

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建设路北侧恒达·阳光城-阳光福园 2 幢 6 层 604 房住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：禹州市人民法院

房地产估价机构：河南方正房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：郭玲玲 4120190194

刘晨光 4120180047

估价报告出具日期：2022 年 8 月 8 日

估价报告编号：豫郑方正评字[2022]08226A 号

致估价委托人函

禹州市人民法院：

承蒙委托，我公司注册房地产估价师对贵院委托评估的房地产进行了实地查勘，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，采用比较法、收益法，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，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，估价结果如下：

（一）估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（二）估价对象：河南省许昌市禹州市颍川办建设路北侧恒达·阳光城-阳光福园 2 幢 6 层 604 房住宅房地产。

根据估价委托人提供的相关权属资料记载，房地产状况摘要如下表：

1	名称	河南省许昌市禹州市颍川办建设路北侧恒达·阳光城-阳光福园 2 幢 6 层 604 房住宅房地产	
2	坐落	河南省许昌市禹州市颍川办建设路北侧恒达·阳光城-阳光福园 2 幢 6 层 604 房（实勘：禹州市建设路 2 号阳光城·福园 2 号楼 1 单元 604 号）	
3	范围	估价对象包括建筑面积为 169.52 m ² 的房屋及其应分摊的国有土地使用权（含室内外不可移动的装饰装修，不含室内可移动的动产、特许经营权、债权债务等）。	
4	权属	不动产权证号	20190017928
		权利人	高登科、樊喜纳
		共有情况	共有
5	规划用途	住宅	
6	建筑面积	169.52 m ²	
7	其它基本情况	房屋结构：钢混；所在层/总层数：6 层/26 层；建筑朝向：南北。	

(三) 价值时点：2022 年 7 月 15 日。

(四) 价值类型：市场价值。

(五) 估价方法：比较法、收益法。

(六) 估价结果：估价对象在价值时点的房地产市场价值为 104.64 万元，大写人民币壹佰零肆万陆仟肆佰元整，合建筑面积单价为 6173 元/平方米；变现价值为 94.18 万元，大写人民币玖拾肆万壹仟捌佰元整。

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，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

2.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，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。

3.此次评估未考虑房屋使用者是否拖欠水电气、物业费等其他费用对估价结果的影响。

4.报告使用人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，以免使用不当，造成损失!

河南方正房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月八日

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	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) 实地查勘期	17
(十三) 估价作业期	17
四、 相关附件	18
(一) 估价对象现场查勘照片	18
(二) 河南省禹州市人民法院司法评估委托书复印件	18
(三) 估价对象权属资料复印件	18
(四) 河南省禹州市人民法院执行裁定书复印件	18
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	18
(六) 房地产估价机构备案证书复印件	18
(七) 注册房地产估价师注册证书复印件	18

一、估价师声明

郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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. 我们依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析、测算、判断，形成专业意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师于 2022 年 7 月 15 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，因相关当事人不予配合，注册房地产估价师未能进入其内部进行实地查勘，仅限于估价对象的外观，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。在场人员已在查勘表上签字确认。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 本估价报告需经注册房地产估价师签字（盖章），房地产估价机构盖

章并作为一个整体时有效，复印件无效。

8. 如发现本估价报告内的文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

9. 参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签名及签章	签 名 时 间
郭玲玲	4120190194		2022 年 8 月 8 日
刘晨光	4120180047		2022 年 8 月 8 日

二、估价假设和限制条件

（一）估价假设条件

1. 一般假设

（1）估价委托人提供了估价对象的相关权属资料复印件，注册房地产估价师对估价委托人提供的资料进行了审慎核查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。由估价委托人保证其提供的资料合法、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，假定估价对象能正常安全使用。

（3）因相关当事人不予配合，注册房地产估价师未能进入其内部进行实地查勘，故此次评估以估价委托人提供的《禹州市自然资源和规划局不动产权登记记载表》记载的建筑面积为准。

（4）估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿交易的市场，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等共用设施的使用权。

