

涉执房地产处置司法评估报告



扫码验真伪 网址 KAYE.CN

估价项目名称：孙广顺名下位于河南省新乡市封丘县潘店镇潘店村镇政府门前临街房地产及地上建筑物市场价值评估

估价委托人：封丘县人民法院

房地产估价机构：河南凯业房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：苗金金（注册号 4120180036）

李珑钰（注册号 4120210105）

估价报告出具日期：2022年08月17日

估价报告编号：豫凯估字[2022]081612091A号

致估价委托人函

封丘县人民法院：

受贵院委托，我公司注册房地产估价师对位于河南省新乡市封丘县潘店镇潘店村镇政府门前临街孙广顺名下房地产及地上建筑物进行了评估。根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和技术标准，在合理的假设下，采用收益法、成本法对估价对象于价值时点的房地产市场价格价值进行了专业分析、测算和判断，估价报告摘要如下：

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：估价对象房地产基本状况如下表：表 1

1	坐落	河南省新乡市封丘县潘店镇潘店村		
2	名称	河南省新乡市封丘县潘店镇潘店村镇政府门前临街孙广顺名下房地产及地上建筑物		
3	范围	土地使用权、房产及地上建筑物（不含室内可移动物品、动产、特许经营权及债权债务等）		
4	规模	土地使用权面积 538.88 m ² 、房屋建筑面积 881.89 m ² 及其地上建筑物建筑面积 72.76 m ²		
5	用途	实勘用途	住宅、商业及其他用房	设计用途 住宅
6	权属	房屋所有权人	孙广顺	房屋所有权证存根号 封房私登字第 2010-0581 号
		土地使用权人	孙广顺	土地用途 住宅
		土地权属性质	国有划拨	土地使用权面积（m ² ） 538.88
	国有土地使用证号	封国有（2004）字第 20040135-A 号		

价值时点：2022 年 08 月 08 日

价值类型：房地产市场价格

估价方法：收益法、成本法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用收益法、成本法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时

点市场价值估价总额为：154.75 万元(人民币)，大写人民币：壹佰伍拾肆万柒仟伍佰元整。建筑面积单价详见估价对象价值明细表。

估价对象价值明细表

表 2

房屋所有权人	房屋所有权证存根号	名称	结构	层次/层数	建筑面积 (m ²)	实勘用途	单价 (元/m ²)	价值 (万元)
孙广顺	封房私登字第 2010-0581 号	院内房屋	砖混	1-2/2	336.20	住宅	1776	59.71
		地下室	砖混	-1/2	161.54	住宅	850	13.73
		临街房屋	砖混	1-2/2	384.15	商业	2021	77.64
	无证	东房屋	砖混	1/2	38.52	其他用房	704	2.71
		彩钢板房	彩钢板	2/2	34.24	其他用房	280	0.96
合计					954.65			154.75

特别提示：

1、本次估价结果是满足估价假设限制条件下成立的成果，估价报告使用者应合理使用评估结果，在估价报告使用期限内，关注可能由房地产政策、房地产市场状况等因素变化可能对估价对象价值造成的影响。

2、成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受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。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。

3、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，也不应被视为对评估对象处置成交价格的保证。

4、根据委托人提供的封丘县不动产登记中心出具的《回复函》显示，本次评估估价对象的土地权属性质为国有划拨用地，该不动产过户则需缴纳国有土地收益金及契税。

5、本次评估涉及的无权属证明建筑物的建筑面积以《实地查勘记录》记载为估价依据，委托人未提供其《不动产权证书》等权属证明资料，提醒报告使用人拍卖后能否办理过户手续及办理过户手续所需时间、费用等需到相关职能部门咨询确认，如拍卖后办理产权过户手续建筑面积有差异，应以相关职能部门重新测量为准。

6、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》等。

河南凯业房地产估价咨询有限公司

法定代表人：张

2022年08月17日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	3
三、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师	15
(十二) 实地查勘期	15
(十三) 估价作业期	15
四、附件	16

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(一)我们在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

(二)估价报告中的分析、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；

(三)我们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；

(四)我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

(五)我们已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象外观和使用状况。因委托人提供资料有限，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它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。查勘人：李珑钰、苗金金，查勘日期：2022年08月08日；

