

涉执房地产处置司法评估报告



扫码验真伪网址 KAYE.CN

估价项目名称：河南省洛阳市宜阳县城关镇宏泰小区 1 幢 101 号、
201 号房地产市场价值评估

估价委托人：宜阳县人民法院

房地产估价机构：河南凯业房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：王 翔（注册号 4120160036）

张寒冰（注册号 4120190052）

估价报告出具日期：2025 年 03 月 03 日

估价报告编号：豫凯估字[2025]030350298B 号

致估价委托人函

宜阳县人民法院：

受贵院委托，我公司注册房地产估价师对位于河南省洛阳市宜阳县城关镇宏泰小区 1 幢 101 号、201 号房地产进行了评估。根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和技术标准，在合理的假设下，采用比较法、收益法对估价对象于价值时点的房地产市场价格价值进行了专业分析、测算和判断，估价报告摘要如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供依据而评估房地产市场价格价值。

估价对象：根据估价委托人提供的资料显示，估价对象房地产基本状况如下表：

房地产基本状况表 表 1

房产坐落	河南省洛阳市宜阳县城关镇宏泰小区 1 幢 101 号、201 号		
小区名称	宏泰小区		
评估范围	河南省洛阳市宜阳县城关镇宏泰小区 1 幢 101 号、201 号 (不含可移动物品及债权债务等)		
不动产权人	宜阳县房地产开发公司	规划用途	商业服务
建筑结构	混合结构	建成年代	2016 年
所在层	1、2 层	建筑面积合计 (㎡)	1562.54

价值时点：2025 年 02 月 26 日

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，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时

点市场价值估价总额为: **11114046** 元(人民币), 大写人民币壹仟壹佰壹拾壹万肆仟零肆拾陆元整, 详见估价对象明细表:

估价对象明细表

房号	产权证号	楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
101	洛房权证宜阳字第 026136 号	1/7	764.52	8456	6464781
201	洛房权证宜阳字第 026135 号	2/7	798.02	5826	4649265
合计			1562.54		11114046

特别提示:

1、本次评估按照估价目的和要求进行评估并提供给委托方使用, 即为执行拍卖、变现提供价值参考。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、本次估价结果是满足估价假设和限制条件下成立的结果, 估价报告使用者应合理使用评估结果, 在估价报告使用期限内, 关注可能由房地产政策、房地产市场状况等因素变化可能对估价对象价值造成的影响。

3、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。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一致。

4、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, 也不应被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读, 以免使用不当, 造成损失! 估价的详细结果、过程及有关说明, 请见《估价结果报告》等。

河南凯业房地产估价咨询有限公司

法定代表人:



2025 年 03 月 03 日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	3
(一) 本次估价的估价假设.....	3
(二) 估价报告使用限制.....	5
三、 估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	12
(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
四、附件.....	15

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德, 在此郑重声明:

(一) 我们在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;

(二) 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, 但受到本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, 也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见;

(四) 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析, 形成意见和结论, 撰写本估价报告;

(五) 我们已对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外观和使用状况。因委托人提供资料有限, 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它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

查勘人: 王翔, 张寒冰, 查勘日期: 2025 年 02 月 26 日。

法院有关工作人员一同查勘, 已在查勘记录上签字。

(六) 没有人对估价报告提供重要专业帮助;

(七) 本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章, 作为一个整体时有效, 复印件无效;

(八) 本估价报告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。因资料失实造成估价结果有误差的, 估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
王翔	4120160036		2025 年 03 月 03 日
张寒冰	4120190052		2025 年 03 月 03 日

二、估价假设和限制条件

(一) 本次估价的估价假设

1、一般假设

(1) 本次估价以委托人提供估价对象的《司法鉴定委托书》、《宜阳县不动产登记中心不动产权情况记载表》等材料为依据。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,本次估价假定估价对象能正常安全使用。

(3) 注册房地产估价师未对估价对象建筑面积进行专业测量,经实地查勘观察,估价对象建筑面积与估价委托人提供的《宜阳县不动产登记中心不动产权情况记载表》记载建筑面积大体相当。本次估价假定估价委托人提供的资料真实、合法、有效,估价对象房屋建筑面积以估价委托人提供的《宜阳县不动产登记中心不动产权情况记载表》记载建筑面积为准。

(4) 根据委托人提供的资料显示,委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况,经注册房地产估价师尽职调查后也未发现、掌握估价对象的相关情况,本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(5) 委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用,包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金,本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(6) 本次估价不考虑估价对象及其所有人已承担的债务、债权及经营决策失误或市场运作失当对其价值造成的影响。

