



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：濮阳市市辖区黄河路路北、长庆路路西咖啡时光小区

004 幢 1 单元 2 层 03 号（东户）住宅房地产市场价值评估

估价委托人：河南省濮阳市中级人民法院

房地产估价机构：河南信恒房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李素芳(注册号：4120130083)

赵中伟(注册号：4120170136)

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十五日

估价报告编号：豫信恒房估字第 2022—233 号

致估价委托人函

河南省濮阳市中级人民法院：

受贵单位委托，我机构派注册房地产估价师对委估房地产进行了评估。现将估价要项归纳并报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：濮阳市市辖区黄河路路北、长庆路路西咖啡时光小区 004 幢 1 单元 2 层 03 号（东户）住宅房地产及 004 幢 1-05 号地下室。根据估价委托人提供的濮房权证市字第 2008-11840 号《房屋所有权证》复印件显示：房屋所有权人为罗衍宾，1-03 号房屋建筑面积为 123.42 平方米，设计用途为住宅；1-05 号负 1 层地下室建筑面积为 17.16 平方米。经现场查勘，估价对象所在的 004 幢总层数 8 层（其中地上 7 层，地下 1 层），一梯两户，步梯房，结构类型为混合，竣工日期为 2006 年 1 月 16 日（工程标志牌显示）。估价对象位于 004 幢 1 单元 2 层东户及负 1 层 1-05 号，1-03 号房户型为 3 室 2 厅 2 卫 1 厨，其中客厅及 2 间卧室朝阳。

本次评估包含与建筑物密不可分的装饰装修及设施设备，包含负 1 层 1-05 号地下室，包含房屋应分摊的土地使用权（土地使用权取得方式为国有出让），不包含动产、债权债务等。

价值时点：2022 年 06 月 14 日，为完成估价对象实地查勘之日。

价值类型：市场价值。

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。

估价的价值标准为公开市场价值，不考虑抵押、查封等因素的影响。

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，按照估价工作程序，采用了适宜的估价方法进行了专业测算，在认真分析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为 **103.65 万元**，大写人民币 **壹佰零叁万陆仟伍佰元整**，折合房屋建筑面积单价 **8398.15 元/平方米**。

评估报告和评估结果使用的特别提示：

1. 本报告估价结果包含 004 幢 1-05 号地下室价值。
2. 本估价报告的结果意见为估价对象在价值时点满足全部假设与限制条件下的价值，报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“假设和限制条件”部分认真阅读，合理理解、使用本估价报告。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。

7. 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风险，更有必要到实地对房屋的区位状况、实体状况进行详细查看；②要充分了解估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金；③竞买人要充分了解估价对象房地产办理转让手续时所需缴纳的相关税费，做到心中有数，以免在竞拍到手后产生不必要的麻烦。

河南信恒房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月二十五日

目 录

估价师声明	- 1 -
估价假设和限制条件.....	- 2 -
一、 一般假设.....	- 2 -
二、 未定事项假设.....	- 3 -
三、 依据不足假设.....	- 3 -
四、 背离事实假设.....	- 4 -
五、 估价报告使用的限制条件.....	- 4 -
六、 其他特殊情况说明.....	- 5 -
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.....	- 11 -
六、 价值类型及其定义.....	- 12 -
七、 估价原则.....	- 12 -
八、 估价依据.....	- 14 -
九、 估价方法.....	- 16 -
十、 估价结果.....	- 17 -
十一、 注册房地产估价师.....	- 18 -
十二、 涉执房地产处置司法评估报告使用提示.....	- 18 -
十三、 实地查勘期.....	- 20 -
十四、 估价作业日期.....	- 20 -
十五、 估价报告使用期限.....	- 20 -
附 件.....	- 21 -
一、 《河南省濮阳市中级人民法院委托书》复印件.....	
二、 估价对象位置图.....	
三、 估价对象现场照片.....	
四、 《房屋所有权证》复印件.....	
五、 《房屋他项权证》复印件.....	
六、 估价机构营业执照复印件.....	
七、 估价机构备案证书复印件.....	
八、 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本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. 注册房地产估价师李素芳、赵中伟已在 2022 年 06 月 14 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和拍照，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。

法院工作人员及部分相关当事人进行了一同查勘，并已在查勘记录表上签字确认。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价对象权属、范围、面积、用途等基本信息来源于委托人提供的资料，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。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

