

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：豫郑世纪评字[2022]091787S号

估价项目名称：温县司马大街与振兴路交叉口帝苑公寓 1  
号楼3单元1808高档公寓房地产市场价格  
评估

估价委托人：温县人民法院

房地产估价机构：河南世纪天元房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李金卯 注册号：4120090017

臧兴华 注册号：4120130043

估价报告出具日期：2022年09月19日

# 致估价委托人函

温县人民法院：

受贵院委托，我对位于温县司马大街与振兴路交叉口帝苑公寓1号楼3单元1808高档公寓用房进行了房地产市场价格估价。

**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：**本次估价对象为温县司马大街与振兴路交叉口帝苑公寓1号楼3单元1808高档公寓用房，估价对象范围为建筑面积为153.51平方米的房屋及其所占用的土地使用权，不包括室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

不动产权证和不动产信息查询情况表记载事项							
权利人	张昆、邵亚琳	权证号	豫（2018）温县不动产权第0004203号				
坐落	司马大街与振兴路交叉口帝苑公寓1号楼3单元1808						
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权			建筑面积	153.51 m <sup>2</sup>		
权利性质	出让/市场化商品房		用途	住宿餐饮用地/高档公寓			
房屋结构	混合	总层数	22	所在层数	18	限制登记	查封，抵押
现场查勘情况：1号楼3单元18层四户，估价对象在北户，三室二厅一厨二卫，室内一般装修，空置，有水、电、通讯、天然气、中央空调等配套。							

**价值时点：**2022年08月18日。

**价值类型：**房地产市场价格。

**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》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》、《河南省房地产司法鉴定估价指导

意见（修订）》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，在合理的假设下，结合《温县人民法院委托书》，按照估价程序，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，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格为人民币 66.36 万元，大写人民币陆拾陆万叁仟陆佰元整，建筑面积单价为 4323 元/m<sup>2</sup>。

河南世纪天元房地产资产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 09 月 19 日

## 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	3
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价对象.....	8
四、估价目的.....	10
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
附 件.....	17

# 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 我们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、测算、判断，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08月18日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象内外部状况进行了拍照及实地查勘记录，但仅限于对估价对象室内外状况和使用状况。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量和相应权益进行调查的责任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。

7. 本估价报告需经注册房地产估价师签字（盖章），房地产估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效；

8. 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。

9. 估价结果未扣除处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

10. 本报告以委托方提供的资料的真实性、合法性、完整性为前提，本公司未向有关政府部门核实，这些资料的真实性、合法性、完整性由委托方负责，我们只对估价对象本身的房地产市场价格发表意见。若因资料失实或有隐匿而导致估价结果失实的，本公司不承担相应责任。

11. 本估价报告仅供委托人和法律、行政法规规定的估价报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。委托人或者其他估价报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本估价报告载明的使用范围和目的使用估价报告；委托人或者其他估价报告使用人违反前述规定使用估价报告的，本房地产评估机构及房地产估价师不承担责任。

# 估价假设和限制条件

## 一、本次估价的各项估价假设

### (一) 一般假设

指估价项目通常有的、常见的估价假设，主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让。

2. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》、《不动产信息查询情况表》复印件，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，本次评估有关估价对象权属、建筑面积等基本信息均来自于委托人提供的资料文件。

3. 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。

4. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积以《不动产权证书》、《不动产信息查询情况表》所载数据为依据。

5. 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。

6. 本次估价已对估价对象可能存在的欠缴税金、水电费等进行了关注，由于委托人未能提供估价对象拖欠上述税费的相关资料，也未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用等情况，本次估价假定估价对象不存在欠缴税、费等。

7. 根据注册房地产估价师了解人民法院处置涉执房地产有关费用的惯例，处置过程中所产生的评估费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般从涉执房地产处置价款中扣除，本次估价假定估价对象在拍卖过程中所产生的评估费、诉讼费、律师费等财产处置费用从涉执房地产处置价款中扣除，此次评估结果不扣除上述费用。

