



开源评估
KAIYUAN APPRAISAL

CAA

China
Appraisal
Association

中
估
联
行

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：豫开源评字第 HKF2022001895 号

估价项目名称：三门峡产业集聚区陕州大道北、天门路西商业、
住宅国有建设用地使用权及地上无证建筑物、附
属物市场价值评估

估价委托人：河南省三门峡市中级人民法院

房地产估价机构：河南开源房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：常 芳 4120190062

胡艳霞 4120200084

估价报告出具日期：2022 年 4 月 15 日



致估价委托人函

河南省三门峡市中级人民法院：

受贵方的委托，我公司对位于三门峡产业集聚区陕州大道北、天门路西的商业、住宅国有建设用地使用权及地上无证建筑物、附属物进行了市场价值评估。

一、估价对象：

依据估价委托人提供的资料，记载如下：

序号	土地证号	使用权类型	终止日期	地类（用途）	商住比	容积率	使用权面积（m ² ）
1	陕国用（2012）第工016号	出让	商业 2052年6月11日 住宅 2082年6月11日	商业、住宅	70%：30%	2.0	44217

无证建筑物：

序号	名称	总层数	所在层数	单位	数量
1	东门卫室	1	1	平方米	42.08
2	①两层砖混房	2	1-2	平方米	2366.77
3	②一层砖混房	1	1	平方米	243.6
4	西门卫室	1	1	平方米	42.08
5	③仓库	1	1	平方米	1660.8
6	④仓库	1	1	平方米	4089.87
7	⑤仓库	1	1	平方米	1601.51
8	⑥仓库	1	1	平方米	1485.28
9	砖墙铁皮顶房	1	1	平方米	127.89
小计	---				11659.88

附属物：

序号	名称	单位	数量
1	钢构棚	平方米	31.03
2	铁皮房	平方米	74.58
3	①和②之间棚	平方米	274.75
4	集装箱房	平方米	318



5	东北角铁皮棚	平方米	69.17
6	东北角铁皮房	平方米	141.75
7	③西侧铁皮房	平方米	103.43
8	铁皮棚	平方米	27.27
9	⑥北侧彩板房	平方米	16.22
10	⑥北侧铁皮棚	平方米	66.79
11	④内侧铁皮棚	平方米	78.24
12	水泥道路	平方米	17219.59
13	停车场地坪	平方米	10712.41
14	砖围墙	米	115.54
小计	--		29248.77

财产范围：面积为 44217 平方米的土地使用权，总建筑面积为 11659.88 平方米的无证建筑物，总建筑面积为 29248.77 平方米的地上附属物。包含室内固定装饰装修，不包含室内可移动设施等动产及债权债务等其他财产或者权益。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值类型：房地产市场价值。

四、价值时点：2022 年 4 月 1 日。

五、估价方法：成本法。

六、估价结果：我公司接受委托后，注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》和有关法律、法规，遵循估价原则，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，运用适宜的方法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果为：估价对象在价值时点的市场价值为¥5383.08 万元，大写金额：人民币伍仟叁佰捌拾叁万零



捌佰元整，详见《估价结果汇总表》和《估价结果明细表》。

估价结果汇总表

序号	项目	评估总价(万元)	备注
1	土地使用权	4324.42	估价结果明细表1
2	无证建筑物	745.01	估价结果明细表2
3	附属物	313.65	估价结果明细表3
合计	--	5383.08	--

估价结果明细表1

序号	土地证号	使用权类型	终止日期	地类(用途)	使用权面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	陕国用(2012)第工016号	出让	商业 2052年6月11日 住宅 2082年6月11日	商业、住宅	44217	978	4324.42