当事人、估价工作人员以及委托人一同查勘，并在查勘记录上签字；

(六)本估价报告结果基于估价师的专业判断，没有其他专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

参加查勘、估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
苗金金	4120180036		2022年08月17日
李珑钰	4120210105		2022年08月17日

二、估价假设和限制条件

（一）本次估价的估价假设

1、一般假设

（1）本次估价以委托人提供估价对象的《封丘县人民法院委托书》（（2022）豫0727执恢67号）及《房屋所有权证存根》、《房屋分屋分户平面图》、《国有土地使用证》、《回复函》（封丘县不动产登记中心出具）复印件等材料为依据，注册房地产估价师已经进行了核对。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，本次估价假定估价对象能正常安全使用。

（3）注册房地产估价师未对估价对象建筑面积、土地使用权面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积、土地上使用权面积与《房屋所有权证存根》及《国有土地使用证》复印件记载的面积大体相当；委托人未提供地上建筑物相关权属证明等资料，经委托人、当事人同意，本次评估地上建筑物的建筑面积由委托人、当事人及注册房地产估价师现场共同测量、签字为估价依据。

（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) 本次估价不考虑估价对象及其所有人已承担的债务、债权及市场运作失当对其价值造成的影响。

(6) 人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，估价结果不考虑如其处置滞纳金、水电费等相关费用对其价值的影响。

(7) 本次估价对象为价值时点的房地产市场价格，不包括拍卖或者变卖估价对象房地产时买房和卖方各需承担的税费等。

(8) 人民法院未明确存在用益物权及占有使用情况，本次估价假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况；本次评估委托人提供了估价对象的《房屋租赁合同》复印件，因《房屋租赁合同》记载租赁面积等内涵不明确，无法测算租约对评估结果的影响，经与委托人沟通，本次评估仅在报告中披露估价对象存在出租使用情况，不考虑估租约对评估结果的影响；

2、特殊类假设

(1) 未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的房地产用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

(2) 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。

估价对象现已查封，根据房地产司法鉴定估价需要，不考虑其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等因素的影响。

(3) 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。

本次评估估价对象涉及的无权属证明地上建筑物，本次估价按照估价对象补充完善相关手续后，其使用人与国有土地使用权人名称、权属变更一致且可以办理登记为依据，评估结果为已扣除补充完善相关手续办理登记需要发生的费用的市场价值作为估价前提。

(4) 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，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

① 委托人未提供地上建筑物的相关权属证明资料，本次评估地上建筑物的建筑面积以《房地产估价实地查勘记录》记载的数据为估价前提；

② 委托人提供的《房屋所有权证存根》等资料复印件未记载房屋的建成年代，本次评估依据注册房地产估价师实地查勘的结果为估价依据；

③ 本次估价委托人提供了估价对象《房屋所有权证存根》、《房屋分屋分户平面图》、《国有土地使用证》、《回复函》（封丘县不动产登记中心）等复印件资料，本次估价假定《房屋所有权证存根》、《房屋分屋分户平面图》、《国有土地使用证》、《回复函》（封丘县不动产登记中心）等复印件与原件相符，信息记载一致且真实、合法、有效。

(二) 估价报告使用限制

1、估价结果为房地产市场价值，是房地产经过适当营销后，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。

2、估价结果不含室内可移动物品、动产、特许经营权及债权债务等。

3、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评估报告，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、估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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，如估价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可以使用或委托房地产估价机构重新估价。

5、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估价对象状况、房地产状况、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可以使用。

6、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并在特殊需要时提供给有关方使用。

7、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，亦不得以其他方式公开发表。

8、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。

9、本估价报告需经注册房地产估价师签名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。

10、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。因资料失实造成估价结果有误差的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

(三) 需要说明的其他事项

1、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；

2、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、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：封丘县人民法院

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：河南凯业房地产估价咨询有限公司

住所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水路49号绿地原盛国际1号楼B座8楼133号

社会信用统一代码证：914101057474124171

法定代表人：张红娜

备案等级：一级

证书编号：B41010831

有效期限：2022年04月06日至2025年04月05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、估价对象范围

委托方提供的房屋为位于封丘县潘店镇潘店村镇政府门前临街孙广顺名下房地产及地上建筑物。估价对象为独院、自建房地产，此次评估土地使用权面积538.88 m²、房屋建筑面积881.89 m²及其地上建筑物建筑面积72.76 m²，委托人指定的估价对象财产范围及其基本状况如下表：