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委托人提供的《房屋所有权证》复印件内容显示的建筑面积大体相当。

4. 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。

5. 估价对象为住宅房地产，应享有独立的通行权及公共部分的水电使用权。

6. 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。

7. 委托人提供的资料中未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为估价前提。

8. 委托人提供的资料中未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金。本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用为估价前提。

二、未定事项假设

未定事项假设是指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。

评估委托书中未约定本次估价的时点，为保证估价对象在价值时点的状况与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

依据不足假设是指应说明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。

估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《房屋他项权证》复印件，本次评估设定估价委托人提供估价对象的《房屋所有权证》、《房屋他项权证》复印件记载内容与原件一致。

四、背离事实假设

背离事实假设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。

在价值时点，根据涉执房地产处置司法评估需要，涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响为估价前提。

五、估价报告使用的限制条件

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. 本估价结果为估价对象于价值时点的价值，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。

4. 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。

5. 本报告由河南信恒房地产评估有限公司负责解释。

六、其他特殊情况说明

1. 法院工作人员及部分相关当事人进行了一同查勘，并已在查勘记录表上签字确认。被执行人罗衍宾未到现场进行实地查勘。

2. 委托人提供的资料中未书面明确评估对象交易税费负担方式，根据现行的网拍涉执房地产处置中的竞买公告内容显示“司法拍卖标的物转让登记手续由买受人自行办理，竞买前竞买人需自行了解成交后相关纳税标准，产权过户所涉及产生的一切税、费（包括因历史原因需要补交的例如契税增值税等税、费）及其可能存在的物业费、水、电等欠费均由买受人承担。”故本次评估设定估价对象的交易税费负担方式全部由买受人负担。

3. 本估价报告的结果意见为估价对象在价值时点满足全部假设与限制条件下的价值，报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“假设和限制条件”部分认真阅读，合理解、使用本估价报告。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

11. 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风险，更有必要到实地对房屋的区位状况、实体状况进行详细查看；②要充分了解估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金；③竞买人要充分了解估价对象房地产办理转让手续时所需缴纳的相关税费，做到心中有数，以免在竞拍到手后产生不必要的麻烦。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：河南省濮阳市中级人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：河南信恒房地产评估有限公司

单位地址：濮阳市开州路与石化路交叉口向南 200 米路东

法定代表人：王金虎

备案等级：二级 证书编号：B41090022

营业执照（统一社会信用代码）：91410900761654391K

电话：0393-4425522 传真：0393-4425521

网址：<http://www.hnxhpg.com>

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

（一）估价对象范围

估价对象为濮阳市市辖区黄河路路北、长庆路路西咖啡时光小区 004 幢 1 单元 2 层 03 号（东户）住宅房地产及 004 幢 1-05 号地下室，主房建筑面积为 123.42 平方米、地下室建筑面积为 17.16 平方米。本次评估包含与建筑物密不可分的装饰装修及设施设备，包含房屋应分摊的土地使用权（国有出让），不包含动产、债权债务等。

(二) 估价对象区位状况

1. 位置状况

坐落：濮阳市市辖区咖啡时光小区 004 幢 1 单元 2 层 03 号。

方位：估价对象位于黄河路路北、长庆路路西，濮阳 CBD 商圈内，属于濮阳市市辖区中心区域。



与相关场所距离：估价对象位于濮阳市 CBD 商圈内，500 米范围内有濮阳环球港、银座商城、悦尚城、丹尼斯百货商城、濮阳义乌国际商贸城、崛起时代、万嘉 360 广场、万利·财富广场、正大家居博览中心、金桥家居建材市场等。

临街状况：估价对象所在 004 幢位于小区内部，不临街。

楼层：004 幢总层数 8 层（其中地上 7 层，地下 1 层），估价对象住宅房地产所在层次为地上第 2 层，地下室位于负一层。

朝向：南北朝向。

2. 交通状况

道路状况：估价对象附近主要道路有黄河路、长庆路、任丘路、安居街。黄河路是濮阳市城区东西向交通主干道，任丘路是濮阳市城区东西向交通次干道，长庆路是濮阳市城区南北向交通次干道，安居街是区域内交通巷道。

