

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称： 鄢陵县东关街路北苏豫东方明珠2号楼2单元3楼  
302号房住宅房地产市场价值评估

估价委托人： 河南省许昌市中级人民法院

房地产估价机构： 河南鑫睿房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 赵连旺 注册号：4120160133

刚闯 注册号：4120210030

估价报告出具日期： 二〇二二年八月十日

估价报告编号： 豫郑鑫睿评字【2022】SF07027A号

# 致估价委托人函

河南省许昌市中级人民法院:

承蒙委托,本估价机构对位于鄢陵县东关街路北苏豫东方明珠2号楼2单元3楼302号房住宅房地产进行了评估。

**估价对象:**坐落于河南省许昌市鄢陵县,文明路与东关街东北侧,所在住宅小区“苏豫东方明珠”建筑规模适中。财产范围包含建筑面积为132.17平方米的房屋所有权及其分摊的土地使用权,包含室内装饰装修,不包含室内可移动设施等动产、债权债务、特许经营权等。

所有权人为王占芳、刘付生,共同共有,产权证号:鄢陵县房权证字第0000008954号。设计用途为成套住宅。所在楼栋总层数为6层,估价对象所在层为3层,南北朝向,混合结构,户型为3室2厅1厨2卫,室内为简装、布局较方正,使用现状为闲置,通风、采光较好,水、电、通讯、天然气等设施齐全。

**估价目的:**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点:**2022年7月20日。

**价值类型:**市场价值。

**估价方法:**比较法、收益法。

经过市场调查和实地查勘,遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产司法鉴定估价指导意见》及其他相关法规,遵循估价原则,按照估价程序,选用合理的估价方法,确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币43.75万元,大写人民币肆拾叁万柒仟伍佰元整,房地产单价为3310元/㎡。

**快速变现价为35万元,大写:人民币叁拾伍万元整。**

**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使用。
- 5、本次估价结果未考虑估价对象处置所需的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置的相关费用，交易税费按照以往同类涉执房地产处置惯例负担。
- 6、报告使用人在使用报告之前应认真阅读估价报告书全文，特别关注“估价假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。估价结果及有关说明，请见“估价结果报告”。

河南鑫睿房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月十日

## 目 录

一	估价师声明.....	1
二	估价的假设和限制条件.....	2
	估价报告结论成立的假设条件.....	2
	估价报告使用的限制条件.....	4
	特别说明事项.....	4
三	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.....	8
	(六) 价值类型及定义.....	8
	(七) 估价依据.....	8
	(八) 估价原则.....	9
	(九) 估价方法.....	10
	(十) 估价结果.....	10
	(十一) 注册房地产估价师.....	11
	(十二) 实地查勘期.....	11
	(十三) 估价作业期.....	11
	(十四) 估价报告使用期限.....	11
四	附件清单.....	12
	(一) 司法委托书复印件.....	12
	(二) 估价对象位置图.....	12
	(三) 估价对象现状照片.....	12
	(四) 估价对象实地查勘表.....	12
	(五) 专业帮助情况和相关专业意见说明.....	12
	(六) 估价对象权属证明复印件.....	12
	(七) 房地产估价机构法人营业执照复印件.....	12
	(八) 房地产估价机构资质证书复印件.....	12
	(九) 注册房地产估价师注册证书复印件.....	12

## 一 估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师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。

2、本估价报告的分析、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，但受到本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）以及河南省房地产估价师与经纪人协会下发的《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》、《河南省房地产估价技术指引》进行分析形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师赵连旺、刚闯于 2022 年 7 月 20 日对估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况及周边环境。注册房地产估价师不承担对评估标的物建筑结构、工程质量等内在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。

法院有关工作人员一同查勘，已在查勘记录上签字。

6、本报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，资料的真实性、合法性、完整性由估价委托人负责，因资料失实或有隐匿而导致评估结果失实的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

## 二 估价的假设和限制条件

### 估价报告结论成立的假设条件

#### 1、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：

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 本次估价结果是在目前房地产市场状况下，估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值。
- (7) 本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (8) 估价委托人提供了《司法委托书》、《房屋所有权证存根》等相关资料复印件，由于受到房地产管理部门、不动产管理部门对档案查询资格的限制，无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。

估价委托人提供的资料为影印件，注册房地产估价师不保证影印件与原件的一致性。本次估价是假定以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
- (9) 注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，已对房屋安全、公共设施及配套设施、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。
- (10) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，假定估