1	坐落	河南省新乡市封丘县潘店镇潘店村
2	名称	河南省新乡市封丘县潘店镇潘店村镇政府门前临街孙广顺名下房地产及地上建筑物
3	范围	土地使用权、房产及地上建筑物（不含室内可移动物品、动产、特许经营权及债权债务等）
4	规模	土地使用权面积538.88 m ² 、房屋建筑面积881.89 m ² 及其地上建筑物建筑面积72.76 m ²

5	用途	实勘用途	住宅、商业及其他用房	设计用途	住宅
6	权属	房屋所有权人	孙广顺	房屋所有权证存根号	封房私登字第2010-0581号
		土地使用权人	孙广顺	土地用途	住宅
		土地权属性质	国有划拨	土地使用权面积(m ²)	538.88
		国有土地使用证号	封国有(2004)字第20040135-A号		

2、估价对象区位状况

(1) 坐落位置

于价值时点估价人员现场查勘估价对象为河南省新乡市封丘县潘店镇潘店村镇政府门前临街孙广顺名下房地产及地上建筑物，该项目四至：东至常国勤，南至封尹路，西至支路，北至卜良营。

(2) 交通条件

该位置交通状况较便利，周边道路较通达。

(3) 基础设施、公用服务设施状况

附近基础设施、公用服务设施齐备度较齐全。

(4) 周边概况

附近有金融机构服务设施：“中国邮政储蓄银行”等；有教育配套实施：“潘家店镇实验学校”等。

3、估价对象实物状况

(1) 土地基本状况

①四至：估价对象房屋位于新乡市封丘县潘店镇潘店村镇政府门前临街孙广顺名下房地产及地上建筑物，该项目四至：东至常国勤，南至封尹路，西至支路，北至卜良营；

②土地信息：估价对象土地使用者为孙广顺，土地用途为住宅，使用权类型为国有划拨；

③开发程度：估价对象所在项目整体地势平坦，地质条件较好，土地承载力较高，与相邻土地无明显高低落差，利于自然排水，开发程度较高，达

“五通一平”即通路、通上水、通下水、通电、通讯、土地平整。

(2) 建筑物基本状况

根据现场实地查勘估价对象为位于新乡市封丘县潘店镇潘店村镇政府门前临街孙广顺名下房地产及地上建筑物，房屋建筑面积 881.89 平方米及其地上建筑物建筑面积 72.76 平方米，实勘用途为住宅、临街商业及其他用房：

① 临街房屋：地上共 2 层，砖混结构，墙面：外墙面贴砖，内墙面墙漆；地坪：铺地板砖；吊顶：刷漆、部分石膏板；门窗：入户玻璃及卷闸门、室内木门、塑钢窗。一层层高约 3.7 米，二层层高约 3.08 米。整体维护状况良好。

② 院内住宅房屋：地上 2 层地下 1 层，砖混结构；墙面：外墙面贴砖、刷漆，内墙面墙漆；地面：水磨石；吊顶：刷漆、部分石膏线、石膏板；门窗：入户玻璃、室内木门、塑钢窗。一层层高约 3.7 米，二层层高约 3.08 米。整体维护状况良好。

地下室：内墙面墙漆；吊顶：刷漆，现场查勘室内有部分积水；层高约 2.2 米。

③ 地上建筑物（无证）：一层为砖混结构，墙面：外墙面贴砖、内墙面刷漆；地面：水泥；门窗：塑钢窗，入户木门；顶棚：刷漆；内墙墙漆部分脱落；一层层高约 3.6 米。

二层为彩钢板结构，水泥地面，塑钢窗。

水电等装置：室外独立水、电表，室内配套插座；

配套设施：水、电等设施齐全。

通过估价对象照片可以更直观的了解估价对象所处位置环境、景观及其外部状况等（见附件）。

4、估价对象权益状况：

委托人委托评估的房屋共一处房地产，估价对象房屋现为临街商业、住宅用房及其他用房，于价值时点估价对象临街房屋部分空置、部分出租；院

内住宅房屋权利人使用中，本次估价根据估价目的不考虑抵押、查封等项权利对价值的影响，设定估价对象房屋权益明确，资料来源有依据，权属无异议。

（五）价值时点

根据《房地产估价规范》规定：“价值时点应根据估价目的确定，原则上为完成估价对象实地查勘之日，但估价委托书另有约定的除外”。估价委托书没有约定，价值时点确定为实地查勘之日，即 2022 年 08 月 08 日。

