

# 涉执房地产处置司法评估报告

评估报告编号： 中启宏信评字[2022] 第 060549A 号

评估项目名称： 河南省焦作市中站区电厂西路焦煤（集团）鑫珠春公司梅苑小区 8 号楼 1 单元 104 号住宅房地产市场  
价格评估

评估委托人： 焦作市解放区人民法院

房地产估价机构： 中启宏信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师： 郑志勇（注册号： 4120000060）

李 光（注册号： 4120200162）

评估报告出具日期： 2022 年 6 月 21 日

# 致评估委托人函

焦作市解放区人民法院：

受贵院的委托，我公司对位于河南省焦作市中站区电厂西路焦煤（集团）鑫珠春公司梅苑小区8号楼1单元104号住宅房地产的市场价格进行了评估。

**评估目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**评估对象：**河南省焦作市中站区电厂西路焦煤（集团）鑫珠春公司梅苑小区8号楼1单元104号住宅房地产。

不动产权证书号	中字第 0730110815 号	房屋共有情况	单独所有
房屋所有权人	韩黑旦	规划用途	住宅
坐落	河南省焦作市中站区电厂西路焦煤（集团）鑫珠春公司梅苑小区8号楼1单元104号		
建筑面积	106.65 m <sup>2</sup>	房屋结构	混合结构
所在层/总层数	2/7	竣工时间	2002 年

**财产范围：**证载房地产及其分摊的国有土地使用权、为评估对象专门定制的设施或拆除后会影影响评估对象的基本使用功能的设施，不包括其他动产、债权债务、特许经营权等非房地产（不动产）类财产。

**价值时点：**2022 年 6 月 6 日

**价值类型：**市场价格

**评估方法：**比较法、收益法

**评估结果：**遵照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关法律、法规和技术规范，遵循评估原则，采用合适的评估方法进行分析、测算和判断，确定评估对象在价值时点的市场价格为：**人民币 22.84 万元，大写：人民币贰拾贰万捌仟肆佰元整，合建筑面积单价为 2235 元/平方米。**（详见评估结果汇总表）。

评估结果汇总表

相关结果 \ 评估方法		测算结果	
		比较法	收益法
测算结果	总价 (万元)	24.69	22.98
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	2315	2155
评估价格	总价 (万元)	22.84	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	2235	

**特别提示:**

1、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。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；

2、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；

3、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可以使用；

4、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可以使用；

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；

6、评估对象交易税费负担方式按照法律法规规定，由相应主体各自负担；

7、根据焦作市解放区人民法院以往同类涉执房地产处置惯例，评估结果未扣除处置时的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用；

8、我们关注并恰当考虑了评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

9、因特殊原因，现场勘察时注册房地产估价师未进入估价对象内部进行实地查勘。注册房地产估价师参照估价对象楼下同类户型，假设估价对象与参照物户型结构相同，设施设备状况正常利用，满足正常居住需要。

法定代表人：

中启宏信房地产资产评估有限公司

二〇二二年六月二十一日

# 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	3
(一) 评估报告假设条件.....	3
(二) 评估报告使用限制.....	5
(三) 需要说明的其他事项.....	5
三、评估结果报告.....	7
(一) 评估委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 评估目的.....	7
(四) 评估对象.....	7
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 评估依据.....	10
(九) 评估方法.....	12
(十) 评估结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 评估作业期.....	14
四、附 件.....	15

# 一、估价师声明

## 我们郑重声明：

1、我们承诺和保证参加估价的注册房地产估价师完全遵守估价职业道德、完全具备执行本次评估业务的专业胜任能力和相关经验、勤勉尽责完成本次评估业务。

2、注册房地产估价师在评估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。

3、本评估报告中的分析、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，但受本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

4、注册房地产估价师与本评估报告中的评估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，也对评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师按照《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、《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）》进行评估工作，撰写评估报告。

6、我公司注册房地产估价师已于2022年6月6日对评估对象外观、周围环境、景观进行了实地查勘，与评估委托人提供的相关文件、证明和资料上记载的内容进行了对照，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对评估对象的现场查勘仅限于其外观，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分依据估价委托人提供的资料进行评估，我们不承担对评估对象建筑工程质量进行调查的责任。

委托方及案件当事人共同进行查勘，并在房地产现场勘查表上签字确认。

7、没有其他专业人员对本评估报告提供了重要专业帮助。

8、本评估报告所依据的有关资料，由评估委托人提供，评估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，房地产估价机构和参与注册房地产估价师不承担相应的责任。

注册房地产 估价师	注册号	签 名	签名日期
郑志勇	4120000060		二〇二二年六月二十一日
李 光	4120200162		二〇二二年六月二十一日

## 二、估价的假设和限制条件

### （一）评估报告假设条件

#### 1、一般假设

（1）根据委托人提供的评估对象的相关文件、证明和资料及我公司注册房地产估价师的实地查勘，对评估对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，由于有关国家机关和组织的规定所限，估价师无法对评估对象的相关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证，但是，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定评估委托人提供的相关文件、证明和资料合法、真实、准确、完整。

