

致估价委托人函

林州市人民法院：

承蒙委托，我对贵方委托的吴海龙、刘美荣共同共有的位于河南省安阳市北关区洹北街道办事处胜利路洹北乙区 50 号楼 2 单元 1 层西户房地产进行了市场价值评估。

估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

估价对象：估价对象具体情况如下表：

房地产登记信息一览表

座落	不动产权证书号/ 共有权证号	所有权人/ 共有人姓名	规划 用途	房屋 结构	所在层/ 总层数	建筑面 积(m ²)
河南省安阳市北关区 洹北街道办事处胜利 路洹北乙区 50 号楼 2 单元 1 层 1 层西户	20200027343	吴海龙	住宅	混合 结构	1/6	96.78
	20200027343-1	刘美荣				

本次评估含室内装修装饰价值及分摊国有土地使用权价值，不含家具家电、债权债务、特许经营权、地下室等。

价值时点：二〇二二年五月十二日。

价值类型：房地产市场价格，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，采用科学的估价方法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为：

房地产总价：39.95 万元，单价：4128 元/m²。

总价大写：人民币叁拾玖万玖仟伍佰元整。

特别提示：

1、委托方提供的《不动产权登记记载表》登记了 20.94 平方米的地下室，根据委托方的要求，本次估价范围不包含该地下室。

2、估价的其他有关情况和专业意见，请见附后的估价报告，本估价报告使用期限自出具之日起为一年，另请特别关注本估价报告中的估价假设和限制条件。



河南广聚土地房地产评估有限公司

法定代表人：



二〇二二年五月二十七日

目录

一、估价师声明	2
二、估价假设和限制条件	3
(一) 估价报告假设条件	3
(二) 估价报告使用的限制条件	5
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	9
(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	12
(十一) 注册房地产估价师	12
(十二) 实地查勘期	13
(十三) 估价作业期	13
(十四) 估价报告使用期限	13
四、附件	14

一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2. 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. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签名	签名日期
刘广平	4120040038		2022 年 5 月 27 日
陈震洋	4120180162		2022 年 5 月 27 日

二、估价假设和限制条件

（一）估价报告假设条件

1、一般假设

（1）根据委托人提供的估价对象的《不动产权登记记载表》及我公司注册房地产估价师的实地查勘，对估价对象的权属、面积、规划用途等资料进行了审慎检查，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《不动产权登记记载表》记载面积大体相当。

（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交易双方自愿的进行交易；
- 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。

2、未定事项假设

估价时应说明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。本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

3、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，根据房地产司法鉴定估价的需要，不考虑其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等因素的影响。

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，或房屋权属证明、土地权属证明等上的权利人不一致，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。本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

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，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

（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，需向本公司咨询后做必要修正甚至重新估价。
- 3、本估价报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起。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，估价委托人应及时委托房地产评估机构对估价结果做相应调整或重新估价。
- 4、本估价结论是在估价委托人提供的资料真实、合法、完整、有效基础之上得出的。估价委托人对其所提供的相关资料及各种数据的真实性和有效性负责，并承担相应的法律责任；因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担责任。
- 5、本报告数据全部采用电算化连续计算得出，估价结果精确到小数点后两位，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。
- 6、本估价报告需经估价机构负责人、注册房地产估价师签名（盖章），估价机构加盖公章，作为一个整体时有效，复印件无效。
- 7、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，亦不得以其他任何方式公开发表。
- 8、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两种。

“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”根据有关规定存档。

9、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、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：林州市人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：河南广聚土地房地产评估有限公司

地址：郑州市金水区花园路 85 号 19 层 D 号

法定代表人：刘广平

备案等级：二级

备案证书编号：B41010662

(三) 估价目的

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象为位于河南省安阳市北关区洹北街道办事处胜利路洹北乙区 50 号楼 2 单元 1 层西户房地产，房屋建筑面积为 96.78 m²，本次评估含室内装修装饰价值及分摊国有土地使用权价值，不含家具家电、债权债务、特许经营权等，具体明细见下表。

房地产登记信息一览表

座落	不动产权证书号/ 共有权证号	所有权人/ 共有人姓名	规划 用途	房屋 结构	所在层/ 总层数	建筑面 积(m ²)
河南省安阳市北关区洹北街道办事处胜利路洹北乙区 50 号楼 2 单元 1 层 1 层西户	安阳市房权证北关区字第 00056198 号	吴海龙	住宅	混合结构	1/6	96.78
	安阳市房权证北关区字第 00056199 号	刘美荣				