估价结果明细表2

序号	名称	总层数	所在层数	单位	数量	评估总价(万元)
1	东门卫室	1	1	平方米	42.08	3.45
2	①两层砖混房	2	1-2	平方米	2366.77	207.57
3	②一层砖混房	1	1	平方米	243.6	19.98
4	西门卫室	1	1	平方米	42.08	3.45
5	③仓库	1	1	平方米	1660.8	95.33
6	④仓库	1	1	平方米	4089.87	234.76
7	⑤仓库	1	1	平方米	1601.51	91.93
8	⑥仓库	1	1	平方米	1485.28	80.50
9	砖墙铁皮顶房	1	1	平方米	127.89	8.04
小计		--			11659.88	745.01

估价结果明细表3

序号	名称	单位	数量	评估总价(万元)
1	钢构棚	平方米	31.03	0.34
2	铁皮房	平方米	74.58	0.84
3	①和②之间棚	平方米	274.75	1.76



4	集装箱房	平方米	318	11.45
5	东北角铁皮棚	平方米	69.17	0.48
6	东北角铁皮房	平方米	141.75	1.59
7	③西侧铁皮房	平方米	103.43	2.48
8	铁皮棚	平方米	27.27	0.19
9	⑥北侧彩板房	平方米	16.22	0.45
10	⑥北侧铁皮棚	平方米	66.79	0.53
11	④内侧铁皮棚	平方米	78.24	0.63
12	水泥道路	平方米	17219.59	232.46
13	停车场地坪	平方米	10712.41	57.85
14	砖围墙	米	115.54	2.60
小计	--		29248.77	313.65

七、特别提示：

（一）本估价报告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内使用。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；

（二）估价对象无证建筑物建筑面积以《三门峡峡飞仓储物流有限公司名下座落于三门峡产业集聚区陕州大道北、天门路西（土地证号为：陕国用（2012）第工016号）的土地上无证房屋及附属物面积测绘》测绘报告为准。

（三）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；

（四）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会使用；

（五）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；

（六）估价对象可能存在拖欠水费、电费等相关费用，提醒报告使用者关注。

河南开源房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年四月十五日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
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	15
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
附 件	17
一、《河南省三门峡市中级人民法院司法辅助案件委托书》复印件；	
二、估价对象位置图；	
三、估价对象内外部状况照片；	
四、《国有土地使用证》复印件；	
五、《建设用地规划许可证》复印件；	
六、《河南省三门峡市湖滨区人民法院执行裁定书》复印件；	
七、《三门峡峡飞仓储物流有限公司名下座落于三门峡产业集聚区 陕州大道北、天门路西（土地证号为：陕国用（2012）第工016号） 的土地上无证房屋及附属物面积测绘》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。	



估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、估价报告的分析、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。

三、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。

四、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《城镇土地估价规程》及《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）等标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

六、注册房地产估价师在法院工作人员、申请执行人及其他相关人员的见证下于2022年4月1日对估价对象进行了实地查勘。

七、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
常芳	4120190062		2022年4月15日
胡艳霞	4120200084		2022年4月15日



估价假设和限制条件

一、一般假设

一般假设指估价项目通常有的、常见的估价假设，本估价项目有以下一般假设：

- (一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (二) 估价对象拥有合法产权，可在公开市场上自由转让。
- (三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (五) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的。
- (六) 本次估价结果是指在价值时点房地产市场状况下，估价对象在合法利用且持续使用条件下的房地产市场价格。
- (七) 本次在估价计算过程中，对增值税的计算选择简易计税方法。
- (八) 本估价报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (九) 估价委托人提供了《河南省三门峡市中级人民法院司法辅助案件委托书》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》等资料，我们对估价委托人提供的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。
- (十) 注册房地产估价师对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，本估价报告中对估价对象的现场查勘仅限于对估价对象的外观、内部状况和区位状况的调查，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难



以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(十一) 注册房地产估价师对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。

(十二) 注册房地产估价师未对房屋面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象地上无证建筑物、附属物建筑面积与《三门峡峡飞仓储物流有限公司名下座落于三门峡产业集聚区陕州大道北、天门路西（土地证号为：陕国用（2012）第工 016 号）的土地上无证房屋及附属物面积测绘》建筑面积大体相当，本次估价以测绘报告中测绘面积为准。

