

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：驻马店市市辖区开源大道与金顶山路交叉口东北角16号楼东1单元3层301住宅房地产市场价值评估

估价委托人：驻马店市驿城区人民法院

房地产估价机构：河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

注册房地产估价师：李琰 刘坤

估价报告出具日期：2022年11月22日

估价报告编号：豫郑正达评字【2022】110728A号

致估价委托人函

驻马店市驿城区人民法院：

承蒙贵方委托，我公司依据中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，对贵方委托评估的房地产进行了详细地实地查勘，做出了具体测评，现将估价要项归纳如下，以供参考：

估价对象名称：驻马店市市辖区开源大道与金顶山路交叉口东北角16号楼东1单元3层301住宅房地产。

估价对象概况：估价对象位于驻马店市市辖区开源大道与金顶山路交叉口东北角16号楼东1单元3层301，用途为住宅，建筑面积为187.72平方米，权利人为李靖。水、电、燃气、电梯等设施齐全。估价范围不包含室内可移动设施等动产和债权债务等。

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11月3日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价对象在价值时点的房地产评估价值为**144.17**万元，大写人民币**壹佰肆拾肆万壹仟柒佰元整**，折合建筑面积单价为**7680**元/平方米。

特别提示：1、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证；成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费等。

2、估价对象拍卖（或变卖）日期与本次估价价值时点不一致的，估价对象状况或房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；在估价结果有效期内，估价对象状况或房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

3、报告使用人在使用本报告之前，须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

河南正达房地产评估测绘咨询有限公司
法定代表人：
二〇二二年十一月二十二日



目 录

一. 估价师声明.....	4
二. 估价假设和限制条件.....	5
三. 估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(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.....	12
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
(十四) 估价报告使用期限.....	13
四. 附件.....	14

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，除委托评估并收取相关业务费用外，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）等规范或标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对估价报告中的估价对象外观、周围环境、景观进行了实地查勘，并做了实地查勘记录和现状拍照。除另有协议，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，和其他被遮盖，未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

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、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。

8、本估价报告所涉及的估价对象范围系由估价委托人限定，所确定的房地产价值仅供估价委托人参考。

9、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部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。

注册房地产估价师（签名）：



估价假设和限制条件

一、一般性假设

1、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。

2、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，估价对象房屋建筑面积与委托方提供的《商品房预售合同签约证明》记载的建筑面积大体相当。

3、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。

4、估价对象权利人为个人，在估价过程中对增值税计算选择简易计税方法。

5、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。

6、估价时未考虑估价委托人因或有负债短期强制处分等因素对估价结果的影响，亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响，也没考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下特殊交易价格对估价结果的影响。

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。

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。

本次估价未考虑估价对象查封、抵押等他项权利限制。

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、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。

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。

六、报告使用限制条件

- 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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。
- 3、估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响。
- 4、本估价报告估价结果为房地产市场价值。按照既定估价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使用。
- 5、本估价报告估评中所依据的有关资料，由委托方提供，委托方对资料的真实性、完整性负责。因资料失实造成估价结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 6、本报告提供的估价结果以目前估价对象规划条件为前提，未考虑今后估价对象规划方案变化所产生的市场风险。
- 7、其他特殊使用提示
 - (1) 本报告数据全部采用电算化连续计算得出，估价结果精确到小数点后两位，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。
 - (2) 本估价报告需经估价机构负责人、注册房地产估价师签名（盖章），估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。
 - (3) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部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。

(4) 本报告由河南正达房地产评估测绘咨询有限公司负责解释。

估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人全称：驻马店市驿城区人民法院

(二) 房地产估价机构

估价方全称：河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

法定代表人：李进伟

地 址：郑州市中原区建设西路187号10层1001号

统一社会信用代码：91410102729613485B

备案等级：一级

证书编号：B41010011号

(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、估价对象名称

驻马店市市辖区开源大道与金顶山路交叉口东北角16号楼东1单元3层301住宅房地产。

2、估价对象范围

根据估价委托人所提供的与本次估价范围有关的基础资料复印件及有关数据，我们进行了核对，估价委托人指定的估价范围为：驻马店市市辖区开源大道与金顶山路交叉口东北角16号楼东1单元3层301，建筑面积为187.72平方米及其合理分摊的国有建设用地使用权的住宅用途房地产（含相关权益），本次评估不包含室内可移动设施等动产和债权债务等。

