



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 HKF2022005903 号

估价项目名称：邓州市花洲办事处文化路北段西侧商住房地产市场价值评估

估价委托人：邓州市人民法院

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：刘玉会      4120200094

张玉洁      4120170082

估价报告出具日期：2022 年 09 月 22 日



## 致估价委托人函

邓州市人民法院：

受贵方的委托，我公司对位于花洲办事处文化路北段西侧的商住房地产进行了市场价值评估。

### 一、估价对象：

房屋坐落	花洲办事处文化路北段西侧			
基本状况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	346.80	规划用途	商住
	房屋总层数	2层	所在层数	1-2层
	建成年份	1995	建筑结构	混合
	土地面积 (m <sup>2</sup> )	202.02	使用权类型	其它
权属状况	房屋所有权证号	房权证邓 330039681号	土地证号	邓城(2014)144
	房屋所有权人		登记时间	2014年01月22日
财产范围	建筑面积为346.80平方米的建筑物及其宗地面积为202.02平方米的土地使用权，包含地上约8.58平方米无证配套用房、室内固定装饰装修，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：市场价值。

四、价值时点：2022年09月07日。

五、估价方法：比较法、收益法、成本法。

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值为¥417.93万元，大写金额：人民币肆佰壹拾柒万玖仟叁佰元整，建筑面积单价为12051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) 估价对象为已办理房屋所有权证，但未完善用地或者规划建设等手续的房地产，需补缴土地价款。实际应补缴金额应以当地相关管理部门实际核算的数额为准，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：



二〇二二年九月二十二日



## 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 .....	14
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 .....	15
附 件 .....	16
一、《邓州市人民法院委托书》复印件；	
二、估价对象位置图；	
三、估价对象内外部状况照片；	
四、《房屋所有权证存根》复印件；	
五、《土地登记卡》复印件；	
六、《邓州市自然资源和规划局关于市人民法院（2022）豫 1381 执恢 476 号函的回复》复印件；	
七、房地产估价机构营业执照复印件；	
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；	
十、企业名称变更登记告知书复印件。	



## 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》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、注册房地产估价师刘玉会、张玉洁在法院工作人员、申请人委托代理人、被执行人委托代理人的见证下于 2022 年 09 月 07 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		签名日期
刘玉会	4120200094		2022 年 09 月 22 日
张玉洁	4120170082		2022 年 09 月 22 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，可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) 本估价报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (九) 估价委托人提供了《邓州市人民法院委托书》、《房屋所有权证存根》复印件、《土地登记卡》复印件、《邓州市自然资源和规划局关于市人民法院(2022)豫 1381 执恢 476 号函的回复》复印件，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，本估价报告中对估价对象的现场查勘仅限于对估价对象的外观、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及土地使用权面积进行专业测量，本次估价以《房屋所有权证存根》复印件记载房屋建筑面积、《土地登记卡》复印件记载土地使用权面积为准。

(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、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。

## 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。

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。

(一) 在价值时点，估价对象为邓州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、查封等因素的影响。



(二) 在价值时点，估价对象1层及2层部分处于出租状态，经与估价委托人沟通，本次估价不考虑估价对象1层及2层部分存在的租赁因素的影响。

(三) 在价值时点，估价对象宗地上有无证一层简易房，经与估价委托人沟通，本次估价不考虑无证一层简易房对估价对象的影响。

#### 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。

估价委托人提供了《房屋所有权证存根》复印件及《土地登记卡》复印件，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 09 月 22 日起至 2023 年 09 月 21 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：邓州市人民法院

地址：河南省邓州市团结东路（穰城路与团结路交叉口）

### 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

估价对象为花洲办事处文化路北段西侧的商住用房，建筑面积为 346.80 平方米及其宗地面积为 202.02 平方米的土地使用权，本次评估范围包含地上约 8.58 平方米无证配套用房、室内固定装饰装修，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

估价对象房屋所有权证号为房权证邓 330039681 号，登记时间为 2014 年 01 月 22 日，房屋所有权人 ，合法用途为商住 对估价对象具有占有、使用、收益、处分的权利。

估价对象土地证号为邓城（2014）144，权利人 ，使用权类型为



其它，依据估价委托人提供的《邓州市自然资源和规划局关于市人民法院（2022）豫 1381 执恢 476 号函的回复》复印件，此类型土地使用权转让参照“划拨”性质国有建设用地使用权，土地用途为住宅，除规划设计限制条件外，无其他使用管制。

在价值时点，估价对象房屋共有情况为单独所有，无权属纠纷，权属状况明晰，设定有抵押权，现已被查封。估价对象房屋现状部分为出租、部分为空置，现用途为商住，与法定批准用途一致。

### （三）估价对象实物状况

#### 1、土地实物状况描述

估价对象所在宗地四至为东至文化路，南至郑文忠，西至户道，北至湍韵路（鸳鸯一路）。宗地形状较规则，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“五通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水及场地平整。

