

涉执房地产司法处置评估报告

豫郑正泰评字【2022】法 08005A 号

估价项目名称：河南省商丘市梁园区凯旋路西民主路南国际商城住宅部分 8 层 13 号房地产市场价格价值评估

估价委托人：商丘市梁园区人民法院

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 注册号：4120140066

牛炬鹏 注册号：4120130036

估价报告出具日期：2022 年 8 月 05 日

致估价委托人函

商丘市梁园区人民法院：

承蒙委托，我公司依据中华人民共和国国家标准 GB/T50291—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：河南省商丘市梁园区凯旋路西民主路南国际商城住宅部分 8 层 13 号房地产。

估价对象概况：根据估价委托人提供的《商丘市不动产权登记记载表》记载，不动产权证号：20140135825，所有权人：安丽娟，坐落：河南省商丘市梁园区凯旋路西民主路南国际商城住宅部分 8 层 13 号，房屋结构：钢筋混凝土，总层数 12 层，所在层 8 层，建筑面积：51.74 m²，规划用途：成套住宅。配套设施：水、电、电梯、通讯等设施。

估价范围：包含建筑面积 51.74 平方米的房屋及其应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。

价值时点：2022 年 7 月 29 日。

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。

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 266461 元，大写人民币贰拾陆万陆仟肆佰陆拾壹元整，合建筑面积单价 5150 元/m²。

特别提示：

1. 本报告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，也不应被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2. 本估价结果为按照法律法规及规范意见的规定，转让人和买受人各自负担自身相关税费下的价值。

3. 本次评估估价对象由法院工作人员及案件申请人领勘指认，且未能进入领勘对象室内，若现场查勘对象与估价对象不一致，应重新评估。

4. 本次评估未能进入估价对象室内，户型参照同幢楼垂直层户型确定，假设户型为一室一厅，室内普通装修，地面、墙面、顶棚、门窗等无明显破损情况，能满足正常使用。

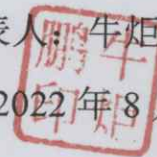
5. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”部分认真阅读，以免使用不当，造成损失。



河南正泰房地产评估咨询有限公司

法定代表人：牛炬鹏

2022年8月05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.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	11
四. 附件.....	12
(一) 司法评估委托书复印件.....	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/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、我公司估价人员在法院工作人员及案件申请人带领下于 2022 年 7 月 29 日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		2022.8.5
牛炬鹏	4120130036		2022.8.5

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《商丘市不动产权登记记载表》、《房地产分户平面图》复印件，我们对其记载的权属、面积、用途等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。

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进行专业测量，本次评估以估价委托人提供的《商丘市不动产权登记记载表》复印件记载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、估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、居住权、占有使用情况等，且注册房地产估价师经过尽职调查也未能掌握相关情况，本次评估以假定估价对象不存在租赁权、居住权、占有使用情况等为估价前提。

7、估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴物业费、水费、电费等相

关费用，本次评估以假定估价对象不存在欠缴物业费、水费、电费及其滞纳金等相关费用为估价前提。

（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。本次评估无未定事项假设。

（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。

至价值时点，估价对象为法院查封拟处置房地产，根据估价目的，本次评估不考虑查封、抵押等因素影响。

（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所有权人之间不一致，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所有权人、名称、地址等的合理假定。

本次评估估价对象由法院工作人员及案件申请人领勘指认，且未能进入领勘对象室内，若现场查勘对象与估价对象不一致，应重新评估。

（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。

本次评估未能进入估价对象室内，户型参照同幢楼垂直层户型确定，假设户型为一室一厅，室内普通装修，地面、墙面、顶棚、门窗等无明显破损

情况，能满足正常使用。

（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 8 月 05 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格，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，并在必要时提供给有关方使用。

