



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 HKF2021006095 号

估价项目名称：南阳市镇平县校场路北段东侧住宅房地产市场价  
格评估

估价委托人：郑州市管城回族区人民法院

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：田 力      4120210134

马轩然      4120150141

估价报告出具日期：2021 年 11 月 29 日

## 致估价委托人函

郑州市管城回族区人民法院：

受贵方的委托，我公司对位于南阳市镇平县校场路北段东侧的住宅房地产进行了市场价格评估。

### 一、估价对象：

坐落	南阳市镇平县校场路北段东侧			
基本状况	名称	南阳市镇平县校场路北段东侧	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	417.14
	建筑结构	混合	实际用途	住宅
	房屋总层数	3层	所在层数	1-3层
权属状况	权利人	王娟		
	土地面积 (m <sup>2</sup> )	132.00	土地不动产权证号	200902462
	权利类型	国有	不动产单元号	1-5-163-3
	用途	商业	土地终止日期	2046年11月3日止
	共有权利人	无	权利性质	出让
财产范围	建筑面积为 417.14 平方米的建筑物及其占用的土地使用权面积为 132.00 平方米，包含 1 层院落及室内二次固定装饰装修等，不包含室内可移动设施等动产及债权债务等其他财产或者权益。			

在价值时点，估价对象为独门院落式住宅。

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：房地产市场价格。

四、价值时点：2021 年 11 月 17 日。

五、估价方法：比较法。

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格诸因素的基础上，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房地产市场价格  
为¥108.96万元，大写金额：人民币壹佰零捌万玖仟陆佰元整，建筑面积单  
价为 2612 元/平方米。

### 七、特别提示：

(一)、本报告估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值，提醒报告使用者关注：实地查勘期后房屋受到意外损害、人为破坏装饰装修等情况对其价值的影响。

(二)、估价对象可能存在拖欠水费、电费等相关费用，提醒报告使用者关注。

(三)、估价对象成交价格受处置方式、宣传推广力度和权利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，以上因素都会导致成交价格与估价结果不够一致。

(四)、估价委托人提供的《不动产查询结果证明》记载的土地使用面积与实际的土地使用面积不一致，经与估价委托人沟通，本次评估以《不动产查询结果证明》记载数据为准，即估价对象坐落为南阳市镇平县校场路北段东侧，土地使用面积为 132.00 平方米。

(五)、至价值时点，估价对象尚未办理个人房屋不动产权证书，办理证件时可能还需缴纳契税、土地出让金、办证费等税费，提醒报告使用者关注；

(六)、在价值时点，估价委托人未能提供估价对象房产权属资料，本估价对象的建筑面积以测绘报告豫郑开源测字[2021]11006 号的实测面积 417.14 平方米为准，可能与最终办理的不动产权证书证载面积存在一定误差，



开源评估  
KAIYUAN APPRAISAL

CAA

China  
Appraisal  
Association

中  
估  
联  
行

提醒报告使用者关注由于面积误差造成的房屋差价款及相关费用问题；

(七)、根据估价目的，本估价报告不作为权属确认的依据。



河南开源房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：



二〇二一年十一月二十九日



## 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、《郑州市管城回族区人民法院委托书》复印件；	
二、估价对象位置图；	
三、估价对象内外部状况照片；	
四、《不动产登记查询证明》复印件；	
五、《河南省郑州市管城回族区人民法院执行裁定书》复印件；	
六、房地产估价机构营业执照复印件；	
七、房地产估价机构备案证书复印件；	
八、注册房地产估价师注册证书复印件；	
九、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》、《房地产估价基本术语标准》及《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）等标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

六、注册房地产估价师在被执行人的代理人见证下于2021年11月17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
田力	4120210134		2021年11月29日
马轩然	4120150141		2021年11月29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) 估价对象拥有合法产权，可在公开市场上自由转让。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的。
- (六) 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房地产市场价格。
- (七) 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。
- (八) 本估价报告以估价委托人或被执行人领勘准确性为估价前提
- (九) 估价委托人提供了《郑州市管城回族区人民法院委托书》、《不动产登记查询证明》、《河南省郑州市管城回族区人民法院执行裁定书》等资料，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) 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、内部状况和区位状况的调查，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。

(十一) 注册房地产估价师对环境污染等影响估价对象价格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。

(十二) 本次估价对象建筑面积以豫郑开源测字[2021]11006号测绘报告记载建筑面积为准。

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 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。

## 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。

依据估价委托人所提供的资料，未记载估价对象的总楼层、所在楼层、建筑面积、建筑结构、依据测绘报告及现场调查了解，估价对象总楼层为3层，所在层数为第1-3层（1层和2层之间有夹层），建筑结构为混合结构、建筑面积为417.14平方米本次估价以此为准。



### 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，估价对象为郑州市管城回族区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、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。

估价委托人提供的《不动产查询结果证明》记载的土地使用面积与实际的土地使用面积不一致，经与估价委托人沟通，本次评估以《不动产查询结果证明》记载数据为准，即估价对象坐落为南阳市镇平县校场路北段东侧，土地使用面积为 132.00 平方米。

### 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。

本估价报告无依据不足假设。

### 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格。

(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 11 月 29 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：郑州市管城回族区人民法院

### 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

估价对象为南阳市镇平县校场路北段东侧的住宅用房，建筑面积为 417.14 平方米及其土地使用权面积为 132.00 平方米，包含 1 层院落、室内二次固定装饰装修，不包含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

