

# 房地产估价报告

豫郑中正评字[2020]08557 号

估价项目名称：南阳市高新区百里奚街道办事处许庄社区原  
花溪园小区原 A1、A2、2 号楼（现为 1、2、  
8 号楼）三处楼栋地上建筑物及地下室在建  
工程市场价值评估

估 价 委 托 人：南阳市卧龙区人民法院

房地产估价机构：河南中正房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：崔宇鹏      注册号 4120200049

南 冲      注册号 4120200050

估价报告出具日期：2020 年 08 月 21 日

## 致估价委托人函

南阳市卧龙区人民法院：

受贵院委托，我对位于南阳市高新区百里奚街道办事处许庄社区原花溪园小区原 A1、A2、2 号楼（现为 1、2、8 号楼）三处楼栋总建筑面积为 49013.01 平方米的地上建筑物及地下室在建工程（以下简称估价对象）进行了市场价值评估。

**估价目的：**为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

**估价对象：**依据估价委托人提供的《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》【(2020)豫 1303 执恢 92 号之二】、《安置房情况说明》等记载的内容，估价对象位于南阳市高新区百里奚街道办事处许庄社区原花溪园小区原 A1、A2、2 号楼（现为 1、2、8 号楼）三处楼栋总建筑面积为 49013.01 平方米的地上建筑物及地下室在建工程，权利人为河南芳泰置业有限公司，用途为成套住宅、安置住宅、地下室，建筑结构为钢混。原 A1 号楼（现 1 号楼）总层数为 35（含-1、-2）层，至价值时点施工至地上 15 层，本次评估-2 层至地上 15 层（其中-1、-2 层为地下室，1-15 层为安置住宅）；原 A2 号楼（现 2 号楼）总层数为 35（含-1、-2）层，至价值时点施工至地上 18 层，本次评估-2 层至地上 18 层（其中-1、-2 层为地下室，1-18 层为安置住宅）；原 2 号楼（现 8 号楼）总层数为 35（含-1、-2）层，至价值时点施工至地上 18 层，本次评估-2 层至地上 18 层（其中-1、-2 层为地下室，1-7 层为安置住宅，8-18 层为成套住宅）。估价对象范围包括地上建筑物及地下室，不包括其分摊的国有建设用地使用权及其债权债务等其他财产或者权益。

**价值时点：**2020年08月03日（估价委托人委托之日）。

**价值类型：**市场价值

**估价结果：**我公司接受委托后，注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在认真分析所掌握资料与影响估价对象诸因素的基础上，采用成本法进行了分析、测算和判断，确定**估价对象于价值时点的市场价值为人民币7582.88万元，大写：人民币柒仟伍佰捌拾贰万捌仟捌佰元整，建筑面积单价详见评估价值明细表。**

**特别提示：**

1、本次估价结果是在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价值，在估价报告使用期限内，关注可能由于房地产政策、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。

2、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。

3、在资产拍卖与产权办理过程中，所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费和所需补交的相关税、费（包括但不限于所得税、增值税、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费、土地出让金以及房产及土地交易中规定缴纳的各种费用），以及有可能存在的物业费、水费、电费、暖气费等欠费均由拍卖买受人自行承担，具体费用请拍卖竞买人于拍卖前至相关单位自行查询，与评估机构无关。

4、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当而造成不必要的损失。

5、本次估价结果仅为建筑物价值，不包括其分摊的国有建设用地土地使用权价值，提请报告使用人特别注意。

河南中正房地产资产评估有限公司

法定代表人：

2020年08月21日

## 评估价值明细表

序号	楼栋号	用途	建筑 结构	总层数	现状 层数	本次评 估层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		建筑物单 价 (元/m <sup>2</sup> )	建筑物总价 (万元)
							地上	地下		
1	原 A1 号楼 (现 1 号 楼)	-1、-2 层为地下 室, 1-16 层为安 置住宅, 17-33 层 为成套住宅	钢混	35 (含 -1、-2)	-2 层至 地上 15 层	-2 层至地 上 15 层	地上	12787.23	1561	1996.09
							地下	1669.40	1426	238.06
2	原 A2 号楼 (现 2 号 楼)	-1、-2 层为地下 室, 1-33 层为安 置住宅	钢混	35 (含 -1、-2)	-2 层至 地上 18 层	-2 层至地 上 18 层	地上	15344.67	1561	2395.30
							地下	1669.40	1426	238.06
3	原 2 号楼 (现 8 号 楼)	-1、-2 层为地下 室, 1-7 层为安置 住宅, 8-33 层为 成套住宅	钢混	35 (含 -1、-2)	-2 层至 地上 18 层	-2 层至地 上 18 层	地上	15840.11	1561	2472.64
							地下	1702.20	1426	242.73
合计	---						49013.01	---	7582.88	

# 目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	3
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	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	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
(十四) 估价报告使用期限	14
四、附件	15

