

# 房地产司法估价报告

估价项目名称：河南省濮阳市昆吾花园二期 23 号楼 2 单元 2 楼东  
户房地产市场价格价值评估

估价委托人：河南省南乐县人民法院

房地产估价机构：濮阳市濮房房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王承阳(注册号：4120200068)

徐增旺(注册号：4420100152)

估价报告出具日期：二〇二二年五月三十日

估价报告编号：豫濮房估字第 FY2022—030 号

## 致估价委托人函

河南省南乐县人民法院：

受贵院委托，我机构派注册房地产估价师对委托评估的房地产进行了评估。现将估价要项归纳并报告如下：

**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：**河南省濮阳市昆吾花园二期 23 号楼 2 单元 2 楼东户房地产，根据委托人提供的房屋所有权证存根复印件显示：房屋所有权人为龚艳伟，估价对象所在 2-3 层，总层数为 3 层，建筑面积为 215.20 平方米。车库所在 1 层，建筑面积为 20.31 平方米。

**价值时点：**2022 年 5 月 26 日，为完成实地查勘之日。

**价值类型：**市场价值、快速变现价值。

**市场价值：**指由熟悉情况、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：**指估价对象在没有充足时间进行营销情况下的价值。

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**注册房地产估价师遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价格诸因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点并且满足所有假设和限制条件下的市场价值、快速变现价值分别为：

**市场价值（含车库）：**1915736 元，大写：人民币壹佰玖拾壹万伍仟柒佰叁拾陆元整，折合建筑面积单价：8902 元/平方米；

建议快速变现价值（含车库）：1532589 元，大写：人民币壹佰伍拾叁万贰仟伍佰捌拾玖元整，折合建筑面积单价：7122 元/平方米。

特别提示：

1. 根据委托人提供的房屋所有权证存根复印件显示为准。
2. 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）[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。
3. 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发生的相关费用。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. 特别提醒竞买人：要充分了解估价对象现实存在的和潜在的各种风险，更有必要对房屋室内状况进行详细的查看，做到心中有数，以免在竞拍到手后产生不必要的麻烦。

濮阳市濮房房地产评估有限公司

法定代表人：郭利红

二〇二二年五月三十日



## 目 录

估价师声明.....	
估价假设和限制条件.....	
一、一般假设.....	
二、未定事项假设.....	
三、背离事实假设.....	
四、估价限制条件.....	
五、其他特殊情况说明.....	
估价结果报告.....	
一、估价委托人.....	
二、房地产估价机构.....	
三、估价目的.....	
四、估价对象.....	
五、价值时点.....	
六、价值类型.....	
七、估价原则.....	
八、估价依据.....	
九、估价方法.....	
十、估价结果.....	
十一、注册房地产估价师.....	
十二、房地产拍卖估价报告使用提示.....	
十三、实地查勘期.....	
十四、估价作业期.....	
十五、估价报告使用期限.....	
附 件.....	
一、《河南省南乐县人民法院委托书》复印件.....	
二、估价对象位置图.....	
三、估价对象现场照片.....	
四、估价机构营业执照复印件.....	
五、估价机构资质证书复印件.....	
六、估价师注册证书复印件.....	

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师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。
2. 本估价报告中的分析、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. 注册房地产估价师徐增旺、王承阳于 2022 年 5 月 26 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和拍照、记录，经勘察但仅限于对估价对象外部状况和环境、位置。注册房地产估价师不承担对估价对象房屋建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师（盖章）：



## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 根据委托人提供的房屋所有权证存根复印件信息显示为准。
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，且价值时点之后处于正常维护管理状态直至其经济寿命结束。
3. 对房地产市场的假设：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。
4. 估价对象为整幢房地产。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。
5. 根据价值时点原则，假定处在不断变化中的影响价格的各项因素在价值时点静止不变。

### 二、未定事项假设

评估委托书中未约定本次估价的价值时点，为保证估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致，本次评估的价值时点定为完成估价对象实地查勘之日。

