

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：豫郑开来评字[2022]F09090001A号

估价项目名称：商丘市睢阳区名门城5号楼1单元801号住宅
房地产市场价值评估

估价委托人：睢县人民法院

房地产估价机构：河南开来房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：轩幸福（注册号4120210153）

闻明亮（注册号4120200079）

估价报告出具日期：二〇二二年九月一日

致估价委托人函

睢县人民法院：

受贵院委托，我公司按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》等有关估价标准的规定，对贵院委托的房地产进行了市场价值评估，现将该项目的估价情况及其结果做如下归纳：

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：估价对象位于商丘市睢阳区名门城5号楼1单元801号，建筑面积为162.572平方米的住宅房屋及其应分摊的土地使用权和装饰装修（不包含动产、债权债务等）。

估价对象基本状况表

房屋所有权人	祖亚飞		共有情况	单独所有	
合同编号	商品房备 2014-002220				
房屋坐落	商丘市睢阳区名门城5号楼1单元801号				
建筑结构	规划用途	总层数	所在层数	建筑面积（m ² ）	建成年份
混合	住宅	11	8	162.572	2016年
装修装饰	外墙刷防水涂料；入户为精装防盗门，厨房、卫生间为推拉门、其余为木门，客厅地面铺地板砖、墙面刷乳胶漆、顶棚石膏板吊顶；卧室地面铺地板砖、墙面贴壁纸、顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地板砖，墙面贴瓷片到顶、顶棚铝塑板扣板吊顶；彩铝窗。				
设施设备	配套设施有水、电、天然气、暖气、电梯等设施较齐全。				

价值时点：二〇二二年八月十六日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：我公司估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照房地产估价的有关法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合法等原则，我们采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，测算出估价对象在价值时点的市场价值为人民币1,471,300元，大写人民币壹佰肆拾柒万壹仟叁佰元整，单价为9050元/m²。

特别提示：1. 该房地产市场价值的结果未扣除变现处置时的登记费用、

过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

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. 估价结果未考虑估价对象是否欠缴税费及相关费用，包含税费、物业费、水电气费等及其滞纳金。

4. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当而造成不必要的损失。

河南开来房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月一日

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.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	8
(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

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：

1. 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；

2. 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，但受到估价报告中已说明的估价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. 注册房地产估价师按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）和《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》等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. 注册房地产估价师于二〇二二年八月十六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，但仅限于估价对象的外观和使用状况，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查勘的责任；

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。

注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
轩幸福	4120210153		二〇二二年九月一日
闻明亮	4120200079		二〇二二年九月一日

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 估价委托人仅提供了估价对象的《司法鉴定委托书》、《河南省睢县人民法院执行裁定书》、《房屋买卖合同》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，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《房屋买卖合同》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等共用设施的使用权。

6. 由于估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

（二）未定事项假设

1. 估价委托人提供的《房屋买卖合同》为未明确估价对象的土地性质，但经注册房地产估价师实地市场调查得知，估价对象目前为市场商品房，土地性质为出让用地，故本次估价假设估价对象的土地性质为出让用地。

2. 估价对象《房屋买卖合同》未记载估价对象的合法用途，经注册房地

产估价师实地查勘，估价对象为住宅用房，本次估价设定房屋合法用途为住宅。

（三）背离事实假设

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

估价对象无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价对象《房屋买卖协议》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2016 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（六）本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据时使用，不做它用。本估价报告书必须完整使用，对仅使用其中部分内容所导致的损失，我们不承担责任。

2. 本次估价考虑的是价值时点的市场价值，无法提前准确考虑将来可能的变现之日对房地产价值的影响因素，包括国家宏观经济政策有无重大变化、是否遇有自然力破坏和其他不可抗力等因素，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响，所做的分析系依据常规经验做出的判断，仅供参考。

3. 本报告的估价结果不包含估价对象可能所欠的物业费、水电费、天然气费等，以及在房屋交易过程中发生的拍卖佣金、诉讼费、营业税及附加、印花税、交易手续费等相关税费。

4. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

5. 本估价报告自出具之日起一年内有效，若报告有效期内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

6. 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。

7. 本报告由河南开来房地产评估咨询有限公司负责解释。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：睢县人民法院

