考。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。

房地产市场价值，是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。

快速变现价值，是估价对象在没有充足的时间进行营销情况下的价值，往往因要在较短时间内将其卖出而降价销售，因此，快速变现价值通常低于市场价值。

房地产估价师调查了近几年司法评估拍卖成交结果，成交价格一般为评估价值的90%左右，本次估价快速变现价值取值为市场价值的90%。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、在资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、委托人、拍卖人无关。

7、估价对象为涉执待处置房地产，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，但处置后被执行人是否配合交付因素对评估结果的不利影响无法量化，因此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。

8、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09月06日

**目 录**

一、**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 ………………………………………………………17

(十二)实地查勘期 ………………………………………………………………17

(十三)估价作业期 ………………………………………………………………17

**四、附件** …………………………………………………………………………18

**一、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)我们在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；

(二)估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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)我们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)我们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)我们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。查勘人：{@初审人}、{@复审人}，查勘日期：2022年08月19日；部分当事人及法院有关工作人员一同查勘，在场当事人已在查勘记录上签字；

(六)没有人对估价报告提供重要专业帮助；

(七)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；

(八)本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

参加估价的注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| {@初审人} | {@初审人证号} | {@初审人签章} | 2022年09月06日 |
| {@复审人} | {@复审人证号} | {@复审人签章} | 2022年09月06日 |

**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《禹州市自然资源和规划局不动产权登记记载表》复印件等材料为依据，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。

(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《禹州市自然资源和规划局不动产权登记记载表》复印件记载建筑面积大体相当。

(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)委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次评估不考虑水电费、物业费等及其滞纳金及相关费用对价值的影响。

(7)委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，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、用益物权及占有使用情况。

(8)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。

（9）依照相关法律、行政法规规定本估价结果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。

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《禹州市自然资源和规划局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。

(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，根据房地产司法评估估价需要，不考虑其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等因素的影响。

(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《禹州市自然资源和规划局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。

①估价委托人仅提供了估价对象《禹州市自然资源和规划局不动产权登记记载表》复印件，本次估价假定委托人提供的资料真实、合法、有效。

②估价对象的具体位置、座落、用途、建筑结构、总层数是估价的重要依据，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。我公司在此情况下开展的估价工作，当事人不应对估价工作在估价依据方面的固有瑕疵提出质疑，也不得因此对房地产估价机构和注册房地产估价师提出估价不当的指控，当事人应当承担估价结果可能带来的法律后果。

**(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。

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、估价委托人及相关当事人如对本报告的估价结果有异议，请于收到本报告之日起五日内以书面方式向本公司提出。

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、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。

**（三）需要说明的其他事项**

1、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。

2、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。

3、本报告解释权归河南凯业房地产估价咨询有限公司所有。

**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

住所：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

统一社会信用代码：914101057474124171

法定代表人：张红娜

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

委托人提供的房屋共一处一套房地产，此次评估房屋总建筑面积为116.10平方米,估价对象为高层、电梯住宅房屋。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华夏大道北侧御湖湾小区1幢1单元15层1-1504房 | | | | | |
| 2 | **名称** | “御湖湾”小区 | | | | | |
| 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，不含动产、特许经营权及债权债务等） | | | | | |
| 4 | **规模** | 房屋总建筑面积116.10M2 及其相应分摊的土地使用权 | | | | | |
| 5 | **用途** | **规划用途** | 住宅 | **实勘用途** | | 住宅 | |
| 6 | **权属** | **权利人** | 裴明明 | **土地使用权类型** | | 未提供《国有土地使用证》 | |
| **共有人** | 薛菲 | **权属证号** | 20190004431 | |  |

2、估价对象区位状况

(1)坐落位置

其位于河南省许昌市禹州市颍川办华夏大道北侧御湖湾小区1幢1单元15层1-1504房，该项目四至：东至轩辕路，西至友谊路，南至华夏大道，北至行政南路；价值时点估价人员现场查勘估价对象位于河南省许昌市禹州市颍川办华夏大道北侧御湖湾小区1幢1单元15层1-1504房。

(2)交通条件

此位置附近有禹州106路内环、禹州106路外环、禹州16路、禹州6路等公交车通过，交通状况便利，周边道路通达。

(3)基础设施、公用服务设施状况

基础设施：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、通燃气、通暖气等。

附近有公用服务配套生活设施：“禹州市体育公园”、“夏禹公园”、“禹州市中心医院”等；还有其它知名住宅小区：“上东国际”、“书香门邸”等；附近有金融机构服务设施：“中国邮政储蓄银行24小时自助银行(禹州市中心支行)”、“中国工商银行(禹州禹王大道支行)”等；有教育配套实施：“禹州市实验学校”、“禹州市市直第二幼儿园”等；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、噪声、水、辐射、固体废物等污染，卫生整洁。人文、自然环境状况较好，社区成熟度较高等。

3、估价对象实物状况

(1)土地基本状况

①四至：估价对象房屋位于河南省许昌市禹州市颍川办华夏大道北侧御湖湾小区1幢1单元15层1-1504房，该项目四至：东至轩辕路，西至友谊路，南至华夏大道，北至行政南路。

②土地使用期限

委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，委托人提供的《禹州市自然资源和规划局不动产权登记记载表》复印件未显示土地使用期限。

