

涉执房地产处置司法评估报告



扫码验真伪 网址 KAYE.CN

估价项目名称：河南省平顶山市叶县城关乡新城河美景家园2号楼2
单元805号单元式住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：叶县人民法院

房地产估价机构：河南凯业房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：王振洋（注册号4120160083）

方俊东（注册号4120200217）

估价报告出具日期：2022年07月04日

估价报告编号：豫凯估字[2022]062874984A号

致估价委托人函

叶县人民法院：

受贵院委托，我公司注册房地产估价师对位于河南省平顶山市叶县城关乡新城河美景家园 2 号楼 2 单元 805 号单元式住宅房地产进行了评估。根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和技术标准，在合理的假设下，采用比较法、收益法对估价对象于价值时点的房地产市场价格价值进行了专业分析、测算和判断，估价报告摘要如下：

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：估价对象房地产基本状况如下表：表 1

1	坐落	河南省平顶山市叶县城关乡新城河美景家园 2 号楼 2 单元 805 号			
2	名称	河南省平顶山市叶县城关乡新城河美景家园 2 号楼 2 单元 805 号			
3	范围	包括房屋及土地使用权（包含室内不可拆除装饰装修，不含室内可移动物品及债权债务等）			
4	规模	房屋建筑面积 128.16 m ² 及相应分摊的土地使用权。			
5	用途	规划用途	住宅	实际用途	住宅
6	权属	房屋所有权人	楚志民 李平	不动产权证号	叶 17000025

价值时点：2022 年 06 月 27 日

价值类型：房地产市场价值

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，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点市场价格价值估价总额为：48.09 万元（人民币），大写人民币肆拾捌万零玖

佰元整，合建筑面积单价：3752 元/m²。

详见估价对象价值明细表 2。

所有权人	不动产权证号	幢号/房号	层次/总层	结构	规划用途	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
楚志民 李平	叶 17000025	2/805	8/12	钢混	住宅	128.16	3752	48.09
合计						128.16		48.09

特别提示：

1. 本报告是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而出具的司法评估报告，报告使用有效期为一年，请合理使用本报告。

2. 此估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5. 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价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家技术评审。

6. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，以免使用不当，造成损失！

河南凯业房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

2022年07月04日



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	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	8
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	13
(十二) 实地查勘期	13
(十三) 估价作业期	13
四、附件	14

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：

(一)我们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；

(二)估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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估价假设和限制条件的限制；

(三)我们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；

(四)我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

(五)我们已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象外观和使用状况。因委托人提供资料有限，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。查勘人：方俊东、娄红涛，查勘日期：2022年06月27日；相关当事人及法院有关工作人员一同查勘，已在查勘记录上签字。

(六)没有人对估价报告提供重要专业帮助；

(七)本估价报告需经注册房地产估价师签名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；

(八)本估价报告所依据的有关资料由估价委托方提供，估价委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误差的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
方俊东	4120200217		2022年07月04日
王振洋	4120160083		2022年07月04日

二、估价假设和限制条件

（一）本次估价的估价假设

1、一般假设

（1）本次估价以委托人提供估价对象的《叶县人民法院委托书》（（2022）豫 0422 执恢 198 号）、《不动产权登记记载表》复印件等材料为依据，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。

（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，本次估价假定估价对象能正常安全使用。

（3）注册房地产估价师未对估价对象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《不动产权登记记载表》复印件记载建筑面积大体相当。

（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）估价对象应享有公共部位的通行权及水、电、气等共用设施的使用权。

（6）注册房地产估价师通过尽职调查未发现估价对象存在居住权、用益物权等使用情况。

(7) 注册房地产估价师经过尽职调查未发现估价对象存在欠缴税金及税收、物业费、供暖费、水电气费等相关费用。人民法院亦未明确，本次估价不考虑可能存在的欠缴税金及税收、物业费、供暖费、水电气费等相关费用。

(8) 涉执房地产司法处置会产生评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等费用，本次估价未考虑上述费用对估价结果的影响。

(9) 委托人未明确估价对象税费负担方式，本估价结果为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担下的结果。

2、特殊类假设

(1) 未定事项假设

未定事项假设是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。

本次估价无未定事项假设。

(2) 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。

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据涉执房地产处置司法评估的需要，本次估价不考虑原有的担保物权、其他优先受偿权及查封等因素的影响。

(3) 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买受人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或买受人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

（4）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，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。