（二）房地产估价机构

房地产估价机构全称：河南开来房地产评估咨询有限公司

法定代表人：王国青

住所：郑州市金水区纬五路 12 号供销大厦七层

统一社会信用代码：914101057374394562（1-1）

资格等级：一 级

证书编号：B41010171

（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

位于商丘市睢阳区名门城 5 号楼 1 单元 801 号，建筑面积为 162.572 平方米的住宅房屋及其应分摊土地使用权和装饰装修（不包含动产、债权债务等）。

2. 估价对象基本状况

（1）估价对象概况

由估价委托人提供的《房屋买卖协议》显示，房屋坐落于商丘市睢阳区名门城 5 号楼 1 单元 801 号，房屋所有权人为祖亚飞，共有情况为单独所有，合同编号为商房备 2014-002220；规划用途为住宅，混合结构，建筑面积 162.572 平方米，建成年份为 2016 年，总层数 11 层，估价对象所在 8 层，户型为四室二厅一厨二卫，南北朝向，配套设施有水、电、天然气、暖气、

电梯等设施较齐全。

(2) 区位状况描述

估价对象区位状况包含位置状况（房屋坐落、方位、与重要场所的距离、临街状况、楼层、朝向）、交通状况（道路、公共交通、交通管制、停车方便程度）、外部配套设施（基础设施、公共服务设施）、环境状况（自然环境、人文环境、景观）等因素，详见区位状况表：

区位状况表

位置状况	房屋坐落	商丘市睢阳区名门城 5 号楼 1 单元 801 号
	临街状况	北临宋城西路、东临神火大道、南临书院路
	楼层	建筑物总层数为 11 层，估价对象在第 8 层
	朝向	南北
交通状况	道路	临宋城西路、神火大道、书院路等主次干道
	公共交通	附近有 51 路、90 路等公交车在附近设站点通过，交通较便利
	停车方便程度	地下停车位，但区域内人口密集，人流量较大，停车较紧张。
外部配套设施	基础设施	道路、供水、排水、供电、通讯、供气、供暖等基础设施完备
	公共服务设施	商丘职业技术学院、商丘市特殊教育学校、应天路书苑小学、建业教育联盟新城幼儿园、应天路书苑小学附属幼儿园商丘市睢阳区妇幼保健院、上海浦东发展银行、中国银行、商丘华商农村商业银行、中国建设银行、多美佳超市、博宏超市、乐万家超市、富美家生鲜超市。等，生活配套设施和公共配套设施齐全。
环境状况	自然环境	噪音污染程度较低，自然环境状况较好。
	人文环境	有上海城市花园、联盟新城、汇豪天下、碧桂园、帝景南苑、香樟公馆等居住小区，社区成熟度高，人文环境较好。

(3) 实物状况描述

① 土地实物状况

土地实物状况描述包含位置、面积、地形地势、地质、基础设施完备度、宗地内开发程度等因素，详见下表：

土地实物状况表

位置	商丘市睢阳区宋城西路与神火大道交叉口西南侧
地形地势	地势平坦
地质	地基承载力较高，地质条件较好
基础设施完备度	宗地外部七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖气）

宗地内开发程度	“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气、通暖气及场地平整）
---------	--

②建筑物实物状况描述

建筑物实物状况描述包含名称、规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、建成年份、建筑功能、工程质量、外观、新旧程度（工程进度）、物业管理等因素。详见下表：

建筑物实物状况表

小区名称	名门城	建筑规模	房地产建筑面积为 162.572m ²
建筑结构	混合	建成年份	2016 年
空间布局	户型为四室二厅一厨二卫，层高正常	建筑功能	住宅
工程质量	主体结构坚固，整体质量良好	新旧程度	维护和保养状况较好，新旧程度较高
物业管理	有物业管理公司，物业管理较好	通风采光	较好
装饰装修	外墙刷防水涂料；入户为精装防盗门，厨房、卫生间为推拉门、其余为木门，客厅地面铺地板砖、墙面刷乳胶漆、顶棚石膏板吊顶；卧室地面铺地板砖、墙面贴壁纸、顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地板砖，墙面贴瓷片到顶、顶棚铝塑板扣板吊顶；彩铝窗。		
设施设备	配套设施有水、电、天然气、暖气、电梯等设施较齐全。		

