

---

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：张玉剑、白雪峰所属位于河南省南阳市宛  
城区人民北路三杰七号公寓7幢2单元  
101室房地产市场价格估价项目

估价委托人：南阳高新技术产业开发区人民法院

估价机构：河南兆华房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：张振（注册号4120050010）

王红伟（注册号4120130059）

估价报告出具日期：二〇二二年六月七日

估价报告编号：ZH 2022—123号

---

## 致估价委托人函

南阳高新技术产业开发区人民法院：

我们接受贵单位的委托，为了人民法院依法处置财产的需要，遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用合理的估价方法，对张玉剑、白雪峰所属的位于南阳市宛城区人民北路三杰七号公寓7幢2单元101室套房在价值类型和估价假设前提下的市场价格进行了专业分析、测算和判断。

**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：**坐落于南阳市宛城区人民北路三杰七号公寓7幢2单元101室，具体范围包括位于该位置属产权人张玉剑、白雪峰所有的建筑面积为125.53平方米的房屋，及其应分摊的土地使用权、以及房屋的配套设备、附属设施和室内装饰、装修。不包括位于该房地产内的可移动物品及其债权债务等其他财产或者权益。

根据估价委托人提供的《南阳高新技术产业开发区人民法院委托书》、《南阳高新技术产业开发区人民法院执行裁定书》、《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《房屋所有权证（存根）》，不动产权证号1092289、1092289-1，所有权人张玉剑、白雪峰，房屋坐落宛城区人民北路三杰七号公寓7幢2单元101室，幢号7，房号101，混合结构，房屋总层数6层，所在层数1层，建筑面积125.53平方米，设计用途住宅，土地性质国有。

**价值时点：**2022年06月02日

**价值类型：**市场价格。即设定估价对象产权合法，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。

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照《房地产估价规范》，采用比较法、收益法等估价方法，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，最后确定估价对象在价值时点且在价值类型设定条件下的房地产市场价格为：

人民币 931056.00 元（大写：人民币玖拾叁万壹仟零伍拾陆元整）。  
折合建筑面积单价 7417 元/m<sup>2</sup>。

**特别提示：**

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告，提请报告使用人在使用本估价报告前认真阅读报告全文，另请特别关注本估价报告中的“估价假设和限制条件”和“价值类型”。本估价报告使用期限至 2023 年 06 月 06 日止。

- （一） 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；
- （二） 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；
- （三） 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；
- （四） 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；

(五) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构做出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审，费用由异议人垫付。

(六) 估价师已按有关规定考虑涉执房地产处置相关的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的的影响。

(七) 评估对象被迫转让及处置后被执行人可能会不自愿配合交付。

河南兆华房地产评估咨询有限公司

法定代表人签章：

二〇二二年六月七日

## 目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	7
一、本次估价的假设前提.....	7
二、估价报告使用限制.....	8
房地产估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价依据.....	12
八、估价原则.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	15
十一、估价人员.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
十四、估价报告使用期限.....	16
附    件.....	17

# 估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实，是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘：我单位注册房地产估价师于 2022 年 06 月 02 日对估价对象内外部和周围环境、景观等进行了实地查勘，并做了实地查勘记录和现状拍照，我们对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和目前维护管理状况，经现场查勘，估价对象建筑面积数量基本和估价委托人提供的资料记载建筑面积大体相当，我们不承担对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
7. 本报告得出的估价结果，仅为人民法院依法处置估价对象提供参考依据。
8. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。
9. 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。

10. 委托方提供的资料的真实性、合法性、完整性由委托方负责，我们只对估价对象本身的房地产市场价格价值发表意见。若因资料失实或有隐匿而导致评估结果失实的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

11. 本评估报告未经估价机构同意不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位或个人提供，报告的全部或部分及任何参考资料均不允许公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其它任何方式发表于任何公开媒体上。

12. 本估价报告由河南兆华房地产评估咨询有限公司负责解释。

注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
张振	4120050010		2022年06月07日
王红伟	4120130059		2022年06月07日