### 三、 依据不足假设

估价对象权属、面积、用途等应以委托人提供的情况说明和证明复印件信息显示为准。

### 四、 背离事实假设

在价值时点，根据房地产司法估价需要，不考虑估价对象是否存在其他优先受偿款、抵押、查封等因素的影响。

### 五、 估价限制条件

1. 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。

2. 本估价报告使用期限为壹年。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，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3. 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，亦不得以其他方式公开发表。

### 六、 其他特殊情况说明

1. 本估价报告需加盖估价机构公章、注册房地产估价师签名并盖章，且作为一个整体使用时方为有效，不签字、不盖章报告或者估价报告复印件不具有法律效力。

2. 如果对估价报告有任何异议，例如：估价对象、估价目的、价值时点、价值定义、估价结果等，或者发现估价报告中的文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，可于估价报告出具之日起十五日内来本

估价机构咨询或提出复核。

3. 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，现实房地产交易中，一般难以达到理想的市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

4. 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。

5. 特别提醒竞买人：①要充分了解估价对象现实存在的和潜在的各种风险，更有必要对房屋室内状况进行详细的查看，做到心中有数，以免在竞拍到手后产生不必要的麻烦；②若以后产权部门确认的建筑面积与合同约定面积不一致，存在是否找补房款差价问题。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：河南省南乐县人民法院

住所：河南省濮阳市南乐县南湖路6号

### 二、房地产估价机构

机构名称：濮阳市濮房房地产评估有限公司

单位地址：濮阳市华龙区颐北街1号（颐和花园西门）

资质等级：二级                      证书编号：B41090052

营业执照（统一社会信用代码）：9141090267808085XC

电话：0393-8616611

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

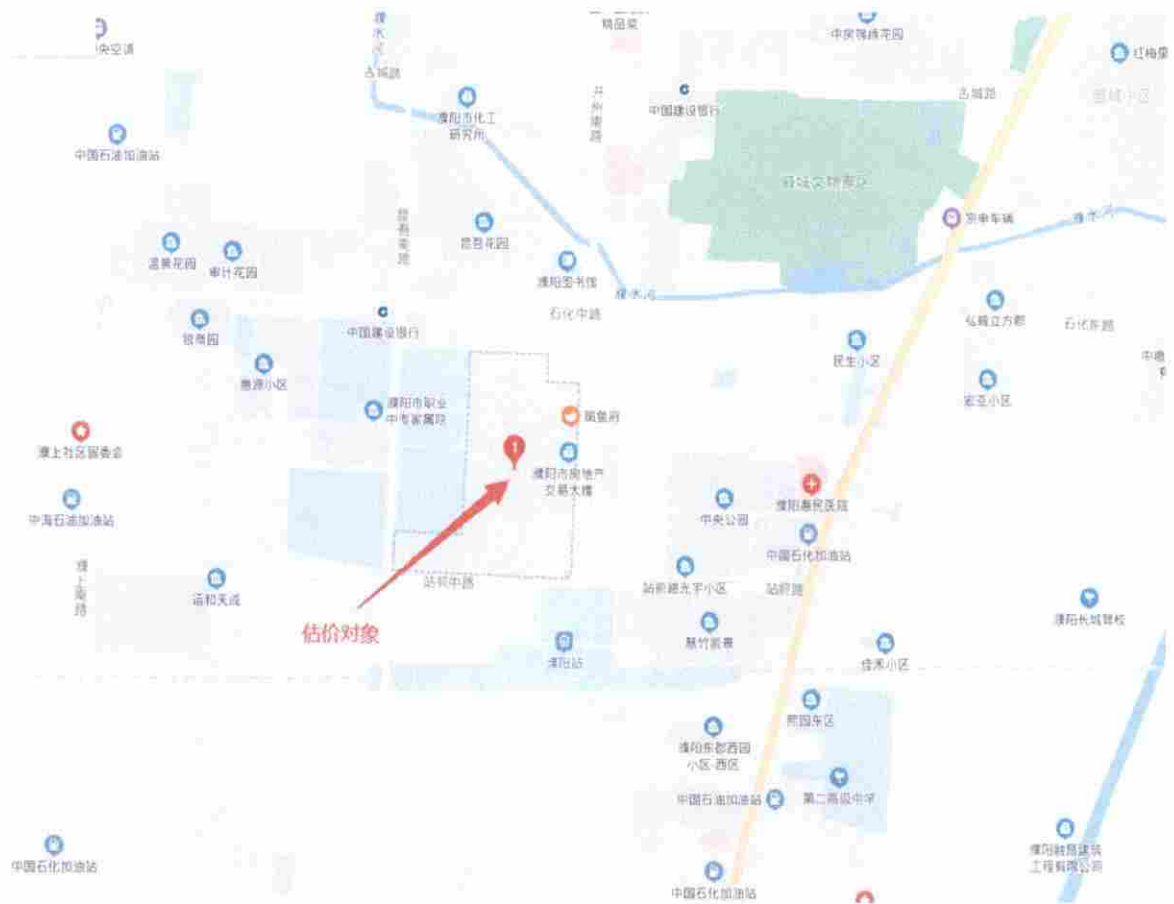
估价对象为河南省濮阳市昆吾花园二期23号楼2单元2楼东户房地产，包含与建筑物密不可分的装饰装修、设施设备，包含该房屋应分摊的土地使用权等。