(十三) 估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等公用设施的使用权。

(十四) 估价对象可能存在拖欠水费、电费等相关费用，因估价委托人未能明确欠缴的相关费用，本次估价以假定估价对象不存在欠缴相关费用为估价前提。

(十五) 估价对象现部分存在租赁权、用益物权等，估价委托人未能提供相关租赁合同，经与估价委托人商议，本次评估不考虑估价对象存在的租赁权、用益物权等，本次估价以假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有的情况为估价前提。

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。

无未定事项假设。



三、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。

在价值时点，估价对象为河南省三门峡市中级人民法院拟拍卖房地产，本次估价不考虑估价对象存在的担保物权、其他优先受偿权、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、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权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

无不相一致假设。

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以及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人提供了《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》复印件，未能提供估价所必需的权属证明原件及复印件，本估价报告的估价对象权益状况以估价委托人提供的资料为依据。

六、估价报告使用限制

(一) 估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

(二) 估价报告的估价目的具有唯一性，本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，对用作本报告载明的估价目的以外的其他目的



造成的损失，本公司不承担责任。

(三) 本次评估按照估价目的和要求进行评估并提供给估价委托人及上级主管部门审查使用，未经房地产估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容及任何参考资料不得提供给与本报告使用者无关的单位或个人，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。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制，且根据估价目的及预计估价对象市场变化状况，本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 4 月 15 日起至 2023 年 4 月 14 日止。

(五) 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，则不能成为有效的评估报告。

(六) 本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，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评估结论的准确性。

(七) 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，请通知房地产估价机构进行更正。

(八) 本报告由河南开源房地产资产评估咨询有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：河南省三门峡市中级人民法院

地址：崤山中路 36 号

二、房地产估价机构

机构名称：河南开源房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：杨德志

住 所：郑州市金水区经六路 26 号豫发大厦 B 座 407 室

备案等级：一级

证书编号：B41010151

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

估价对象为三门峡产业集聚区陕州大道北、天门路西的商业、住宅国有建设用地使用权及地上无证建筑物、附属物，面积为 44217 平方米的土地使用权，总建筑面积为 11659.88 平方米的无证建筑物，总建筑面积为 29248.77 平方米的地上附属物。包含室内固定装饰装修，不包含室内可移动设施等动产及债权债务等其他财产或者权益。

（二）估价对象权益状况

估价委托人提供的资料记载土地使用权人为三门峡峡飞钢材交易有限公司，土地用途为商业、住宅，座落为三门峡产业集聚区陕州大道北、天门路西，土地使用权证号为陕国用（2012）第工 016 号，使用权类型为出让，终



止日期为商业 2052 年 6 月 11 日，住宅 2082 年 6 月 11 日。

在价值时点，估价对象土地使用权无权属纠纷，权属状况明晰，有抵押权，现已被法院查封。估价对象房屋现状为部分自用、部分出租。

（三）估价对象实物状况

1、土地实物状况描述

估价对象所在宗地东至三门峡峡飞钢材贸易有限公司、西至三门峡产业集聚区国有土地、南至三一零国道、北至三门峡产业集聚区国有土地。宗地形状较规则，地形为平地，地势平坦，排水顺畅，地质、水文条件良好，土地承载力较高；使用期限为商业 2052 年 6 月 11 日，住宅 2082 年 6 月 11 日，开发程度达到宗地外“五通”，宗地内“五通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水及场地平整。

2、建筑物实物状况描述

估价对象所在建筑物为部分为南北朝向、部分为东西朝向，建筑结构为砖混结构，钢结构，建成年份为 2018 年，房屋总层数、所在层数等详见《估价结果明细表》。估价对象维护状况一般，砖混房外墙面为部分为水泥墙面、部分为涂料，地面部分为地板砖、部分为水泥地面；塑钢窗；装修状况为简单装修。钢结构房地面为水泥地面，墙面为彩钢板；有水、电、通讯、门卫、地上停车位等基础配套设施。