2. 特殊事项假设

（1）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。本次评估无未定事项假设。

（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。

估价对象在价值时点设有抵押权且已被人民法院查封，根据房地产司法评估的需要，不考虑其他优先受偿权及抵押、租赁、查封等因素的影响。

（3）依据不足假设

估价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。

因相关当事人不予配合，注册房地产估价师未能进入其内部进行实地查勘，经与估价委托人沟通并同意，本次估价对估价对象装饰装修设定为满足居住条件的普通装修。

（4）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、设计用途等用途之间不一致，或房屋权属他项权证、土地权属他项权证等上的产权人之间不一致，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。本次评估无不相一致假设。

（二）估价报告使用的限制条件

1. 估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2. 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。

3. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不作为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. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年。若超过使用期限，或价值时点之后、报告使用期限内，估价对象状况或国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率等发生变化，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估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

6. 本估价报告分为“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”部分内容作为工作底稿由估价机构存档。

7. 未经本估价机构书面同意，本估价报告的任何内容均不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位或个人提供，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，最终单价结果取整，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。

9. 本报告需经注册房地产估价师签字（盖章）、估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。

10. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他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. 房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生的结果, 在此提醒报告使用者注意。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：禹州市人民法院

（二）房地产估价机构

房地产估价机构全称：河南方正房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：胡碧畴

机构地址：郑州市金水区经三路北 28 号 A 座 6 层 10 号

统一社会信用代码：91410105776528662P

备案等级：一 级

证书编号：B41010271 号

（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. 估价对象名称

河南省许昌市禹州市颍川办建设路北侧恒达·阳光城-阳光福园 2 幢 6 层 604 房住宅房地产。

2. 估价对象范围

估价对象包括建筑面积为 169.52 m²的房屋及其应分摊的国有土地使用权（含室内外不可移动的装饰装修，不含室内可移动的动产、特许经营权、债权债务等）。

3. 估价对象权益状况

（1）房地产权益状况

根据估价委托人提供的相关权属资料复印件记载，房地产状况摘要如下表：

不动产权证号	20190017928		
权利人	高登科、樊喜纳		
共有情况	共有		
规划用途	住宅		
建筑面积	169.52 m ²		
建筑结构	钢混	所在层数/总层数	6/26

（2）其他权益状况：估价对象在价值时点设有抵押权且已被人民法院查封，本次司法评估不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

4. 估价对象实物状况

（1）建筑物实物状况

估价对象为坐落于河南省许昌市禹州市颍川办建设路北侧恒达·阳光城-阳光福园 2 幢 6 层 604 房（实勘为禹州市建设路 2 号阳光城·福园 2 号楼 1 单元 604 号）；建筑面积为 169.52 平方米；建筑结构为钢混；房屋总层数 26 层，所在层数 6 层；南北朝向。

估价对象所在楼栋外墙底部贴瓷片、上部刷涂料，入室门为防盗门，塑钢窗；因相关当事人不予配合，注册房地产估价师未能进入其内部进行实地查勘，经与估价委托人沟通并同意，本次估价对估价对象装饰装修设定为满足居住条件的普通装修。

通过附件《估价对象现场查勘照片》可较详细了解估价对象室外状况。

配套设施：水、电、电梯、消防、天然气、暖气等设施。

房屋维护状况：现场查勘，整栋地基无明显沉降，估价对象室外墙体无不均匀沉降裂缝，楼地面未发现空鼓，起沙、渗漏，设备设施无破损、明显腐蚀、生锈，保养、维护较好。

（2）土地实物状况

估价对象坐落于河南省许昌市禹州市颍川办建设路北侧恒达·阳光城-阳光福园 2 幢 6 层 604 房。估价对象所占用宗地形状呈规则多边形，地势平坦；地基承载力较好；宗地开发程度：红线外为“七通（通路、上水、下水、通讯、通电、通气、通暖）”，红线内为“七通一平（通路、上水、下水、通讯、通电、通气、通暖及土地平整）”。

5. 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建设路北侧恒达·阳光城-阳光福园 2 幢 6 层 604 房，距禹州市中心医院约 450 米，距颍河游园约 500 米，距世纪华联约 620 米，距颍川寨子小学约 850 米，地理位置较好。

