

# 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：河南省开封市文庙街文兴苑小区 2 号楼 B  
段 3 单元 4 层 4 号单元式住宅用途房地产  
市场价值评估

估价委托人：开封市龙亭区人民法院

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：马吻（注册号 4120180050）

王奕博（注册号 4120210148）

估价报告出具日期：2022 年 12 月 1 日

估价报告编号：豫凯估字[2022]113000864A 号

# 致估价委托人函

开封市龙亭区人民法院：

受贵院委托，我公司注册房地产估价师对位于河南省开封市文庙街文兴苑小区 2 号楼 B 段 3 单元 4 层 4 号的单元式住宅用途房地产进行了评估。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，采用比较法、收益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	河南省开封市文庙街文兴苑小区 2 号楼 B 段 3 单元 4 层 4 号			
2	名称	文兴苑			
3	范围	包括房屋及所在宗地的土地使用权、室内不可移动的装修（不含室内可移动物品、债权债务等）			
4	规模	房屋建筑面积 96.3 m <sup>2</sup> 及其相应分摊的 16.37 m <sup>2</sup> 土地使用权面积。			
5	用途	规划用途	住宅	实勘用途	住宅
6	权属	不动产权利人	赵萍	不动产权证号	20220040788
		土地权属性质	国有出让	查封状况	已查封

**价值时点：**2022 年 11 月 25 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：**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，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点市场价格价值估价总额为：**57.05 万元(人民币)**，

大写人民币：伍拾柒万零伍佰元整，合建筑面积单价：5924 元/平方米。详见估价对象价值明细表。

估价对象价值明细表 表 2

不动产权利人	不动产权证号	幢号/房号	层次/层数	建筑结构	建成年份	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)
赵萍	20220040788	2/ B3-4	4/6	混合	2002	住宅	96.3	5924	57.05
合计							96.3		57.05

**特别提示：**

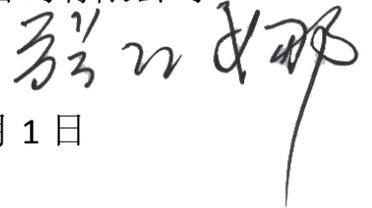
1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2、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；

3、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：



2022 年 12 月 1 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：王奕博等，查勘日期：2022年11月25日；部分当事人及法院有关工作人员一同查勘，在场当事人已在查勘记录上签字。

(六)没有人对估价报告提供重要专业帮助；

(七)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；

(八)本估价报告所依据的有关资料由估价委托方提供，估价委托方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。

## 参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
马吻	4120180050		2022年12月1日
王奕博	4120210148		2022年12月1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“开封市不动产登记信息记载表”、“房产分户图”等材料为依据。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进行专业测量，本次估价假定委托方提供的资料真实、合法、有效，估价对象房屋建筑面积与委托方提供的“开封市不动产登记信息记载表”复印件记载建筑面积大体相当。

（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）涉执房地产处置司法评估应当关注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。估价委托方未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价结果不考虑如水电费、物业费等及其滞纳税金及相关费用对价值的影响。

(6) 委托人未提供房屋的租赁合同，经注册房地产估价师于价值时点实地查勘得知，房屋无出租、设立居住权等情况。

(7) 估价结果没有考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(8) 本次估价结果为按照法律法规规定转让人和买受人各自负担下的市场价值，未考虑税费转嫁等因素对价值造成的影响。

## 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土地用途、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。

①根据委托人提供的资料，估价对象现已查封。根据房地产司法评估估价需要，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。

本次估价据委托人提供资料显示及注册房地产估价师现场勘查，估价对象用途或权利人、名称均一致。本次估价无不相一致假设。

### (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估价委托方提供了估价对象“开封市不动产登记信息记载表”、“房产分户图”等复印件，本次估价假定委托方提供的资料真实、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。

2、估价结果不包含室内可移动物品的价值及债权债务等。

3、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，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。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，估价结果需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

5、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。

6、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。

7、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。

8、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价，不应被视为对估价对象处置成交价的保证。

**(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：开封市龙亭区人民法院

### （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

估价机构地址：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

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

委托方提供的房屋共一处一套房地产，此次评估房屋总建筑面积为 96.3 平方米，估价对象为多层、步梯住宅房屋。委托人指定的估价对象财产范围及其基本状况如下表：

表 3

1	坐落	河南省开封市文庙街文兴苑小区 2 号楼 B 段 3 单元 4 层 4 号
2	名称	文兴苑
3	范围	包括房屋及所在宗地的土地使用权、室内不可移动的装修（不含室内可移动物品、债权债务等）
4	规模	房屋总建筑面积 96.3 m <sup>2</sup> 及其相应分摊的 16.37 m <sup>2</sup> 土地使用权。

5	用途	规划用途	住宅	实勘用途	住宅
6	权属	不动产权利人	赵萍	不动产权证号	20220040788
		土地权属性质	国有出让	查封状况	已查封

## 2、估价对象区位状况

### (1) 坐落位置

其位于河南省开封市文庙街文兴苑小区 2 号楼 B 段 3 单元 4 层 4 号，该项目四至：东至解放路，南至东大街，西至南京巷，北至文庙街；价值时点估价人员现场查勘估价对象位于文兴苑小区内较好位置。