（4）估价对象权益状况描述

估价对象权益状况包含用途、规划条件、所有权、土地使用权、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、查封等形式限制权力情况、权属清晰情况等。详见下表：

房地产权益状况表

房屋所有权人	祖亚飞	共有情况	单独所有
合同编号	商品房 2014-002220		
土地使用权证号	-		
规划用途	住宅	规划条件	符合城市规划
土地使用权类型	出让	用益物权	未设立
查封情况	已被查封	租赁情况	自住

（五）价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》第十条，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，本次价值时点确定为实地查勘日，即二〇二二年八月十六日。

（六）价值类型

市场价值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。

（七）估价原则

本估价报告遵循下列房地产估价原则：

1. 独立、客观、公正原则，指评估价值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、实践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着自己的情感、好恶和偏见，应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，指评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

合法原则中，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的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例各单行条例），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）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。但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. 价值时点原则，指评估价值应为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。

4. 替代原则，指评估价值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应在合理范围内。

在通常情况下，由于房地产的独一无二特性，难以找到各方面状况与估价对象相同的房地产，所以实际上寻找与估价对象具有替代性的相似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，再根据它们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，在同一个城市、同一个时期，为了同一种估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估应有合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价格不应低于较差的房地产的评估价格。

5. 最高最佳利用原则，指评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：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。实际估价中在选择估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用与合法原则有时是冲突的。实际上，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。

（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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

（2）《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《关于修改〈中华人民共和国土地管

理法〉的决定》第三次修正)；

(3) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令 第46号)；

(4) 《房屋登记办法》(中华人民共和国建设部令第168号)；

(5) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》(河南省房地产估价师与经纪人协会, 2018年5月1日)；

(6) 财政部、国家税务总局下发《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)；

(7) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国人民代表大会常务委 员会, 2021年1月1日)；

(8) 《涉执房地产处置司法评估指导意见》(中国房地产估价师与房地 产经纪人学会, 2021年9月1日)。

2. 本次估价采用的技术规程与行业规范

(1) 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《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

(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/T 50899-2013)；

(3) 《河南省房地产估价技术指引》；

(4) 《房地产估价报告定量评审标准(试行)》。

3. 估价委托人提供的有关资料

(1) 司法鉴定委托书；

(2) 河南省睢县人民法院执行裁定书；

(3) 房屋买卖协议复印件；

(4) 其他相关资料。

4. 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) 注册房地产估价师实地查勘资料；

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据 资料。

(3) 注册房地产估价师及估价机构收集的与估价相关的其他资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的规定，房地产的估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，在进行测算估价对象价值或价格时，估价方法的选用应符合下列规定：

估价对象的同类房地产有交易较多的，应选用比较法；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；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；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成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

1. 估价方法选择

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）估价对象所在同一供需圈内类似物业的租赁案例较多，较易收集到可比租金，故此宜采用收益法进行估价；

（2）估价对象不能作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，且估价对象所在区域内交通便捷，基础和公用配套设施齐全，社区成熟度较高，二级和三级市场交易活跃，住宅价值增值较大，运用成本法不能如实的反应估价对象的市场价值，故此不宜采用成本法进行估价。

（3）根据最高最佳分析，估价对象为已建成并可正常投入持续利用的物业，属于无需更新改造、拆除重建或改变用途的房地产，故本次也不宜采用假设开发法进行估价。

（4）依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）第 4.1.2.1 条规定“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。本次估价对象为住宅，估价对象所在同一供需圈内类似的交易较多，较易收集到可比实例，故本次采用比较法进行估价。

2. 估价方法定义及公式

（1）比较法，即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×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(2) 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。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用报酬资本化法中的持有加转售模式。本次估价采用持有加转售模型，其计算公式如下：

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

式中：V—收益价值

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

我公司估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)和《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》等有关估价法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合法原则，我们采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，测算出估价对象在价值时点的市场价值为人民币 1,471,300 元，大写人民币壹佰肆拾柒万壹仟叁佰元整，单价为 9050 元/m²。

(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签名日期

轩幸福	4120210153		二〇二二年九月一日
闻明亮	4120200079		二〇二二年九月一日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年八月十六日

(十三) 估价作业期

二〇二二年八月十六日至二〇二二年九月一日