（六）价值类型

本报告结果为房地产市场价格。

房地产市场价格，是房地产经过适当营销后，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，不考虑租赁、抵押、查封等因素的影响。

（七）估价原则

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

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则就是要求房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，同时不偏袒利害关系人中的任何一方，按照事物的本来面目、实事求是、公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：

- （1）在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；
- （2）在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；

(3) 在合法处分方面, 应以法律、法规或合同(如土地使用权出让合同)等允许的处分方式为依据;

(4) 其他方面。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法利用前提下, 房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用必须同时满足四个条件: 法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。经过充分合理的论证, 能使估价对象产生最高价值的利用方式。

4、价值时点原则

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。房地产市场是不断变化的, 房地产价格具有很强的时间性, 它是某一时点上的价格。在不同时点, 同一宗房地产往往会有不同价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格, 所以在评估一宗房地产的价格时, 必须假定市场停止在价值时点上, 同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

5、替代原则

本次估价充分考虑了估价对象同一供求范围内, 在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用, 其价格相互牵掣而趋于一致。

(八) 估价依据

1、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日十三届全国人大三次会议表决通过, 主席令13届第45号, 自2021年1月1日起施行);

(2) 《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第三次修正[主席令第32号]);

(3) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定等》(法释(2004)16号发布, 法释(2020)21号修改);

(4)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号);

(5)《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);

(6)《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第三次修正[主席令第32号]);

(7)《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正[主席令第29号])。

2、本次估价采用的有关估价标准

(1)中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》;

(2)中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》;

(3)《河南省房地产估价技术指引》;

(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)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)。

3、估价委托人提供的有关资料

(1)《封丘县人民法院委托书》((2022)豫0727执恢67号);

(2)河南省封丘县人民法院执行裁定书((2019)豫0727执185号之一复印件;

(3)《房屋所有权证存根》、《房屋分屋分户平面图》复印件;

(4)《国有土地使用证》复印件;

(5)《回复函》(封丘县不动产登记中心出具)复印件;

(6)其他资料。

4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

(1)封丘县类似房地产市场建设资料;

(2)封丘县概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料;

(3) 现场查勘获得的资料及其他有关资料。

(九) 估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。本次对自建住宅用途房地产市场价值进行评估，在评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。经分析本次宜采用收益法、成本法进行评估。

1、估价方法的选用

(1) 比较法

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）4.1.2-1“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价格的方法。

因估价对象为独院、自建住宅房屋，且于价值时点近期此区域类似物业交易实例较少、难以搜集，因此不宜采用比较法进行估价。

(2) 收益法

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”。收益法是将预期的房地产未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出。估价对象为临街房屋，可做商业用房使用，具有潜在或客观出租收益，因此适宜采用收益法进行估价。

(3) 成本法

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）4.1.2“估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。”成本法是在价值时点以开发或建造估价对象所需要的各项成本费用之和为基础，再加上正常利润和税金，

得出估价对象的重置价格，然后再扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象房屋类似交易案例较少，难以搜集，此区域估价人员掌握与估价对象类似的建筑物建造成本资料较详实，因此适宜采用成本法进行估价。

(4) 假设开发法

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015) 4.1.2“估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。”此次估价对象部分为已建成的房地产，又没有相应的规划变更文件，因此不适合用假设开发法。

2. 本次估价思路

本次估价根据估价对象所在区域房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及本次估价目的等，此次采用成本法、收益法测算估价对象临街房和院内住宅房屋房地产市场价值；估价对象地上建筑物采用成本法求取其重新购建价格，再结合建筑物成新率测算出估价对象建筑物折旧额得出地上建筑物市场价值。最终求和得出估价对象房地产及地上建筑物价值。

(十) 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，最后确定估价对象在价值时点的市场价值估价总额为：154.75 万元(人民币)，大写人民币：壹佰伍拾肆万柒仟伍佰元整。详见下表：

估价对象价值明细表

房屋所有权人	房屋所有权证存根号	名称	结构	层次/层数	建筑面积(m ²)	实勘用途	单价(元/m ²)	价值(万元)
孙广顺	封房私登字第 2010-0581 号	院内房屋	砖混	1-2/2	336.20	住宅	1776	59.71
		地下室	砖混	-1/2	161.54	住宅	850	13.73