#### 2. 估价对象区位状况

##### (1) 位置状况

坐落：开州路路西、站前路路北

方位：估价对象属于河南省濮阳市华龙区



## (2) 交通状况

道路状况：估价对象附近主要道路有开州路、石化路、昆吾路，附近有7路、Y77路、公交路过。

交通管制情况：估价对象附近道路通行车辆与通行时间不限制，受交通灯的限制，限速60Km/h，大货车通行，无过路费、过桥费等收费站点。

停车方便程度：估价对象所在位置停车一般。

## (3) 周围环境

自然环境：估价对象附近无水污染、无难闻的气味、无有毒有害物质和粉尘等。

人文环境：估价对象附近有濮阳火车站、昆吾小学、濮阳市妇幼保健院等，附近小区密集社会治安状况较好。

#### (4) 外部配套设施

外部基础设施为“六通”，即具备了红线外道路、供水、排水、电力、电信、等基础设施。

### 3. 估价对象实物状况

#### (1) 建筑物状况：

位于河南省濮阳市昆吾花园二期 23 号楼 2 单元 2 楼东户房地产，经现场勘察，该估价对象所在 2-3 层；车库位于 1 层，入户防盗门；窗户设有防盗窗；地面铺有地板砖；室内套装门等。

维护使用状况：经现场查勘，发现估价对象建筑物外观有外墙漆、无沉降现象，墙面无空鼓、损毁等现象。

#### (2) 土地状况：

开发程度：宗地红线内“五通一平”条件，即通路、上水、下水、电、通讯，道路平整。

### 4. 估价对象权益状况

估价对象位于河南省濮阳市昆吾花园二期 23 号楼 2 单元 2 楼东户房地产，根据委托人提供的房屋所有权证存根复印件显示：房屋建筑面积为 215.20 平方米，车库建筑面积为 20.31 平方米。

## 五、 价值时点

2022年5月26日

评估委托书中未约定本次估价的价值时点，为保证估价对象在价值时点的状况与实地查勘之日的状况一致，本次评估的价值时点定为完成估价对象实地查勘之日。

## 六、 价值类型

价值类型：市场价值、快速变现价值。

市场价值：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。

快速变现价值：指估价对象在没有充足时间进行营销情况下的价值。

## 七、 估价原则

本次估价遵循了以下原则：

### 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。

### 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。

### 3. 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。

#### 4. 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。

#### 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。

### 八、 估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、司法解释、行政法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号, 2021年1月1日施行);

