

房地产司法评估意见书

估价报告编号：豫郑世纪评字[2022]081614S号

估价项目名称：永城市东城区光明路南东环路西方鼎·托斯卡纳4号楼、6号楼在建工程房地产市场价格评估

估价委托人：河南省永城市人民法院

房地产估价机构：河南世纪天元房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：余丝丝 注册号：4120190284

吴俊强 注册号：4120180200

估价报告出具日期：二〇二二年八月二十九日

致估价委托人函

河南省永城市人民法院：

受贵院委托，我公司估价人员对贵院委托的永城市东城区光明路南东环路西方鼎·托斯卡纳 4 号楼、6 号楼在建工程（详见估价对象明细表）进行了房地产市场价格评估。

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：本次估价对象为永城市东城区光明路南东环路西方鼎·托斯卡纳的房产，估价对象范围为总建筑面积为 4708.66 平方米的在建工程及其所占用的土地使用权，不包括室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

估价对象明细表

编号	楼栋	单元	房号	所在层	地上总楼层	建筑面积 (m ²)
1	4 号楼	1	101	1	10	228.87
2	4 号楼	1	201	2	10	216.51
3	4 号楼	1	301	3	10	216.51
4	4 号楼	1	303	3	10	143.97
5	4 号楼	1	401	4	10	216.51
6	4 号楼	1	402	4	10	133.79
7	4 号楼	1	502	5	10	133.79
8	4 号楼	1	503	5	10	143.97
9	4 号楼	1	701	7	10	216.51
10	4 号楼	1	903	9	10	143.97
11	4 号楼	1	1002	10	10	133.79
12	4 号楼	1	1003	10	10	143.97
13	4 号楼	2	101	1	10	152.73
14	4 号楼	2	103	1	10	229.68
15	4 号楼	2	302	3	10	133.79
16	4 号楼	2	402	4	10	133.79
17	4 号楼	2	603	6	10	216.51
18	4 号楼	2	701	7	10	143.97
19	4 号楼	2	903	9	10	216.51
20	4 号楼	2	1002	10	10	133.79
21	6 号楼	1	1801	18	30	105.49
22	6 号楼	2	605	6	30	134.18

23	6号楼	2	2201	22	30	129.29
24	6号楼	2	2301	23	30	129.29
25	6号楼	2	2305	23	30	134.18
26	6号楼	2	2401	24	30	129.29
27	6号楼	2	2405	24	30	134.18
28	6号楼	2	2501	25	30	129.29
29	6号楼	2	2705	27	30	134.18
30	6号楼	3	2903	29	30	116.36
合计	-					4708.66

价值时点：二〇二二年七月二十七日。

价值类型：房地产市场价格，是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

估价方法：假设开发法。

估价结果：我公司人员经过实地查勘和市场调查，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》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见（修订）》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，在合理的假设下，结合《河南省永城市人民法院对外评估委托书》，按照估价程序，选用假设开发法进行了分析、测算和判断，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，测算出估价对象在价值时点的市场价格为人民币 1649.65 万元，大写：人民币壹仟陆佰肆拾玖万陆仟伍佰元整（详见评估价值明细表）。

特别提示：

1. 报告使用人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合理使用本评估报告。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。

2. 本次估价结果是以法律法规规定的转让人和买受人各自负担相关税

费为前提。

3. 本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，并不是估价对象处置可实现的成交价格，也不作为对估价对象处置成交价格的保证。

4. 本次评估仅对估价对象于价值时点房地产本身的市场价格发表意见，未考虑在拍卖处置过程中的评估费、诉讼费、律师费及其他应付税费。

5. 因委托人未提供估价对象地上总楼层、用途等信息，经估价人员现场实地查勘，估价对象实际地上总楼层4号楼为10层、6号楼为30层、实际用途为住宅，并以此调查结果作为评估假设。

6. 估价对象4号楼1单元903/1002/1003、4号楼2单元903/1002及6号楼2单元2705、6号楼3单元2903所在楼层均已超出政府审核批准建设的许可范围，实际建设层数超过规划许可层数，提醒报告使用者关注后续办理产权证书可能存在的风险及额外费用支出。

7. 估价对象为在建工程，请报告使用者关注后续工程进度情况以及可能的交付风险及产权办理风险情况；估价对象尚未完工，本估价结果不包含估价对象的后续建设费用及相关配套设施设备等建设费用。

