

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：豫郑正泰评字【2022】法 08007A 号

估价项目名称：河南省商丘市梁园区文化路南中州路西海亚春天

5 号楼 2-1904 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 08 月 02 日

致估价委托人函

商丘市梁园区人民法院：

我公司依据中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—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文化路南中州路西海亚春天 5 号楼 2-1904 房地产。

坐落：估价对象位于文化路与中州路交汇处西南侧海亚春天 5 号楼 2-1904。

房屋用途：规划用途为住宅。

权属：根据估价委托人提供的《商丘市不动产权登记记载表》复印件记载，所有权人：岳涛，不动产权证号：00156757。

规模：估价对象房屋结构为钢筋混凝土结构，证载建筑面积 95.95 平方米，房屋总层数 19 层，所在层数第 18-19 层。

设备设施：水、电、天然气、中央空调、电梯、通讯系统等设施。

估价范围：包含建筑面积 95.95 平方米的房屋及其附属物及该房屋应分摊的土地使用权，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 07 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：我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，

遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《河南省房地产估价技术指引》等法律法规和技术标准，根据估价目的，遵循公认的估价原则，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 562267 元，大写人民币伍拾陆万贰仟贰佰陆拾柒元整，合建筑面积单价 5860 元/平方米。

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. 报告使用人在使用本估价报告之前须对估价报告全文，特别是《估价假设和限制条件》部分认真阅读，以免使用不当，造成不必要的损失。



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08月02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.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
附件清单.....	14
(一) 商丘市梁园区人民法院委托书.....	14
(二) 估价对象位置图.....	14
(三) 估价对象实地查勘照片.....	14
(四) 《商丘市不动产权登记记载表》复印件.....	14
(五) 房地产估价机构营业执照复印件.....	14
(六) 房地产估价机构备案证书复印件.....	14
(七) 注册房地产估价师注册证书复印件.....	14

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/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司估价人员于 2022 年 07 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。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		2022.8.02
牛炬鹏	4120130036		2022.8.02

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》、《房屋分户平面图》复印件，我们对记载的权属、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或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。

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

（二）未定事项假设

未定事项假设是指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性、最可能的假定。本次评估无未定事项假设。

（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。

根据估价委托人提供的相关资料，于价值时点，估价对象已被商丘市梁园区人民法院查封，结合本次估价目的，本次评估假设不考虑估价对象已被查封等因素的影响。

（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、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房屋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房屋所有权人、名称、地址等的合理假定。

根据估价委托人提供的《商丘市不动产权登记记载表》复印件记载估价对象坐落为商丘市梁园区文化路南中州路西海亚春天 5 号

楼 2-1904，实勘为商丘市梁园区文化路南中州路西海亚春天 5 号楼 2 单元 1802 室，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》复印件记载估价对象坐落为准。

（五）依据不足假设

依据不足假设是指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。

估价委托人提供的资料未记载估价对象建成年份，经调查，估价对象所在楼幢约建成于 2014 年，本次评估假设估价对象建成年份为 2014 年。

（六）估价报告使用限制

1. 估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值，若估价的假设前提、估价依据发生变化，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本估价报告的估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价报告按照既定目的提供给估价报告使用者使用，若改变估价目的及使用条件，本报告估价结果无效，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 08 月 02 日起为 1 年。如超过有效期，或价值时点之后、估价报告有效期之内估价对象状况如质量及价格标准等发生变化或国家经济形势、城市规

划、房地产税费政策等房地产市场状况发生变化，对估价结果产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4. 本估价报告使用者包括估价委托人、与本次估价目的相关的单位或个人，本估价报告未经估价机构同意不得向估价委托人、与本次估价目的相关的单位或个人以及报告审查部门之外的单位或个人提供。任何单位和个人未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均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。

5. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任

6. 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”根据有关规定由房地产估价机构存档。

7. 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。

8. 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文化路南中州路西海亚春天5号楼2-1904房地产。

2. 估价对象范围

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文化路南中州路西海亚春天5号楼2-1904，包含建筑面积95.95平方米的房屋及其附属物及该房屋应分摊的土地使用权，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。