3、估价对象区位状况

估价对象位于开源大道与金顶山路交叉口东北角巨源城小区，区位状况如下：

1) 交通条件：该区域有开源大道、金顶山路、薄山路等主次干道，道路等级较高，对外出行较方便，Y3路、19路、16路等多路公交车从附近经过，道路通达，便捷性较好；

2) 生活服务设施：附近有中国工商银行、中国建设银行、驻马店西站、香文化广场、驻马店汽车客运枢纽站、开源公园等，生活服务设施齐全。

位置示意图:



4、估价对象权益状况

估价对象为驻马店市市辖区开源大道与金顶山路交叉口东北角 16 号楼东 1 单元 3 层 301 住宅房地产，根据委托方提供的《商品房预售合同签约证明》等相关资料，权利人为李靖。设定估价对象权益明确，资料来源有依据，权属无异议。

5、估价对象实物状况

估价人员现场勘查：

- 1) 估价对象位于开源大道与金顶山路交叉口东北角巨源城小区，该小区仍在施工建设中。
- 2) 16 号楼为南北朝向，总层数为 8 层，外墙刷涂料，仍在施工建设中。
- 3) 估价对象位于东 1 单元 3 层 301，用途为住宅，建筑面积为 187.72 平方米，户型为五室二厅一厨三卫，空间布局合理。
- 4) 装修状况：至价值时点估价对象内部为毛坯。
配套设施：水、电、燃气、电梯等设施齐全。

（五）价值时点

2022年11月3日（委托方无特殊约定，本次估价以实地查勘之日2022年11月3日为价值时点）。

（六）价值类型

本次估价结果为房地产市场价值，所谓市场价值，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。

- 1、有自愿买卖双方；
- 2、买卖双方都有一段充分了解房地产现状及市场供求状况行情的时间，并且有一段合理的推广、洽谈及促成交易的时间；
- 3、交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与价值时点没有发生重大变化；
- 4、不考虑具有特殊利益买家追加出价；
- 5、交易双方均在市场信息充分、理性及非强制情况下进行交易。

（七）估价原则

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估：

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。

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。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：

- （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、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、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

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。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。

(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》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令 第46号公布）；

(3) 《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通过）；

(4) 《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通过）；

(5) 《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通过）；

(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》（2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过）；

(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》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）；

(8) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）等。

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) 河南省房地产估价师与经纪人协会发布的《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) 委托书；
- (2) 《商品房预售合同签约证明》等资料复印件。

4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

(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，经充分研究和论证，根据估价对象的特点和估价目的以及估价人员对临近地区市场状况的调查和对评估对象的实地查勘，并遵循房地产价格评估方法的确定原则，选取比较法、收益法进行估价，评定房地产市场价值。

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。

收益法是运用某种适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到价值时点上的价值，求其之和，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(十) 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法进行评估，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，最后综合确定估价对象在价值时点的房地产评估价值为**144.17**万元，大写人民币壹佰肆拾肆万壹仟柒佰元整，折合建筑面积单价为**7680**元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师(签名):