8. 估价对象拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，存在时间差的情况下，可能会产生估价对象状况、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与价值时点状况不一致的情形，最终可能导致评估结果与价值时点不同，若发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

9. 报告使用人应在评估报告使用期限或者评估结果有效期内使用，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价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. 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。估价的详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

河南世纪天元房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月二十九日

评估价值明细表

编号	楼栋	单元	房号	所在层	地上总楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	4号楼	1	101	1	10	228.87	3504	80.20
2	4号楼	1	201	2	10	216.51	3554	76.95
3	4号楼	1	301	3	10	216.51	3604	78.03
4	4号楼	1	303	3	10	143.97	3604	51.89
5	4号楼	1	401	4	10	216.51	3654	79.11
6	4号楼	1	402	4	10	133.79	3654	48.89
7	4号楼	1	502	5	10	133.79	3704	49.56
8	4号楼	1	503	5	10	143.97	3704	53.33
9	4号楼	1	701	7	10	216.51	3804	82.36
10	4号楼	1	903	9	10	143.97	3054	43.97
11	4号楼	1	1002	10	10	133.79	3004	40.19
12	4号楼	1	1003	10	10	143.97	3004	43.25
13	4号楼	2	101	1	10	152.73	3504	53.52
14	4号楼	2	103	1	10	229.68	3504	80.48
15	4号楼	2	302	3	10	133.79	3604	48.22
16	4号楼	2	402	4	10	133.79	3654	48.89
17	4号楼	2	603	6	10	216.51	3754	81.28
18	4号楼	2	701	7	10	143.97	3804	54.77
19	4号楼	2	903	9	10	216.51	3054	66.12
20	4号楼	2	1002	10	10	133.79	3004	40.19
21	6号楼	1	1801	18	30	105.49	3555	37.5
22	6号楼	2	605	6	30	134.18	3475	46.63
23	6号楼	2	2201	22	30	129.29	3635	47.00
24	6号楼	2	2301	23	30	129.29	3665	47.38
25	6号楼	2	2305	23	30	134.18	3665	49.18
26	6号楼	2	2401	24	30	129.29	3695	47.77
27	6号楼	2	2405	24	30	134.18	3695	49.58
28	6号楼	2	2501	25	30	129.29	3725	48.16
29	6号楼	2	2705	27	30	134.18	2985	40.05
30	6号楼	3	2903	29	30	116.36	3025	35.20
合计	-					4708.66	-	1649.65

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	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价对象	8
(四) 估价目的	11
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	15
(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) 实地查勘期	18
(十三) 估价作业期	18
(十四) 估价报告使用期限	18
四、附 件	19

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. 我们是依照中华人民共和国国家标准《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，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师已于二〇二二年七月二十七日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象内外部状况进行了拍照，但仅限于对估价对象外观和使用状况。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。

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. 估价结果未扣除处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉

讼费用及其他应付费。

10. 本报告以委托方提供的资料的真实性、合法性、完整性为前提，本公司未向有关政府部门核实，这些资料的真实性、合法性、完整性由委托方负责，我们只对估价对象本身的房地产市场价格发表意见。若因资料失实或有隐匿而导致估价结果失实的，本公司不承担相应责任。

11. 本估价报告仅供委托人和法律、行政法规规定的估价报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。委托人或者其他估价报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本估价报告载明的使用范围和目的使用估价报告；委托人或者其他估价报告使用人违反前述规定使用估价报告的，本房地产评估机构及房地产估价师不承担责任。

注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签名	签名日期
余丝丝	4120190284		二〇二二年八月二十九日
吴俊强	4120180200		二〇二二年八月二十九日

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

指估价项目通常有的、常见的估价假设，主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《面积测绘报告》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用权证》、《商品房预（销）售许可证》复印件，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，本次评估有关估价对象权属、建筑面积等基本信息均来自于委托人提供的资料文件。

2. 假设估价对象能按照规划设计条件施工，能按时完工，工程质量符合国家有关要求。

3. 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。

4. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积以《面积测绘报告》所载数据为依据。

5. 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。

6. 根据注册房地产估价师了解人民法院处置涉执房地产有关费用的惯例，处置过程中所产生的评估费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般从涉执房地产处置价款中扣除，本次估价假定估价对象在拍卖过程中所产生的评估费、诉讼费、律师费等财产处置费用从涉执房地产处置价款中扣除，此次评估结果不扣除上述费用。

