



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 HKF2021005016 号

估价项目名称：镇平县晁陂镇晁陂镇街南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：河南开源房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘玉会 4120200094

张玉洁 4120170082

估价报告出具日期：2021 年 10 月 28 日

致估价委托人函

镇平县人民法院：

受贵方的委托，我公司对位于镇平县晁陂镇晁陂镇街南村的建筑物进行了市场价值评估。

一、估价对象：

房屋坐落	镇平县晁陂镇晁陂镇街南村			
基本状况	名称	晁陂镇街南村	规划用途	住宅
	建筑面积 (m ²)	340.56	建筑结构	混合
	房屋总层数	2层	所在层数	1-2层
	竣工时间	2016年07月12日		
权属状况	房屋所有权证号	镇房权证字第1601029244-1号		
	房屋所有权人	王昌平	登记时间	2016年07月12日
	共有情况	共同共有	附记：与李会兰共有	
财产范围	建筑面积为340.56平方米的建筑物，包含建筑物及其室内二次固定装饰装修，不包含所占用的土地使用权和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：市场价值。

四、价值时点：2021年09月15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》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建筑物市场价值为¥48.90万元，大写金额：人民币肆拾捌万玖仟元整，建筑面积单价为1436元/平方米。



七、特别提示：

（一）依据估价委托人提供的《标的物情况调查表》估价对象的土地使用性质为集体，经与估价委托人沟通，本次只评估估价对象建筑物价值，不包含该建筑物占用范围内的土地的价值；

（二）估价对象为晁陂镇街南村农村宅基地上的房屋，估价对象仅限本集体组织成员购买，在处置估价对象时，会受到购买群体限制、居住习惯、邻里关系等因素的影响，提醒报告使用者关注；

（三）至价值时点，由于未进入室内，故本次所评估的建筑物装饰装修设定室内为简单装修（地面为地板砖/水泥地面，墙面粉刷涂料，顶棚粉刷涂料，普通门窗（防盗门/普通木门/铁门等，塑钢窗/铝合金窗/彩铝窗等））；

（四）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；

（五）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；

（六）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；

（七）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会使用。

河南开源房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二一年十月二十八日



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	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
附 件	15
一、《镇平县人民法院委托书》复印件；	
二、估价对象位置图；	
三、估价对象外部状况照片；	
四、《房屋所有权证》复印件；	
五、《无登记记录证明》复印件；	
六、《标的物情况调查表》复印件；	
七、《河南省镇平县人民法院执行裁定书》【（2021）豫 1324 执恢 281 号】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；	
十一、企业名称变更登记告知书复印件。	



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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）、《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，形成意见和结论，撰写估价报告。

六、注册房地产估价师刘玉会、张玉洁在申请执行人、法院工作人员的见证下于2021年09月15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
刘玉会	4120200094		2021年10月28日
张玉洁	4120170082		2021年10月28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) 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。
- (三) 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。
- (四) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的。
- (五) 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建筑物市场价值。
- (六) 本次估价以买受人具备相关资格为估价前提。
- (七) 估价委托人未明确估价对象存在的租赁权、用益物权及占有使用情况，且注册房地产估价师经过尽职调查也未能掌握相关情况，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。
- (八) 估价对象可能存在拖欠水费、物业管理费等相关费用，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。
- (九) 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。
- (十) 本估价报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (十一) 估价委托人提供了《镇平县人民法院委托书》、《房屋所有权证》复印件、《无登记记录证明》复印件、《标的物情况调查表》复印件及《河南



省镇平县人民法院执行裁定书》【(2021)豫1324执恢281号】复印件，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。

(十二)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。

(十三)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。

(十四)注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价以《房屋所有权证》复印件记载建筑面积为准。

(十五)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。

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。

本估价对象无未定事项假设。

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，估价对象为镇平县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、债权、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。

本估价对象无不相一致假设。

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。

至价值时点，由于未进入室内，故本次所评估的建筑物装饰装修设定室内为简单装修（地面为地板砖/水泥地面，墙面粉刷涂料，顶棚粉刷涂料，普通门窗（防盗门/普通木门/铁门等，塑钢窗/铝合金窗/彩铝窗等））。

估价委托人提供了《房屋所有权证》复印件、《无登记记录证明》复印件及《标的物情况调查表》复印件，未能提供估价所必需的权属证明原件，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 2021 年 10 月 28 日起为壹年。

(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：镇平县人民法院

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

估价对象为镇平县晁陂镇晁陂镇街南村的房屋，建筑面积为 340.56 平方米的建筑物，本次评估范围包含建筑物及其室内二次固定装饰装修，不包含所占用的土地使用权和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

估价对象房屋所有权证号为镇房权证字第 1601029244-1 号，登记时间为 2016 年 07 月 12 日，房屋所有权人为王昌平，此产权与李会兰共同共有，合法用途为住宅，王昌平与李会兰对估价对象具有占有、使用、收益、处分的权利。