3. 估价对象权益状况

a. 所有权人：岳涛，不动产权证号：00156757。

b. 房屋用途：规划用途为住宅。

c. 其他权利设立情况：于价值时点，估价对象已被商丘市梁园区人民法院查封。

4. 估价对象实物状况

a. 规模：证载建筑面积 95.95 平方米。

b. 建筑结构：钢筋混凝土结构。

c. 建成年份：2014 年。

d. 外观：建筑风格属现代简约风格，楼房外立面为墙漆。估价对象外观照片见附件。

e. 维护情况：该房屋基础稳固、沉降均匀，房屋保养维护情况良好，地面、墙面、门窗等无明显破损情况。

f. 空间布局及装饰装修：估价对象所在层次为 18-19 层，但 18 层内部空间仅设上楼步梯，19 层户型为三室两厅一厨一卫一衣帽间；客厅、卧室地面铺地板砖，墙面贴壁纸，顶棚装饰吊顶；厨房、卫生间地面铺地板砖，墙面贴瓷片，卫生间顶棚铝扣板吊顶，厨房顶棚装饰吊顶。估价对象空间布局及室内装饰装修状况详见估价报告附件实勘照片。

g. 设施设备：配有水、电、天然气、中央空调、电梯、通讯等设施设备。

5. 估价对象区位状况

(1) 位置

a. 坐落：估价对象位于文化路与中州路西南角海亚春天 5 号楼 2

单元 1904 室。

b. 临街状况：估价对象所在楼幢临街。

c. 楼层：估价对象所在建筑物总层数 19 层，所在层第 18-19 层。

估价对象位置图



(2) 交通状况：

a. 道路状况：估价对象所在区域内有中州南路、文化东路、归德中路、昌盛路等道路。

b. 出入可利用的交通工具：附近有 59 路、11 路、35 路、16 路等公交线路经过。

c. 交通管制情况：周边道路无特殊交通管制情况。

d. 停车方便程度：估价对象所在小区规划有停车位。

e. 交通收费情况：周边道路均为城市建成区内道路，无交通收费情况。

(3) 配套设施

a. 基础设施：红线外“七通”（通路、上水、下水、通讯、通电、通气、通暖）。红线内“六通一平”（通路、上水、下水、通讯、通电、通天然气及场地平整）。

b. 公共服务设施：该区域内商丘市白云小学、八一路小学、尚博学校、商丘市第四高级中学、市中心医院、商丘瑞康医院、中国建设银行、上海浦东发展银行、中国邮政储蓄银行、超市、餐饮等分布周围。

（4）区域环境：

a. 周边自然环境：估价对象周边自然环境较好。

b. 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，治安状况好。

c. 景观：估价对象所在小区南侧为商丘市运河公园。

（五）价值时点

2022年07月29日。

根据估价目的，本次评估以注册房地产估价师对估价对象的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。

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）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中国人民

共和国主席令第 46 号);

(4)《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);

(5)《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);

(6)《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);

(7)《河南省高级人民法院关于“对外委托评估拍卖相关问题”的通知》(豫高法(2014)151 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) 河南省房地产估价师与经纪人协会修订发布的《河南房地产估价技术指引》;

(4) 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);

(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委托书;

(2)《商丘市不动产权登记记载表》复印件;

(3)《房屋分户平面图》复印件。

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

我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查, 遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《河南省房地产估价技术指引》等法律法规和技术标准, 根据估价目的, 遵循公认的估价原则, 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 562267 元, 大写人民币伍拾陆万贰仟贰佰陆拾柒元整, 合建筑面积单价 5860 元/平方米。

(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		2022.8.02
牛炬鹏	4120130036		2022.8.2

(十二) 实地查勘期

于2022年07月29日进入估价对象现场，并于2022年07月29日完成实地查勘工作。

(十三) 估价作业期

2022年07月18日至2022年08月02日。

河南正泰房地产评估咨询有限公司

2022年08月02日

附件清单

- (一) 商丘市梁园区人民法院委托书
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘照片
- (四) 《商丘市不动产权登记记载表》复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构备案证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件