7. 估价对象为整幢房地产中的一部分，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8. 市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

9. 本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

10. 假定估价对象概无附带可能影响其价格的负担、限制等，也未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（二）未定事项假设

未定事项假设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、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。

本估价项目无未定事项假设。

（三）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。

在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他法定优先受偿权及查封等因素对估价对象价值的影响。

（四）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、规划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所有权人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或所有权人、名称等的合理假定。

4号楼规划总层数为地上8层，估价师实际勘查地上为10层；6号楼规划总层数最高为地上25层，估价师实际勘查地上为30层，本次评估以实际状况为准，除此之外无其他不相一致假设。

（五）依据不足假设

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应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，对缺少该资料及相对应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人仅提供了估价对象《面积测绘报告》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用权证》、《商品房预（销）售许可证》复印件，本次估价假定《《面积测绘报告》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用权证》、《商品房预（销）售许可证》复印件与原件相符，真实、合法、有效。

因委托人未提供估价对象地上总楼层、用途等信息，经估价人员现场实地查勘，估价对象实际地上总楼层4号楼为10层、6号楼为30层、实际用途为住宅，并以此调查结果作为评估假设。

(六) 估价报告使用限制

1. 估价结论为满足以上全部假设前提条件下的价格。
2. 本估价报告仅为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。
3. 因委托人未提供估价对象地上总楼层、用途等信息，经估价人员现场实地查勘，估价对象实际地上总楼层 4 号楼为 10 层、6 号楼为 30 层、实际用途为住宅，并以此调查结果作为评估假设，若当事人对估价对象地上总楼层、用途等信息有异议，并对估价结果产生明显影响时，可经河南省永城市人民法院同意后委托评估机构对估价结果进行相应调整。
4. 报告使用人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合理使用本评估报告。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
5. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。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估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。
6. 本报告的估价结果未考虑在拍处置过程中的评估费、诉讼费、律师费及其他应付税费。
7. 本估价报告需经注册房地产估价师签名或盖章并加盖房地产估价机构公章作为一个整体时有效，复印件无效。并且本评估报告的全文作为一个不可分割的整体，若仅有部分内容，则不能成为有效的估价报告。

8. 未经房地产估价机构书面同意，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。

9. 本估价报告以估价委托人提供的资料和注册房地产估价师的实地勘查为依据，如因资料真实性问题引起估价对象价格失真，本公司不承担相应责任。

10. 报告估价结果单价保留整数，总价保留两位小数。

11. 估价对象拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，存在时间差的情况下，可能会产生估价对象状况、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与价值时点状况不一致的情形，提请报告使用者注意！

12. 本报告由河南世纪天元房地产资产评估有限公司负责解释。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

机构名称：河南省永城市人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：河南世纪天元房地产资产评估有限公司

法人代表：王云飞

地 址：河南自贸试验区郑州片区（郑东）和光街 10 号东方陆港 G
栋 4 层 7 号

备案等级：一级

证书编号：B41010021

有效期限：2020 年 04 月 07 日至 2023 年 04 月 06 日

（三）估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象为永城市东城区光明路南东环路西方鼎·托斯卡纳 4 号楼、6 号楼的在建工程，估价对象范围为总建筑面积为 4708.66 平方米的在建工程及其所占用的土地使用权，不包括室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

2. 估价对象区位状况

估价对象区位状况包含位置状况（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、可利用的交通工具、交通管制、停车方便程度）、环境状况（自然环境、人文环境、景观）、外部配套设施（基础设施、公共服务设施）等因素。

位置图:



详见下表:

位置状况	坐落	永城市光明路与东环路交叉口西南侧
	方位	永城市东城区
	与重要场所的距离	紧邻永城市帝景中医院
	临街状况	临光明路、东环路
	朝向	估价对象朝向为南北
	楼层	地上总层数为 10 层、30 层，估价对象所在楼层详见估价对象明细表
交通状况	道路状况	估价对象所在区域有交通主干道有光明路、东环路等，出行较为便捷
	可利用交通工具	估价对象周边公共交通有永城 2 路、永城 101 路、永城 12 路、永城 212 路等公交线路，估价对象所在位置出行可利用公交、私家车等交通工具，出行较为便捷。
	交通管制	无其他交通管制

