

# 涉执房地产处置司法评估报告

豫郑诚信评字[2022]B090371A号

估价项目名称:河南省商丘市睢阳区文化路南二环路西  
建业家园10#楼1单元3层西成套住宅房  
地产市场价值评估

估价委托人:商丘市梁园区人民法院

房地产估价机构:郑州市诚信房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师:苏卫兵(注册号:4120170070)  
刘锦丽(注册号:4120180120)

估价报告出具日期:二〇二二年九月十六日

## 致估价委托人函

商丘市梁园区人民法院：

承蒙贵院委托，我公司对牛新力名下位于河南省商丘市睢阳区文化路南二环路西建业家园 10#楼 1 单元 3 层西成套住宅房地产进行了市场价值评估。

**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：**根据委托人提供《商丘市不动产权登记记载表》（复印件）所记载，所有权人为牛新力，不动产权证号为 C017181，房屋坐落为河南省商丘市睢阳区文化路南二环路西建业家园 10#楼 1 单元 3 层西，建筑面积为 182.85 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，房屋总层数为 6 层，估价对象所在层为第 3 层，房屋结构为混合结构。估价范围包括应分摊的土地使用权及室内不可拆除装饰装修的价值，不包含其室内可移动的家具、家电等动产价值及其它债权债务等。

**价值时点：**二〇二二年九月二日（实地查勘时间）。

**价值类型：**市场价值。

**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，经过周密的测算，并结合估价经验，采用比较法及收益法最终确定估价对象于价值时点的市场价值为¥112.58 万元，大写：人民币壹佰壹拾贰万伍仟捌佰元整；合建筑面积单价 6157 元/m<sup>2</sup>。

**特别提示：**

1、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”进行认真阅读，以免使用不当，造成损失！

2、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。房地产实际交易价格受处置方式和当事人对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑房地产实际权益状况和转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

3、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及估价委托人所提供的资料并结合估价对象的实际情况，不考虑抵押、查封、租赁、用益物权、占有使用情况、担保物权及其他优先受偿权等因素的影响。

4、本次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。

5、本估价结果未扣除估价对象可能存在的欠缴税费、物业费、水电费、燃气费、暖气费及其滞纳金等费用。

6、本估价结果未扣除拍卖估价对象所产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

7、由于受到房地产占有人等因素的影响，未能进入室内拍照，本次评估依据估价对象能够正常使用、室内简单装修为前提进行评估。

郑州市诚信房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月十六日



# 目 录

一、估价师声明 .....	5
二、估价假设与限制条件 .....	7
(一) 一般假设 .....	7
(二) 未定事项假设 .....	7
(三) 背离事实假设 .....	8
(四) 不相一致假设 .....	8
(五) 依据不足假设 .....	8
(六) 估价报告使用限制 .....	9
三、估价结果报告 .....	11
(一) 估价委托人 .....	11
(二) 房地产估价机构 .....	11
(三) 估价目的 .....	11
(四) 估价对象 .....	11
(五) 价值时点 .....	13
(六) 价值类型 .....	13
(七) 估价原则 .....	14
(八) 估价依据 .....	15
(九) 估价方法 .....	16
(十) 估价结果 .....	17
(十一) 注册房地产估价师 .....	17
(十二) 实地查勘期 .....	18
(十三) 估价作业期 .....	18
四、附件 .....	19
(一) 《商丘市梁园区人民法院委托书》、《河南省商丘市梁园区人 民法院执行裁定书》等 .....	19
(二) 估价对象位置图 .....	19
(三) 估价对象现状照片 .....	19
(四) 《商丘市不动产权登记记载表》等复印件 .....	19
(五) 估价机构法人营业执照复印件 .....	19
(六) 估价机构备案证书复印件 .....	19
(七) 估价师注册证书复印件 .....	19

## 一、估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论，是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、我们与本估价报告的估价对象没有任何利益关系；对与该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已于 2022 年 09 月 02 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观、周围环境、使用状况。我们不承担对估价对象房屋建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

6、本报告评估中所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责，因资料失实和数据错误造成估价结果有误差的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

7、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

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

## 注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签名	日期
苏卫兵	4120170070		2022年09月16日
刘锦丽	4120180120		2022年09月16日

## 二、估价假设与限制条件

### (一) 一般假设

1、根据委托人商丘市梁园区人民法院提供的《商丘市不动产权登记记载表》复印件，我估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向房地产管理有关部门进行核实，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、根据估价人员实地查勘，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委托人提供的《商丘市不动产权登记记载表》复印件记载的建筑面积大体相当。

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) 交易双方自愿的进行交易；
- (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。

估价委托人仅提供了估价对象《商丘市不动产权登记记载表》复印件，估价委托人没有提供土地相关信息，本次估价假定土地权属完备，用途合法。

### （三）背离事实假设

估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本报告采用的价值标准为市场价值，即估价对象在市场上最可能形成的价值。本次评估不考虑抵押、查封、租赁、用益物权、占有使用情况、担保物权及其他优先受偿权等因素的影响。

### （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所有权人不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或所有权人、名称等的合理假定。

本次评估无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

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，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人提供了估价对象《商丘市不动产权登记记载表》复印件，本次估价假定《商丘市不动产权登记记载表》复印件与原件相符，真实、有效、合法。

由于受到房地产占有人等因素的影响，未能进入室内拍照，本次评估



依据估价对象能够正常使用、室内简单装修为前提进行假设予以评估。

### （六）估价报告使用限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本估价结果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，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。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。

3、由于财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4、房地产投资是一种流动性较低、占用资金量较大的长期投资，房地产市场与宏观经济形势密切相关，对经济波动的反应十分敏感；本次评估未考虑经济形势、国家宏观政策等发生重大变化对房地产价格的影响。

5、本估价报告由估价师签字后经估价机构加盖公章方可使用。

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，亦不得以其他方式公开发表。

7、本估价报告自出具之日起壹年内（即2022年09月16日至2023年09月15日）有效。如超过有效期，或价值时点之后、有效期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变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时委托房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

8、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”根据有关规定存档。

9、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，请通知本公司进行更正。

10、本报告由郑州市诚信房地产评估咨询有限公司负责解释。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托人：商丘市梁园区人民法院

#### (二) 房地产估价机构

房地产估价机构全称：郑州市诚信房地产评估咨询有限公司

法人代表：郑战忠

机构地址：郑州市金水区金水路 99 号 7-8 层 H 号

备案等级：一级

证书编号：B41010221

#### (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

估价对象为牛新力所有，位于河南省商丘市睢阳区文化路南二环路西建业家园 10#楼 1 单元 3 层西的住宅房地产（建筑面积为 182.85 m<sup>2</sup>），包括应分摊的土地使用权及室内不可拆除装饰装修的价值，不包含其室内可移动的家具、家电等动产价值及其它债权债务等。

##### 2、估价对象基本状况

###### (1) 权益状况

根据委托人提供《商丘市不动产权登记记载表》（复印件）所记载，所有权人为牛新力，不动产权证号为 C017181，房屋坐落为河南省商丘市睢阳区文化路南二环路西建业家园 10#楼 1 单元 3 层西，建筑面积为 182.85 m<sup>2</sup>。规划用途为住宅，房屋总层数为 6 层，估价对象所在层为第 3

层，房屋结构为混合结构。根据估价目的及估价委托人所提供资料，截止2022年6月13日，估价对象设有抵押权。本次评估不考虑抵押、查封、租赁、用益物权、占有使用情况、担保物权及其他优先受偿权等因素的影响。

## (2) 实物状况

房产状况：估价对象位于河南省商丘市睢阳区文化路南二环路西建业家园10#楼1单元3层西，混合结构，总层数为6层，估价对象所在层为第3层，南北朝向，采光、通风较好；估价对象所在楼外墙面刷防水涂料，部分贴面砖，入户处为防盗门。

由于受到房地产占有人等因素的影响，本次查勘未能进入估价对象室内拍照，本次评估依据估价对象能够正常使用、室内简单装修为前提进行评估。

配套设施：水、电、天然气、暖气、通讯、消防等设施。

## 3、估价对象区域状况

影响估价对象的主要区域因素有：位置及坐落、交通条件、生活服务设施、教育配套设施、区域状况等，根据估价人员现场勘查及调查，估价对象的区域状况如下：

位置及坐落：估价对象位于河南省商丘市睢阳区文化路南二环路西建业家园10#楼1单元3层西；

交通条件：估价对象位于商丘市睢阳南路与文化东路交汇处西南侧，附近有69路、11路、105路等公交线路停靠，公共交通便利，对外出行方便；

生活及教育等服务设施：该小区周边有苏果超市(文化路店)、华丰购

物、明珠生活购物超市等生活服务机构；有中国建设银行、郑州银行、中原银行等金融机构；有商丘市第二人民医院、市中心医院等医疗服务机构；有天韵舞蹈艺术学校、商丘市应天高级中学、商丘市第十三中学、商丘工学院等教育资源；估价对象周边基础配套设施完善，生活便利，适合居住；

社区状况：估价对象所在小区（建业家园森林半岛），小区建设规模大，环境卫生较好，物业管理较好，公共配套设施齐全，适合居住。

估价对象位置图



#### （五）价值时点

根据实地查勘时间，价值时点确定为二〇二二年九月二日。

#### （六）价值类型

市场价值，即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。

## （七）估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、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

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有任何利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### 2、合法原则

应以估价对象的合法产权、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。

### 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。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行、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使用方式。

### 4、价值时点原则

估价结果应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

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。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，其价格会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通过）；

（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）（第三次修正）；

（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）（第三次修正）；

（5）《不动产登记暂行条例》（根据2019年3月24日国务院令710号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

（6）《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

（7）《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2020〕21号）；

（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网络司法拍卖若干问题的规定》（法释[2016]18号）；

（10）《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、本次估价采用的技术规程、规范、技术标准

- (1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)；
- (2) 中华人民共和国国家标准《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)》；
- (4) 《河南省房地产估价技术指引》；
- (5) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》。

### 3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 《商丘市梁园区人民法院委托书》、《河南省商丘市梁园区人民法院执行裁定书》等；
- (2) 《商丘市不动产权登记记载表》复印件；
- (3) 其他资料。

### 4、估价机构及注册房地产估价师掌握和收集的有关资料

- (1) 注册房地产估价师实地查勘所得信息；
- (2) 商丘市房地产市场住宅房地产价格、租金资料；
- (3) 商丘市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
- (4) 商丘市工程造价方面的相关资料；
- (5) 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，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。本次估价对象为住宅，市场需求量大，交易频繁，估价对象区域范围内市场成交可比实例较多，能真实反映估价对象的正常市场价值，故采用比较法进行评估。估价对象



作为住宅，在可预见的未来有连续的净收益，与其处于同一供求范围内的类似住宅物业出租案例较多，其租金水平可供参考，故可采用收益法测算其收益价格。

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

注册房地产估价师遵循科学客观、独立公正、公平合理的工作原则，按照国家规定的技术规范和估价程序，在现场勘查核实、市场行情调查的基础上，对估价资料进行了深入分析研究，采用比较法及收益法最终确定估价对象于价值时点的市场价值为¥112.58万元，大写：人民币壹佰壹拾贰万伍仟捌佰元整；合建筑面积单价6157元/m<sup>2</sup>。

### （十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
苏卫兵	4120170070		2022年09月16日
刘锦丽	4120180120		2022年09月16日

**(十二) 实地查勘期**

2022年09月02日。

**(十三) 估价作业期**

2022年09月02日至2022年09月16日。

## 四、附件

- (一)《商丘市梁园区人民法院委托书》、《河南省商丘市梁园区人民法院执行裁定书》等
- (二)估价对象位置图
- (三)估价对象现状照片
- (四)《商丘市不动产权登记记载表》复印件等
- (五)估价机构法人营业执照复印件
- (六)估价机构备案证书复印件
- (七)估价师注册证书复印件