### (2) 交通条件

此位置有公交线路，3 路、10 路、30 路等多条公交车通过，交通状况便利，周边道路通达。

### (3) 公共配套设施状况

在区域附近有大商新玛特、万博时代广场等商业服务设施；有龙亭公园、清明上河园等自然与人文景观；有开封市一师附小、河南大学附属中学等学校；有开封市第一人民医院、开封市中医院等医疗设施；有中国银行、中国工商银行等银行；外部配套设施较齐全，区域内基础设施开发程度较高，基础生活配套设施较完备。

## 3、估价对象实物状况

### (1) 土地基本状况

①四至：估价对象房屋位于河南省开封市文庙街文兴苑小区 2 号楼 B 段 3 单元 4 层 4 号，该项目四至：东至解放路，南至东大街，西至南京巷，北至文庙街；

### ②土地使用期限

委托人提供的“开封市不动产登记信息记载表”及“开封市房产分户图”复印件中未显示土地终止日期。

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“七通一平”即给水、排水、通电、通路、通讯、通燃气、通暖气，土地平整。

## （2）建筑物基本状况

价值时点经注册房地产估价师实地查勘：估价对象规划用途为住宅，实勘用途为住宅，混合结构，建成年份为2002年，整体6层，其位于第4层；根据委托人提供的“开封市不动产登记信息记载表”复印件记载：房屋总建筑面积为96.3平方米。于价值时点，估价对象墙体无裂缝，整体维护状况较好。估价对象房屋装修为简单装修，具体情况如下：

入户为防盗门，室内地面铺地板砖，内墙面刷乳胶漆、部分铺瓷片，外墙墙面刷涂料，室内木包门窗套，顶棚刷乳胶漆、石膏线走顶。

水电等装置：室外独立水、电表，室内配套插座，管线均为暗线，预留管线接口。

配套设施：水、电、天然气、宽带等设施齐全。

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

委托方提供的房屋共一处一套房地产，根据估价委托人提供的“开封市不动产登记信息记载表”复印件显示，估价对象所有权人为赵萍，不动产权证号为20220040788；房屋建筑面积为96.3平方米。

估价对象房屋现作为住宅用房，于价值时点已被法院查封，本次估价不考虑抵押、查封等他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”。因司法评估委托书未约定，价值时点确定为 2022 年 11 月 25 日，与完成实地查勘日一致。

### （六）价值类型

本报告价值类型为房地产市场价格。

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。

### 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》（中华人民共和国主席令 第四十五号，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，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】自2020年1月1日起施行；

(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第三次修正）【主席令第32号】，

自 2020 年 1 月 1 日起施行；

(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第二次修正）【主席令第 29 号】；

(5) 《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，2016 年 7 月 2 日）；

(6) 《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），自 2021 年 9 月 1 日起施行；

(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〔2009〕16 号）；

(8) 《最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》物权编的解释（一）》（法释[2020]24 号）；

(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》（法释[2018]15 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/T 50291—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) 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）》自 2021 年 9 月 1 日起施行；

(4) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》；

(5) 房地产估价报告定量评审标准；

(6) 《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) 开封市龙亭区人民法院司法委托书（2022）豫 0202 执 1080 号；

(2) “开封市不动产登记信息记载表”等复印件；

(3) 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) 开封市居住类房地产市场资料;

(2) 开封市概况、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，应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。经分析本次宜采用比较法、收益法进行评估。

#### 1、估价方法的选择

(1) 依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015) “有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要估价方法”。因估价对象实勘用途为住宅用房，于价值时点近期此区域类似物业交易实例较多、易于搜集，交易价格真实有效，因此宜首选比较法进行估价，且比较法所求出房地产价值更能反映当前市场一般水平。

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。

(2) 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 “估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。”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。估价对象为住宅，具有潜在或客观出租收益，周边类似住宅租赁市场规范，且租售比合理，能正常反映住宅价格变动行情，

因此适宜采用收益法进行估价。

(3) 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，然后再扣除建筑物折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种估价方法。虽然理论上对住宅估价也可采用成本法，但考虑成熟居住区土地取得成本、开发利润等重要数据不易搜集掌握，因此不适宜采用成本法进行估价。

(4) 假设开发法理论上一般适用于有开发潜力的房地产或在建工程房地产，估价对象为建成的物业，因而这里显然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，适宜采用比较法、收益法进行评估。

## (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：57.05 万元(人民币)，大写：人民币伍拾柒万零伍佰元整。合建筑面积单价为 5924 元/平方米。具体价值明细详见下表：

表 4

不动产权利人	不动产权证号	幢号/房号	层次/层数	建筑结构	建成年份	规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	市场价值(万元)
赵萍	20220040788	2/ B3-4	4/6	混合	2002	住宅	96.3	5924	57.05
合计							96.3		57.05

该估价结果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
马吻	4120180050		2022年12月1日
王奕博	4120210148		2022年12月1日

## (十二) 实地查勘期

2022年11月25日。

## (十三) 估价作业期

2022年11月25日至2022年12月1日。

河南凯业房地产估价咨询有限公司

2022年12月1日

## 四、附件

- (一) 委托书复印件；
- (二) “开封市不动产登记信息记载表”等复印件；
- (三) 估价对象内、外部状况照片；
- (四) 估价对象所在位置示意图；
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件；
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件；
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件。