(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第三次修正并公布实施)

(3) 《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46号公布);

(4) 《司法鉴定程序通则》修订版(司法部令132号);

(5) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年8月24日法释[2009]16号);

(6) 《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。

(7)《关于印发“人民法院委托评估工作规范”的通知》(法办 2018 第 273 号)

## 2. 本次估价采用的技术规程

- (1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- (2)《房地产估价报告评审标准》；
- (3)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
- (4) 河南省房地产司法鉴定估价指导意见；
- (5)《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

《河南省南乐县人民法院委托书》；

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

估价人员现场核实、实地查勘、拍照等资料；

其它与估价相关资料。

## 九、 估价方法

根据估价目的及估价对象的用途状况，分别采用不同的估价方法。

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。

### 1、估价方法选择：

我们对估价对象及周边环境进行了详细的实地勘察，经充分研究分

析认定，估价对象属于较成熟区域，同一供需圈内类似规模、档次的房地产交易实例可以搜集，且修正、调整体系完善，故本次评估可以选用比较法。

估价对象对外出租实例较多，有潜在的租金收益，且同类房地产租赁市场活跃，租金及运营费用等资料较易收集，可以获取充足的市场租赁收益状况资料，故本次评估适宜采用收益法进行评估。

估计对象所在建筑物处于使用状态，不具备再开发潜力，不适宜选用假设开发法。

估价对象为整栋建筑物其中一部分，应分摊的土地面积不详，土地取得成本、开发利润等重要数据不易测算，故不适宜选用成本法。

综上所述本次估价仅采用了比较法和收益法。

## 2. 本次评估选用的估价方法定义及公式：

**比较法定义：**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修正后得到估价对象价值或价格的方法。

**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:

适合于客观年净收益每年不变、收益年限为有限年的收益法基本公式:

$$V = \frac{A}{Y} \left[ 1 - \frac{1}{(1 + Y)^n} \right]$$

V: 房地产价值

A: 年净收益

Y: 报酬率

n: 收益年限

## 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, 在认真分析所掌握资料及影响估价对象价格诸因素的基础上, 最终确定估价对象在价值时点并且满足所有假设和限制条件下的市场价值、快速变现价值分别为:

市场价值(含车库): 1915736 元, 大写: 人民币壹佰玖拾壹万伍仟柒佰叁拾陆元整, 折合建筑面积单价: 8902 元/平方米;

建议快速变现价值(含车库): 1532589 元, 大写: 人民币壹佰伍拾叁万贰仟伍佰捌拾玖元整, 折合建筑面积单价: 7122 元/平方米。



## 十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐增旺	4420100152		2022年5月30日
王承阳	4120200068		2022年5月30日

## 十二、 房地产拍卖估价报告使用提示

提请报告使用人留意：

处分房地产由于其诉讼、司法拍卖、清偿、抵债等原因，造成其除具有房地产估价的一般固有特点外，还有许多新的特点，因此在对房地产强制拍卖、纠纷诉讼、司法执行估价过程中，应根据这些不同点，确定其价格。

### 1. 强制处分

处分房地产的拍卖属于强制性的司法行为，原权利人没有权利讨价还价，处分行为也一定要在规定的时间内完成。

### 2. 快速变现

由于拍卖交易方式的特点，买受人（购得拍卖标的物的竞买人）在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对拍

卖标的物作充分的了解，特别是可能需在较短的时间内支付全部款项，承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低。

### 3. 市场需求面窄、推广力度小

拍卖房地产多为单宗、部分、小规模物业，难以像房地产开发项目一样进行市场营销，仅以拍卖公告的形式进行宣传，推广力度较小；再加之拍卖房地产是以已确定用途、规模、位置的现有状况下进行销售，不像房地产开发项目一样先进行市场定位、营销、策划，以销定产的方式进行，因此市场需求面窄，只会满足个别消费者的需求并在许多方面存在“不满意”，在成交价格上不得不低于正常的房地产项目。

