涉执房地产处置
司法评估报告

估价项目名称：河南省镇平县黑龙集乡街北小区的房地产市场价值评估

估价委托人：镇平县人民法院

房地产估价机构：河南政源联合房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：张明晨（注册号：4120190070）

侯秋艳（注册号：4120120096）

估价报告出具日期：二〇二二年五月二十四日

估价报告编号：政源房估 2022-　　号

致估价委托人函

镇平县人民法院：

受贵院委托，我公司选派注册房地产估价师，遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据房地产估价相关的法律法规和技术标准，在合理的假设下，认真分析当地房地产市场的变化情况并结合估价对象的实际特点，选用比较法和成本法对估价对象于价值时点的房地产市场价值进行了专业的分析、测算和判断。

估价对象：

估价对象房屋位于河南省镇平县黑龙集乡街北小区，根据估价委托人提供的资料显示：估价对象房屋所有权人为赵典富，共有权人为汤丰莲，产权证号为镇字房权证字第 6937 号和镇字房共字第 3589 号，房屋建筑面积 189 平方米，总层数 1 层，所在层数 1 层，砖混结构，设计用途为营住。估价对象土地使用者为赵典富，证号为：集用字第 200501184 号，土地用途为综合，土地使用权面积 281.536 平方米。经现场查勘：估价对象东侧临街房屋现状总层数为 3 层，其中第 1 层为证载房屋，第 2-3 层为房屋所有权人加建，未办理相关权利证书，经估价委托人、当事人协商确定并现场测量，该加建房屋建筑面积为 105.18 平方米，现状自用中，未对外出租；房屋空院部分安装有轻钢架彩钢瓦棚，经现场测量，面积为 93.28 平方米。

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 4 月 12 日（实地查勘日）

估价结果：

注册房地产估价师按照GB/T50291-2015《房地产估价规范》及GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的相关要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法和收益法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币809200元整，大写人民币捌拾万零玖仟贰佰元整。

【特别提示】

1、本次评估按照委托事项和要求进行评估并提供给估价委托人使用，即为人民法院确定处置参考价提供价值参考。若改变估价目的及使用条件需向本机构咨询后做出必要的修正甚至重新评估。

2、经实地查勘，估价对象东侧临街房屋2-3层加建部分不在房屋证载面积范围内，经估价委托人及当事人协商确定，由评估公司现场测量、估价委托人及当事人签字认可并测算其成本价值。

3、估价对象西侧相临一幢房屋，经估价委托人确认，该房屋不在本次评估范围内，但该房屋未单独设立出入口，与估价对象共同使用同一出入口，请估价报告使用人注意。

4、请估价报告使用人在使用本估价报告前认真阅读报告全文，并敬请关注“估价假设和限制条件”，估价报告的详细结果见《估价结果报告》。

河南政源联合房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年五月二十四日

目　　录

一、估价师声明 4

二、估价假设和限制条件 5

（一）一般性假设 5
（二）未定事项假设 6
（三）背离事实假设 6
（四）不相一致假设 6
（五）依据不足假设 6
（六）本估价报告使用的限制条件 6
（七）需要说明的其他事项 7

三、估价结果报告 8

（一）估价委托人 8
（二）估价机构 8
（三）估价对象 8
（四）估价目的 11
（五）价值时点 11
（六）价值类型 11
（七）估价依据 11
（八）估价原则 12
（九）估价方法 13
（十）估价结果 13
（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 14

四、估价技术报告（存档） 15

五、附件 15

（一）估价委托书复印件 15
（二）估价委托人提供的估价对象相关资料复印件 15
（三）估价对象内外部照片 15
（四）估价机构营业执照复印件 15
（五）估价机构资质证书复印件 15
（六）注册房地产估价师证书复印件 15

一、估价师声明

（一）我们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，但受到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或偏见。

（四）我们依照 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》、中房学【2021】37 号《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行估价工作，撰写估价报告。

（五）注册房地产估价师张明晨、侯秋艳于 2022 年 4 月 20 日对估价对象进行了实地查勘和相关记录，但仅限于估价对象的外观和使用状况，不承担估价对象被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

（六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师签章：

张明晨　　4120190070

侯秋艳　　4120120096

二、估价假设和限制条件

（一）一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证存根》复印件和《集体土地使用证》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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，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，经实地查勘，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。估价对象部分房屋未在证载面积的范围内，故估价委托人及当事人协商确定并现场测量，估价委托人及当事人签字认可并测算其成本价值。

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。

房地产市场价值，即假定估价对象在进行了适当的营销之后，由懂行、

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。不包含室内可移动物品的价值。

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。

6、估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及其他相关费用，本次评估不考虑上述费用对估价结果的影响。

（二）未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据房地产司法鉴定估价需要，不考虑其他优先受偿权及抵押、查封等因素的影响。

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价委托人仅提供了估价对象《房屋所有权证存根》复印件和《集体土地使用证》复印件，本次估价假定复印件与原证相符，真实、合法、有效。

（六）本估价报告使用的限制条件

1、估价结果为房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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。

2、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修正甚至重新估价。

3、本估价报告使用期限为壹年。如超过估价报告使用期限或价值时点之后、使用期限之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，估价报告使用者应及时通知估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、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，请及时通知估价机构进行更正。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两种。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

6、未经估价机构书面同意，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，亦不得以其它任何方式公开发表。

（七）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、本次评估估价对象交易税费及处置中可能发生的费用，负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