价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证存根》记载建筑面积大体相当。

(11) 估价对象应享有公共部位的通行权及水、电、气等共用设施的使用权。

(12) 估价委托人引领估价师实地查勘时确指的估价对象与《房屋所有权证存根》中的估价对象一致, 具有唯一性。

(13) 经现场勘查, 估价对象现状为闲置, 不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(14) 本次估价结果未考虑估价对象可能拖欠的水、电、气、物业管理费和转让过程中交易双方需缴纳的相关费用等。

(15) 在估价计算过程中, 对增值税的计算依据了国家新颁布的《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》(财税〔2016〕43 号文) 和《河南省房地产估价技术指引之四》等有关文件中。并假定国家有关房地产的税费征收政策在短时间内不变化。

## 2、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。

估价委托人未提供估价对象《国有土地使用权证》, 依据《房屋所有权证存根》记载, 估价对象设计用途为成套住宅, 土地权属性质为出让, 故本次评估设定估价对象土地用途为住宅用地, 容积率符合规划要求, 不影响交易过户手续的办理, 并以此前提假设进行评估。

## 3、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。

本次估价未考虑估价对象的查封因素和优先受偿权利及其他他项权利因素的影响。

## 4、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、名称或地址等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

## 5、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。

本次估价无依据不足假设。

### 估价报告使用的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本估价报告结果仅供估价委托人（河南省许昌市中级人民法院）在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及注册房地产估价师不承担相应的责任。

3、本估价报告估价结果仅作为在本次估价目的下的参考依据之一，不得作为房地产确权的依据，且对估价目的的实现不具有强制力。

4、所有该报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与此估价报告分开来单独使用。

5、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

6、本估价报告自估价报告出具之日起有效期为一年。如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价。

7、房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果，特提醒报告使用者注意。

### 特别说明事项

1、估价对象的建筑面积、权属状况等以估价委托人提供的《房屋所有权证存根》上记载的为准，注册房地产估价师未向有关管理部门核实。

2、本估价报告是在价值时点和本次估价目的下，设定估价对象在保持持续使用以及未改变房屋装修和结构、使用用途、未转变产权所有人等情况下的估价结论。若估价对象的面积、用途、装修、使用年限、土地使用权取得方式、使用状态、权益状况以及估价目的、价值时点、房地产政策重大调整、市场供需状况应影响房地产价格的因素发生

变化，本估价报告的估价结果应做相应调整。

3、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。并且本估价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。

4、本估价报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算结果可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终应以合计结果为准。

5、如发现本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。

6、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；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

7、本估价报告由河南鑫睿房地产评估有限公司负责解释。

### 三 估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托人：河南省许昌市中级人民法院

#### (二) 房地产估价机构

房地产估价机构：河南鑫睿房地产评估有限公司

法定代表人：孙朝霞

住所：郑州市金水区玉凤路 361 号南浦国际金融中心 26 层 2613 号

统一社会信用代码：91410105672898140W

资质备案等级：一级

资质备案证书编号：B41010911

#### (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

估价对象名称	鄢陵县东关街路北苏豫东方明珠 2 号楼 2 单元 3 楼 302 号房住宅房地产
范围	建筑面积为 132.17 平方米的房屋所有权及其分摊的土地使用权，包含室内装饰装修。不包含室内可移动物品等动产、特许经营权和债权债务等

##### 2、区位状况

项目	内容
坐落位置状况	位于鄢陵县东关街路北苏豫东方明珠 2 号楼 2 单元 3 楼 302 号房住宅，第 3 层，南北朝向
基础设施	区域内道路、供水、排水、供电、通讯、供气等市政基础设施完善
公共设施	周围有鄢陵县实验小学、鄢陵县第二高级中学、万客来超市、鄢陵县人民医院、河南鄢陵农商银行(东关分理处)、中国农业银行等，商业网点遍布四周，休闲购物方便；附近生活服务设施完善、城市公共配套设施齐全
交通状况	位于文明路与东关街东北侧，道路通达，无交通管制，出行较便利

社区成熟度	小区规模适中，以住宅为主。估价对象周边区域内公共配套设施齐全，居住人口集聚程度良好，人流量较大，城市规划近期对估价对象无不利影响
-------	--

### 3、权益状况

项目	内 容		
产权证号	鄢陵县房权证字第 0000008954 号		
坐落	东关街路北苏豫东方明珠 2 号楼 2 单元 3 楼 302 号房		
所有权人	王占芳	共有人	刘付生
共有情况	共同共有		
设计用途	成套住宅		
现状利用情况	闲置		
备注	相关信息来源于《房屋所有权证存根》及注册房地产估价师实地查勘。		

