

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号： 豫郑豫通司字[2022]040117A号

估价项目名称： 镇平县晁陂镇罗营村建筑物市场价值评估

估价委托人： 镇平县人民法院

房地产估价机构： 河南省豫通房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师： 王兴兴（注册号 4120210023）

秦培瑜（注册号 4120190267）

估价报告出具日期： 二〇二二年四月二十九日

致估价委托人函

镇平县人民法院：

受贵院的委托，我对位于镇平县晁陂镇罗营村建筑面积为 290.47 平方米的建筑物进行了市场价值评估。

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：估价对象位于镇平县晁陂镇罗营村；财产范围建筑面积为 290.47 平方米建筑物，包含装饰装修，不包含动产、债权债务、土地使用权等。

根据估价委托人提供的《房屋所有权存根》、《镇平县房产服务中心函》及《镇平县房产实测分层分户图》可知：房屋所有权证号为镇房权证字第 00017735 号，房屋所有权人为罗亚魁，共有权人为马磊，建筑结构为混合，规划用途为住宅，产权面积为 290.47 平方米，总层数为 2 层，所在层数为 1-2 层。

价值时点：根据本次估价目的，本次价值时点确定为实地查勘完成之日，即二〇二二年三月四日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法。

估价结果：我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《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》（豫房估协〔2018〕16号）等有关法律、法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用成本法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的

房地产市场价值为人民币 32.45 万元，大写人民币叁拾贰万肆仟伍佰元整，评估单价为 1117 元/平方米。

特别提示：

1. 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。

2. 本次评估估价结果为估价对象在价值时点的公开市场价值；不考虑房地产拍卖成交后交易的税费以及税费的转移分担和可能拖欠的水、电等，敬请报告使用者予以注意。

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

河南省豫通房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年四月二十九日

目 录

一、估价师声明	6
二、估价假设和限制条件	7
三、估价结果报告	11
(一) 估价委托人	11
(二) 房地产估价机构	11
(三) 估价目的	11
(四) 估价对象	11
(五) 价值时点	13
(六) 价值类型	13
(七) 估价原则	13
(八) 估价依据	15
(九) 估价方法	17
(十) 估价结果	18
(十一) 注册房地产估价师	19
(十二) 实地查勘期	19
(十三) 估价作业期	19
(十四) 估价报告使用期限	19
四、附件	20
(一) 估价对象位置图	20

(二) 估价对象照片	20
(三) 《房屋所有权存根》复印件	20
(四) 《镇平县房产服务中心函》复印件	20
(五) 《镇平县房产实测分层分户图》复印件	20
(六) 《镇平县人民法院委托书》复印件	20
(七) 《河南省镇平县人民法院执行裁定书》复印件	20
(八) 房地产估价机构营业执照复印件	20
(九) 房地产估价机构备案证书复印件	20
(十) 注册房地产估价师注册证书复印件	20

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. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《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》（豫房估协〔2018〕16号）进行分析，形成专业意见和结论，撰写本估价报告；

5. 注册房地产估价师王兴兴、秦培瑜于二〇二二年三月四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；

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

姓名	注册号	签名及签章	签名时间
王兴兴	4120210023		二〇二二年四月二十九日
秦培瑜	4120190267		二〇二二年四月二十九日

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权存根》、《镇平县房产服务中心函》、《镇平县房产实测分层分户图》复印件等资料，我们对权属证明材料及其记载的内容进行了审慎检查。我们未向政府有关部门或相关单位进行核实，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，估价对象房屋建筑面积与《镇平县房产实测分层分户图》记载面积大体相当，假定房屋建筑面积与《镇平县房产实测分层分户图》记载面积一致。

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. 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。

6. 本报告估价结果以税费正常负担为假设前提，并未考虑可能发生的办

理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。

7. 报告以估价委托人领勘准确性为假设前提。

8. 本估价报告假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（二）未定事项假设

未定事项假设指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。本次评估无未定事项假。

（三）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的实际状况不一致的合理假定。

估价对象为人民法院拟处置房地产，根据房地产司法鉴定估价需要，本次评估不考虑其他优先受偿权及抵押、查封等因素的影响。

（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、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。本估价报告无不相一致假设。

（五）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。本估价报告无依据不足假设。

（六）本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告和估价结果为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变使用条件及估价目的，需

向本公司咨询后作必要调整或重新估价。

2. 本估价报告仅供估价委托人镇平县人民法院使用，未经估价机构书面同意，不得另作他用；且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。

3. 根据估价委托人提供的《无登记记录证明》，该房产所占土地无登记记录信息。经与估价委托人沟通，本次只评估建筑物价值，特提醒报告使用人注意。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，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估价机构重新估价。

5. 本估价报告书必须完整使用方有效，仅使用本报告部分内容所导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

6. 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。

7. 本估价报告需经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效；仅使用本报告部分内容所导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