		临街房屋	砖混	1-2/2	384.15	商业	2021	77.64
	无证	东房屋	砖混	1/2	38.52	其他用房	704	2.71
		彩钢板房	彩钢板	2/2	34.24	其他用房	280	0.96
合计					954.65			154.75

该估价结果为价值时点的房地产市场价值，不包括拍卖或者变卖估价对象房地产时买方和卖方需缴纳的各种税费等。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
苗金金	4120180036		2022年08月17日
李珑钰	4120210105		2022年08月17日

(十二) 实地查勘期

2022年08月08日。

(十三) 估价作业期

2022年08月08日至2022年08月17日。

河南凯业房地产估价咨询有限公司

2022年08月17日



四、附件

(一) 《封丘县人民法院委托书》（(2022)豫0727执恢67号）复印件；

(二) 河南省封丘县人民法院执行裁定书（(2019)豫0727执185号之一
复印件复印件；

(三) 《房屋所有权证存根》、《房屋分屋分户平面图》复印件；

(四) 《国有土地使用证》复印件；

(五) 《回复函》（封丘县不动产登记中心出具）复印件；

(六) 估价对象外部状况照片；

(七) 估价对象所在位置示意图；

(八) 房地产估价机构营业执照复印件；

(九) 房地产估价机构备案证书复印件；

(十) 注册房地产估价师注册证书复印件。

估价对象所在位置示意图



封丘县人民法院

委托书

(2022)豫0727执恢67号

河南凯业房地产估价咨询有限公司：

我院在执行侯玉龙与赵孟朵、孙广顺借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

河南省新乡市封丘县潘店镇潘店村镇政府门前临街房和土地。

2022年08月05日

承办人：王金磊

联系人：孙法官

联系电话：18537309158

本院地址：封丘县东风路东段封丘县人民法院

河南省封丘县人民法院 执行裁定书

(2019)豫0727执185号之一

申请执行人：侯玉龙，男，汉族，1970年1月13日生，住封丘县曹岗乡李和村，身份证号：410727197001135019。

被执行人：孙广顺，男，汉族，1963年8月10日生，住封丘县潘店镇潘店村，身份证号：410727196308106218。

被执行人：赵孟朵，女，汉族，1963年10月11日生，住封丘县潘店镇潘店村，身份证号：410727196310116247

本院依据已发生法律效力(2017)豫0727民初3664号民事判决书，于2019年1月18日向被执行人孙广顺、赵孟朵送达了执行通知书和报告财产令，责令被执行人接到通知后3日内履行生效法律文书确定的义务，但被执行人至今未履行。执行中，申请执行人向本院提供被执行人孙广顺在位于封丘县潘店镇潘店村有土地一块，证号为：封国用(2004)字第20040135-A号。因被执行人孙广顺、赵孟朵未履行生效法律文书确定的义务，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十九条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条之规定，裁定如下：

