

# 涉执房地产处置司法评估报告

豫郑正泰【2022】法 06015A 号

估价项目名称:河南省许昌市襄城县茨沟街道常庄村虹桥小区3号楼707

房地产市场价格评估

估价委托人: 襄城县人民法院

房地产估价机构: 河南正泰房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师: 郭广运 4120140066

牛炬鹏 4120130036

估价报告出具日期: 2022年6月16日

## 致估价委托人函

**襄城县人民法院：**

我公司依据中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》，对贵方委托评估的房地产进行了实地查勘，做出测评，现将估价基本事项归纳如下：

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

**估价对象名称：**河南省许昌市襄城县茨沟街道常庄村虹桥小区 3 号楼 707 房地产。

**估价对象概况：**根据估价委托人提供的《个人房屋信息查询情况表》记载，权利人：张娜、姚凯歌，坐落：河南省许昌市襄城县茨沟街道常庄村虹桥小区 3 号楼 707，权证号：2014-01462，估价对象所在建筑物总层数七层，所在层 7 层，建筑面积：132.38 m<sup>2</sup>，建筑结构：混合，用途：成套住宅，设施设备：水、电、天然气等。

**估价范围：**包含建筑面积 132.38 m<sup>2</sup>平方米的房屋及其合法分摊的土地使用权，并包含室内装饰装修，但不包含位于该房屋内的可移动物品及其债权债务等其他财产。

**价值时点：**2022 年 6 月 9 日。

**价值类型：**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，估价方法采用比较法、收益法，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，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为 430897 元，大写人民币肆拾叁万零捌佰玖拾柒元整，合房屋建筑面积单价 3255 元/平方米。

**特别提示：**

1. 本报告估价结果为房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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。未考虑快速变现等处分方式带来的影响。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。

2. 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。成交价格与处置方式、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，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费及是否拖欠水电费等。

3. 本报告估价结果不包含估价对象处置时需缴纳的相关税费，敬请报告使用者予以注意。

4. 估价报告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”部分认真阅读，以免使用不当，造成损失。

河南正泰房地产评估咨询有限公司

法定代表人：牛炬鹏

二〇二二年六月十六日

# 目 录

一. 估价师声明.....	1
二. 估价假设和限制条件.....	2
三. 估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	10
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	11
四. 附件清单.....	12
(一) 估价委托书复印件.....	12
(二) 估价对象位置图.....	12
(三) 估价对象内外部状况实勘照片.....	12
(四) 估价对象权益资料复印件.....	12
(五) 房地产估价机构营业执照复印件.....	12
(六) 房地产估价机构资质证书复印件.....	12
(七) 房地产估价师注册证书复印件.....	12

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1、我们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、本估价报告的分析、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。

3、我们与本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个人利害关系，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/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、我公司估价人员于 2022 年 6 月 9 日在估价委托人代表及案件当事人的带领下，对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并作记录，但仅限于对估价对象外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构、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。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
郭广运	4120140066		
牛炬鹏	4120130036		

## 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《个人房屋信息查询情况表》等权益资料复印件，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，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专业测量，本次以估价委托人提供的《个人房屋信息查询情况表》记载的建筑面积为准进行估价。

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等共用设施的使用权。

6、估价委托人未提供估价对象的租赁、占有使用、居住权等情况，本次估价假设估价对象不存在租赁、占有使用、居住权等情况。

7、估价委托人未提供估价对象水费、电费、气费、物业费、滞纳金等情况，本次评估假设估价对象未拖欠水费、电费、气费、物业费、滞纳金等。

### （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。本次估价无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

因估价目的特殊需要、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。

根据估价目的，本次评估不考虑查封、抵押等因素的影响。

### （四）不相一致假设

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。

估价委托人提供的《个人房屋信息查询情况表》记载估价对象坐落位置为襄城县茨沟街道常庄村虹桥小区 3 号楼 707，估价委托人代表及案件当事人领勘坐落位置为虹桥小区 3 号楼五单元 7 层东户 701，本次评估假设二者为同一估价对象，并以《个人房屋信息查询情况表》记载坐落为准。

### （五）依据不足假设

在估价委托人无法提供估价所必须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。

估价委托人未能提供估价对象权属证明原件，本次评估以估价委托人提供的相关权益资料复印件为准。

估价委托人提供的《个人房屋信息查询情况表》未记载估价对象建成年份，根据查勘调查，估价对象所在楼幢建成于 2006 年，本次评估以此建成年份为准。

### （六）估价报告使用限制

（1）估价结论为满足以上全部假设条件下的价值。

（2）本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 6 月 16 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。

(3) 本报告估价结果为房地产市场价值，按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) 本估价报告所载估价结果，是注册房地产估价师根据专业判断得出估价对象于价值时点，在本次估价目的下的价值参考，未考虑国家宏观经济政策变化、市场结构变化、市场供应关系变化，遇有自然力和不可抗力等因素对房地产价值的影响，当上述条件变化时，估价结果随之发生相应的变化，亦未考虑特殊交易方式对本估价结果的影响。

(5) 本估价报告分为“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”根据有关规定由估价机构存档。

(6) 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，否则，本公司不承担由此造成的损失。

(7) 本估价报告需经估价机构负责人、注册房地产估价师签名（盖章），估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。