### 4. 消费者心理因素

购买者由于消费心理的影响，在购买前已先期认为处分被拍卖的房地产价格会低于正常房地产价格，且购买后由于原权利人的不配合，顺利取得并使用可能会有一定的麻烦，使得拍卖房地产的价格较低。

### 5. 拍卖房地产的处置税费

一般情况下有诉讼费用、执行费用、估价费用、拍卖佣金（网上拍卖一般零佣金）、增值税、契税、个人所得税、权证登记费等税费。

### 6. 价格差异

一般情况下，以司法诉讼、强制拍卖、快速变现方式处置房地产时，变现时间较短，变现成本较高，可能需一次性付清房价款，变现价格较低。拍卖时需要有一定的竞价空间，受目前拍卖市场的成交活跃程度影响，将会产生一定的价格减损，最可能实现的价格一般比市场价格要低，通常住宅用房价格差异程度大约为 10%~20%。

### 十三、 实地查勘期

2022年5月26日。

### 十四、 估价作业期

2022年5月26日至2022年5月30日。

### 十五、 估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年，自报告出具日算起。

濮阳市濮房房地产评估有限公司

二〇二二年五月三十日



## 附 件

- 一、《河南省南乐县人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象现场照片
- 四、估价机构营业执照复印件
- 五、估价机构资质证书复印件
- 六、估价师注册证书复印件
- 七、房屋所有权证存根复印件