查封被执行人孙广顺名下位于封丘县潘店镇潘店村的土地，证号为：封国用(2004)字第20040135-A号，查封期限为叁年。

本裁定立即执行。

审判员 陈自彬
二〇二〇年二月十日
执行员 孙志勇
书记员 霍恒军

房屋所有权证存根

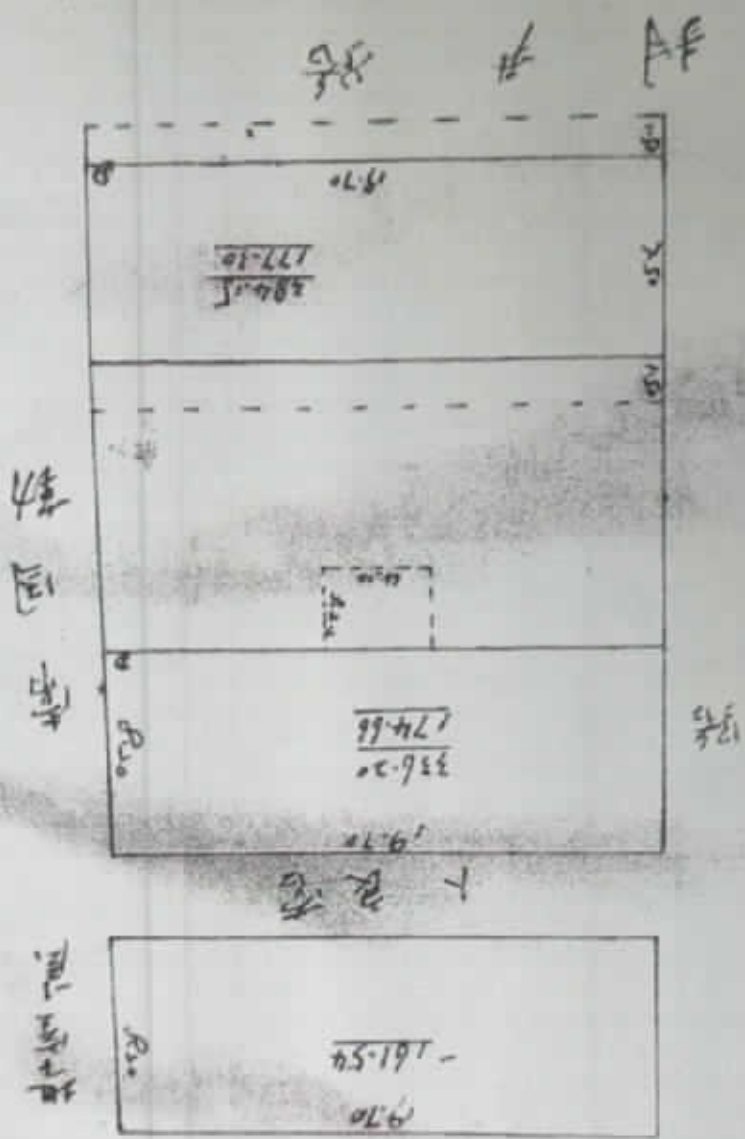
字第 号
封房私登 2010-0581

第 页

房屋所有权人							
房屋坐落		孙广顺 封丘县潘店乡潘店村					
丘(地)号		产别		私有			
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	1		砖混	1-2		497.74	住宅
	2		砖混	2		384.15	住宅
			地下室				
共有人 等人			共有权证号自 至				
土地使用情况摘要							
土地证号		使用面积(平方米)					
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
附记		国有土地 遗失补发 00057147					
缮证人		校对入			领证日期		
领证人签章		刘全美 孙广顺			2014年9月22日		