（四）估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象坐落于三门峡产业集聚区陕州大道北、天门路西，位于三门峡产业集聚区内，距离三门峡西站约 5.3 公里，估价对象所在宗地一面临街，临三一零国道，房屋总层数、所在层数等详见《估价结果明细表》，所在建筑

物部分为南北朝向、部分为东西朝向。

位置示意图：



2、交通状况

估价对象南临三一零国道，道路通达。有 166 路等公交线路从附近通过，全天无交通管制，附近有三一零国道、陕州大道等主干道，出行便利。有地上停车位，停车方便。

3、基础设施

估价对象市政基础设施较完善，宗地外已实现“五通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水以及宗地内场地平整。

4、公共设施

(1) 教育医疗环境：周围学校、医疗设施较少，教育医疗设施完备度较低；

(2) 生活配套环境：区域分布有社区便利店等商业配套，生活便利度一



般；

(3) 金融环境：周围营业网点较少。

5、周边概况

自然环境：估价对象周围市政环境整洁，无水、空气、固体废物等污染；临近城市交通主干道，车流量较大，有一定的噪声污染；道路清洁，环境卫生状况好，环境景观一般。

人文环境：该区域位于陕州区产业集聚区内，人文环境一般。

景观：周边景观环境一般。

五、价值时点

本次估价对象实地查勘期为 2022 年 4 月 1 日，价值时点无其他特殊约定，故本次价值时点确定为 2022 年 4 月 1 日。

六、价值类型

根据估价目的，本次估价采用的价值类型是房地产市场价格。

房地产市场价格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

本次估价遵循以下估价原则：

(一) 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。

(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的原则。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，自 1995 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 8 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，自 2008 年 1 月 1 日起施行，2019 年 4 月 23 日第二次修正）；

6、《中华人民共和国契税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2021 年 9 月 1 日起施行）；



7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 743 号，2021 年 9 月 1 日起施行）；

8、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号，自 1986 年 10 月 1 日起施行，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 134 号公布，自 2009 年 1 月 1 日起施行，2017 年 11 月 19 日第二次修订）；

10、《河南省人民代表大会常务委员会关于河南省契稅适用稅率等事項的决定》（河南省第十三届人民代表大会常务委员会公告第 65 号，2021 年 9 月 1 日起施行）。

（二）估价所依据的有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《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》（河南省房地产估价师与经纪人协会）；
- 4、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16 号）；
- 5、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）；
- 6、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，2014 年 12 月 1 日施行）。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《河南省三门峡市中级人民法院司法辅助案件委托书》；
- 2、《国有土地使用证》复印件；
- 3、《建设用地规划许可证》复印件；
- 4、《三门峡峡飞仓储物流有限公司名下座落于三门峡产业集聚区陕州大



道北、天门路西（土地证号为：陕国用（2012）第工 016 号）的土地上无证房屋及附属物面积测绘》复印件；

5、其他有关资料。

（四）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和估价机构掌握的房地产相关资料；
- 2、估价对象所在区域的同类房地产市场状况及房地产市场交易等数据资料；
- 3、估价对象所在区域的城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
- 4、其他有关资料。

九、估价方法

（一）土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》，土地估价方法主要有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。本次估价参照《城镇土地估价规程》推荐的估价方法，以及结合估价对象土地利用的特点与估价目的等，此次评估选用市场比较法、剩余法两种方法进行评估测算。