# 南乐县人民法院司法技术工作 鉴定委托书

(2022)南司辅字第7号

濮阳市濮房房地产评估有限公司：

我院受理的“杨改菊申请龚艳伟、扈晓峰（民间借贷纠纷）”一案，现根据案件审理需要，委托对以下问题进行司法鉴定：

对杨改菊申请对龚艳伟与扈晓峰共有的位于濮阳市昆吾花园二期23号楼2单元2楼东户的房产价值进行评估。

以上需鉴定的事项请根据审判工作要求，在接受委托后30个工作日内完成，鉴定后请及时出具书面鉴定意见一式肆份。

技术室：郭璐璐

联系电话：0393-6882456

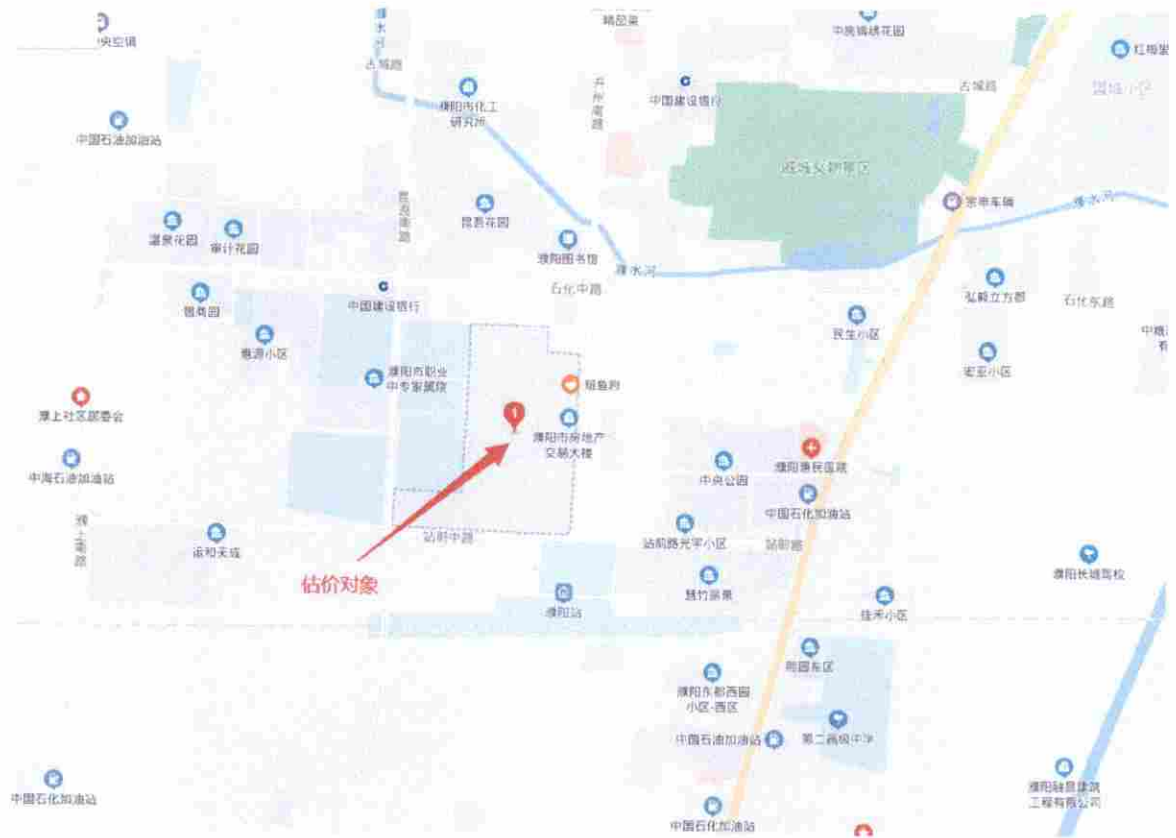
- 附件：1、司法鉴定要求  
2、司法鉴定材料目录

**\*注** 核对材料齐全后请将鉴定机构公章盖至鉴定机构名称处，回馈一份该委托书与肆份鉴定结果邮寄至南乐县南湖路6号（光明路与南湖路交叉口东北角）南乐县法院技术室郭璐璐处。

二〇二二年五月二日 (签章)



# 估价对象位置图



估价对象照片





统一社会信用代码

9141070568087XC

# 营业执照



扫描二维码  
到企业信用信息公示  
系统了解更多信息  
详情，请阅读须知。

名称 濮阳市濮房房地产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 郭利红

注册资本 壹佰万圆整  
成立日期 2008年07月31日  
营业期限 2008年07月31日至2028年07月30日  
住所 濮阳市中原路与颍川街交叉口南50米1号

经营范围 一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；不动产登记代理服务；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

登记机关



<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：濮阳市濮房房地产评估有限公司

法定代表人：郭利红  
(执行事务合伙人)

住 所：濮阳市中原路与颍北街交叉口南50米1号

统一社会信用代码：9141090267808085XC

备案等级：二级

证书编号：B41090052

有效期限：2019年12月25日至2022年12月24日



发证机关(公章)

二〇一九年十二月二十五日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00188264

姓名 / Full name

徐增旺

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372526197309150313

注册号 / Registration No.

4420100152

执业机构 / Employer

濮阳市濮房房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-13

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00203528

姓名 / Full name

王承阳

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410928199409214534

注册号 / Registration No.

4120200068

执业机构 / Employer

濮阳市濮房房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-8

持证人签名 / Bearer's signature



000035

### 房屋所有权证存根

证本编号 00119691

登记编号 08098005

字第 2008-06407

核对与原件无异  
核对人



房屋所有权人		龚艳伟					
房屋坐落		濮阳市市辖区046-10-023-2-03					
丘(地)号		046-10		产别		私产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	023	2-03	混合	3	2-3	215.20	住宅
	023	05	混合	3	1	20.31	车库
共有人		每人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号		国有(划拨)		使用面积(平方米)			
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
附记 标准价购房 M <sup>2</sup> 成本价购房 M <sup>2</sup> 市场价购房 M <sup>2</sup> 个人产权比例							
缮证人		王方方		校对入		王方方	
领证人签章		[Signature]		领证日期		2008.7.11	