8. 市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

9. 本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

10. 假定估价对象概无附带可能影响其价格的负担、限制等，也未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

## （二）未定事项假设

未定事项假设应说明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。

本委托估价项目，无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

估价对象因借款合同纠纷被温县人民法院进行处置，根据房地产司法鉴定估价需要，不考虑被处置财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及

抵押、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。

本委托估价项目，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应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，对缺少该资料及相对应的估价对象状况的合理假定

估价委托人提供了估价对象《不动产权证书》、《不动产信息查询情况表》复印件，本次估价假定《不动产权证书》、《不动产信息查询情况表》复印件与原件相符，真实、合法、有效。

## 二、估价报告使用限制

（一）估价结论为满足以上全部假设前提条件下的价格。

（二）本估价报告仅为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据时使用，不做它用，也不是估价对象处置可实现的成交价格，并不作为对估价对象处置成交价格的保证。本估价报告书必须完整使用，对仅使用其中部分内容所导致的损失，我们不承担责任。

（三）报告使用人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合理使用本评估报告。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

（四）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。如超过使用期限，或价值时点之后、使用期限之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

（五）本报告的估价结果未考虑在拍处置过程中的评估费、诉讼费、律师费、有可能存在的拖欠的水费、电费及其他应付税费。

（六）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，则不能成为有效的估价报告。

（七）未经房地产估价机构书面同意，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。

（八）本估价报告以估价委托人提供的资料和注册房地产估价师的实地勘查为依据，如因资料真实性问题引起估价对象价格失真，本公司不承担相应责任。

（九）报告估价结果单价保留整数，总价保留两位小数。

（十）估价对象拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，存在时间差的情况下，可能会产生估价对象状况、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与价值时点状况不一致的情形，提请报告使用者注意！

（十一）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。估价的详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

### 三、需要说明的其他事项

（一）现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

（二）估价中无法考虑不可抗力等因素对估价对象造成的意外损害。

（三）估价对象为帝苑公寓的一套高档公寓用房，应享有帝苑公寓公共部分的使用权及水、电、气等公共设施的使用权。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

机构名称：温县人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：河南世纪天元房地产资产评估有限公司

法人代表：王云飞

住 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）和光街 10 号东方陆港 G  
栋 4 层 7 号

备案等级：一级

证书编号：B41010021

## 三、估价对象

### 1. 估价对象范围

本次估价对象为温县司马大街与振兴路交叉口帝苑公寓 1 号楼 3 单元 1808 高档公寓用房，建筑面积为 153.51 平方米及相应占用的土地使用权，不含可移动物品、其它债权债务等。

### 2. 估价对象实物状况

估价对象位于温县司马大街与振兴路交叉口帝苑公寓 1 号楼 3 单元 1808，用途为高档公寓，建筑面积为 153.51 平方米。估价对象所在建筑物为混合结构，房屋总层数为 22 层，所在层数为第 18 层。

房产状况：其所在小区为帝苑公寓；共一幢公寓楼，绿化较差，物业管理一般；1 号楼 3 单元 18 层四户，估价对象在北户，户型为三室二厅一厨二卫，南北朝向，采光、通风好；现空置。