	停车方便程度	估价对象周边停车位较多
环境状况	自然环境	噪音污染程度较低，自然环境状况较好，社区成熟度较高。
	人文环境	估价对象所在区域为居住区，附近有宏达小区、神火城市春天、福源美景、蓝天小区、左岸花园、文苑国际等住宅小区
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域基础设施达到“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气）
	公共服务设施	估价对象所属区域配套设施较为完善，附近有永兴幼儿园、永城市第九小学、永城市永兴学校、永城市帝景中医院、永城市胸科医院、永城市东方眼科、第二人民医院、建设银行、工商银行、永城农商银行等。

3. 估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

土地实物状况描述包含名称、面积、四至、用途、土壤地基、形状、宗地内部开发程度、地形地势、基础设施完备程度、地质、基础设施完备度、土地使用期限等因素，详见下表：

土地实物状况		
基本情况	名称	永城市东城区光明路南东环路西方鼎·托斯卡纳
	土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好
	形状	规则
	宗地内部开发程度	宗地内六通一平（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气及场地平整）
	地形地势	地形地势平坦
	基础设施完备程度	宗地外部六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气），基础设施完备

(2) 建筑物实物状况

建筑物实物状况描述包含名称、规模（建筑面积等）、用途、建筑结构、层数和高度、新旧程度、外观、装饰装修、空间布局、建筑功能、设施设备、室外公共配套设施完备程度、房屋维护状况等因素，详见下表：

建筑物实物状况		
基	名称	永城市东城区光明路南东环路西方鼎·托斯卡纳

本 情 况	规模（建筑面积等）	总建筑面积为 4708.66 平方米
	用途	实际为住宅
	建筑结构	框剪
	层数	估价对象所在楼栋地上总层数为 10 层、30 层，估价对象所在楼层详见估价对象 明细表
	新旧程度	估价对象为在建工程，未竣工
	外观	4 号楼外立面为水泥，6 号楼外立面刷涂料
	装饰装修	4 号楼：估价对象楼体封顶、二次结构完成，室内管网、消防、门窗、外立面、电梯、公 共区域装修、室外配套等工程未施工。 6 号楼：估价对象楼体封顶、二次结构完成，室内部分管网、消防设施已安装，外立面已 粉刷，门窗、电梯、公共区域装修、室外配套等工程未施工。
	空间布局	估价对象为住宅用房，布局较合理
	建筑功能	成套住宅
	设施设备	规划有水、电、天然气、电梯等设施设备
	室外公共配套设施 完备程度	公共配套一般
	维护及完损程度	基础稳固、无沉降情况

4. 估价对象权益状况

估价对象权益状况包含用途、用益物权设立情况、担保物权设立情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权力情况等。详见下表：

权益状况			
用途	实际为住宅	总建筑面积（m ² ）	4708.66
结构	框剪	所在层数/总层数	详见估价对象明细表
查封情况	法院查封		
相关证件	《建设用地规划许可证》：地字第 41148120140001 号 《建筑工程施工许可证》：412328201402195201（4#楼） 《国有土地使用权证》：永国用（2014）第 0001 号 《商品房预（销）售许可证》：（永房）商房预（销）售证第 20140402 号（6#楼）		

（四）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（五）价值时点

依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），本次价值时点确定为

实地查勘日,即二〇二二年七月二十七日。

（六）价值类型

房地产市场价格,是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

本次估价以市场价格标准为原则确定估价对象在价值时点的客观合理价格。

所谓市场价格,是指某种房地产在市场上的平均交易价格:

1. 估价对象以适当的方式在市场上进行了展示,展示的时间长度可能随着市场状况而变化,但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意;

2. 即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情,买方不是盲目地购买,卖方不是盲目地出售;

3. 即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的,没有感情用事;

4. 买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的,买方不是急于购买(不是非买不可),卖方不是急于出售(不是非卖不可),同时买方不是被迫地从特定卖方那里购买估价对象,卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方;

5. 买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的,没有诸如亲友之间、母子之间、业主与租户之间特殊或者特别的关系,不是关联交易。

（七）估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则,合法原则,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