（二）估价报告使用限制

1、估价结果为房地产市场价格，是房地产经过适当营销后，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。不包括拍卖或者变卖估价对象房地产时买方和卖方各需承担的税费等。

2、估价结果不包含室内可移动物品的价值及债权债务等。

3、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调整甚至重新估价。

4、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，对估价结果产生明显影响时，估价结果需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

5、估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由房地产估价机构存档并在特殊需要时提供给有关方使用。

6、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，亦不得以其他方式公开发表。

7、如发现本估价报告文字或数字因校对或其它类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

8、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价，不应被视为对估价对象处置成交价的保证。

9、估价委托人及相关当事方如对本报告的估价结果有异议，请于收到本报告之日起五日内以书面方式向本公司提出。

（三）需要说明的其他事项

1、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。

2、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。

3、该房屋所有权应及时办理国有建设用地使用权转移登记，按规定需要补办土地费用的，应当及时补办补缴。特别提醒报告使用人注意。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：叶县人民法院

住所：平顶山市叶县昆阳镇九龙路 268 号

（二）房地产估价机构

估价机构名称：河南凯业房地产估价咨询有限公司

住所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水路 49 号绿地原盛国际 1 号楼 B 座 8 楼 133 号

社会信用统一代码证：914101057474124171

法定代表人：张红娜

备案等级：国家一级

证书编号：B41010831

有效期限：2022 年 04 月 06 日至 2025 年 04 月 05 日

（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

委托方提供的估价对象为一处一套房地产，估价对象房屋为住宅用途房地产，估价对象的土地用途为城镇住宅用地。此次评估房屋总建筑面积为 128.16 平方米及相应分摊的土地使用权，包含室内不可拆除的装饰装修，不含室内可移动物品及债权债务等。

2、估价对象区位状况

（1）坐落位置

其位于河南省平顶山市叶县城关乡新城河美景家园2号楼2单元805号，该项目四至：东临叶公大道，南至盐城路，西至广安大道，北至叶舞路。

（2）交通条件

此位置交通状况便利，周边道路通达。

（3）基础设施、公用服务设施状况

附近有公用服务配套生活设施：“叶县汽车站”、“OYO 东城商务宾馆”等；还有其它住宅小区：“东方丽景”、“祥泰家园”、“阳光家园”、“美林里小区”等。外部配套设施齐全，区域内基础设施开发程度较高，基础生活配套设施完备。

（4）周边概况

附近有金融机构服务设施：“中国农业银行”、“叶县农商银行”等；有教育配套实施：“叶县育英学校”、“叶县明星小学”等。

3、估价对象实物状况

（1）土地基本状况

①四至：估价对象位于河南省平顶山市叶县城关乡新城河美景家园，该项目四至：东临叶公大道，南至盐城路，西至广安大道，北至叶舞路。

②土地使用期限

委托人提供估价对象《不动产权登记记载表》记载：所在宗地的土地证号：叶国用（2013出）2-8-010-004-001-01号，权力性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，终止年限未记载。

③开发程度：估价对象所在项目整体地形形状较规则，地势平坦，地质条件较好，土地承载力高，与相邻土地无明显高低落差，利于自然排水，开发程度较高，达“六通一平”即给水、排水、通电、通路、通讯、通燃气、土地平整。

（2）建筑物基本状况

根据委托人提供的《不动产权登记记载表》及现场查勘：估价对象所在河南省平顶山市叶县城关乡新城河美景家园。钢混结构，共 12 层，本次评估对象所在第 8 层，房屋总建筑面积为 128.16 平方米，规划用途为住宅，价值时点经估价人员实地查勘，实勘用途与规划用途一致。估价对象所在层为第 8 层，现场查勘时室内装修及配套情况如下：

门窗：防盗门，塑钢窗；

地面：毛地面；

墙面：房屋外墙贴墙砖，内墙部分刷涂料；

吊顶：刷涂料。

水电等装置：室外独立水、电表，室内安装配套插座，管线均为暗线，预留管线接口。

配套设施：水、电、宽带等设施齐全。

通过估价对象照片可以更直观的了解估价对象所处位置环境、景观及其外部状况等（见附件）。

4、估价对象权益状况

委托方提供的估价对象为一套房地产，根据估价委托人提供的《不动产权登记记载表》，房屋所有权人为楚志民 李平，不动产权证号为：叶 17000025；土地信息，所在宗地的土地证号：叶国用（2013 出）2-8-010-004-001-01 号，权力性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，终止年限未记载。《不动产权登记记载表》记载：房屋建筑面积为 128.16 m²。