（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：商丘市梁园区人民法院

（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

证书编号：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

河南省商丘市梁园区凯旋路西民主路南国际商城住宅部分 8 层 13 号房地产。

2. 估价范围

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：河南省商丘市梁园区凯旋路西民主路南国际商城住宅部分 8 层 13 号，包含建筑面积 51.74 平方米的房屋及其应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。

3. 估价对象权益状况

根据《商丘市不动产权登记记载表》记载，不动产权证号：20140135825，所有权人：安丽娟，坐落：河南省商丘市梁园区凯旋路西民主路南国际商城住宅部分 8 层 13 号，规划用途：成套住宅。限制登记：抵押、查封。

4. 估价对象实物状况

(1) 所在宗地实物状况

土地形状、地势、地质：宗地形状呈多边形，地势平坦，地质稳定、土地承载力较高。

土地开发程度：红线外为“七通”（通路、上水、下水、通讯、通电、天然气、暖气）。红线内为“五通一平”（通路、上水、下水、通讯、通电及场地平整）。

(2) 建筑物实物状况

2a 建筑结构、建筑规模

估价对象所在建筑物为钢混结构，总层数 12 层，所在层 8 层，建筑面积 51.74 平方米。

2b 外观、维护情况

外墙面墙漆，无明显裂缝、无不均匀沉降，维护状况较好。

2c 空间布局、装饰装修

本次评估未能进入估价对象室内，户型参照同幢楼垂直层户型确定，假设户型为一室一厅，室内普通装修，地面、墙面、顶棚、门窗等无明显破损情况，能满足正常使用。

2d 设施设备：配有水、电、电梯、通讯等设施。

5. 估价对象区位状况

(1) 位置

坐落：河南省商丘市梁园区凯旋路西民主路南国际商城住宅部分 8 层

13号，详见估价对象位置图。

估价对象位置图：



所在楼层、临街情况：估价对象位于8层，临路。

(2) 交通状况：

该区域内有民主路、凯旋路、团结路、京港步行街等交通主次干道；1路、2路、9路、11路、21路、22路、57路、60路、67路、87路、112路在附近设有站点，公共交通较便捷。

(3) 配套设施

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。

公共服务设施：该区域内有商丘市第一中学、商丘市第一实验小学、梁园区实验小学、商丘市第七中学、向阳医院、商丘市交通医院、商丘协和医院、怡家家俱广场、华联国贸中心、中环新生活广场、商丘之眼风情购物公园、餐饮、娱乐等。

(4) 区域环境:

自然环境: 估价对象周边道路两旁种植有景观树木。

人文环境: 估价对象周边有诸多成熟社区, 居住者多有稳定的工作, 收入稳定, 犯罪率低, 治安状况良好。

景观: 附近无特殊景观。

(五) 价值时点

2022 年 7 月 29 日。

结合估价目的, 本次估价以实地查勘之日为价值时点。

(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）《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

（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日法释〔2009〕16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）。

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) 中国房地产估价师与房地产经纪人学会发布的《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学(2021)37号);
- (4) 河南省房地产估价师与经纪人协会修订发布的《河南省房地产估价技术指引》;
- (5) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》(豫房估协(2018)16号)。

3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 商丘市梁园区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) 商丘市住宅房地产市场价格、租金、建筑成本等资料;
- (2) 商丘市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料;
- (3) 注册房地产估价师现场获取的资料;
- (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,本次估价采用的方法为比较法和收益法。

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估价对象价值或价格的方法。

收益法: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。

(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 266461 元，大写人民币贰拾陆万陆仟肆佰陆拾壹元整，合建筑面积单价 5150 元/m²。

(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		2022.8.5
牛炬鹏	4120130036		2022.8.5

(十二) 实地查勘期

2022 年 7 月 29 日

(十三) 估价作业期

2022 年 7 月 27 日至 2022 年 8 月 05 日。



河南正泰房地产评估咨询有限公司

2022 年 8 月 05 日

附件

- (一) 司法评估委托书复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象内外部状况照片
- (四) 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