(十二) 实地查勘期

2022年11月3日。

(十三) 估价作业期

2022年11月3日--2022年11月22日。

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年,自报告出具之日起计算。

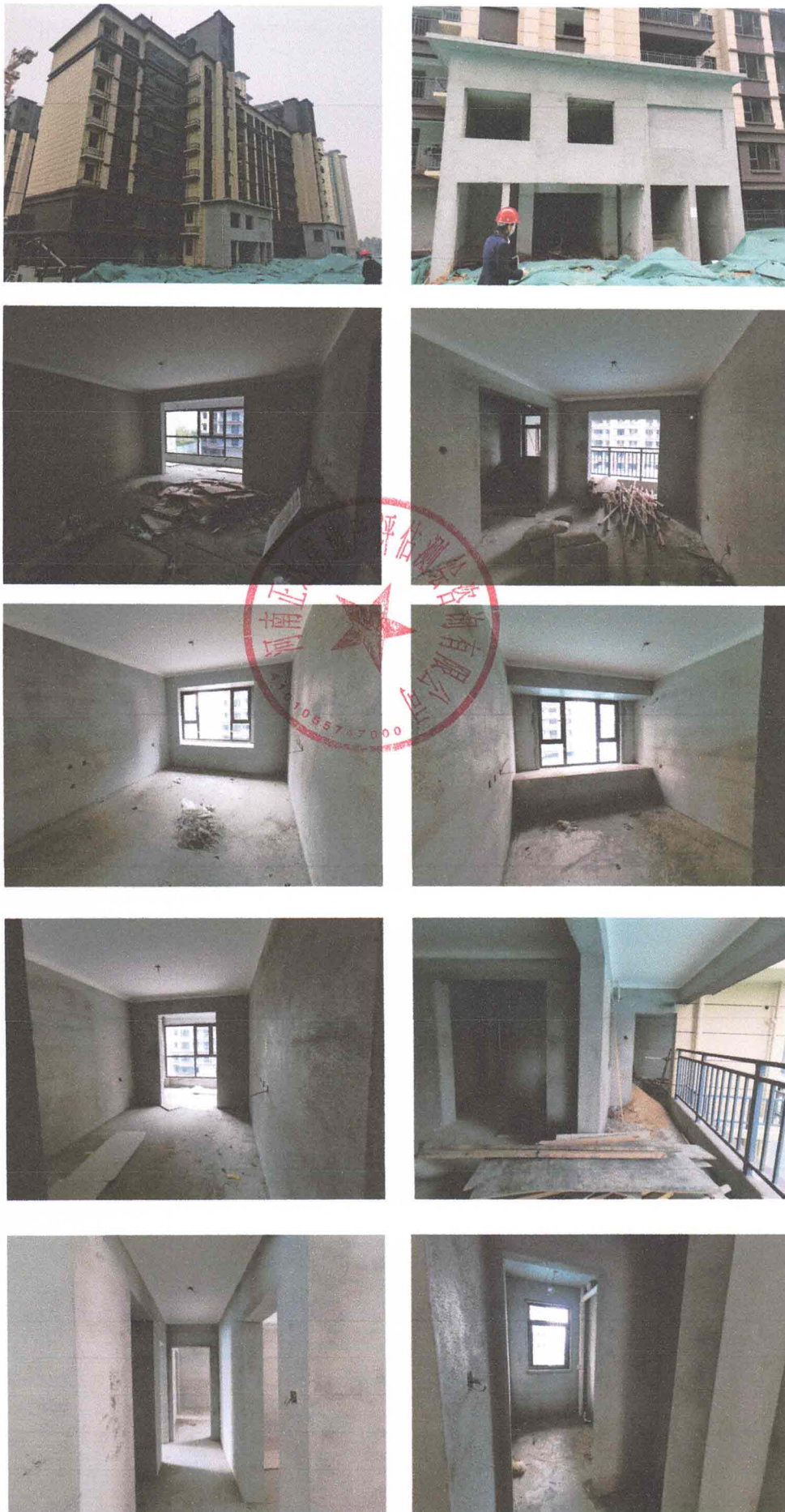
河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

二〇二二年十一月二十二日



附件

- (一) 估价对象内外部状况照片
- (二) 委托书等资料复印件
- (三) 估价机构营业执照复印件
- (四) 估价机构备案证书复印件
- (五) 估价师注册证书复印件