1、估价方法采用的依据

（1）市场比较法

市场比较法根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

估价对象所处区域内土地市场活跃，近期有可以参考的交易实例，并且交易实例与估价对象有相关性和替代性，故采用市场比较法进行评估。



(2) 剩余法

剩余法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

由于估价对象所在区域类似估价对象上拟建房地产的交易实例较多，能够比较容易预测估价对象开发完成后的不动产总价，同时所需的房地产开发成本、税费资料和参数是可以获取和确定的，故采用剩余法进行评估。

2、估价方法不采用的理由

(1) 成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所消耗的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

估价对象为商业、住宅用地，具有较高的土地增值收益性，故不采用成本逼近法进行评估。

(2) 收益还原法

收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。

估价对象属于拟建项目用地，尚无现实收益，同类用地空地出租较少（无合理利用可能作土地闲置处理），根据现有条件无法确定空地客观收益，且未来每年的正常收益又很难准确预测，评估难度大，不易把握，其可操作性差，故不采用收益还原法进行评估。

(3) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按替



代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

基准地价通常作为政策性地价标准的制订依据，多用于土地出让底价评估，故本次评估不采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次评估采用市场比较法和剩余法对估价对象进行评估。

（二）地上无证建筑物、附属物的评估

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《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】，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取成本法对估价对象建筑物、附属物价值进行测算，选用方法的理由及各方法定义如下：

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。成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格，估价对象为已开发完成的物业，其建筑物、土地的测算符合成本法的运用条件，运用成本法测算的结果能较好反映估价对象房地产价值，故本次评估选取成本法进行估价。

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。本次评估估价对象为地上无证建筑物、附属物，估价对象规模大，周边



没有与估价对象类似的出售可比案例，故本次评估不选取比较法进行估价。

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。收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为无证建筑物、附属物，故本次评估不选取收益法进行估价。

假设开发法是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。假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已投入使用建筑物，故本次评估不选取假设开发法进行估价。

2、本次选用估价方法定义及基本公式

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。

建筑物价值=建筑物重新购建成本-建筑物折旧

十、估价结果

我公司接受委托后，注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》和有关法律、法规，遵循估价原则，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，运用适宜的方法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果为：估价对象在价值时点的市场价值为¥5383.08 万元，大写金额：人民币伍仟叁佰捌拾叁万零捌佰元整，详见《估价结果汇总表》和《估价结果明细表》。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
常 芳	4120190062		2022 年 4 月 15 日
胡艳霞	4120200084		2022 年 4 月 15 日

十二、实地查勘期

2022 年 4 月 1 日

十三、估价作业期

2022 年 4 月 1 日—2022 年 4 月 15 日

河南开源房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年四月十五日



附 件

- 一、《河南省三门峡市中级人民法院司法辅助案件委托书》复印件；
- 二、估价对象位置图；
- 三、估价对象内外部状况照片；
- 四、《国有土地使用证》复印件；
- 五、《建设用地规划许可证》复印件；
- 六、《河南省三门峡市湖滨区人民法院执行裁定书》复印件；
- 七、《三门峡峡飞仓储物流有限公司名下座落于三门峡产业集聚区陕州大道北、天门路西（土地证号为：陕国用（2012）第工 016 号）的土地上无证房屋及附属物面积测绘》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。



估价对象位置图





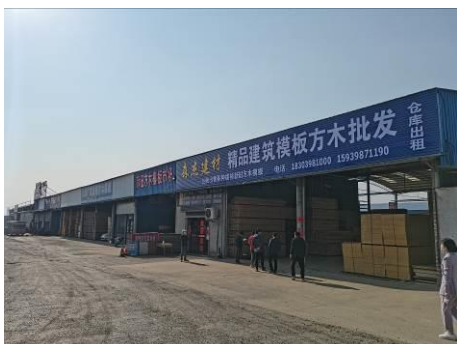
开源评估
KAIYUAN APPRAISAL

CAA

China
Appraisal
Association

中估
联行

估价对象照片 (HKF2022001895)





开源评估
KAIYUAN APPRAISAL

CAA China Appraisal Association

中估联行