2、估价对象实物状况

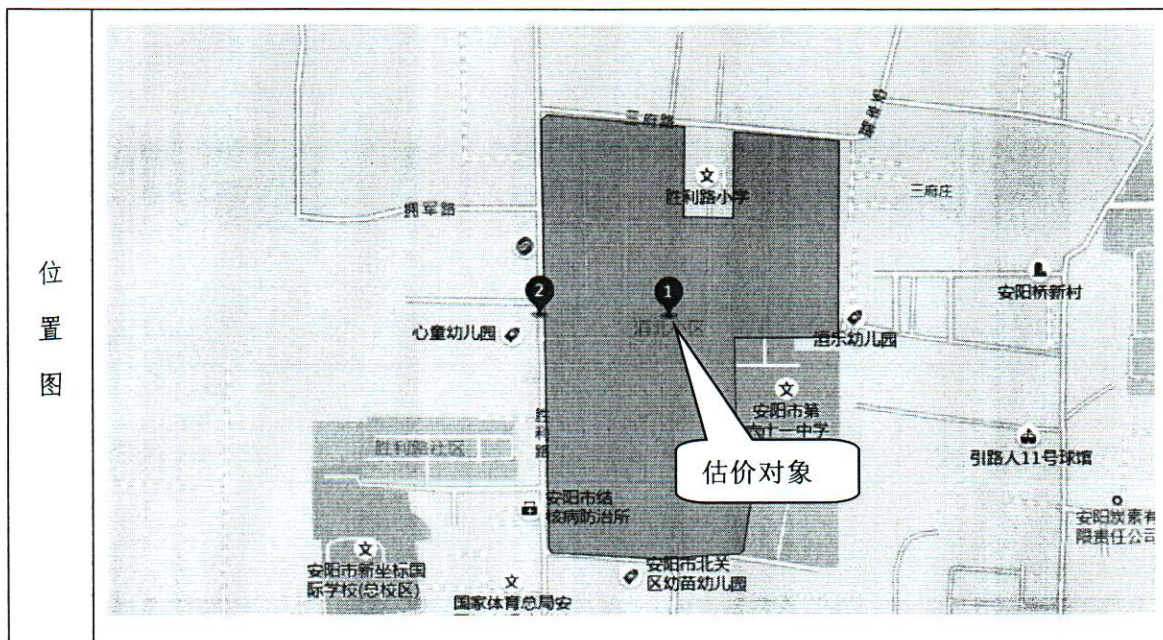
估价对象位于安阳市北关区洹北乙区，所在建筑物为 1 幢多层混合结构住宅楼，该建筑物不临路，外立面刷外墙涂料。估价对象为其中一套住宅，现用于居住，房屋入户为防盗门，室内各房间门为木门，安装塑钢窗；客厅、卧室地面铺木地板，墙面刷涂料；卫生间地面铺地板砖，墙面贴瓷砖；厨房地面铺地板革，墙面贴瓷砖。房屋配备了水、电、气、暖、宽带等基础配套设施，整体维护状况较好。

3、估价对象权益登记状况

估价对象建筑面积为 96.78 m²，估价对象所有权人为吴海龙和刘美荣，共有情况为共同共有，用途为住宅，至价值时点房屋已被查封，查封期限为三年。

4、估价对象区位状况

(1) 位置状况：估价对象位于林州市胜利路与三府路交叉口东南方向。



(2) 外部配套设施状况：估价对象周边主要有安阳市实验中学、胜利路小学、安阳市园林路小学、安阳市新坐标国际学校、安阳肿瘤医院、安阳市第三人民医院等教育医疗配套设施；有袁林、双阳园、双虹园、洹园等其他配套设施；有北辰家园、胜利路社区、洹上人家等住宅小区。区域内银行、影院、公园、绿地等公用设施配套齐全，道路、供水、排水、供电、通讯等市政基础设施完备。

(3) 环境状况：估价对象位于安阳市市区，区域内规划合理，住宅小区较多，绿化率较高，居住人口文化素质较高，社会治安状况较好。

(4) 交通状况：估价对象所处区域道路路网密度较大，有胜利路、拥军路、东风路等道路，有 8 路、23 路、56 路、X82 路等公交车经过，可顺利通达城区各地，交通较便捷，有停车位，停车方便。

(五) 价值时点

根据估价目的，经与委托人协商，价值时点定为实地查勘日期二〇二二年五月十二日。

(六) 价值类型

房地产市场价格，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

本次估价遵循独立、客观、公正、合法的原则及价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

1. 独立、客观、公正原则

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。

2. 合法原则

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。

3. 价值时点原则

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。

4. 替代原则

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。

5. 最高最佳利用原则

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。

(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》（十三届全国人大三次会议通过 2021 年 1 月 1 日施行）；

(2) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

(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第三次修订）；

(4) 《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第三次修订)；

(5) 《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)；

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

(7) 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)。

2、本次估价采用的规程、规范、技术标准

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

(3) 河南省房地产估价师与经纪人协会修订发布的《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) 《林州市人民法院司法鉴定委托书》；

(2) 《河南省林州市人民法院执行裁定书》复印件；

(3) 《不动产权登记记载表》复印件；

(4) 其他有关资料。

4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的资料

(1) 注册房地产估价师实地查勘所得资料；

(2) 注册房地产估价师市场调查搜集的资料。

（九）估价方法

在房地产估价中，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，采用不同的估价方法。估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。本次估价对象周边类似房屋较多，租金收益稳定，经过分析采用了比较法、收益法进行估价。

比较法是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。

收益法是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。

（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，采用科学的估价方法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为：

房地产总价：39.95 万元，单价：4128 元/m²。

总价大写：人民币叁拾玖万玖仟伍佰元整。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘广平	4120040038		2022年5月27日
陈震洋	4120180162		2022年5月27日

(十二) 实地查勘期

自进入估价对象之日(二〇二二年五月十二日)起至完成实地查勘之日(二〇二二年五月十二日)止。

(十三) 估价作业期

自受理估价委托之日(二〇二二年五月十二日)起至估价报告出具之日(二〇二二年五月二十七日)止。

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告使用期限为一年,自报告出具之日起算。

河南广聚土地房地产评估有限公司

二〇二二年五月二十七日