驻马店市驿城区人民法院 委托书

(2022)豫 1702 执 3203 号

河南正达房地产评估测绘咨询有限公司：

我院在执行寇春霞与李靖 民间借贷纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

河南省驻马店市驿城区开源大道与金顶山路交叉口东北角
16号楼东 1 单元 3 层 301。

2022 年 11 月 03 日

商品房预售合同签约证明

编号: 161112

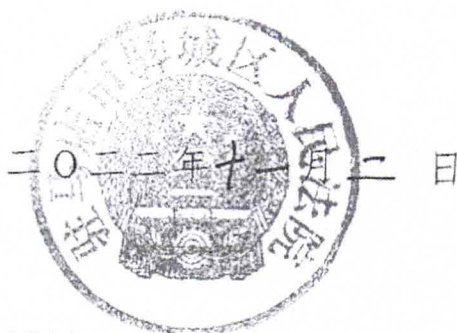
预售人	名 称	法定代表人	
	河南泓之浩置业有限公司	徐超	
	授权委托人	联系电话	
		0396-3069999	
预购人	姓名/名称	证件类别(证件号码)	国籍/性别
	李靖	居民身份证 (412822198809182159)	中国
	电子信箱	其他联系方式	
		<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 驻马店市不动产登记服务中心 档案查询专用章 006 2022年5月24日 </div>	
所购房屋座落	市辖区开源大道与金顶山路交叉口东北角16号楼东1单元303室		
合同约定面积	共1套房屋, 总计187.72平方米, 其中套内建筑面积152.26平方米, 分摊建筑面积35.46平方米。		
计价方式	按建筑面积计价	房屋使用用途	住宅
购房单价	7942.74元/平方米	购房总价	1491012元
合同编号	驻20200039911	签约日期	2021-01-29
丘地号	0101920018	幢号	006
预售情况	证明单位(盖章): 经办人: _____ 年 月 日		
说 明	1、该证明用于办理房屋产权登记交易缴纳契税, 请妥善保管。2、仅证明出具之前的权利状态。		

驻马店市驿城区人民法院 查封公告

(2022)豫 1702 执 3203 号

本院在执行申请执行人寇春霞与被执行人李靖民间借贷纠纷一案中，向被执行人发出执行通知书，责令其立即履行（2021）豫 1702 民初 18159 号生效判决书确定的义务，但被执行人迄今仍未履行。现本院依法查封被执行人李靖名下的位于河南省驻马店市驿城区开源大道与金顶山路交叉口东北角 16 号楼东 1 单元 3 层 301 号房产，任何人未经本院许可不得对该财产占有、处分或者实施其他有碍执行的行为。阻挠、妨碍执行工作的，本院将依法对其采取罚款及司法拘留措施；情节严重，构成犯罪的，本院将依法追究其刑事责任。如案外人对上述查封财产享有其他权益，请于公告之日起十五日内，持相关书面凭证向本院申报权利，逾期不申报的自行承担不利后果。

特此公告。



联系人：顾军 联系电话：15239699161
地址：河南省驻马店市解放路西段驿城区人民法院

法院公告，严禁撕毁



营业执照

(副本) 1-3

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统',
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码
91410102729613485B

名称 河南正达房地产评估测绘咨询有限公司 注册资本 贰佰陆拾万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 成立日期 2001年06月29日

法定代表人 李进伟 营业期限 长期

经营范围 房地产评估; 资产评估以及相关的咨询业
务; 房产测绘; 地籍测绘; 工程测量; 全
国范围内从事土地估价业务; 房地产策
划; 房地产中介服务; 房地产经纪服务;
房地产居间代理服务。涉及许可经营项
目, 应取得相关部门批准后方可经营(依
法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可
开展经营活动)



2020年05月13日

登记机关

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至3月31日通过国家企业信用信息公示系统报送年度报告

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

法定代表人：李进伟
(执行事务合伙人)

住所：郑州市中原区建设西路187号10层1001号

统一社会信用代码：91410102729613485B

备案等级：一级

证书编号：B41010011

有效期限：2022年10月10日至2025年10月9日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00248333



姓名 / Full name

李琰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410883198410045015

注册号 / Registration No.

4120150040

执业机构 / Employer

河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-26

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00203529



姓名 / Full name

刘坤

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

412726199207054593

注册号 / Registration No.

4120200067

执业机构 / Employer

河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-8

持证人签名 / Bearer's signature