装修状况：外墙刷防水涂料等；室内地板砖地面，内墙贴壁纸、刷涂料等，天棚吊顶、刷涂料等；塑钢窗，入户处装防盗门。

配套设施：水、电、电话、宽带网、天然气、中央空调等。

### 3. 估价对象区位状况

位置：温县司马大街与振兴路交叉口东北侧。

交通条件：临主干道司马大街，有城乡班车，交通出行便捷。

教育医疗：锦都双语幼儿园、博苑温县星辰幼儿园、温县第三实验小学、岳村乡初级中学、温县第三实验中学(南校区)，温县儿童医院、温县第二人民医院等。

生活设施：家有福超市(振兴路店)、旋丞副食百货、伍福家园食品超市、深龙生活超市、锦都大药房，农业银行、中旅银行等。

环境质量：附近有帝苑花园、锦城家园、昊天花苑、全友温馨花园等居住社区，街道干净整洁，噪音较小，高档公寓环境较好。

位置示意图：



#### 4. 估价对象权益状况

不动产权证书和不动产信息查询情况表记载：权利人为张昆、邵亚琳，不动产权证号：豫（2018）温县不动产权第 0004203 号。目前估价对象因借款合同纠纷一案，被温县人民法院进行处置，已进入司法评估程序。

#### 四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 五、价值时点

2022 年 08 月 18 日（实地查勘日）。

#### 六、价值类型

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。

本次估价以市场价格标准为原则确定估价对象在价值时点的客观合理价格。

所谓市场价格，是指某种房地产在市场上的平均交易价格：

1. 估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；
2. 即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；
3. 即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；
4. 买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

5. 买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子之间、业主与租户之间特殊或者特别的关系，不是关联交易。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则等技术性原则。

### （一）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。

### （二）合法原则

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（民族自治地方应同时依据有关自治条例各单行条例），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（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国

有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。但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。

### （三）价值时点原则

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。

### （四）替代原则

替代原则，指评估价值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应在合理范围内。

在通常情况下，由于房地产的独一无二特性，难以找到各方面状况与估价对象相同的房地产，所以实际上寻找与估价对象具有替代性的相似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，再根据它们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，在同一个城市、同一个时期，为了同一种估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估应有

合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价格不应低于较差的房地产的评估价格。

#### （五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则，指评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

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。

### 八、估价依据

#### （一）本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第四十五号公布）；
2. 《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号公布）；
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）。

#### （二）本次估价采用的技术规程

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
3. 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》;
4. 河南省房地产估价技术指引。

### (三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《温县人民法院委托书》复印件;
2. 《河南省温县人民法院执行裁定书》复印件;
3. 《温县自然资源局不动产抵押权登记情况记载表》复印件;
4. 《不动产权证书》、《不动产信息查询情况表》复印件;
5. 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. 温县高档公寓房地产市场价格资料;
2. 温县概况、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

估价方法选用一般取决于估价对象的用途、估价技术标准、当地房地产市场条件和估价目的。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。

本次对高档公寓房地产市场价格进行评估,从理论上讲,假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价,不适用继续使用的高档公寓估价,因此,

不能选用假设开发法；该类房地产市场价格评估适用比较法、成本法、收益法。

虽然理论上对高档公寓房地产估价也可采用成本法，但考虑成熟高档公寓区土地重置成本、房地产开发利润率等重要数据不易搜集掌握，故无法采用成本法估价。

由于在估价对象同一供求圈内同类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，可比实例较易收集，且修正、调整体系完善，故选用比较法进行估价；同时高档公寓有出租经营的实例，租金收益资料可以收集，可采用收益法进行估价。

根据以上分析，本次宜采用比较法、收益法进行评估。

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。

比较法计算公式及估价步骤：

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。

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。本次采用收益法持有加转售模式，即利用持有期，期间收益和期末收益采用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值的方法。

收益法采用持有加转售的公式：

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

## 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，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，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格为 66.36 万元，大写人民币陆拾陆万叁仟陆佰元整。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章签名
----	-----	------

李金卯	4120090017	
-----	------------	--

臧兴华	4120130043	
-----	------------	--

## 十二、实地查勘期

2022 年 08 月 18 日。

## 十三、估价作业期

2022 年 08 月 18 日至 2022 年 09 月 19 日。

## 附 件

- (一) 估价对象外部状况以及环境景观照片
- (二) 估价委托人提供的温县人民法院委托书复印件
- (三) 估价委托人提供的温县人民法院执行裁定书复印件
- (四) 估价委托人提供的《不动产权证书》、《不动产信息查询情况表》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