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。

本次评估是我们是在独立、客观、公正的基础上进行的测算。

2. 合法原则

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。

本次评估数据来源于估价委托人提供的《面积测绘报告》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用权证》、《商品房预（销）售许可证》等，权利信息以此为准，在估价过程依据合法原则，设定其用途、权属等。

3. 价值时点原则

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格的波动性，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。

本次估价是根据委托人的委托，与价值时点对估价对象的市场价格进行测算，估价对象状况、房地产市场状况均为价值时点时的状况，此价格是在一个时间点的价格，因此遵循了价值时点原则。

4. 替代原则

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。

本次估价测算的依据是市场上与估价对象竣工交付后房产具有替代性的相似房地产，且在运用比较法测算过程中运用的替代原则。

5. 最高最佳利用原则

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。

估价对象实际用途为住宅，按住宅用途维持现状、继续利用最为合理的，遵循了最高最佳利用原则。

（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》（中华人民共和国主席令第四十五号，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，自2021年1月1日起施行）；

(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修订，自2020年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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，自2020年1月1日起施行）；

(4) 《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）。

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) 《河南省房地产估价技术指引》；

(4) 房地产估价报告定量评审标准；

(5) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

(6) 河南省房地产司法鉴定估价指导意见（修订）。

3. 估价委托人提供的有关资料

(1) 《对外房地产评估委托书》；

(2) 《评估、拍卖申请书》复印件；

(3) 《面积测绘报告》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用权证》、《商品房预（销）售许可证》等复印件；

(4) 《河南省永城市人民法院执行裁定书》复印件；

(5) 其他有关资料复印件；

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) 永城市住宅房地产市场价格资料、建安造价资料等经济指标数据；

(2) 永城市概况、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获取的资料；

(4) 其他有关资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），在房地产估价中，应根据估价对象及其所在地房地产市场状况等客观条件，分别采取不同的估价方法，估价方法通常有假设开发法、成本法、假设开发法等。我们对估价对象进行了详细的实地查勘，依据《房地产估价规范》及《河南省房地产估价技术指引之五——估价方法选用及估价结果确定》，经充分研究和论证，确定选用的估价方法及理由如下：

1. 方法的选用及理由

估价方法适用性分析

估价方法	选取要求	选取理由及为选用理由	是否选取
比较法	估价对象所在区域内的同类房地产有较多交易的，	本次估价对象为在建工程，市场上与估价对象相似的交易案例极少，因此无法采用比较	否

	应选用比较法。	法进行评估。	
收益法	估价对象或者同类房地产有收益或潜在收益性的，应选用收益法。	估价对象为在建工程，其收益很难预测，因此不适合采用收益法进行评估。	否
成本法	估价对象可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法。	估价对象为整体在建工程的其中部分，估价对象的相关土地资料、规划限制条件等相关参数资料未能完整提供，故不适合采用成本法估价。	否
假设开发法	估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值，应选用假设开发法。	由于估价对象为在建工程，是具有投资开发或再开发潜力的房地产，故适宜采用假设开发法评估。	是

根据以上分析，本次宜采用假设开发法进行评估。

2. 估价技术路线

估价技术路线：假设开发法是指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

根据估价对象所在区域房地产市场情况并结合估价对象的具体特点等，采用假设开发法测算估价对象于价值时点的市场价格。

3. 估价方法的定义及公式

假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

（十）估价结果

我公司人员经过实地查勘和市场调查，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》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见（修订）》等法律法规和

技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，在合理的假设下，结合《对外评估委托书》，按照估价程序，选用假设开发法进行了分析、测算和判断，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，测算出估价对象在价值时点的市场价格为人民币 1649.65 万元，大写：人民币壹仟陆佰肆拾玖万陆仟伍佰元整。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
余丝丝	4120190284		二〇二二年八月二十九日
吴俊强	4120180200		二〇二二年八月二十九日

（十二）实地查勘期

二〇二二年七月二十七日。

（十三）估价作业期

二〇二二年七月二十七日至二〇二二年八月二十九日。

（十四）估价报告使用期限

自估价报告出具之日起为一年。

四、附 件

- (一) 估价对象内外部状况以及环境景观照片
- (二) 委托书
- (三) 估价委托人提供的《面积测绘报告》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用权证》、《商品房预（销）售许可证》等复印件
- (四) 房地产估价机构营业执照复印件
- (五) 房地产估价机构备案证书复印件
- (六) 注册房地产估价师注册证书复印件