

涉执房地产处置司法评估报告

豫郑中正评字[2022] 071337 号

估价项目名称：周可馨、庄帆名下位于河南省南阳市邓州市
花洲街道办事处南阁西路南侧 23 号住宅房
地产市场价值评估

估价委托人：邓州市人民法院

房地产估价机构：河南中正房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：崔宇鹏 注册号 4120200049

李佳飞 注册号 4120180060

估价报告出具日期：2022 年 07 月 28 日

致估价委托人函

邓州市人民法院：

受贵院委托，我公司对位于河南省南阳市邓州市花洲街道办事处南阁西路南侧 23 号的住宅用房（以下简称估价对象）进行了房地产市场价值评估。

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：依据估价委托人提供的《邓州市人民法院委托书》【（2022）豫 1381 执恢 472 号】、《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》及相关图纸等记载的内容，估价对象位于河南省南阳市邓州市花洲街道办事处南阁西路南侧 23 号，房屋所有权人为周可馨、庄帆，房屋共有情况为共同共有，不动产权证书号为豫（2019）邓州市不动产权第 0005061 号，规划用途为住宅，房屋性质为自建房，房屋结构为混合结构，总层数为 1 层，所在层数为第一层，建筑面积为 92.04 平方米，建成年份为 1988 年。无证彩钢房二处，建筑面积约为 88.09 平方米。

本次估价对象范围包含建筑面积为 92.04 平方米的房屋及其相应分摊的国有土地使用权和二处无证彩钢房，不包含室内可移动物品的价值及其他债权债务等。

价值时点：2022 年 06 月 28 日（实地查勘之日）。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法、成本法。

估价结果：估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 36.69 万元，

大写：人民币叁拾陆万陆仟玖佰元整。（详见评估价值明细表）



特别提示:

1、现场征得委托人同意，注册房地产估价师对坐落于河南省南阳市邓州市花洲街道办事处南阁西路南侧 23 号的二处无证彩钢房面积进行了实地丈量，丈量结果现场经由估价委托人及申请人签字确认。

2、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证；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，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费及交易风险等。

3、估价对象拍卖（或变卖）日期与本次估价价值时点不一致的，估价对象状况或房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；在估价结果有效期内，估价对象状况或房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

4、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”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

河南中正房地产资产评估有限公司

法定代表人：秦伟

2022 年 07 月 28 日

评估价值明细表

序号	不动产权证号	权利人	坐落	规划用途	所在楼层/总层数	建成年份	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	豫(2019)邓州市是不动产第0005061号	周可馨, 庄帆	河南省南阳市邓州市花洲街道办事处南阁西路南侧 23 号	住宅	1/1	1988	92.04	3760	34.61
小计			/				92.04	/	34.61
1	无证		主房上方加盖彩板房				59.95	272	1.63
2	无证		楼梯上方加盖彩钢				28.14	160	0.45
小计			/				88.09	/	2.08
合计			/						36.69

估价师声明

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的和准确的，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委托人，除委托评估并收取相关业务费用外，没有利害关系。与估价报告中的估价对象及有关当事人也没有个人利害关系或偏见。

4、我们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/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师已于2022年06月28日对估价对象进行了实地查勘，我们对估价对象内外部状况进行了拍照，但仅限于对估价对象的外观和使用状况。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、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本次评估以实地查勘之日2022年06月28日为价值时点。

8、本估价报告的使用者应详细阅读本报告的全部内容，不得片面、部分理解，否则引起的后果房地产估价机构不承担责任。

9、如发现本估价报告内的文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

10、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。

11、本估价报告所涉及的估价对象范围系由估价委托人限定，所确定的房地产价值仅供估价委托人参考。

注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签名	日期
崔宇鹏	4120200049		2022年07月28日
李佳飞	4120180060		2022年07月28日

估价结果报告

一、估价委托人

机构名称：邓州市人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：河南中正房地产资产评估有限公司

法定代表人：秦伟

地 址：郑州市郑东新区正光路 52 号附 46 号金庄社区门面房 6 楼
601 号

备案等级：一级

证书编号：B41010131

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

估价对象为周可馨、庄帆名下共有的位于河南省南阳市邓州市花洲街道办事处南阁西路南侧 23 号住宅用房，建筑面积为 92.04 平方米，二处无证彩钢房建筑面积约为 88.09 平方米。估价对象范围包含建筑面积为 92.04 平方米的房屋及其相应分摊的国有土地使用权和二处无证彩钢房，不包含室内可移动物品的价值及其他债权债务。