估价对象土地不动产权证号为 200902492，不动产单元号为 1-5-163-3，权利人为王娟，用途为商业，王娟对估价对象具有占有、使用、收益、处分的权利。

在价值时点，根据估价委托人提供的资料，估价对象无权属纠纷，权属状况明晰，未设定抵押权，现已被郑州市管城回族区人民法院查封。估价对



象房屋现用途为住宅。

### （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小巷，南至小巷，西至住宅，北至住宅。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

估价对象为独门院落式住宅，院落门为双开铁门；估价对象所在建筑物为南北朝向，建筑结构为混合结构，建筑面积为 417.14 平方米，房屋总层数为 3 层，所在层数为第 1-3 层（1 层和 2 层之间有夹层），户型：一层为两室一厅一卫带车库和小院，夹层为厨房、餐厅，二层为四室一厅一卫带阳台，三层为二室一厅带露台，室内有楼梯。估价对象维护状况较好，装修情况如下：外墙面为外墙砖和涂料；室内地面为地板砖，墙面部分为粘贴壁纸，部分为粉刷乳胶漆，顶棚为乳胶漆；厨房、卫生间地面为地板砖，墙面为瓷片到顶，顶棚为 PVC 吊顶；塑钢窗；有水、电、有线、宽带等基础配套设施。有地上停车位等公共配套设施。

### （四）估价对象区位状况

#### 1、位置状况

估价对象坐落于南阳市镇平县校场路北段东侧，处于镇平县涅阳街道办事处管辖，距离镇平县人民医院约 500 米，临近校场路，房屋总层数为 3 层，所在层数为第 1-3 层，所在建筑物为南北朝向，估价对象朝向为南北向。

位置示意图：



## 2、交通状况

估价对象西临校场路，北临杏山大道，南临建设大道，道路通达。镇平1路、镇平3路、镇平7路、S206路等公交线路从附近通过，全天无交通管制，附近有健康路、菩提路等主干道，出行便利。有地上停车位，停车方便。

## 3、基础设施

估价对象市政基础设施完善，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：周围有杏花园小学、碾坊庄小学、镇平县玉都初级中学、玉都中心小学等教育机构，有镇平县人民医院、碾坊庄村王攀科卫生室、碾坊庄村闫金丽卫生室、江海鹏诊所等医疗服务设施，教育医疗设施较完善；

(2) 生活配套环境：区域分布有联华乐购、喜洋洋超市、镇平玉雕大世界



界、好生活购物广场等商业配套，生活较便利；

(3) 金融环境：有南阳村镇银行、中国农业银行、中原银行、中国邮政储蓄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；不临城市交通主干道，噪声污染较小；道路清洁，环境卫生状况好，自然环境较优。

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

景观：估价对象 300 米范围内无公园或河流景观。

## 五、价值时点

本次估价对象实地查勘期为 2021 年 11 月 17 日，价值时点无其他特殊约定，故本次价值时点确定为 2021 年 11 月 17 日。

## 六、价值类型

根据估价目的，本次估价采用的价值类型是房地产市场价格。

房地产市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

## 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）。

10、《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》[财税（2016）36号]；

11、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》[财税（2016）43号]；

12、国家税务总局《关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》（国家税务总局公告2019年第4号）；

## （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、《河南省房地产估价技术指引之一——报酬率或资本化率求取》；

4、《河南省房地产估价技术指引之二——比较法中市场状况调整》；

5、《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》；

6、《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》；

7、《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》；



- 8、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）；
- 9、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

### （三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《郑州市管城回族区人民法院委托书》；
- 2、《不动产登记查询证明》复印件；
- 3、其他有关资料。

### （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同类房地产市场状况及房地产市场交易等数据资料；
- 3、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；
- 4、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。

本次对自建住宅用房的房地产市场价值进行评估，从理论上讲假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，不适用继续使用的自建住宅用房房地产估价，因此，不能选用假设开发法；自建住宅类房地产市场价值评估适用比较法、收益法、成本法。

由于在估价对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，房地产市



场上类似交易实例较多，且修正、调整体系完善，故首选比较法估价。虽然理论上对自建住宅用房房地产估价也可采用成本法、收益法，但考虑估价对象为成熟区域内开发完成后房地产中的单套自建住宅用房，不适宜独立开发建设，相关重要参数资料难以获取，故无法采用成本法估价；估价对象为自建住宅用房物业，目前周边同类物业出租较少，不易收集、了解租金水平，故本次评估不选取收益法进行估价。

根据以上分析，本次宜采用比较法进行评估。

比较法是指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。基本公式：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

## 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房地产市场价格为¥108.96万元，大写金额：人民币壹佰零捌万玖仟陆佰元整，建筑面积单价为 2612 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，含室内装饰装修和分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或权益，且估价对象交易税费按照以往同类涉执房地产处置惯例由竞买人



负担一切税费；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
田力	4120210134		2021年11月29日
马轩然	4120150141		2021年11月29日

### 十二、实地查勘期

2021年11月17日

### 十三、估价作业期

2021年11月08日—2021年11月29日

河南开源房地产资产评估咨询有限公司

二〇二一年十一月二十九日





## 附 件

- 一、《郑州市管城回族区人民法院委托书》复印件；
- 二、估价对象位置图；
- 三、估价对象内外部状况照片；
- 四、《不动产登记查询证明》复印件；
- 五、《河南省郑州市管城回族区人民法院执行裁定书》复印件；
- 六、房地产估价机构营业执照复印件；
- 七、房地产估价机构备案证书复印件；
- 八、注册房地产估价师注册证书复印件；
- 九、企业名称变更登记告知书复印件。