(7) 本次估价结果为价值时点的房地产市场价格, 不包括拍卖或者变卖估价对象房地产时买方和卖方各需承担的税费等。

(8) 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。

2、特殊类假设

(1) 未定事项假设

未定事项假设是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。

估价委托人提供了《宜阳县不动产登记中心不动产权情况记载表》, 未显示估价对象建成年代, 根据注册房地产估价师现场勘查, 确定估价对象的建成年代为 2016 年。本次估价过程中相关测算以此为假设前提。

(2) 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。

根据委托人提供的《宜阳县不动产登记中心不动产权情况记载表》记载, 至价值时点, 估价对象已抵押并且被人民法院查封。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。

(3) 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,或房屋权属宜阳县不动产登记中心不动产权情况记载表、土地权属宜阳县不动产登记中心不动产权情况记载表等上的房屋不动不动产权人之间不一致,估价对象的名称不一致等情况下,对估价所依据的用途或房屋不动不动产权人、名称等的合理假定。

本次评估无不相一致假设。

(4) 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。

本次评估无不相一致假设。

(二) 估价报告使用限制

1、估价结果为房地产市场价值,是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。

2、估价结果不包含室内可移动物品的价值及债权债务等。

3、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。

4、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。

5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,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可使用。

6、估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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可使用。

7、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。

8、估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人, “估价技术报告”根据有关规定由房地产估价机构存档并在特殊需要时提供给有关方使用。

9、未经房地产估价机构书面同意, 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。

10、如发现本估价报告文字或数字因校对或其它类似原因出现差错时, 请通知本公司进行更正。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称: 宜阳县人民法院

(二) 房地产估价机构

估价机构名称: 河南凯业房地产估价咨询有限公司

机构地址: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)金水路 49 号绿地原盛国际 1 号楼 B 座 8 楼 133 号

社会信用统一代码证: 914101057474124171

法定代表人: 张红娜

备案等级: 一级

证书编号: B41010831

有效期限: 2022 年 04 月 06 日至 2025 年 04 月 05 日

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象为河南省洛阳市宜阳县城关镇宏泰小区 1 幢 101 号、201 号, 本次评估范围包含房产及其占用范围内所分摊的土地使用权, 不包含动产及特许经营权、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象区位状况

(1) 坐落位置

估价对象位于河南省洛阳市宜阳县城关镇宏泰小区, 该项目四至: 东至巷道, 南至红旗中路, 西至新泰路, 北至幸福街。

(2) 交通条件

离此位置较近的有 602、603 路公交车, 交通状况便利, 周边道路通达。

(3) 公共配套设施状况

估价对象所在区域附近有宜阳县人民医院、大张超市、宜阳农商银行等; 外部配套设施齐全, 区域内基础设施开发程度较高, 基础生活配套设施较完备。

3、估价对象实物状况

(1) 土地基本状况

①四至: 东至巷道, 南至红旗中路, 西至新泰路, 北至幸福街。

②土地使用情况

估价对象土地类型为国有建设用地使用权, 权利性质为出让。

③开发程度: 估价对象所在项目地质条件较好, 土地承载力高, 利于自然排水, 开发程度较高, 达“六通一平”即给水、排水、通电、通路、通讯、通燃气、土地平整。

(2) 建筑物基本状况

经注册房地产估价师实地查勘, 建筑物为混合结构, 多层建筑, 总高 7 层;

估价对象 101 号位于第 1 层, 规划用途为商业服务, 建筑面积 764.52 平方米, 现分割出租; 建筑物外墙面刷防水涂料, 入户门为玻璃推拉门, 室内地面地砖, 内墙乳胶漆, 顶部乳胶漆。水、电等设备设施齐全, 维护保养情况较好。

估价对象 201 号位于第 2 层, 规划用途为商业服务, 建筑面积 798.02 平方米, 现出租; 建筑物外墙面刷防水涂料, 入户门为玻璃推拉门, 室内地面地砖, 内墙乳胶漆, 顶部石膏造型。水、电等设备设施齐全, 维护保养情况

较好。通过估价对象照片可以更直观的了解估价对象所处位置环境、景观及其内外部状况等（见附件）。

4、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《宜阳县不动产登记中心不动产权情况记载表》显示，估价对象权益状况如下表：

房号	产权人	产权证号	设计用途
101	宜阳县房地产开发公司	洛房权证宜阳字第 026136 号	商业用房
201	宜阳县房地产开发公司	洛房权证宜阳字第 026135 号	商业用房

