

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：豫郑天润评字[2022]090206A 号

估价项目名称：禹州市城上城花园住宅小区 11 幢 2 单元 4 层 402(西户)
住宅房地产市场价值评估

估价委托人：禹州市人民法院

房地产估价机构：河南天润房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：石 岩（注册号 4120200247）

贾 飞（注册号 4120210131）

估价报告出具日期：2022 年 09 月 13 日

致估价委托人函

禹州市人民法院：

受贵院委托，我公司按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》等有关估价标准的规定，遵守估价原则，按照严谨的估价程序，运用科学的估价方法，对位于禹州市城上城花园住宅小区 11 幢 2 单元 4 层 402（西户）住宅房地产市场价格价值进行了评估。

一、估价对象状况：

房屋坐落	禹州市城上城花园住宅小区 11 幢 2 单元 4 层 402（西户）			
基本状况	小区名称	城上城	用途	住宅
	建筑面积（m ² ）	129.42	建筑结构	砖混结构
	所在层数/房屋总层数	4 层/8 层	层高	3.0 米
土地状况	土地取得方式	出让	土地编号	禹国用(2010)第 12-0084 号
	坐落	滨河路北侧		
	土地面积(m ²)	60091.563	规划用途	商住
	土地使用年限	2010 年 6 月 9 日至 2054 年 1 月 6 日		
权属状况	商品房买卖合同编号	GF-2000-0171		
	买受人	赵晓攀	商品房预售许可证号	禹建商品房预售字(2011)第 001 号
评估范围	房屋建筑面积为 129.42 平方米及其合理分摊的土地使用权的住宅房地产，无其他配套房，包含房屋配套设备、附属设施和室内装饰装修，不含动产、特许经营权及债权债务等			

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、价值时点：2022 年 08 月 19 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：我公司估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照房地产估价的有关法规和技术规范，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，运用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，测算出估价对象在价值时点的市场价值为人民币 63.09 万元，大写人民币陆拾叁万零玖佰元整，单价为 4875 元/平方米。

七、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、估价委托人仅提供估价对象《商品房买卖合同》复印件，本次估价以该复印件与原件一致为假设前提，如有不符，本报告结论无效。

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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

4、该房地产市场价值的结果未扣除变现处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

5、本报告估价结果为依照税法及中央和地方政府的有关规定，交易双方各自负担自身税费下的价值。

6、报告使用人在使用本估价报告之前须对估价报告全文，特别是《估价假设和限制条件》部分认真阅读，以免使用不当，造成不必要的损失。

河南天润房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月十三日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附 件	12
一、估价对象实地查勘照片	12
二、河南省禹州市人民法院司法评估委托书复印件	12
三、河南省禹州市人民法院执行裁定书复印件	12
四、《商品房买卖合同》复印件	12
五、房地产估价机构营业执照复印件	12
六、房地产估价机构备案证书复印件	12
七、注册房地产估价师注册证书复印件	12

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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、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，但受到本估价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估价报告中的估价委托人，没有利害关系。与估价报告中的估价对象、及有关当事人也没有个人利害关系或偏见。

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/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)和《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册估价师于 2022 年 08 月 19 日对估价对象进行了实地查勘。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告需经注册房地产估价师签字（盖章），房地产估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。

8、如发现本估价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。

姓名	注册号	签名	签名日期
石 岩	4120200247		2022 年 09 月 13 日
贾 飞	4120210131		2022 年 09 月 13 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》复印件，我们对记载的权属、面积、用途等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。

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或价格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。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次以估价委托人提供的《商品房买卖合同》记载的建筑面积为准进行估价。

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、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

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。

委托方提供的《商品房买卖合同》中未说明房屋建成年代，根据估价师的市场调查及对当事人的询问，以及估价对象外观状况的分析，综合判断房屋建成年代为 2010 年。

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。

根据估价委托人提供的相关资料，至价值时点，估价对象因涉及司法纠纷已被司法限制，本次评估未考虑估价对象被查封、出租、原有担保物权、用益物权及其他优先受偿等因素的影响。

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。本次估价无不相一致假设。

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，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

根据委托方提供资料显示，估价对象仅有《商品房买卖合同》，未办理《不动产权证书》，故本次评估以委托方提供的《商品房买卖合同》为准，进行评估。

六、估价报告使用限制

1、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使用，不做它用。本估价报告书必须完整使用，对仅使用其中部分内容所导致的损失，我们不承担责任。

2、评估报告结论是为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务的定价决策负责。

3、本次估价考虑的是价值时点的市场价值，无法提前准确考虑将来可能的变现之日对房地产价值的影响因素，包括国家宏观经济政策有无重大变化、是否遇有自然力破坏和其他不可抗力等因素，以及特殊交易方式下的特殊交

易价格等对评估价值的影响，所做的分析系依据常规经验做出的判断，仅供参考。

4、本报告的估价结果不包含估价对象可能所欠的物业费、水电费、天然气费等，以及在房屋交易过程中发生的拍卖佣金、诉讼费、营业税及附加、印花税、交易手续费等相关税费。本次评估假定对象不存在欠缴税金及相关费用为前提进行评估。

5、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

6、报告的使用期限为一年。即估价目的在报告出具日期后的一年内实现，超过一年，需重新进行估价。

7、本报告数据全部采用电算化连续计算得出，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估价结论的准确性。

8、本报告由河南天润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：禹州市人民法院

二、房地产估价机构

估价方全称：河南天润房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：王春定

地 址：河南自贸试验区郑州片区（郑东）榆林北路康平路恒天国际大厦 5 楼 506 号

备案等级：一级

证书编号：B41010631

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

估价对象为禹州市城上城花园住宅小区 11 幢 2 单元 4 层 402（西户）的住宅房地产，本次评估范围：建筑面积为 129.42 平方米房屋及其合理分摊的土地使用权的住宅房地产，无其他配套房，包含室内固定装饰装修，不含动产、特许经营权及债权债务等。