#### 2、建筑物实物状况描述

估价对象所在建筑物为东西朝向，建筑结构为混合，建成年份为 1995 年，房屋总层数为 2 层，所在层数为 1-2 层，建筑面积为 346.80 平方米，有约 8.58 平方米一层混合结构无证配套用房。估价对象维护状况较好，外墙面为外墙砖、外墙漆；估价对象 1 层为商业用房，入户门为玻璃门、卷闸门，室内地面部分为地板砖、部分为木地板，墙面部分为乳胶漆、部分为集成板，顶棚部分为格栅吊顶、部分为钙塑板吊顶、部分为石膏板吊顶、部分为扣板吊顶；估价对象 2 层为住宅用房，走廊地面为水泥地面，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆，室内门为木门，室内地面为地板砖，墙面部分为木墙裙、部分为壁纸，顶棚部分为玻璃吊顶、部分为 PVC 塑板吊顶、部分为石膏板吊顶；木窗、铝

合金窗；有水、电、有线等基础配套设施。

#### (四) 估价对象区位状况

##### 1、位置状况

估价对象坐落于花洲办事处文化路北段西侧，处于邓州市，位于文化路与湍韵路（鸳鸯一路）交叉口西南角，毗邻邓州市湍河国家湿地公园，距离人民公园约 400 米，估价对象所在建筑物两面临街，房屋总层数为 2 层，所在层数为 1-2 层，所在建筑物为东西朝向，估价对象朝向为东西向。

位置示意图：



##### 2、交通状况

估价对象东临文化路，南临雷锋路，北临湍韵路（鸳鸯一路），道路通达。有邓州 13 路、邓州 5 路等公交线路从附近通过，全天无交通管制，附近有新华路等主干道，出行较便利。

##### 3、基础设施

估价对象市政基础设施较完善，宗地外已实现“六通”，即通路、通电、通讯、供水、排水、通气。



#### 4、公共设施

(1) 教育医疗环境：周围有邓州市城区第十一小学校、邓州市城区第五初级中学校、儿童之家幼儿园等教育机构，有邓州恒生医院、花洲办张家村卫生室、隆泰大药房(明园小区店)等医疗服务设施，教育医疗设施较完善；

(2) 生活配套环境：区域分布有万德隆时代广场(文化路店)、嘉福超市(文化路店)、嘉乐福生活超市等商业配套，生活较便利；

(3) 金融环境：有邓州农商银行(营业部)、中国邮政储蓄银行(新华西路支行)、中国农业银行等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；临城市交通主干道，人流量较大，噪声污染较大；道路清洁，环境卫生状况较好。

人文环境：该区域居住社区较多，居民素质较高，治安状况较好，人文环境较好，适合居住。

景观：估价对象毗邻邓州市湍河国家湿地公园，景观环境好。

### 五、价值时点

本次估价对象实地查勘期为 2022 年 09 月 07 日，价值时点无其他特殊约定，故本次价值时点确定为 2022 年 09 月 07 日。

### 六、价值类型

根据估价目的，本次估价采用的价值类型是市场价值。

市场价值是指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、《河南省人民代表大会常务委员会关于河南省契税适用税率等事项的决定》（河南省第十三届人民代表大会常务委员会公告第 65 号，2021 年 9 月 1 日起施行）。

## （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、河南省房地产估价师与经纪人协会发布的《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、《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、《邓州市人民法院委托书》；
- 2、《房屋所有权证存根》复印件；
- 3、《土地登记卡》复印件；
- 4、《邓州市自然资源和规划局关于市人民法院（2022）豫 1381 执恢 476 号函的回复》复印件。

### （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。

本次对商住的房地产市场价格价值进行评估，从理论上讲假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，不适用继续使用的商住房地产估价，因此，不能选用假设开发法；商住类房地产市场价格价值评估适用比较法、收益法、成本法。

由于在估价对象同一供求圈内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，且修正、调整体系完善，故首选比较法估价；且估价对象为商住物业，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；虽然理论上对商住房地产估价也可采用成本法，但考虑估价对象为成熟区域内开发完成后的商住房地产，相关重要参数资料难以获取，故本次评估不选取成本法进行估价。

本次对无证配套用房的建筑物价值选用成本法进行评估。

根据以上分析，本次商住房地产采用比较法、收益法进行评估，无证配套用房采用成本法进行评估。

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<sub>i</sub>-期间收益；V<sub>t</sub>-期末转售收益；Y<sub>i</sub>-未来第 i 年的报酬率；Y<sub>t</sub>-期末报酬率；t-持有期。

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。

建筑物市场价值=建筑物重新购建成本-建筑物折旧



## 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值为¥417.93 万元，大写金额：人民币肆佰壹拾柒万玖仟叁佰元整，建筑面积单价为 12051 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，含配套用房、室内装饰装修及其所占用的土地使用权，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
刘玉会	4120200094		2022 年 09 月 22 日
张玉洁	4120170082		2022 年 09 月 22 日

## 十二、实地查勘期

2022 年 09 月 07 日



开源评估  
KAIYUAN APPRAISAL

CAA

China  
Appraisal  
Association

中  
估  
联  
行

### 十三、估价作业期

2022年08月23日—2022年09月22日

河南开源房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年九月二十二日





## 附 件

- 一、《邓州市人民法院委托书》复印件；
- 二、估价对象位置图；
- 三、估价对象内外部状况照片；
- 四、《房屋所有权证存根》复印件；
- 五、《土地登记卡》复印件；
- 六、《邓州市自然资源和规划局关于市人民法院（2022）豫 1381 执恢 476 号函的回复》复印件；
- 七、房地产估价机构营业执照复印件；
- 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；
- 十、企业名称变更登记告知书复印件。





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 (HKF2022005903)