③开发程度：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、通电、通路、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，估价对象为钢混结构，整体共24层，其位于15层，规划用途为住宅，户型为三室两厅一厨一卫。根据委托人提供的《禹州市自然资源和规划局不动产权登记记载表》复印件记载：房屋总建筑面积为116.10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；

地面：地板砖；

墙面：壁纸；

屋顶：客厅石膏板吊顶、卧室石膏线走顶；

外墙：真石漆；

水电等装置：室外独立水、电表，室内配套插座，管线均为暗线；

配套设施：水、电、天然气等设施齐全。

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、景观及其内外部状况等(见附件)。

4、估价对象权益状况

委托人提供的房屋共一处一套房地产，根据估价委托人提供的《禹州市自然资源和规划局不动产权登记记载表》复印件显示权利人为裴明明、共有人薛菲，不动产权证号为：20190004431。估价对象房屋土地使用性质：未提供《国有土地使用证》。

经注册房地产估价师调查，估价对象于价值时点已被人民法院查封，本次估价不考虑查封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。

**(五)价值时点**

2022年08月19日。

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号)第十条规定“人民法院明确价值时点的，价值时点一般以人民法院明确的时点为准，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”。《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实地查勘完成之日为价值时点，即2022年08月19日。

**(六)价值类型**

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，在估价中不带着自己的情感、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；估价对象房屋为共同共有，若进行处分时，需要经全体共同共有人的同意。

(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。

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较高，室内外环境协调，该房地产目前的住宅用途符合最高最佳使用原则，按保持现状继续使用最为有利，本次估价按实勘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。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

本次估价根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号)有关规定，价值时点确定为实地查勘完成之日2022年08月19日。

5.替代原则

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》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号令)；

(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；

(10)河南省高级人民法院关于不动产评估、拍卖、变卖相关问题的工作指引(试行)(2021年11月4日)。

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》；

(6)《关于<河南省房地产估价技术指引>使用中有关事项的通知》(豫房估协〔2021〕34号)。

3、估价委托人提供的有关资料

(1)《司法评估委托书》；

(2)《禹州市自然资源和规划局不动产权登记记载表》复印件；

(3)《执行裁定书》复印件；

(4)其他资料。

4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

(1)禹州市住宅房地产市场资料；

(2)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**

估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。

1.估价方法选用原则

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)和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有关规定：“4.1.1选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适应性分析。4.1.2估价方法的选用,应符合下列规定:(1)估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；(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；(3)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，宜适用成本法；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。(4)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。4.1.3当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时,可只采用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时,宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍。”

2.估价方法的选择

根据委托人提供资料显示：估价对象为河南省许昌市禹州市颍川办华夏大道北侧御湖湾小区1幢1单元15层1-1504房的住宅房地产。

(1)比较法的选择

估价对象用途为住宅，于价值时点近期此区域类似物业可比实例数量较多、信息详实，修正、调整体系完善合理且易于搜集，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一种估价方法。

(2)收益法的选择

估价对象用途为住宅，具有潜在或客观出租收益，且估价对象周边区域可用于比较的同类房地产可比实例租金数量较多、信息详实，修正、调整体系完善合理，租金水平透明且较宜获取，符合收益法选用条件。因此亦适宜采用收益法进行估价。

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价格的一种估价方法。

(3)成本法的选择

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—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。” 因估价对象规划用途为住宅，于价值时点同类房地产交易活跃，虽然理论上对估价对象房地产也可采用成本法，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)假设开发法的选择

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—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。”估价对象为已建成的完好房地产，并无规划变更或调整的通知。本次估价不符合假设开发法选用条件，因此不适宜采用假设开发法进行估价。

3.估价方法的确定

综上所述，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，适宜采用比较法、收益法进行估价。

4.本次估价测算技术路线

先采用比较法、收益法两种估价方法求取估价对象比较价值及收益价值，通过对两种估价方法的测算过程、参数确定进行分析，最后在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定采用两种方法测算结果的简单算术平均值作为估价对象的市场价值。

**(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：70.46万元(人民币)，大写人民币：柒拾万零肆仟陆佰元整。合建筑面积单价：6069元/平方米。房屋变现价值估价总额为：63.41万元，大写人民币：陆拾叁万肆仟壹佰元整。详见估价对象价值明细表2。

估价对象价值明细表 表4

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目及结果估价对象 | | 估价对象 |
| 1．估价对象房屋价值时点的市场价值 | 总价（万元） | 70.46 |
| 2．估价对象房屋价值时点的变现价值 | 总价（万元） | 63.41 |

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**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| {@初审人} | {@初审人证号} | {@初审人签章} | 2022年09月06日 |
| {@复审人} | {@复审人证号} | {@复审人签章} | 2022年09月06日 |

**(十二)实地查勘期**

2022年08月19日。

**(十三) 估价作业期**

2022年08月19日至2022年09月06日

河南凯业房地产估价咨询有限公司

2022年09月06日

**四、附件**

(一)《司法评估委托书》复印件

(二)《禹州市自然资源和规划局不动产权登记记载表》复印件

(三)估价对象内、外部状况照片

(四)估价对象所在位置示意图

(五)房地产估价机构营业执照复印件

(六)房地产估价机构资质证书复印件

(七)注册房地产估价师注册证书复印件