## 估价结果报告

### (一) 估价委托人

名称：襄城县人民法院

### (二) 房地产估价机构

名称：河南正泰房地产评估咨询有限公司

住所：河南省郑州市金水区金水路 226 号楷林国际 B 座 26 层 2612 号

法定代表人：牛炬鹏

统一社会信用代码：91410100733864180X

备案等级：一级

证书证号：B41010101

有效期限：2022 年 04 月 19 日至 2024 年 04 月 24 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. 估价对象名称

河南省许昌市襄城县茨沟街道常庄村虹桥小区 3 号楼 707 房地产。

#### 2. 估价对象范围

根据估价目的及估价委托人提供的资料，确定估价对象范围：河南省许昌市襄城县茨沟街道常庄村虹桥小区 3 号楼 707，包含建筑面积 132.38 m<sup>2</sup> 平方米的房屋及其合法分摊的土地使用权，以及室内装饰装修，但不包含位于该房屋内的可移动物品及其债权债务等。

#### 3. 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《个人房屋信息查询情况表》记载，权利人：张娜、姚凯歌，权证号：2014-01462，用途：成套住宅。

#### 4. 估价对象实物状况

(1) 土地实物状况: 估价对象所在宗地形状为不规则多边形, 地势平坦, 地质稳定、土地承载力较高。

(2) 建筑物实物状况

a. 规模: 估价对象所在建筑物总层数 7 层, 建筑面积 132.38 m<sup>2</sup>平方米。

b. 外观: 外墙面刷墙漆, 详见估价报告附件实勘照片。

c. 空间布局及装饰装修

空间布局: 三室二厅一厨二卫 (其中一卫改为衣帽间), 入户为防盗门, 室内木门, 塑钢窗; 客厅地面铺地板砖、墙面刷乳胶漆、顶棚装饰吊顶; 卧室地面铺地板砖、墙面及顶棚刷乳胶漆; 厨房卫生间地面铺地板砖、墙面贴瓷片、顶棚为 PVC 板。

d. 设备设施: 配有水、电、通讯、天然气等。

5. 估价对象区位状况

(1) 位置

a. 坐落: 河南省许昌市襄城县茨沟街道常庄村虹桥小区 3 号楼 707, 详见估价对象位置图。

b. 楼层、临街状况、朝向: 估价对象位于第 7 层, 不临街, 南北朝向。

(2) 交通状况:

估价对象所在区域内有虹桥路、烟城路、泰安路等, 道路通达, 交通便捷。

(3) 配套设施

a. 基础设施: 区域内道路、供水、排水、供电、通讯、供气、供热等市政基础设施完备。

b. 公共服务设施: 该区域内有文光学校、常庄学校、襄城县实验小学、襄城县中医院、襄城县农村信用合作联社、襄城农商银行、中国农业银行 (东

大路分理处)、超市、药店、餐馆等。

#### (4) 区域环境:

- a. 自然及人文环境: 估价对象周边自然及人文环境一般。
- b. 景观: 估价对象周边无历史景观及自然景观。

估价对象位置图:



#### (五) 价值时点

2022年6月9日。

根据估价目的, 本次评估以实地查勘之日为价值时点。

#### (六) 价值类型

市场价值, 是经适当营销后, 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, 不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

#### (七) 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正、合法、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则。

### 1. 独立、客观、公正原则

遵循独立、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。

### 2. 合法原则

遵循合法原则，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。

### 3. 价值时点原则

遵循价值时点原则，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。

### 4. 替代原则

遵循替代原则，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。

### 5. 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，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。估价对象的最高最佳利用应为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

### 1. 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布）；

（3）《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)；

(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)；

(5)《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)；

(6)《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号)；

(7)《河南省高级人民法院关于“对外委托评估拍卖相关问题”的通知》(豫高法〔2014〕151号)等。

## 2、本次估价采用的技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

(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) 河南省房地产估价师与经纪人协会修订发布的《河南房地产估价技术指引》；

(4) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37号)。

## 3、估价委托人提供的有关资料

(1) 襄城县人民法院司法评估委托书原件；

(2) 其他有关资料。

## 4、房地产估价机构和注册房地产估价师所收集掌握的有关资料：

(1) 襄城县房地产市场价格、租金、建筑成本等资料；

(2) 襄城县概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

(3) 估价人员现场获取的资料；

(4) 其他有关资料。

### (九) 估价方法

根据估价对象及当地房地产市场状况等客观条件，本次估价方法选用比较法、收益法。

比较法：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的估价对象价值或价格的方法。

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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### (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，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，采用比较法、收益法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为 430897 元，大写人民币肆拾叁万零捌佰玖拾柒元整，合房屋建筑面积单价 3255 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
郭广运	4120140066		
牛炬鹏	4120130036		

**(十二) 实地查勘期**

2022 年 6 月 9 日

**(十三) 估价作业期**

2022 年 6 月 08 日至 2022 年 6 月 16 日。

河南正泰房地产评估咨询有限公司

二〇二二年六月十六日

## 附件清单

- (一) 估价委托书复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象内外部状况实勘照片
- (四) 估价对象权益资料复印件
- (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) 房地产估价师注册证书复印件