



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 HKF2022004848 号

估价项目名称：河南省漯河市舞阳县舞泉镇温馨港湾住宅小区 23

幢 2 单元 3 层 303 号住宅房地产市场价格评估

估价委托人：舞钢市人民法院

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：胡艳霞 4120200084

张振华 4120200080

估价报告出具日期：2022 年 8 月 24 日

致估价委托人函

舞钢市人民法院：

受贵方的委托，我对位于河南省漯河市舞阳县舞泉镇温馨港湾住宅小区 23 幢 2 单元 3 层 303 号的住宅房地产进行了市场价格评估。

一、估价对象：

不动产权证证号	20180000707			
所有权人	牛书霞			
房屋坐落	河南省漯河市舞阳县舞泉镇温馨港湾住宅小区 23 幢 2 单元 3 层 303 号			
小区名称	温馨港湾			
基本状况	规划用途	住宅	建筑面积 (m ²)	109.71
	建筑结构	砖混结构	建成年份	2011
	房屋总层数	8	所在层数	3
	土地用途	住宅用地	权利性质	国有出让
他项权利状况	有抵押，已查封			
财产范围	建筑面积为 109.71 平方米的建筑物及其分摊的土地使用权，包含建筑物及其占用范围内所分摊的土地使用权和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：2022 年 8 月 4 日。

五、估价方法：比较法、收益法。

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房地产市场价



格为¥35.18 万元，大写金额：人民币叁拾伍万壹仟捌佰元整，建筑面积单价为 3207 元/平方米。

七、特别提示：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）估价对象可能存在拖欠水费、电费、天然气费、物业管理费等相关费用，提醒报告使用者关注。

河南开源房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月二十四日



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	11
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、《舞钢市人民法院委托书》复印件；	
二、估价对象位置图；	
三、估价对象内外部状况照片；	
四、《舞阳县不动产登记中心不动产权登记记载表 1》复印件；	
五、《河南省舞钢市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、企业名称变更登记告知书复印件；	
八、房地产估价机构备案证书复印件；	
九、注册房地产估价师注册证书复印件。	



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》、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》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、注册房地产估价师胡艳霞、张振华在法院工作人员、申请执行人及被执行人的见证下于2022年8月4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
胡艳霞	4120200084		2022年8月24日
张振华	4120200080		2022年8月24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，能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) 本次估价以相关人员领勘准确性为估价前提。
- (九) 估价委托人提供了《舞钢市人民法院委托书》、《舞阳县不动产登记中心不动产权登记记载表 1》及《河南省舞钢市人民法院执行裁定书》，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，对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外部状况、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。

(十二) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《舞阳县不动产登记中心不动产权登记记载表 1》记载建筑面积大体相当，本次估价以《舞阳县不动产登记中心不动产权登记记载表 1》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、电费、天然气费、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。

估价委托人提供资料中未记载估价对象建成年份。经实地查勘及调查了解，估价对象建成年份为 2011 年，本次估价以实地查勘及调查为准。

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，估价对象为舞钢市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。

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。

估价委托人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 2022 年 8 月 24 日起至 2023 年 8 月 23 日止。

(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：舞钢市人民法院

地址：河南省舞钢市垭口温州路北段西侧 32 号院

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

估价对象为河南省漯河市舞阳县舞泉镇温馨港湾住宅小区 23 幢 2 单元 3 层 303 号的住宅房地产，建筑面积为 109.71 平方米建筑物及其分摊的土地使用权，包含建筑物及其占用范围内所分摊的土地使用权和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

估价对象不动产权证证号为 20180000707，所有权人为牛书霞，单独所有，规划用途为住宅，牛书霞对估价对象具有占有、使用、收益、处分的权利。



在价值时点，估价对象房屋无权属纠纷，权属状况明晰，有抵押，现已被舞钢市人民法院查封。

（三）估价对象实物状况

1、土地实物状况描述

估价对象所在宗地东至南大街，形状较规则，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“六通”，宗地内“六通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气及场地平整。