（二）估价对象权益状况

估价对象为禹州市城上城花园住宅小区 11 幢 2 单元 4 层 402（西户）的住宅房地产，商品房买卖合同编号为 GF-2000-0171，买受人为赵晓攀，用途为住宅，商品房预售许可证号为禹建商品房预售字（2011）第 001 号。

（三）估价对象实物状况

（1）估价对象为城上城小区住宅用房，有物业公司、地上停车位、地上非机动车停车位、楼宇门禁、覆盖小区的监控系统等公共配套设施，小区生

活设施齐全，绿化一般，物业管理较好。

(2) 估价对象为 11 幢，建筑结构为砖混结构，建筑层数地上 8 层，所在层数 4 层，外墙面贴瓷片，墙体无裂缝，整体使用及维护状况良好。

(3) 估价对象实际用途为成套住宅，户型为三室二厅一厨一卫，建筑面积为 129.42 平方米，其装修及配套情况如下：

门窗：入户门为防盗门，塑钢窗；

地面：客厅、卧室地面铺地板砖，厨房、卫生间地面铺地板砖；

墙面：客厅、卧室墙面贴壁纸，厨房、卫生间墙面贴瓷片；

吊顶：客厅顶棚为装饰吊顶，卧室顶棚为刷乳胶漆，厨房、卫生间顶棚为铝扣板吊顶；

配套设施：水、电、通讯、有线电视、天然气、暖气、电梯、宽带等设施齐全；

(四) 估价对象区位状况

(1) 位置状况：滨河大道与前进路交叉口东北侧；

(2) 四至：东临规划道路、西临前进路、南临滨河大道、北临规划区；

(3) 朝向：南北朝向；

(4) 临街（路）状况：估价对象位于小区内部，不临市政道路；

(5) 周边配套设施：附近有夏都德慧幼儿园、万寿宫小学、夏都回族小学、夏都中学、禹州孔子学校、禹州市第二人民医院、永锦医院、禹州东华医院、禹州市和协医院、禹州市御新市场、万合祥生活广场、亚细亚、友谊广场、中国建设银行、中国银行、中国农业银行、老城体育公园等生活配套设施和公共配套设施比较齐全。

(6) 交通环境：区域内有滨河大道、颍河大街、前进路、远航路等交通主、次干道，周边有禹州 2 路、禹州 10 路、禹州 12 路、禹州 16 路、禹州 29 路、禹州 106 路等公共交通线路从附近经过，道路通达和便捷性较好，出行较便利。

位置示意图：

遵循价值时点原则，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

遵循替代原则，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。

5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，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。估价对象的最高最佳利用应为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

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)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年08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修订)；

(2)《中华人民共和国土地管理法》(2019年08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修订)；

(3)《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)；

(4)《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国人民代表大会常务委员会，2021年1月1日)

(5)《不动产登记暂行条例》(2014年11月24日中华人民共和国国务院令 第656号发布)；

(6)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2015年4月24日中华人民共和国主席令第25号公布)；

(7)《司法鉴定程序通则》(2016年3月2日中华人民共和国司法部令第132号公布)；

(8)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21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);

(10)《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释〔2016〕18号);

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

(12)《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》(豫房估协〔2018〕16号)。

2、本次估价采用的技术规程

(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)《河南省房地产估价技术指引》;

3、估价委托人提供的有关资料

(1)河南省禹州市人民法院司法评估委托书;

(2)河南省禹州市人民法院执行裁定书;

(3)《商品房买卖合同》复印件;

(4)其他有关资料。

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)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

根据估价目的及针对估价对象的使用特点,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、假设开发法等几种。比较法适用的对象是同类型、同区域的数量较多且在价值时点的近期经常发生交易的房

地产；对很少发生交易、又没有经济收益或潜在收益的房地产可采用于成本法评估；收益法适用的对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产，如公寓、商铺、商店、餐馆、写字楼等；具有开发或再开发潜力的房地产适用假设开发法，比如在建工程、土地等。

我们对估价对象进行了详细的实地查勘，依据《房地产估价规范》估价方法的选用，经充分研究和论证，市场上类似房地产交易实例比较多，交易市场活跃，可比实例极易获取，且比较法修正、调整体系完善，求取的比较价值最能反映市场形成的真实价格，故适用比较法。估价对象设计用途为成套住宅，具有潜在收益或客观收益，且同一区域内类似房地产租赁实例较多，租金及费用等资料较易收集，故适用收益法；单独成套住宅房地产不可进行独立开发建设不适宜采用成本法、假设开发法，故本次评估采用比较法、收益法。

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。

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

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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》以及有关法律、法规，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，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，运用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，测算出估价对象在价值时点的市场价值为人民币 63.09 万元，大写人民币陆拾叁万零玖佰元整，单价为 4875 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师（签名）：

姓名	注册号	签名	签名日期
石 岩	4120200247		2022 年 09 月 13 日
贾 飞	4120210131		2022 年 09 月 13 日

十二、实地查勘期

2022 年 08 月 19 日。

十三、估价作业期

2022 年 08 月 19 日-2022 年 09 月 13 日。

河南天润房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年九月十三日

附 件

- 一、估价对象实地查勘照片
- 二、河南省禹州市人民法院司法评估委托书复印件
- 三、河南省禹州市人民法院执行裁定书复印件
- 四、《商品房买卖合同》复印件
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件