根据委托人提供的《宜阳县不动产登记中心不动产权情况记载表》记载，至价值时点，估价对象已抵押并且被人民法院查封。本次估价不考虑抵押、租赁、查封等因素对价值的影响。

（五）价值时点

根据《房地产估价规范》规定：“价值时点应根据估价目的确定，原则上为完成估价对象实地查勘之日，但估价委托书另有约定的除外”。估价委托书没有约定，故本次评估价值时点确定为实地查勘之日，即 2025 年 02 月 26 日。

（六）价值类型

房地产市场价格，是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、公正原则及合法原则、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

独立、客观、公正原则就是要求房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，同时不偏袒利害关系人中的任何一方，按照事物的本来面目、

实事求是、公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、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。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、土地用途管制等为依据;

(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、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。在合法利用前提下,房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用必须同时满足四个条件:法律上允许、技术上可能、财务上可行、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利用方式。

4、价值时点原则

估价结果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

本次估价充分考虑了估价对象同一供求范围内,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、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,主席令 13 届第 45 号,自 2021 年 1 月 1 日起施行);

(2)《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第三次修正)[主席令第 32 号]自 2020 年 1 月 1 日起施行;

(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)《司法鉴定程序通则》(司法部令第 132 号,2015 年 12 月 24 日通过);

(5)《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);

(6)最高法、五大评估行业协会联合发布人民法院委托评估工作规范关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273 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》(法释〔2009〕16 号)。

2、本次估价采用的有关估价标准

(1)中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—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)《河南省房地产估价技术指引》;

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

(5)中国房地产估价师与房地产经纪人学会发布的《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》自 2021 年 9 月 1 日起施行。

3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 宜阳县人民法院司法鉴定委托书;
- (2) 《宜阳县不动产登记中心不动产权情况记载表》;
- (3) 其他资料

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) 宜阳县商业类房地产市场资料;
- (2) 宜阳县概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料;
- (3) 现场查勘获得的资料及其他有关资料。

(九) 估价方法

根据估价目的及估价对象的状况,应分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。本次对商业用途房地产市场价值进行评估,在评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。经分析本次宜采用比较法、收益法进行评估。

1、估价方法的选择

(1) 依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)“有条件选用比较法进行估价的,应以比较法为主要估价方法”。因估价对象为商业,于价值时点近期此区域类似物业交易实例较多、易于搜集,交易价格真实有效,因此宜首选比较法进行估价,且比较法所求出房地产价值更能反映当前市场一般水平。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易类似房地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价格的方法。

(2) 依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015) 4.1.2“估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的,应选用收益法。”估价对象为商业,具有潜在或客观出租收益,周边类似商业租赁市场规范,且租售比合理,能正常反映商业价格变动行情,因此适宜采用收益

法进行估价。

收益法是将预期的房地产未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值,求其之和得出。

(3) 依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015) 4.1.2 “估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的,宜选用成本法;当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少,且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时,应选用成本法。”因估价对象为成熟区域内开发完成后房地产,成熟居住区土地取得成本、开发利润等重要数据不易搜集掌握,因此不适宜采用成本法进行估价。

(4) 依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015) 4.1.2 “估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的,应选用假设开发法。”假设开发法理论上一般适用于有开发潜力的房地产或在建工程房地产,估价对象为已建成的物业,因而不适合用假设开发法。

2. 本次估价思路

本次估价根据估价对象所在区域房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及本次估价目的等,适宜采用比较法、收益法进行评估。

(十) 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,采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断,最终确定估价对象于价值时点市场价值估价总额为: **11114046** 元(人民币),大写人民币壹仟壹佰壹拾壹万肆仟零肆拾陆元整,详见估价对象明细表:

估价对象明细表

房号	产权证号	楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
101	洛房权证宜阳字第 026136 号	1/7	764.52	8456	6464781
201	洛房权证宜阳字第 026135 号	2/7	798.02	5826	4649265
合计			1562.54		11114046

(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
王翔	4120160036		2025 年 03 月 03 日
张寒冰	4120190052		2025 年 03 月 03 日

(十二) 实地查勘期

2025 年 02 月 26 日。

(十三) 估价作业期

2025 年 02 月 26 日至 2025 年 03 月 03 日。

河南凯业房地产估价咨询有限公司

2025 年 03 月 03 日



四、附件

- (一) 宜阳县人民法院委托书复印件
- (二) 《宜阳县不动产登记中心不动产权情况记载表》等复印件
- (三) 估价对象内、外部状况照片
- (四) 估价对象所在位置示意图
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件