## 一、估价师声明

### 郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、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。

3、注册房地产估价师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。

4、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们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/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我公司注册房地产估价师已于2020年08月14日对估价对象进行了实地查勘，我们对估价对象内外部状况进行了拍照，但仅限于对估价对象的外观和使用状况。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。

7、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本次评估以估价委托人委托之日2020年08月03日为价值时点。

9、本估价报告需经注册房地产估价师签字盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

10、本估价报告的使用者应仔细阅读本报告的全部内容，不得片面、

部分理解，否则引起的后果房地产估价机构不承担责任。

11、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，请通知本公司进行更正。

12、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，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评估结论的准确性。

注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签名	日期
崔宇鹏	4120200049		
南 冲	4120200050		



## 二、估价的假设和限制条件

### (一) 估价报告结论成立的假设前提

#### 1、一般假设

(1)估价委托人提供了估价对象的《安置房情况说明》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，本次估价房屋建筑面积以估价委托人提供的《安置房情况说明》为准。

(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。

(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)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。因资料失实造成评估结果有误差的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

(7)本估价报告未考虑估价对象转让时须承担的任何开支、税费，未考虑设定抵押、出租、查封等情况，同时假定估价对象无附带可能影响其价格的负担、限制等。

## 2、未定事项假设

未定事项假设指对估价对象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、最可能的假设。

估价委托人提供的资料未记载估价对象的合法用途，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象为成套住宅、安置住宅及地下室用房，本次估价设定房屋合法用途为成套住宅、安置住宅、地下室。

## 3、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。

本次估价价值时点为2020年08月03日，完成实地查勘日期为2020年08月14日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

于价值时点，估价对象已被查封，由于估价对象为被拍卖房地产，本次估价不考虑其他优先受偿权及抵押、查封等因素的影响。

## 4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

## 5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

## (二) 估价报告使用的限制条件

1、估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值，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、估价结果不包含室内可移动物品的价值及其他债权债务等。

3、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

4、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。

5、本次估价结果没有考虑国家宏观经济政策发生变化、城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价的影响。

6、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算一年。即自 2020 年 08 月 21 日起至 2021 年 08 月 20 日止。如超过估价报告使用期限，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，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

7、本估价报告分为“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相关机构。

8、本估价报告需经注册房地产估价师签名或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。并且本评估报告的全文作为一

个不可分割的整体，若仅有部分内容，则不能成为有效的评估报告。

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，亦不得以其他任何方式公开发表。

### **(三)、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、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。

3、本次评估不考虑估价对象于价值时点拖欠的物业费、水电费、燃气费、暖气费等相关费用。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

机构名称：南阳市卧龙区人民法院

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：河南中正房地产资产评估有限公司

法定代表人：秦伟

地 址：郑州市郑东新区正光路 52 号附 46 号金庄社区门面房 6 楼  
601 号

备案等级：一级

证书编号：B41010131

#### (三) 估价目的

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象范围

估价对象为南阳市高新区百里奚街道办事处许庄社区原花溪园小区原 A1、A2、2 号楼（现为 1、2、8 号楼）三处楼栋地上建筑物及地下室在建工程，不包含其分摊的国有建设用地使用权、室内可移动物品的价值及其他债权债务等。

##### 2、估价对象区位状况

###### (1) 位置状况

估价对象坐落于南阳市高新区百里奚街道办事处许庄社区原花溪园小区原 A1、A2、2 号楼（现为 1、2、8 号楼）三处楼栋地上建筑物及地下室在建工程，位于中州西路与北京北路交叉口西北侧。

###### (2) 交通状况

区域内有中州西路、北京北路等多条道路，道路通达，有 k6 路、k12、19 路、g40 路等多路公交车从附近经过，交通出行较便捷。

### (3) 周围环境状况

估价对象周边自然环境状况较好。附近有祥和乐园、南机小区、京达小区、书香苑、龙祥居小区、昌泰小区、泰和小区等居住社区，还有南阳正博教育幼儿园、启明星幼儿园、南阳民进小学、南阳市第六十九小学校、南开实验学校、南阳市油田二中、南石医院、宛源超市、通和购物广场、中国银行、邮政储蓄银行等。

### (4) 基础设施和公共服务设施状况

区域内基础设施达到“七通”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖气，基础设施完善。

### (5) 所处楼栋、楼层

估价对象所处楼栋为南阳市高新区百里奚街道办事处许庄社区原花溪园小区原 A1、A2、2 号楼（现为 1、2、8 号楼），所在楼层为第-2 层至地上 15 层（原 A1 号楼）、第-2 层至地上 18 层（原 A2、2 号楼）。