（2）房地产估价机构对评估对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况等进行了尽职调查。经过尽职调查后未发现、掌握相关情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（3）注册房地产估价师对评估对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）进行了关注，委托人未明确存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

（4）评估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。

（5）评估对象权利人拥有评估对象完整产权及相关权益。

（6）评估结果的影响因素应包括房地产的瑕疵。

#### 2、未定事项假设

未定事项假设是指估价师对所必须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。



委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，根据估价目的，本次估价设定估价对象土地使用权权属完备，合法用途与《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件记载用途一致，土地使用权面积为其相应分摊的土地使用权面积。

### 3、背离事实假设

因评估目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对评估对象状况所做的与评估对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，本次评估不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

### 4、不相一致假设

在评估对象的实际用途、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权利人之间不一致，评估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权利人、名称、地址等的合理假定。

本次评估无不相一致假设。

### 5、依据不足假设

在评估委托人无法提供评估所必需的反映评估对象状况的资料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，缺少该资料及对相应的评估对象状况的合理假定。

(1) 委托人未提供评估对象相关权属资料的原件，评估对象权属信息依据委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件记载为准，并假定此复印件记载信息真实、合法、有效。

(2) 因特殊原因，现场勘察时注册房地产估价师未进入估价对象内部进行实地查勘。注册房地产估价师参照估价对象楼下同类户型，假设估价对象与参照物户型结构相同，设施设备状况正常利用，满足正常居住需要。

## （二）评估报告使用限制

- 1、评估结论为满足全部假设与限制条件下的市场价格；
- 2、本次评估所涉及的权属状况等信息依据委托人提供的相关权属证件复印件记载内容为准，若与权属证件原件或政府相关登记部门存档不相一致，则评估结果应相应改变或重新评估；
- 3、注册房地产估价师现场查勘完成后，向有关国家机关和组织申请查阅委托人提供的相关文件、证明和资料的存根或档案，由于有关国家机关和组织的规定所限，注册房地产估价师无法查阅到相关文件、证明和资料的存根或档案，因此，注册房地产估价师无法对相关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证；
- 4、评估报告使用期限或者评估结果有效期自评估报告出具之日起计算，使用期限或者评估结果有效期为一年。在使用期限内，若经济形势、国家宏观调控政策等发生重大变化，对房地产价格产生重大影响时，不能直接使用本评估结果；若超过使用期限，需重新进行评估。
- 5、本评估报告在上述假设条件下按照既定目的提供给评估委托人使用，未经估价机构书面同意，本评估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。
- 6、本报告需经注册房地产估价师签字（盖章）、估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。

## （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评估结果不够一致。
- 2、评估中无法考虑不可抗力等因素对评估对象造成的意外损害。
- 3、委托人应保证评估对象产权清晰，不存在任何产权纠纷，日后如

因产权问题引发纠纷，应由其负责处理，估价机构及注册房地产估价师不承担任何责任。

4、本项目申请人为周国新，被申请人为韩黑旦。

## 三、评估结果报告

### （一）评估委托人

评估委托人全称：焦作市解放区人民法院

### （二）房地产估价机构

1、房地产估价机构全称：中启宏信房地产资产评估有限公司

2、法定代表人：宋红亮

3、机构住所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水东路南、心怡路东4号楼11层04号

4、估价资质等级：一级

5、备案证书编号：B41010811

### （三）评估目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### （四）评估对象

#### 1、评估对象名称

河南省焦作市中站区电厂西路焦煤（集团）鑫珠春公司梅苑小区8号楼1单元104号住宅房地产。

#### 2、坐落

河南省焦作市中站区电厂西路焦煤（集团）鑫珠春公司梅苑小区8号楼1单元104号。

#### 3、范围

证载房地产及其分摊的国有土地使用权、为评估对象专门定制的设施或拆除后会影影响评估对象的基本使用功能的设施,不包括其他动产、债权债务、特许经营权等非房地产（不动产）类财产。

#### 4、规模

建筑面积：106.65 平方米。

## 5、用途

规划用途：住宅。

## 6、区位状况

(1) 位置：位于建设路与鑫光路东北侧，梅苑小区。

(2) 交通：临近建设路、鑫光路、明珠街等道路，附近有 2 路、15 路等多路公交车经过，出行较便捷。

(3) 基础设施：评估对象所在区域开发程度已达“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气），基础配套设施齐全；

(4) 公共设施：附近有焦作市第五中学、焦作市解放区实验学校（西校区）、中站区朱村社区卫生服务中心、森林公园、便民生鲜、河南省农村信用社等，公共配套设施较完善；

(5) 周围环境：评估对象所在区域整体环境状况一般，绿化状况一般。

## 7、实物状况

### (1) 土地

评估对象位于建设路与鑫光路东北侧。地形平坦，地势一般，地质条件较好，承载力较高，宗地内开发程度已达“六通一平”（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

评估对象位于梅苑小区 8 号楼，所在建筑物共 7 层，其位于第 2 层，建筑面积为 106.65 m<sup>2</sup>。该物业建筑物维护较好，无地基下沉及墙体开裂现象。根据注册房地产估价师实地查勘：