出入可利用的交通工具：估价对象附近有 12、13、25、31、Y72、Y76 等公交线路通过，也可自行驾车或乘坐出租车出行。

交通管制情况：估价对象附近道路通行时间不受限制，受交通信号灯的制约，无过路费，无过桥费等收费站点。

停车方便程度：估价对象所在小区规划有地上停车位，停车较方便。

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。所处区域环境卫生状况较佳，所在小区绿化率较高，环境较优。

人文环境：估价对象所处区域位于濮阳市 CBD 商圈内，周边商贸中心、写字楼林立、社会治安状况较好，人文环境较好。

4. 外部配套设施

外部基础设施：“七通”，即具备了红线外道路、供水、排水、电力、电信、燃气、热力等基础设施。

外部公共服务设施：估价对象周边 1 公里范围内有濮阳环球港、银座商城、悦尚城、丹尼斯百货商城、濮阳义乌国际商贸城、红星美凯龙、万嘉 360 广场、正大家居博览中心、金桥建材市场等市级商业服务中心；有万利·财富广场、恒丰中央广场等商务写字楼；有濮阳油田总医院、

华龙区人民医院等医疗卫生服务机构；濮阳市华龙区第一中学、濮阳市油田第二高级中学等教育机构；有中国银行、中国工商银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行、中原银行等金融机构服务网点。

(三) 估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况：

估价对象所在的 004 幢结构类型为混合，一梯两户，步梯房，总层数为 8 层（其中地上 7 层，地下 1 层），估价对象所在层次为地上第 2 层，地下室位于负一层。004 幢外墙面粉墙漆，单元门装双面钢板平开门，楼梯间踏面及踢面铺地板砖、楼梯间内墙面及顶棚刷墙漆，楼梯采用钢护栏及木扶手围护，竣工日期为 2006 年 1 月 16 日（工程标志牌显示）。

004 幢 1 单元 2 层 03 号（东户），房屋建筑面积为 123.42 平方米，户型为 3 室 2 厅 2 卫 1 厨，南北通透，其中客厅及 2 间卧室朝阳。入户门装双面钢板防盗门，安装塑钢窗，客餐厅及走廊地面铺地板砖、内墙面刷墙漆、顶棚采用造型吊顶及阴角石膏线装饰；卧室装成品套装门、地面铺地板砖、内墙及顶棚刷乳胶漆（顶棚阴角采用石膏线装饰）；厨房装餐边柜厨房一体门、地面铺地板砖、内墙贴瓷砖、顶棚采用 PVC 吊顶装饰，室内装整体厨房、烟机灶具；主、客卫生间均装成品套装门、地面铺地板砖、内墙贴瓷砖、顶棚采用 PVC 吊顶装饰，客卫采用干、湿分离设计，室内装卫生洁具。现场查勘时，主卧卫生间作为储藏室使用。

004 幢 1-05 号地下室建筑面积为 17.16 平方米，装双面钢板防盗门，安装塑钢采光窗（该房为半地下室），南朝向，室内水泥地面，内墙及顶棚刷涂料。现场查勘时，该地下室作为储藏室使用。

设施设备：估价对象有上水、下水、电、讯、燃气、热力等。

维护使用状况：至价值时点除 004 幢外墙漆有局部脱落外，未发现估价对象建筑物有裂纹、沉降现象，估价对象建筑物维护使用状况较好。

2. 土地实物状况：

开发程度：宗地红线内“七通一平”，即通路、上水、下水、电、通讯、燃气、热力等及场地平整。

土地面积：估价对象房屋应分摊的土地使用权面积不详。

(四) 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件内容显示：《房屋所有权证》证号为濮房权证市字第 2008-11840 号，房屋所有权人为罗衍宾，产别为私产，房屋设计用途为住宅、地下室。房屋应分摊的土地使用权性质为国有出让。根据估价委托人提供的《房屋他项权证》复印件内容显示：估价对象存在他项权利，《房屋他项权证》证号为濮房他证市字第 2014-5203 号，他项权利人为中国银行股份有限公司濮阳分行，他项权利类型为抵押，债权数额 488000 元，登记时间 2014 年 5 月 19 日。

现场查勘时，估价对象房屋由产权人的亲戚用于居住。

五、价值时点

2022 年 06 月 14 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。

六、价值类型及其定义

价值类型：市场价值。

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。

估价的价值标准为公开市场价值，不考虑抵押、查封等因素的影响。

七、估价原则

本次评估遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求估价结果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、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。