2、估价对象区位状况

(1) 位置状况

估价对象坐落于河南省南阳市邓州市花洲街道办事处南阁西路南侧23号，位于邓州市南阁路与教育路交叉口东南侧。

(2) 交通状况

区域内有教育路、南阁路、穰城路等多条道路，道路通达，交通出行便捷。

(3) 周围环境状况及教育医疗状况

估价对象周边自然环境状况良好。附近有春风小区、小东关居委会丁家营小区、花洲小区、花洲公寓、书苑小区等居住社区；有乐贝儿幼儿园、新苗贝幼儿园、花洲天使幼儿园、邓州市城区第九小学、城区第三小学、城区第七小学、花洲实验高中、邓州市城区第三初级中学、邓州市体育学校、邓州市第三人民医院、交通职工医院等教育医疗机构；还有百利超市、金利源超市、大自然超市、花洲超市、楚都饭庄、顺心饭店、何家饭。

(4) 基础设施和公共服务设施状况

区域内基础设施达到“五通”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水，基础设施完善。

估价对象周边有中原银行、中国农业发展银行等，公共服务设施较完备。

(5) 朝向、楼层、临街状况

估价对象朝向为南北朝向，现状总层数为2层，其中1层为证载、2层为自建彩钢房，临南阁路。

估价对象位置图:



3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况描述

估价对象所在宗地形状较规则，有效利用率高，东邻陈克慧、北邻南阁路、南邻户路、西邻户道，地势较平坦，土壤无污染，开发程度达到“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

估价对象位于河南省南阳市邓州市花洲街道办事处南阁西路南侧 23 号，房屋所有权人为周可馨、庄帆，房屋共有情况为共同共有，不动产权证书号为豫（2019）邓州市不动产权第 0005061 号，规划用途为住宅，房屋性质为自建房，房屋结构为混合结构，总层数为 1 层，所在层数为第一层，建筑面积为 92.04 平方米，建成年份为 1988 年。无证彩钢房二处，建

筑面积约为 88.09 平方米。

估价对象北侧为主屋，东侧为厨房，上屋面楼梯处和主房屋屋面为自建无证彩钢房。

装修情况：估价对象外立面为清水墙，装有木门，窗户为木窗。室内：地面部分铺地板砖、部分为水泥地面，墙面部分刷乳胶漆、部分刷涂料、部分贴瓷片，顶棚部分刷乳胶漆、部分刷涂料。二层自建彩钢房：地面为水泥地面，墙面、顶棚为彩钢板。

配套状况：水、电、宽带、电话等。

4、估价对象权益状况

依据估价委托人提供的资料，估价对象产权人为周可馨、庄帆，房屋共有情况为共同共有，权利人类型为个人，登记类型为转移登记，登记原因为赠与，不动产权证书号为豫（2019）邓州市不动产权第 0005061 号，因执行袁华与周可馨等人为借款合同纠纷一案，估价对象已进入司法程序。

五、价值时点

本次估价以实地查勘之日 2022 年 06 月 28 日为价值时点。

六、价值类型

市场价值：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

本次估价遵守独立、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

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、实践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着自己的情感、好恶和偏见，应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。

合法原则中所称依法，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的有关地方性法规，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、权属证书、有关批文和合同等。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

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、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。

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是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。估价结论同时具有很强的时效性，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。

4、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。

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，使它们互相接近。

5、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。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：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。实际估价中在选择估价对象的

最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，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。

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修订）；

(2) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过）；

(3) 《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修订）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

(6) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过）；

(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》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）；

（8）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273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）中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

（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》（修订）（豫房估协〔2018〕16号，自2018年5月1日起施行）；

（5）《河南省房地产估价技术指引》；

（6）其他有关标准或规范。

3、估价取值依据

（1）估价委托人提供的资料《邓州市人民法院委托书》【（2022）豫1381执恢472号】复印件；

（2）估价委托人提供的资料《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》及相关图纸复印件；

（3）注册房地产估价师现场查勘、市场调查及注册房地产估价师掌握的有关资料；

（4）其他资料。

九、估价方法

1、估价方法选用

根据估价目的及针对估价对象的使用特点,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、假设开发法等几种。比较法适用的对象是同类型、同区域的数量较多且在价值时点的近期经常发生交易的房地产;对很少发生交易、又没有经济收益或潜在收益的房地产可采用成本法评估;收益法适用的对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产;具有开发或再开发潜力的房地产适用假设开发法等。