（2）交通状况：估价对象周边有建设路、轩辕路、友谊路、大同路等城市主、次干道，道路通达，有禹州 8 路、禹州 16 路等多路公交车在附近设有站点，出行便捷。小区内地上停车位，停车较便利。

（3）基础配套：估价对象所在区域基础设施开发程度为红线外为“七通（通路、上水、下水、通讯、通电、通气、通暖）”，红线内为“七通一平（通路、上水、下水、通讯、通电、通气、通暖及土地平整）”。

（4）公共配套：估价对象位于建设路与轩辕路交叉口西北角恒达阳光城·福园小区，自然人文环境较好。附近有颍川寨子小学、禹州市实验学校、

房地产市场价格，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。即按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担条件下的价值。

（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。

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。

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。

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（民族自治地方就同时依据有关自治条例和单行条例），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（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

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。

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。

根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是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。

4. 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。

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。

5. 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。

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。

（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年中华人民共和国主席令 第32号）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

（5）《不动产登记暂行条例》（2014年11月24日中华人民共和国国

务院令第 656 号发布)；

(6) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》
(2015 年 4 月 24 日中华人民共和国主席令第 25 号公布)；

(7) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21 号)；

(8) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释[2016]18 号)；

(9) 《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)；

(10) 其他相关法律法规、准则依据等。

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. 本次估价采用的地方标准：

(1) 河南省房地产估价师与经纪人协会课题成果《房地产估价参数选取与运用》；

(2) 河南省房地产估价技术指引；

(3) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》(豫房估协〔2018〕16 号)等。

4. 估价委托人提供的有关资料：

(1) 河南省禹州市人民法院司法评估委托书；

- (2) 估价对象权属资料复印件；
- (3) 河南省禹州市人民法院执行裁定书；
- (4) 其他相关资料。

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) 禹州市房地产市场与估价对象类似的房地产价格资料；
- (2) 禹州市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
- (3) 现场查勘获取的资料及其他有关资料。

(九) 估价方法

估价方法选用一般取决于估价对象的用途、估价技术标准、当地房地产市场条件和估价目的，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、成本法、收益法、假设开发法四种。

本次评估中，注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法求估价对象的价值，主要基于以下考虑：

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”。因估价对象合法用途为住宅，经充分研究和论证，市场上类似估价对象交易案例比较多，交易市场较活跃，可比案例易于收集，且比较法修正、调整体系完善，求取的比较价值最能反映市场形成的真实价格，因此宜选比较法进行估价。

2.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”。因市场中有与估价对象类似的物业出租，交易价格、管理费透明，报酬率易于确定；注册房地产估价师容易收集该区域类似物业客观收益或当前物业租

金收益能够反映房地产市场状况。因此宜选用收益法作为其中的一种估价方法进行估价。

3.估价对象所在的商品房小区土地有关的重要数据规划资料收集不全，造成利用成本法时相关资料无法收集全面，还有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评估估价对象的价值。

4.假设开发法一般适用于未开发房地产或在建工程房地产，因而这里显然不适用假设开发法。

因此此次适用比较法、收益法进行评估。

比较法定义：比较法是将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的交易价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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

收益法定义：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。

收益法公式： $V = A / (Y - g) \times [1 - (1 + g)^t / (1 + Y)^t] + V_t / (1 + Y)^t$

估价技术路线：先用比较法和收益法求出估价对象的比较价值和收益价值，根据目前市场状况及各方法估价参数选取的准确程度，取相应权重，求出估价对象的综合价值。

（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)、《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104.64万元,大写人民币壹佰零肆万陆仟肆佰元整,合建筑面积单价为6173元/平方米;变现价值为94.18万元,大写人民币玖拾肆万壹仟捌佰元整。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名及签章	签名时间
郭玲玲	4120190194		2022年8月8日
刘晨光	4120180047		2022年8月8日

(十二) 实地查勘期

2022年7月15日

(十三) 估价作业期

2022年7月15日至2022年8月8日

河南方正房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年八月八日

四、相关附件

- (一) 估价对象现场查勘照片
- (二) 河南省禹州市人民法院司法评估委托书复印件
- (三) 估价对象权属资料复印件
- (四) 河南省禹州市人民法院执行裁定书复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构备案证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件