### 估价对象位置图：



### 3、估价对象实物状况

估价对象为南阳市高新区百里奚街道办事处许庄社区原花溪园小区原A1、A2、2号楼（现为1、2、8号楼）三处楼栋总建筑面积为49013.01平方米的地上建筑物及地下室在建工程，权利人为河南芳泰置业有限公司，用途为成套住宅、安置住宅、地下室，建筑结构为钢混。原A1号楼（现1号楼）总层数为35（含-1、-2）层，至价值时点施工至地上15层，本次评估-2层至地上15层（其中-1、-2层为地下室，1-15层为安置住宅）；原A2号楼（现2号楼）总层数为35（含-1、-2）层，至价值时点施工至地上18层，本次评估-2层至地上18层（其中-1、-2层为地下室，1-18层为安置住宅）；原2号楼（现8号楼）总层数为35（含-1、-2）层，至价值时点施工至地上18层，本次评估-2层至地上18层（其中-1、-2层为地下室，1-7层为安置住宅，8-18层为成套住宅）。其序号、楼栋号、用途、建筑结构、总层数、现状层数、本次评估层数、建筑面积等详见下表：

序号	楼栋号	用途	建筑结构	总层数	现状层数	本次评估层数	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	
1	原A1号楼 （现1号楼）	-1、-2层为地下室， 1-16层为安置住宅， 17-33层为成套住宅	钢混	35（含-1、 -2）	-2层至地 上15层	-2层至地 上15层	地上	12787.23
							地下	1669.40
2	原A2号楼 （现2号楼）	-1、-2层为地下室， 1-33层为安置住宅	钢混	35（含-1、 -2）	-2层至地 上18层	-2层至地 上18层	地上	15344.67
							地下	1669.40
3	原2号楼（现 8号楼）	-1、-2层为地下室， 1-7层为安置住宅， 8-33层为成套住宅	钢混	35（含-1、 -2）	-2层至地 上18层	-2层至地 上18层	地上	15840.11
							地下	1702.20
合计	---							49013.01

装修情况：估价对象外墙为混凝土墙面，室内为毛坯；室内外粉刷、门窗安装工程尚未进行。

配套状况：室外设施、室外道路及绿化工程等尚未进行。

#### 4、估价对象权益状况

依据估价委托人提供的资料，估价对象位于南阳市高新区百里奚街道办事处许庄社区原花溪园小区原 A1、A2、2 号楼（现为 1、2、8 号楼）三处楼栋地上建筑物及地下室在建工程，权利人为河南芳泰置业有限公司；因申请人执行人南阳建工集团与被执行人河南芳泰置业有限公司合同纠纷一案，估价对象已被查封。

#### （五）价值时点

2020 年 08 月 03 日（估价委托人委托之日）。

#### （六）价值类型

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。

#### （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使用原则、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。

##### 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。最高最佳利用应是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上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。

### （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）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布）；

（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）；

（3）《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第三次修正）；

（4）《中华人民共和国拍卖法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

（5）《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）；

（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）《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第14号）

（8）《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39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/T 50899—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》。

### 3、估价取值依据

- (1)司法鉴定委托书;
- (2)估价委托人提供的资料《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》【(2020)豫 1303 执恢 92 号之二】复印件;
- (3)估价委托人提供的资料《安置房情况说明》复印件;
- (4)注册房地产估价师现场查勘、市场调查及注册房地产估价师掌握的  
有关资料;
- (5)其他资料。

### (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、收益法、成本法、假设开发法等几种。注册房地产估价师认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘和调查后,根据估价对象的特点和实际情况,选用适当的估价方法进行评估。

比较法是选取一定数量的可比实例,将他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。估价对象为在建工程(地上建筑物及地下室),区域内无类似物业的市场交易实例,故不宜采用比较法进行评估。

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。估价对象为在建工程（地上建筑物及地下室），尚无法确定客观收益或潜在收益，故不适宜选用收益法。

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。估价对象可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，与相关建筑资料容易获取，故适宜采用成本法评估

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象的价值或价格的方法。估价对象为在建工程（地上建筑物及地下室），本次评估仅评估建筑物价值，不含国有建设用地使用权价值，无法模拟整个开发过程，故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次宜采用成本法进行评估，舍去其它估价方法。

## （十）估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在认真分析所掌握资料与影响估价对象诸因素的基础上，采用成本法进行了分析、测算和判断，确定**估价对象于价值时点的市场价值为人民币 7582.88 万元，大写：人民币柒仟伍佰捌拾贰万捌仟捌佰元整，建筑面积单价详见评估价值明细表。**

**(十一) 注册房地产估价师**

姓名	注册号	签名	日期
崔宇鹏	4120200049		
南 冲	4120200050		

**(十二) 实地查勘期**

2020年08月14日

**(十三) 估价作业期**

2020年08月03日至2020年08月21日。

**(十四) 估价报告使用期限**

2020年08月21日至2021年08月20日。

## 四、附件

- 1、估价对象实物照片
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价委托人提供的司法鉴定委托书；
- 4、估价委托人提供的资料《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》【(2020)豫1303执恢92号之二】复印件
- 5、估价委托人提供的资料《安置房情况说明》复印件
- 6、司法鉴定承诺书
- 7、房地产估价机构营业执照复印件
- 8、房地产估价机构备案证书复印件
- 9、注册房地产估价师资格证书复印件