### 4、建筑物状况

估价对象 项目	鄢陵县东关街路北苏豫东方明珠 2 号楼 2 单元 3 楼 302 号房住宅房地产
所在楼层/总楼层	3/6 (无电梯)
建筑结构	混合结构
空间布局	3 室 2 厅 1 厨 2 卫，平面布置较方正
建筑面积	132.17m <sup>2</sup>
小区环境	一般

### 装饰装修及配套设施状况

项目		内 容
装饰 装修	门窗	防盗门，彩钢窗，阳台封闭
	地面 墙面	外墙刷涂料、底部贴瓷片；室内客厅、餐厅、卧室地面铺地板砖，墙面及顶棚刷乳胶漆（客厅、餐厅顶棚为装饰吊顶）；厨房、卫生间、阳台地面铺地板砖，墙面贴瓷片，铝扣板吊顶。
水电等装置		独立电表及配套插座，室内管线均为暗线
设施设备		水、电、通讯、网络、天然气等
使用	使用现状	闲置

维护	成新度	完好房
	维护保养	维护保养状况一般
小区规模		规模适中
物业管理		一般

## 5、土地状况

项目	内 容
权属性质	出让
小区四至	东临徐峡线，西临文明路，南临卧龙路、东关街
基础设施条件	红线内“六通一平”
备注	估价委托人未提供估价对象《国有土地使用权证》，依据《房屋所有权证存根》记载，估价对象设计用途为成套住宅，土地权属性质为出让，故本次评估设定估价对象土地用途为住宅用地，容积率符合规划要求，不影响交易过户手续的办理。

### （五）价值时点

2022 年 7 月 20 日。

注册房地产估价师赵连旺、刚闯于 2022 年 7 月 20 日对估价对象进行了实地查勘。

依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)及《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》(豫房估协(2015)28 号)的规定，本次估价价值时点也并无其他约定，故设定本次估价的时点为完成估价对象实地查勘之日：2022 年 7 月 20 日。

### （六）价值类型及定义

市场价值，即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》(中华人民共和国主席令[2019]第 32 号)；

(2)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令[2019]第 32 号)；

(3)《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令[2020]第 45 号)

(4)《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改增值税试点的通知》(财税

[2016]36 号);

(5)《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》(财税〔2016〕43 号文);

(6)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令[2016] 第 46 号);

(7)《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》(法释(2002)16 号);

(8)《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》(法释(2011)21 号)

(9)《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)《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013;

(3)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学(2021)37 号);

(4)《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》(豫房估协(2015)28 号);

(5) 河南省房地产估价技术指引

## 3、估价委托人提供的有关资料

(1) 司法委托书;

(2) 评估拍卖申请书复印件;

(3) 执行裁定书复印件;

(4)《房屋所有权证存根》复印件。

4、注册房地产估价师现场调查、市场调查以及注册房地产估价师掌握的有关资料。

## (八) 估价原则

本次估价中估价人员遵循以下估价原则:

### 1、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。评估出的价值如果不够公平合理, 必然会损害当事人中某一方的利益, 也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

## 2、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。遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

## 3、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

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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

## 5、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。最高最佳利用即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。

### （九）估价方法

本次评估选用比较法和收益法进行估价。

1、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。

2、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。

### （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，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，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，**确定估价对象在价值时点的房地产市场价格为人**

人民币 43.75 万元, 大写人民币肆拾叁万柒仟伍佰元整, 房地产单价为 3310 元/m<sup>2</sup>。

快速变现价为 35 万元, 大写: 人民币叁拾伍万元整。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵连旺	4120160133		
刚闯	412021030		

(十二) 实地查勘期

2022 年 7 月 20 日。

(十三) 估价作业期

自 2022 年 7 月 20 日起至 2022 年 8 月 10 日止。

(十四) 估价报告使用期限

自 2022 年 8 月 10 日起至 2023 年 8 月 9 日止。

河南鑫睿房地产评估有限公司

二〇二二年八月十日

## 四 附件清单

- (一) 司法委托书复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象现状照片
- (四) 估价对象实地查勘表
- (五) 专业帮助情况和相关专业意见说明
- (六) 估价对象权属证明复印件
- (七) 房地产估价机构法人营业执照复印件
- (八) 房地产估价机构资质证书复印件
- (九) 注册房地产估价师注册证书复印件

# 估价对象位置图