410727196308108126

新成生	林別潘松潘松村	
自然在次	-1在22在	MC19.2及11300
李樹林/A	私有	地價日期2000.8.18
所有權人	孫. 子. 悅	




二、房屋分層分戶平面圖

封 国用(2004)字第20040135号A

中华人民共和国 国有土地使用证

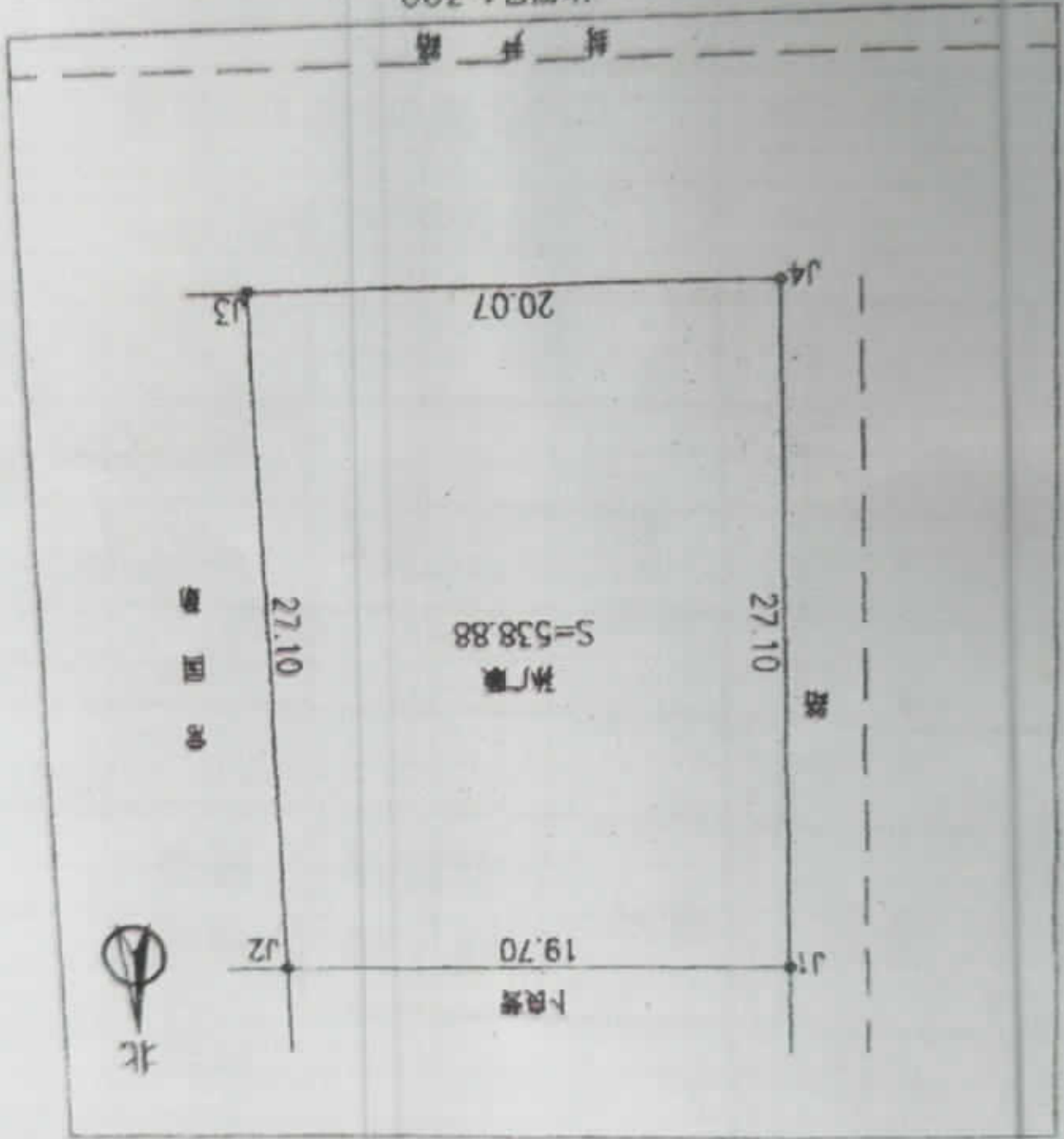


Nº 010868203

土地使用者	孙广顺		
座落	潘店乡潘店村		
地号		图号	
用途	住宅	土地等级	
使用权类型	国有	终止日期	
使用权面积	538.88m ²		
其中共用分摊面积			
填证机关	 2004年7月6日		

比例尺 1:300

井 路



井 路



北

$S=538.88$
井 路

19.70
井 路

27.10

20.07

27.10

J3

J4

J2

J1

回复函

封丘县人民法院：

经查询封丘县不动产登记中心电子信息库，孙广顺名下位于潘店镇潘店村的土地证号：封国用（2004）字第 20040135-A 号，该土地系划拨土地，房产证号：封私登字第 2010-0581 号，该不动产过户需缴纳国有土地收益金、契税。



封丘县不动产登记中心

2022年6月10日

估价对象照片



全程电子化



扫描二维码
或企业信用信息公示
系统了解更多信息。
备案，许可查询信息。



营业执照

统一社会信用代码

914101057474124171

名称 河南凯业房地产估价咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张红娜

经营范围 一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；房地产经纪；房地产咨询；物业管理；非居住房地产租赁；工程造价咨询业务；价格鉴证评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2002年09月05日

营业期限 长期

住所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水路49号绿地原盛国际1号楼B座8楼133号

登记机关

2022年02月5日



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：河南凯业房地产估价咨询有限公司

法定代表人：张红娜
(执行事务合伙人)

住所：河南自贸试验区郑州片区(郑东)金水路49号绿地原盛国际1号楼B座8楼133号

统一社会信用代码：914101057474124171

备案等级：一级

证书编号：B41010831

有效期限：2022年04月06日至2025年04月05日



发证机关(公章)

二〇二二年四月六日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00242803

姓名 / Full name

李璇钰

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

410702198811162024

注册号 / Registration No.

4120210105

执业机构 / Employer

河南凯业房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-1

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00248305

姓名 / Full name

苗金金

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

410721198610152024

注册号 / Registration No.

4120180036

执业机构 / Employer

河南凯业房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-26

持证人签名 / Bearer's signature