在价值时点，依据估价委托人提供的《标的物情况调查表》复印件，估



价对象无抵押，已查封。

（三）估价对象实物状况

1、土地实物状况描述

估价对象所在宗地四至为东至宅基地，南至宅基地，西至小路，北至宅基地。宗地形状规则，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；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东西朝向，建筑结构为混合，竣工时间为 2016 年 07 月 12 日，房屋总层数为 2 层，所在层数为第 1-2 层，建筑面积为 340.56 平方米。估价对象维护状况较好，外墙面为外墙砖；入户门为铁门；至价值时点，由于未进入室内，故本次所评估的建筑物装饰装修设定室内为简单装修（地面为地板砖/水泥地面，墙面粉刷涂料，顶棚粉刷涂料，普通门窗（防盗门/普通木门/铁门等，塑钢窗/铝合金窗/彩铝窗等））；房顶部分加固彩钢板；有水、电等基础配套设施。

（四）估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象坐落于镇平县晁陂镇晁陂镇街南村，位于 G312（旧）北侧，处于南阳市镇平县晁陂镇，距晁陂镇政府约 400 米，一面临街，房屋总层数为 2 层，所在层数为第 1-2 层，所在建筑物为东西朝向，估价对象朝向为东西朝向。

位置示意图：



2、交通状况

估价对象西临小路，道路通达。附近有 G312（旧）、S240 等主干道，出行便利。

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”，即通路、通电、通讯、供水、排水。

4、公共设施

(1) 教育医疗环境：周围有晁陂中心幼儿园、晁陂蒙古族小学、镇平县晁陂镇中心学校、晁陂二中、晁陂镇蒙古族初级中学等教育机构，有晁陂镇卫生院、晁陂镇街南村卫生所、晁陂药店等医疗服务设施，教育医疗设施完善；

(2) 生活配套环境：区域分布有代代乐好超市、好日子量贩、天天福购



物广场(晁陂镇卫生院东南)、世瑞家超市(晁陂店)等商业配套,生活较便利;

(3) 金融环境: 有中国农业银行(晁陂支行)、南阳村镇银行(晁陂镇卫生院西南)、中国邮政储蓄银行(晁陂镇营业所)、镇平农商银行等金融机构在附近设有营业网点。

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; 不临交通主干道, 人流量较小, 噪声污染较小; 道路清洁, 环境卫生状况好。

人文环境: 该区域居民素质较高, 治安状况较好, 人文环境较好, 适合居住。

景观: 景观环境一般。

五、价值时点

本次估价对象实地查勘期为 2021 年 09 月 15 日, 价值时点无其他特殊约定, 故本次价值时点确定为 2021 年 09 月 15 日。

六、价值类型

根据估价目的, 本次估价采用的价值类型是市场价值。

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）。

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

4、《河南省房地产估价技术指引之三——估价假设和限制条件运用》；

5、《河南省房地产估价技术指引之四（试行）——营业税改征增值税后房地产估价中应注意的问题》；

6、《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》；

7、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1、《镇平县人民法院委托书》；

2、《房屋所有权证》复印件；



- 3、《无登记记录证明》复印件；
- 4、《标的物情况调查表》复印件；
- 5、《河南省镇平县人民法院执行裁定书》【（2021）豫 1324 执恢 281 号】复印件。

（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城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
- 3、其他有关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，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。

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产；收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产；成本法一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法、成本法等以外的方法测算的房地产。

本次对建筑物价值进行评估，理论上讲，建筑物价值评估可以选用比较法、成本法进行评估。

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。本次评估可采用同类建筑物在价值时点近期建成的类似建筑物的价值，



对其进行处理测算后得到估价对象建筑物价值，但类似建筑物实际发生费用较难收集汇总，虽理论上适用，但实际操作条件受限制，故本次评估不选取比较法对估价对象进行估价。

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建筑物价值，故本次评估选取成本法进行估价。

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。

建筑物市场价值=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》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建筑物市场价值为¥48.90万元，大写金额：人民币肆拾捌万玖仟元整，建筑面积单价为1436元/平方米。

估价结果内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价的假设和限制条件下，含室内装饰装修，不包含所占用的土地使用权、动产、债权债务等其他财产或权益下的价值；没有扣除预期交易时的处置费用和税金；付款方式为一次性付清房价款。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘玉会	4120200094		2021年10月28日
张玉洁	4120170082		2021年10月28日

十二、实地查勘期

2021年09月15日

十三、估价作业期

2021年09月01日—2021年10月28日

河南开源房地产资产评估咨询有限公司

二〇二一年十月二十八日



附 件

- 一、《镇平县人民法院委托书》复印件；
- 二、估价对象位置图；
- 三、估价对象外部状况照片；
- 四、《房屋所有权证》复印件；
- 五、《无登记记录证明》复印件；
- 六、《标的物情况调查表》复印件；
- 七、《河南省镇平县人民法院执行裁定书》【（2021）豫 1324 执恢 281 号】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；
- 十一、企业名称变更登记告知书复印件。



估价对象位置图





开源评估
KAIYUAN APPRAISAL

CAA China Appraisal Association
中估联行

估价对象外部状况照片 (HKF2021005016)