估价对象外墙面刷涂料，入户防盗门。

配套设施有水、电、通讯、宽带、天然气等，设施设备较齐全。

## 8、权益状况

不动产权证书号	中字第 0730110815 号	房屋共有情况	单独所有
房屋所有权人	韩黑旦	规划用途	住宅
坐落	河南省焦作市中站区电厂西路焦煤（集团）鑫珠春公司梅苑小区 8 号楼 1 单元 104 号		
建筑面积	106.65 m <sup>2</sup>	房屋结构	混合结构
所在层/总层数	2/7	竣工时间	2002 年

本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况；不存在欠缴税金及相关费用；不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

**（五）价值时点**

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。本项目价值时点按评估对象实地查勘完成之日，即 2022 年 6 月 6 日。

**（六）价值类型**

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**

本次评估遵守独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳利用原则；价值时点原则；替代原则。

## 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正、原则，评估价值应为对各方利害关系人均是公平合理的价值和价格。

## 2、合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的评估对象状况下的价值或价格。

### 3、价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据评估目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 4、替代原则

遵循替代原则，评估价值与评估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。

### 5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在评估对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## （八）评估依据

### 1、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日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定）；

（3）《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通过）（第三次修正）；

（4）《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通过）（第二次修正）；

（5）《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）；

（6）《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》（2016年5月1日起执行）；

（7）《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》2016年5月1

日起执行)；

(8) 《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》(2016年5月1日起执行)；

(9) 《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》；

(10) 《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》；

(11) 《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》；

(12) 《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》法〔2020〕202号。

## 2、有关评估标准

- (1) 《人民法院委托评估工作规范》；
- (2) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- (3) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
- (4) 河南省房地产估价技术指引；
- (5) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》。

## 3、评估委托人提供的有关资料

- (1) 《焦作市解放区人民法院对外委托案件委托书》；
- (2) 《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》复印件；
- (3) 《焦作市解放区人民法院民事判决书》；
- (4) 《焦作市解放区人民法院执行裁定书》；
- (5) 其他有关资料。

## 4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和收集的估价所需资料

- (1) 焦作市房地产市场动态及相关指标；



(2) 焦作市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

(3) 注册房地产估价师实地查勘所得资料；

(4) 注册房地产估价师市场调查搜集的资料。

### (九) 评估方法

评估方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。

#### 1、评估方法定义及选用

(1) 成本法是测算评估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评估对象价值或价格的方法。

评估人员认真分析研究了所掌握的资料并进行了实地查勘和调查，该区域土地取得成本及开发利润等重要数据不易搜集掌握，且未提供分摊土地使用权面积，成本法测算依据不全，故不选用成本法。

(2) 假设开发法是求得评估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评估对象价值或价格的方法。

假设开发法主要适用于具有开发或再开发潜力的房地产，包括可供开发的土地、在建工程，可重新开发、更新改造或改变规划用途的房地产等。

评估对象为已建成的住宅项目，重新开发价值不大，故不选用假设开发法。

(3) 比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

目前所在区域住宅房地产市场发育比较健全，同一供需圈内成交实

例较多，容易收集可比实例，符合比较法计算要求，可选用比较法。

(4) 收益法是预测评估对象的未来收益，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评估对象价值或价格的方法。

评估对象作为住宅，可出租产生租金收益，且周边类似物业租金较为稳定，未来的收益和风险可以较为准确地量化（预测），可选用收益法。

## 2、评估方法

### (1) 比较法：

比准价格=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：本次选用持有加转售模式

$$V = \frac{A}{Y - S} \left[ 1 - \left( \frac{1 + S}{1 + Y} \right)^f \right] + \frac{V_f}{(1 + Y)^f}$$

V：收益价格；A：未来第1年净收益；Y：报酬率，每年不变且大于零；S：租金递增率；收益年限：t；V<sub>t</sub>：房地产未来第t年末的价格。

## (十) 评估结果

遵照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关法律、法规和技术规范，遵循评估原则，采用合适的评估方法进行分析、测算和判断，确定评估对象在价值时点的市场价格为：人民币 22.84 万元，大写：人民币贰拾贰万捌仟肆佰元整，合建筑面积单价为 2235 元/平方米。（详见评估结果汇总表）。

评估结果汇总表

相关结果		评估方法		测算结果	
				比较法	收益法
测算结果	总价 (万元)			24.69	22.98
	单价 (元/m <sup>2</sup> )			2315	2155
评估价格	总价 (万元)			22.84	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )			2235	

(十一) 注册房地产估价师

注册房地 产估价师	注册号	签 名	签名日期
郑志勇	4120000060		二〇二二年六月二十一日
李 光	4120200162		二〇二二年六月二十一日

(十二) 实地查勘期

2022年6月6日至2022年6月6日

(十三) 评估作业期

2022年6月6日至2022年6月21日

中启宏信房地产资产评估有限公司

二〇二二年六月二十一日

## 四、附 件

- 1、评估对象位置图；
- 2、评估对象内外部照片；
- 3、《焦作市解放区人民法院司法鉴定委托书》复印件；
- 4、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件；
- 5、房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构备案证书复印件；
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件。

# 估价对象位置图