3、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

估价委托人名称：镇平县人民法院

（二）估价机构

估价机构全称：河南政源联合房地产资产评估有限公司

法定代表人：柳利群

机构地址：焦作市丰收中路 1566 号房地产交易综合市场二楼

备案等级：一级

证书编号：B41080011

联系电话：0391-2926383　8795256

（三）估价对象

1、估价范围

本次估价范围为赵典富所有位于河南省镇平县黑龙集乡街北小区的房地产（含分摊的土地使用权及相关权益）。包含室内装饰装修，不含室内可移动物品及相关债权债务。

2、估价对象区位状况

估价对象为营住房地产，影响估价对象的主要区域因素有：交通条件、生活服务设施、教育配套设施、地段繁华程度、环境质量等，根据估价人员实地查勘及调查，估价对象的区位状况如下：

交通条件：估价对象所在位置东临 G207 国道（乌海线），北临 X030 县

道，周边道路建设良好；北距镇平县及沪陕高速镇平出入口，南距邓州市的车程均在一小时内，对外交通通达度一般，地理位置一般。

估价对象位置示意图

外部配套设施：估价对象位于镇平县黑龙集乡街北小区，G207 国道（乌海线）西侧，周围住宅以村庄自建房为主，居住氛围一般；周边有黑龙集加油站、河南省农村信用社、金福全生活广场、黑龙集药店、镇平县黑龙集乡邮政支局、平安饭店等，公共配套和生活服务设施完善度一般；公用设施及基础设施较为齐全。

教育配套设施：估价对象所在区域内有黑龙集小学、高庄小学等小学，幼儿园及中学教育机构较为缺乏，就近入学便利度一般。

地段繁华程度：估价对象位于镇平县黑龙集乡街北小区，东临 G207 国道（乌海线），周边临街商铺较多，以车辆维修、餐饮住宿、日常百货等为主，人口密度一般，人流量较大，整体商业繁华度一般。

周围环境和景观：估价对象所在区域绿化良好，无污染，卫生状况较好。

3、估价对象实体状况

土地状况：估价对象土地使用权面积 281.536 平方米，土地形状较为规则，地势平坦，地质状况条件优良，宗地内外开发程度均达到“五通一平”。

建筑物状况：估价对象位于河南省镇平县黑龙集乡街北小区，房屋建筑面积 189 平方米，东西朝向南北走向，房屋总层数 1 层，所在层数 1 层，砖混结构，独门院落式房屋，设计用途为营住。经现场查勘：估价对象东侧临街房屋现状总层数为 3 层，其中第 1 层为证载房屋，第 2-3 层为房屋所有权人加建，未办理相关权利证书，经估价委托人、当事人协商确定并现场测量，该加建房屋建筑面积为 105.18 平方米，混合结构，室外楼梯，现状自用中，未对外出租，楼前空地较大，地面平整，车辆停靠较为方便；房屋空院部分安装有轻钢架彩钢瓦棚，经现场测量，面积为 93.28 平方米。估价对象西侧相临一幢房屋，经估价委托人确认，该房屋不在本次评估范围内，但该房屋未单独设立出入口，与估价对象共同使用同一出入口。

装修状况：楼外墙为水泥外粉，部分粘贴墙砖，入户防盗门，塑钢窗；室内水泥地面，部分地面铺地板砖，内墙面涂刷仿瓷涂料；厨房及卫生间为水泥地面，部分墙面贴墙砖，厨房安装有整体橱柜。

配套设施：水、电、通讯等设施齐全。

4、估价对象权益状况

（1）估价对象房屋所有权人为赵典富，产权证号为：镇字房权证字第 6937 号，设计用途为营住；房屋共有权人为汤丰莲，产权证号为：镇字房共字第 3589 号，共有权人所占份额：50%。

（2）估价对象土地使用者为赵典富，集体土地使用证证号：集用字第200501184号，土地用途为综合，使用权面积为281.536平方米。

（2）截止价值时点，估价对象处于查封状态。

（四）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

（五）价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘日为2022年4月20日，价值时点无其他约定，确定为2022年4月20日。

（六）价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值，不考虑估价对象被查封及担保物权和其他优先受偿权等因素的影响。

（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）《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》；

（2）《中华人民共和国民法典》；

（3）《中华人民共和国土地管理法》；

（4）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（5）《中华人民共和国资产评估法》；

（6）《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）；

（7）《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）；

（8）《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）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）《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》；

（4）《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

3、估价委托人提供的有关资料

（1）委托书；

（2）河南省镇平县人民法院执行裁定书（2021）豫 1324 执 634 号；

（3）房屋所有权证（存根）复印件及集体土地使用证复印件；

（4）其他有关资料。

4、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；

（2）镇平县区域内房地产交易价格资料；

（3）镇平县城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

（4）其他有关资料。

（八）估价原则

本估价报告遵循下列原则：

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公正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。

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。

3、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。最高最佳利用是指估价对象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。

4、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。

5、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。

（九）估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同估价方法，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。注册房地产估价师认真分析研究了所掌握的资料并进行了实地查勘和调查，根据《房地产估价规范》以及本次估价目的、估价对象的具体条件，本次采用比较法和成本法进行评估。

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。

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。

（十）估价结果

经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，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，采用比较法和成本法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 809200 元整，大写人民币捌拾万零玖仟贰佰元整。

（十一）注册房地产估价师

注册房地产估价师　　张明晨　　注册号 ：4120190070

注册房地产估价师　　侯秋艳　　注册号 ：4120120096

（十二）实地查勘期

2022 年 4 月 20 日至 2022 年 4 月 20 日

（十三）估价作业期

2022 年 4 月 20 日至 2022 年 5 月 24 日

四、估价技术报告（存档）

五、附件

（一）估价委托书复印件

（二）估价委托人提供的估价对象相关资料复印件

（三）估价对象内外部照片

（四）估价机构营业执照复印件

（五）估价机构资质证书复印件

（六）注册房地产估价师证书复印件