估价对象房屋现作为住宅用房空置中，根据委托方委托及本次估价目的，本次估价不考虑租赁、查封、抵押等他项权利对价值的影响，设定估价对象房屋权益明确，资料来源有依据，权属无异议。

（五）价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）第十条规定“人民法院明确价值时点的，价值时点一般以人民法院明确的时点为准，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”。《司法鉴定委托书》未注明价值时点，本次估价根据估价目的以实地查勘完成之日为价值时点，即2022年06月27日。

（六）价值类型

房地产市场价格，是房地产经过适当营销后，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，不考虑租赁、抵押、查封等因素的影响。

（七）估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则及合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则就是要求房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，同时不偏袒利害关系人中的任何一方，按照事物的本来面目、实事求是、公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：

（1）在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；

(2) 在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；

(3) 在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；

(4) 其他方面。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法利用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用必须同时满足四个条件：法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

4、价值时点原则

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5、替代原则

本次估价充分考虑了估价对象同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格相互牵掣而趋于一致。

（八）估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

(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[主席令第32号]，2020年1月1日起施行）；

(3) 《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第三次修正[主席令第 32 号]，2020 年 1 月 1 日起施行）；

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

(5) 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 107 号）；

(6) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

(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，2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

(8) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定等》（法释[2004]16 号发布，法释[2020]21 号修改）；

(9) 最高人民法院办公厅 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）。

2、本次估价采用的有关估价标准

(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/T50899—2013）；

(3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37 号）；

(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) 房地产估价报告定量评审标准(试行)；

(6) 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) 司法鉴定委托书；
- (2) 《不动产权登记记载表》复印件；
- (3) 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。

- (1) 平顶山市叶县城区住宅类房地产市场资料；
- (2) 平顶山市叶县概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
- (3) 现场查勘获得的资料及其他有关资料。

(九) 估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，应分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。本次对住宅用途房地产市场价值进行评估，在评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。经分析本次宜采用比较法、收益法进行评估。

1、估价方法的选择

(1) 依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要估价方法”。因估价对象合法用途为住宅用房，于价值时点近期此区域类似物业交易实例较多、易于搜集，交易价格真实有效，因此宜首选比较法进行估价，且比较法所求出房地产价值更能反映当前市场一般水平。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价格的方法。

(2)依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”。收益法是将预期的房地产未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出。估价对象为住宅用房，估价人员容易收集该区域类似物业客观收益或当前物业租金收益能反映房地产市场状况，因此适宜采用收益法进行估价。

(3)成本法是在价值时点以开发或建造估价对象所需要的各项成本费用之和为基础，再加上正常利润和税金，得出估价对象的重置价格，然后再扣除建筑物折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种估价方法。虽然理论上对住宅用房估价也可采用成本法，但考虑成熟住宅区估价对象为住宅空置中，不可能进行单独开发，因此不适宜采用成本法进行估价。

(4)假设开发法理论上一般适用于有开发潜力的房地产或在建工程房地产，估价对象为建成的物业，因而这里显然不适合用假设开发法。

2. 本次估价思路

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，此次采用比较法、收益法测算估价对象市场价值，根据估价对象特点、房地产市场行情，并结合估价师的经验，求取房地产市场价值。

(十) 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，最后确定估价对象在价值时点的市场价值估价总额为:48.09万元(人民币)，大写：人民币肆拾捌万零玖佰元整，合建筑面积单价为:3752元/m²。详见估价对象价值明细表。

估价对象价值明细表 币种：人民币 表 5

所有权人	不动产权证号	幢号/房号	层次/总层	结构	规划用途	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
楚志民 李平	叶 17000025	2/805	8/12	钢混	住宅	128.16	3752	48.09
合计						128.16		48.09

该估价结果为价值时点的房地产市场价格，不包括拍卖或者变卖估价对象房地产时卖方需缴纳的各种税费等。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
方俊东	4120200217		2022年07月04日
王振洋	4120160083		2022年07月04日

(十二) 实地查勘期

2022年06月27日。

(十三) 估价作业期

2022年06月27日至2022年07月04日。

河南凯业房地产估价咨询有限公司

2022年07月04日



四、附件

- (一) 《叶县人民法院委托书》（（2022）豫 0422 执恢 198 号）
- (二) 《不动产权登记记载表》复印件
- (三) 估价对象内外部状况照片
- (四) 估价对象所在位置示意图
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件