（二）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。

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，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、权属证书、有关批文和合同等。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

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。

(三) 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。

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。因此，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。

(四) 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。

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。

(五) 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。

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。

八、 估价依据

(一)、本次估价依据的国家有关的法律、法规、规章：

- 1、《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号公布）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；
- 4、《司法鉴定程序通则》修订版（司法部令第 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》（法释[2009]16 号）；
- 6、《最高人民法院关于“对外委托评估拍卖相关问题”的通知》（豫

高法〔2014〕151号)；

7、《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、《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、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)。

(二)、本次估价依据的技术规程：

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、《房地产估价报告评审标准》(试行)；
- 3、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
- 4、《房地产司法鉴定估价指导意见》(修订)；
- 5、《房地产估价技术指引》。

(三)、本次估价依据的估价委托人及被执行人提供的有关资料：

- 1、《河南省濮阳市中级人民法院委托书》；
- 2、《房屋所有权证》复印件；
- 3、《房屋他项权证》复印件；
- 4、《河南省濮阳市中级人民法院执行裁定书》复印件；
- 5、《河南省濮阳市中级人民法院民事判决书》复印件；
- 6、其他资料。

(四)、本次估价依据的估价方掌握及调查的资料：

- 1、估价机构掌握的濮阳市房地产市场信息及成本数据等资料；

- 2、濮阳市市辖区概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
- 3、注册房地产估价师现场核实、实地查勘、拍照等资料；
- 4、其它与估价相关资料。

九、估价方法

(一)本次评估选用的估价方法及理由：

根据《房地产估价规范》，住宅房地产的估价通常选用比较法、收益法、成本法等估价方法，根据估价目的及估价对象状况及房地产市场状况，应分别运用不同的估价方法。

比较法适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产，估价对象为住宅房地产，同一供需圈内与估价对象相似房地产近两年内有可利用案例，且修正、调整体系完善。故本次评估运用比较法进行评估。

估价对象用途为成套住宅，理论上其功能主要用于居住，可对外出租产生收益，属于收益性房地产，理论上适合选用收益法。估价对象所在区域与估价对象相似的租赁交易案例较多，租金较易确定。另外，先持有几年再出售比较贴近市场上典型投资者的市场行为，因此更适合运用收益法中的持有加转售模式进行估价。

成本法一般适用新近开发建设完成的房地产或评估可独立开发建设的整体房地产的价值，估价对象为整幢房地产中的一部分，且重要参数容积率不宜获取以及应分摊的土地面积不祥，故本次评估不适宜运用成本法进行评估。

根据上述分析，本次评估确定采用比较法、收益法进行评估。

(二)本次评估选用的估价方法定义及公式:

1. 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处理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

2. 收益法定义: 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。

$$V = V_1 + V_2 = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中: V——房地产在价值时点的收益价值

V_1 ——持有期内收益价值

V_2 ——持有期末转售价值

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

注册房地产估价师根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价工作程序, 采用了适宜的估价方法进行了专业测算, 在认真分析掌握资料与影

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为：103.65 万元，大写：人民币壹佰零叁万陆仟伍佰元整，折合房屋建筑面积单价 8398.15 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
李素芳	4120130083		
赵中伟	4120170136		

十二、涉执房地产处置司法评估报告使用提示

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，原房屋所有权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、位置的现有状况进行销售，而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，所以在成交价格上不得不低于正常的市场价格。

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，且担心购买后由于原房屋所有权人的不配合，产权移交有一定的麻烦，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、增值税、契税、个人所得税、权证登记费等税费。

6、入住障碍

此房屋为诉讼房产，可能因某一方的阻碍，买受方过户或入住也可能遇到困难，相应增加了买受方的有形或无形成本。

7、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，可能需一次性付清全部价款，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。

十三、实地查勘期

2022年06月14日至2022年06月14日。

十四、估价作业日期

2022年06月14日至2022年07月25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。

河南信恒房地产评估有限公司

二〇二二年七月二十五日

附 件

- 一、《河南省濮阳市中级人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象现场照片
- 四、《房屋所有权证》复印件
- 五、《房屋他项权证》复印件
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、估价机构备案证书复印件
- 八、估价师注册证书复印件