估价对象河南省南阳市邓州市花洲街道办事处南阁西路南侧 23 号证载部分面积,估价对象房屋用途为住宅,同一区域内类似房地产的交易资料、收益资料较易收集,故该部分本次评估采用比较法、收益法进行估价。

估价对象河南省南阳市邓州市花洲街道办事处南阁西路南侧 23 号无证自建彩钢房,因缺乏足够的市场案例,也无类似出租市场案例,但自建彩钢房的客观建设成本及折旧较容易求取,故可采用成本法进行估价。

2、估价方法定义

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。

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。

成本法是以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。

十、估价结果

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,遵循估

价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在认真分析所掌握资料与影响估价对象诸因素的基础上，采用比较法、收益法、成本法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 36.69 万元，大写：人民币叁拾陆万陆仟玖佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
崔宇鹏	4120200049		2022 年 07 月 28 日
李佳飞	4120180060		2022 年 07 月 28 日

十二、实地查勘期

2022 年 06 月 28 日

十三、估价作业期

2022 年 06 月 28 日至 2022 年 07 月 28 日。

十四、估价报告使用期限

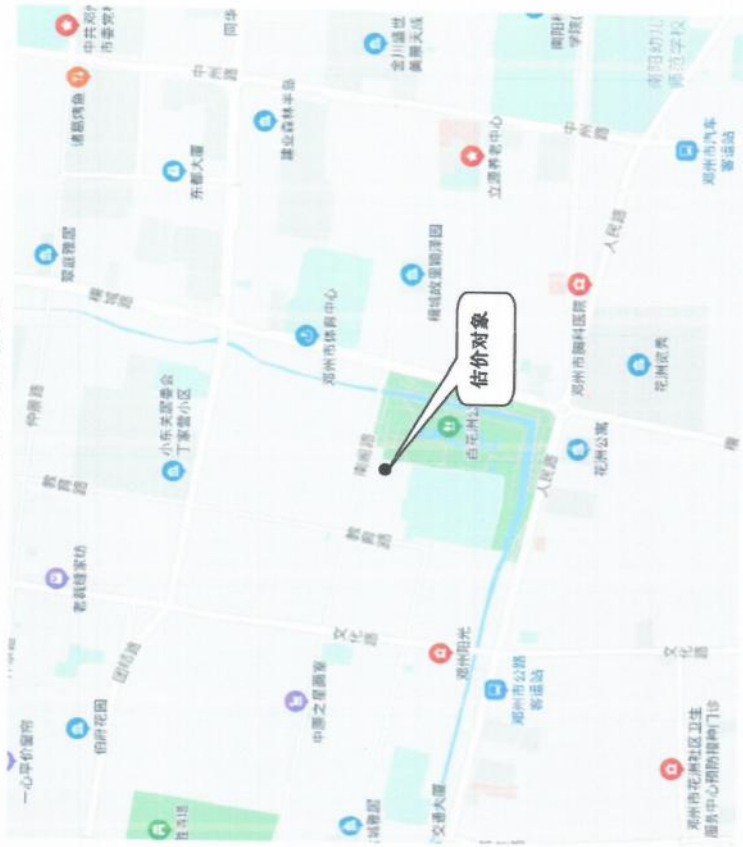
2022 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 27 日。

河南省南阳市邓州市花洲街道办事处南阁西路南侧 23 号



以上照片拍摄于 2022 年 06 月 28 日
河南中正房地产资产评估有限公司

估价对象位置示意图



本复印件仅作为本业务报告附件使用，复印无效

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：河南中正房地产评估有限公司
法定代表人：秦伟
(执行事务合伙人)
住所：郑州市郑东新区正光路52号新16号金庄社区门面房6楼601号
统一社会信用代码：914101067270368244
备案等级：一级
证书编号：B41010131
有效期限：2021年05月31日至2024年05月30日



发证机关
二〇二四年五月三十一日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

本复印件仅作为本业务报告附件使用
复印件无效

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。持有者有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，并在估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The holder of this certificate is entitled to designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00202742

姓名 / Full name

崔宇鹏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410105198202160513

注册号 / Registration No.

4120200049

执业机构 / Employer

河南中正房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature

