

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：河南省开封市碧水蓝城1号楼4单元4层401号住宅房地产市场价值评估

估价委托人：开封市禹王台区人民法院

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：卢笃领（注册号：4120100027）

李青坤（注册号：4120190103）

估价报告出具日期：2022年11月15日

估价报告编号：豫郑正达评字【2022】1110716A号

# 致估价委托人函

开封市禹王台区人民法院：

承蒙贵方委托，我公司依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《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》、《人民法院委托评估工作规范》、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》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：**河南省开封市碧水蓝城1号楼4单元4层401号住宅房地产。

**估价对象概况：**估价对象房屋位于第4层，总层数7层，钢混结构，用途为住宅，建筑面积为127.08平方米；土地分摊面积31.57平方米，土地用途为商业住宅，权利类型为国有出让，终止日期为2078年9月25日，产权人为张方元，不动产权证号为20180064524。水、电、天然气、暖气、电梯、消防等设施较齐全，经调查估价对象位于河南省开封市碧水蓝城。估价范围包含室内装饰装修、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10月11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120.28万元，大写人民币壹佰贰拾万零贰仟捌佰元整，折合建筑面积单价为9465元/平方米。

特别提示：1、评估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影响，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费等。

估价对象拍卖（或变卖）之日与本次估价价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

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会使用。

4、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：

二〇二二年十一月十五日

# 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.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
(十四) 估价报告使用期限.....	14
四. 附件.....	15

# 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、注册房地产估价师对本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的外观和使用状况。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，本次评估估价对象房屋建筑面积来源于委托方提供的《开封市不动产登记信息记载表》等资料复印件。

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、委托方未书面明确估价对象存在税收、物业费、水电气暖费等及其滞纳金情况，本次评估假定评估对象不存在欠缴税收及相关费用，未考虑估价对象欠缴税收、物业费、水电气费等及其滞纳金对估价结果的影响，特提示委托方及报告相关使用人关注此类费用对成交价格的影响。

5、委托方未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价人员经过调查未掌握估价对象存在租赁权等相关情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

6、估价对象应享有公共部位的通行权及水、电、气、暖等共用设施的使用权。

7、估价时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，也未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。

根据委托方提供的资料，土地用途为商业住宅，本次评估设定土地用途与房屋

用途一致为住宅。

### 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被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响。

### 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。

根据委托方提供的资料，估价对象所在土地用途为商业住宅，房屋规划用途为住宅，本次估价设定估价对象用途、权利人、名称相一致。

### 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、本估价报告以估价委托人提供的资料和注册房地产估价师的实地勘查为依据。
- 6、本报告提供的估价结果以目前估价对象现状利用条件为前提，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) 本次评估结果对应的交易税费负担方式为按照法律法规规定转让人和买受人各自负担。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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：开封市禹王台区人民法院

## (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

资质等级：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

河南省开封市碧水蓝城1号楼4单元4层401号住宅房地产。

### 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：河南省开封市碧水蓝城1号楼4单元4层401号，建筑面积为127.08平方米及其合理分摊国有土地使用权面积31.57平方米的住宅用途房地产（含相关权益），本次评估包含室内装饰装修、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

估价对象位于河南省开封市碧水蓝城。

估价对象区位状况包含位置状况（坐落、方位、与重要场所的距离、临街状况、楼层、朝向）、交通状况（道路、公共交通、可利用的交通工具、交通管制、停车方便程度）、外部配套设施（基础设施、公共服务设施）、环境状况（自然环境、人文环境、景观、小区环境）等因素。详见下表：



1	位置状况	坐落	估价对象坐落于河南省开封市碧水蓝城1号楼4单元4层401号
		方位	开封市龙亭区
		与重要场所的距离	距开封市政府约2700米
		临街状况	估价对象所在小区整体三面临街，西临环堤路、南临郑开大道、东临集英街
		楼层	总层数7层，估价对象位于第4层
		朝向	南北朝向
2	交通状况	道路	估价对象所在区域有郑开大道、集英街等，各条道路纵横交错交织成网，道路通达度较高
		公共交通	有17路、37路、55路等多条公交线路从附近经过
		可利用的交通工具	公共公交、公共出租车、私家车等，估价对象所在区域交通较便捷
		交通管制	无
		停车方便程度	估价对象周围停车较方便
3	外部配套设施	基础设施	七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖气）
		公共服务设施	教育资源有碧水蓝城幼儿园、开封市集英中学、开封天成双语学校等；医疗机构有社区卫生服务站、宋都中医院等；商业有万达广场、开元广场等；金融网点有中国银行、中国建设银行、中国工商银行等
4	环境状况	自然环境	附近为居民区，无废水、废气等污染
		人文环境	所在地区居民素质较高，声誉良好，治安状况较好
		景观	附近有金明池遗址、西湖等
		小区环境	小区环境较好

位置示意图:



#### 4、估价对象权益状况

估价对象为河南省开封市碧水蓝城1号楼4单元4层401号住宅房地产，根据委托方提供的《开封市不动产登记信息记载表》等资料复印件，产权人为张方元，不动产权证号为20180064524。

#### 5、估价对象实物状况

估价对象实物状况分为土地实物状况描述和建筑物实物状况描述两部分。其中土地实物状况描述包含名称、用途、面积、四至、形状、地形地势、宗地内开发程度、地质、基础设施完备度、土地使用期限等因素；建筑物实物状况描述包含名称、规模、用途、建筑面积、建筑结构、层数、建成年份（新旧程度）、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、设施设备、室外公共配套设施完备程度、房屋维护状况、物业管理等因素。详见下表：

一 土地实物状况		
1	名称	河南省开封市碧水蓝城1号楼4单元4层401号
2	用途	商业住宅
3	面积	31.57平方米
4	四至	估价对象所在小区西临环堤路、南临郑开大道、东临集英街
5	形状	较规则
6	地形地势	地势平坦，与相邻土地无明显高低落差
7	宗地内开发程度	宗地内七通一平（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖气及场地平整）
8	地质	地基承载力较高，地质条件较好
9	基础设施完备度	宗地外部七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖气）
10	土地使用期限	终止日期为2078年9月25日
二 建筑物实物状况		
1	名称	河南省开封市碧水蓝城1号楼4单元4层401号
2	规模	估价对象建筑面积127.08平方米
3	用途	住宅
4	建筑面积	127.08平方米
5	建筑结构	钢混结构
6	层数	建筑物总层数为7层，估价对象位于第4层
7	建成年代	整体维护状况较好
8	装饰装修	入户为防盗外门，室内门为木包门及门套，铝合金窗，客厅、餐厅、卧室地面铺木地板，厨房、卫生间地面铺地板砖；客厅、餐厅、卧室墙面刷乳胶漆，厨房、卫生间墙面贴瓷砖
9	空间布局	整栋楼南北朝向，估价对象户型为三室两厅一厨两卫
10	建筑功能	住宅
11	外观	外墙涂料
12	设施设备	水、电、天然气、暖气、电梯、消防等
13	室外公共配套设施完备程度	公共配套设施较完备
14	房屋维护状况	现场勘查，整栋楼地基无明显沉降，设备设施无破损、明显腐蚀、生锈，维护状况较好
15	物业管理	物业管理较好

## （五）价值时点

2022年10月11日（委托方未明确价值时点，本次估价以实地查勘之日2022年10月11日为价值时点）。

## （六）价值类型

本次估价结果为房地产市场价格，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日十三届全国人大三次会议表决通过）；

(2) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

(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第二次修正）；

(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）；

(8) 《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）；

(9) 《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) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；
- (4) 《河南省房地产估价技术指引》；
- (5) 其他有关标准或规范。

### 3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 法院委托书；
- (2) 执行裁定书；
- (3) 开封市不动产登记信息记载表复印件等资料。

### 4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

#### (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、住宅等；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，选取比较法和收益法进行估价，评估房地产市场价值。

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。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。

#### (十) 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行评估，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**120.28**万元，大写人民币**壹佰贰拾万零贰仟捌佰元整**，折合建筑面积单价为**9465**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10月11日。

**(十三) 估价作业期**

2022年10月11日--2022年11月15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

二〇二二年十一月十五日

## 附件

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