2、建筑物实物状况描述

估价对象所在建筑物为南北朝向，砖混结构，建成年份为2011年，梯户比为一梯两户，总层数为8层，估价对象位于第3层，户型为三室二厅一厨二卫，建筑面积为109.71平方米。估价对象维护状况较好，外墙面为外墙砖，装修状况为中档装修，入户门为防盗大门，室内门为普通木门；客厅、餐厅地面铺地板砖，墙面乳胶漆，装饰电视背景墙，顶棚石膏板吊顶；卧室地面铺地板砖，墙面乳胶漆，顶棚为粉刷乳胶漆；厨房卫生间地面铺地板砖，墙面贴瓷片，顶棚集成吊顶；阳台封闭；塑钢窗；有水、电、天然气、有线、电话、宽带等基础配套设施。有物业、门卫、非机动车棚、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

估价对象坐落于河南省漯河市舞阳县舞泉镇温馨港湾住宅小区23幢2单

元 3 层 303 号，温馨港湾小区内，估价对象所在建筑物南北朝向，不临街，房屋总层数为 8 层，所在层数为第 3 层，估价对象朝向为南北朝向。

位置示意图：



2、交通状况

估价对象东临南大街，西临 G240，道路通达性良好。有舞钢 39 路等公交线路从附近通过，全天无交通管制，附近有 G240、解放路等主干道，出行便利。有地上停车位，停车较方便。

3、基础设施

估价对象市政基础设施完善，宗地内已实现“六通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气以及场地平整。

4、公共设施

(1) 教育医疗环境：周围有舞阳县第一实验中学、牛市口小学、Happy 阳光幼儿园等教育机构，有舞阳健安医院、舞阳县博爱医院、百草大药房等医疗服务设施，教育医疗设施较完善；

(2) 生活配套环境：区域分布有迪琼生活购物广场、景益百货超市、生



活便利店等商业配套，生活较便利；

(3) 金融环境：周围一公里范围内没有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；临生活主干道，人流量较大，存在一定的噪声污染；道路清洁，环境卫生状况好。

人文环境：该区域有一定的居住社区，居民素质较高，治安状况较好，人文环境较好，适合居住。

五、价值时点

本次估价对象实地查勘期为 2022 年 8 月 4 日，价值时点无其他特殊约定，故本次价值时点确定为 2022 年 8 月 4 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、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》(河南省房地产估价师与经纪人协会)；
- 4、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》(豫房估协〔2018〕16号)；
- 5、《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、《舞钢市人民法院委托书》；
- 2、《舞阳县不动产登记中心不动产权登记记载表1》复印件；
- 3、《河南省舞钢市人民法院执行裁定书》复印件；
- 4、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。

（一）方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《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]，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法、收益法对估价对象房地产价值进行测算，选用方法的理由及各方法定义如下：

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。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，估价对象规划用途为住宅，所在区域与估价对象类似的交易可比实例较多，故本次评估选取比较法进行估价。

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。收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为住宅物业，目前周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取收益法进行估价。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，且正常使用，故本次评估不选取假设开发法进行估价。



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。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。因估价对象为成熟区域内开发完成后房地产中的单套住宅，不适宜独立开发建设，故本次评估不选取成本法进行估价。

（二）本次选用估价方法定义及基本公式

1、比较法

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：

比较价格=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。

2、收益法

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。本次采用持有加转售模式进行估价，基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V-收益价值； A_i -期间收益； V_t -期末转售收益； Y_i -未来第*i*年的报酬率； Y_t -期末报酬率；t-持有期。

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¥35.18万元，大写金额：人民币叁拾伍万壹仟捌佰元整，建筑面积单价为3207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，含室内固定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法律法规规定，转让人和买受人各自负担，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
胡艳霞	4120200084		2022年8月24日
张振华	4120200080		2022年8月24日

十二、实地查勘期

2022年8月4日

十三、估价作业期

2022年8月1日—2022年8月24日

河南开源房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年八月二十四日



附 件

- 一、《舞钢市人民法院委托书》复印件；
- 二、估价对象位置图；
- 三、估价对象内外部状况照片；
- 四、《舞阳县不动产登记中心不动产权登记记载表 1》复印件；
- 五、《河南省舞钢市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、企业名称变更登记告知书复印件；
- 八、房地产估价机构备案证书复印件；
- 九、注册房地产估价师注册证书复印件。



开源评估
KAIYUAN APPRAISAL

CAA China Appraisal Association 中估联行

估价对象位置图





开源评估
KAIYUAN APPRAISAL

CAA

China
Appraisal
Association

中估联行

估价对象照片 (HKF2022004848)