8. 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。

9. 本估价报告由河南省豫通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

估价委托人：镇平县人民法院

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构全称：河南省豫通房地产评估咨询有限公司

法定代表人：刘楠

机构地址：郑州市金水路农业路东 22 号东单元 18 层 62 号

统一社会信用代码：914101057779868093

备案等级：一 级

证书编号：B41010291 号

(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

估价对象为镇平县晁陂镇罗营村建筑面积为 290.47 平方米建筑物，包含装饰装修，不包含动产、债权债务、土地使用权等。

2. 估价对象基本状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权存根》、《镇平县房产服务中心函》及《镇平县房产实测分层分户图》可知：房屋所有权证号为镇房权证字第 00017735 号，房屋所有权人为罗亚魁，共有权人为马磊，建筑结构为混合，

规划用途为住宅，产权面积为 290.47 平方米，总层数为 2 层，所在层数为 1-2 层。

3. 建筑物基本状况

估价对象位于镇平县晁陂镇罗营村，建筑面积为 290.47 平方米，建筑结构为混合，净高 3.9 米，自建房，建筑功能有防水、保温、隔热层、隔声，防水、保温、隔热、隔声效果较好，能够满足居住功能的需求。

装修情况为外墙贴瓷片、部分为水泥、部分刷涂料，客厅和卧室内墙面刷乳胶漆，室内地面铺地板砖，顶部刷乳胶漆，部分石膏吊顶，厨卫内墙面贴瓷片，塑钢窗，铝合金窗，入户防盗门、卷闸门。估价对象主体结构坚固，整体质量较好，维护状况较好，新旧程度较高，有水、电等设施。

4. 估价对象区位状况

估价对象区位状况包含位置状况（座落、楼层、朝向、与重要场所距离）、交通状况（道路、公共交通、停车方便程度及交通管制）、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。详见下表：

1	位置状况	座落	镇平县晁陂镇罗营村；
		楼层	总楼层为 2 层，所在层为 1-2 层；
		朝向	东西；
		与重要场所距离	距离镇平火车站约 7 公里；
2	交通状况	道路	临近 312 国道；
		公共交通	附近无公交线路，交通便捷度一般；
		停车方便程度及交通管制	门口预留空地较大，停车较方便；无交通管制情况；
3	外部配套设施	基础设施	道路、供水、排水、供电、通讯等基础设施完备；
		公共服务设施	罗营小学、甲林小学、王营村卫生所、家乐福超市、福惠多超市；
4	环境状况	自然环境	噪音污染程度较低，自然环境状况一般等；
		人文环境	人文环境一般；
		景观	附近有临近耕地，景观一般。

（五）价值时点

鉴于司法鉴定委托书未显示约定价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十条，本次评估价值时点确定为实地查勘完成之日，即二〇二二年三月四日。

（六）价值类型

价值类型：市场价值。

价值定义内涵：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的原则。

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、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。

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的原则。

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（民族自治地方就同时依据有关自治条例和单行条例），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）。

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. 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的原则。

根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是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。

4. 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的原则。

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。

5. 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的原则。

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。

（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》（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)；

(2) 《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)；

(3) 《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)；

(4) 《司法鉴定程序通则》(2016年3月2日中华人民共和国司法部令第132号公布)；

(5) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定)。

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/T50899-2013)；

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

(4) 《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) 《房屋所有权存根》复印件；

(2) 《镇平县房产服务中心函》复印件；

(3) 《镇平县房产实测分层分户图》复印件；

(4) 《镇平县人民法院委托书》；

(5) 《河南省镇平县人民法院执行裁定书》复印件；

(6) 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) 注册房地产估价师和房地产估价机构掌握的镇平县房地产市场信息。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)，测算估价对象价值或价格所采用的方法，包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分且不适宜采用比较法、收益法进行估价的情况下；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

1. 本次估价的思路

本次估价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及本次估价目的等，采用成本法确定估价对象市场价值。

2. 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成本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少，租赁交易不活跃，故本次不宜采用收益法进行估价；

(2) 本次估价对象类房地产的案例较少，交易不活跃，故本次不宜采用比较法进行估价；

(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) 估价对象所在区域类似物业的建筑物的建安费、管理费用、税费等成本数据易于收集，故本次采用成本法进行估价。

3. 简要测算步骤

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

选用成本法进行建筑物估价时，按照以下步骤进行评估：①选择具体的估价路径；②测算重置成本或重建成本；③测算折旧；④计算成本价值。

(十) 估价结果

我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《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》(豫房估协〔2018〕16号)等有关法律、法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用成本法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 32.45 万元，大写人民币叁拾贰万肆仟伍佰元整，评估单价为 1117 元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名及签章	签名时间
王兴兴	4120210023		二〇二二年四月二十九日
秦培瑜	4120190267		二〇二二年四月二十九日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年三月四日至二〇二二年三月四日

(十三) 估价作业期

二〇二二年三月四日至二〇二二年四月二十九日

(十四) 估价报告使用期限

二〇二二年四月二十九日至二〇二三年四月二十八日

河南省豫通房地产评估咨询有限公司

二〇二二年四月二十九日

四、附件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象照片
- (三) 《房屋所有权存根》复印件
- (四) 《镇平县房产服务中心函》复印件
- (五) 《镇平县房产实测分层分户图》复印件
- (六) 《镇平县人民法院委托书》复印件
- (七) 《河南省镇平县人民法院执行裁定书》复印件
- (八) 房地产估价机构营业执照复印件
- (九) 房地产估价机构备案证书复印件
- (十) 注册房地产估价师注册证书复印件