# 估价假设和限制条件

## 一、本次估价的假设前提

### (一) 一般假设

1. 估价委托人提供了《南阳高新技术产业开发区人民法院委托书》、《南阳高新技术产业开发区人民法院执行裁定书》、《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《房屋所有权证（存根）》，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，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供资料记载建筑面积大体相当，假定估价对象的实际建筑面积与估价委托人提供资料记载面积相同。

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、知晓房地产市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在购买方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. 本次评估已对估价对象欠缴税收、水电气费等及其滞纳金进行了关注，由于委托人未能提供估价对象拖欠上述费用的相关资料，也未书



面明确估价对象存在欠缴税金及相关费用等情况，本次估价假定估价对象不存在欠缴税收、水电气费等及其滞纳金等费用。

7. 根据注册房地产估价师了解司法拍卖的惯例，拍卖过程中所产生的评估费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，本次估价假定估价对象在拍卖过程中所产生的评估费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣，此次评估结果不扣除上述费用。

#### （二）未定事项假设

未定事项假设指对估价所必须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。

本估价项目未定事项假设。

#### （二）背离事实假设

背离事实假设是指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，不考虑其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等因素的影响。

#### （三）不相一致假设

不相一致假设是指估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址的合理假定。本估价项目无不相一致假设。

#### （四）依据不足假设

依据不足假设是指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。本估价项目无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制

1. 本估价报告的估价结果仅为人民法院依法处置估价对象提供参考依据，估价报告按照既定目的提供给估价报告使用者使用，若改变估价目的及使用条件，本报告估价结果无效，需向本公司咨询后作必要调

整甚至重新估价。

2. 估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值，若估价的假设前提、估价依据发生变化，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

3. 估价结果中的市场价格是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，估价结果亦不是买卖成交价。

4. 本估价报告的有效期限为自估价报告出具之日起壹年内有效。如超过有效期，或价值时点之后、估价报告有效期之内估价对象状况如质量及价格标准等发生变化或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等房地产市场状况发生变化，对估价结果产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5. 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”根据有关规定由估价机构存档。本估价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。

6. 本估价报告未经估价机构同意不得向估价委托人、与本次估价目的相关的单位或个人以及报告审查部门之外的单位或个人提供。任何单位和个人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，亦不得以其他任何方式公开发表。

7. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

8. 本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托人：南阳高新技术产业开发区人民法院

## 二、估价机构

河南兆华房地产评估咨询有限公司

法定代表人：张 振

住 所：周口市交通路中段周口国贸 A29-20

备案等级：二 级

证书编号：B41270102

## 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

### （一）估价对象范围

估价对象位于南阳市宛城区人民北路三杰七号公寓 7 幢 2 单元 101 室，具体范围包括位于该位置属产权人张玉剑、白雪峰所有的建筑面积为 125.53 平方米的房屋，及其应分摊的土地使用权，以及房屋的配套设备、附属设施和室内装饰、装修。不包括位于该房地产内的可移动物品及其债权债务等其他财产或者权益。

### （二）估价对象区位状况

（1）位置（座落）：估价对象位于南阳市宛城区人民北路三杰七号公寓 7 幢 2 单元 101 室。

（2）交通：估价对象附近有人民北路、汉冶路等多条主次干道，交通路网密度大，出行比较便利。

（3）基础设施：该区域基础设施为“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通天然气）。

(4) 公共服务设施：附近有南阳市中心医院、南阳市宛城区七色花幼儿园、南阳市第九小学校、南阳市汉冶中学、南阳市第二十七小学校、盛德美购物广场等，公共配套设施齐全。

(5) 周边概况：南航花园小区、三杰八号公寓小区等物业分布周边，居住氛围浓厚。

估价对象所在小区规模小，绿化率低，所在区域内居住小区较多，人流量较大，人文环境较好，周边街道较整洁。噪音污染程度较低，自然环境状况、景观一般。

### (三) 土地状况

其所在宗地地形平坦，地势条件较好，地质结构稳定。该处土地开发程度已达到“六通一平”，即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气及场地平整，且保证率高。

### (四) 权益状况

据估价委托人提供资料和现场实地勘察，估价对象为居住房地产，《南阳高新技术产业开发区人民法院委托书》、《南阳高新技术产业开发区人民法院执行裁定书》、《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《房屋所有权证(存根)》，不动产权证号 1092289、1092289-1，所有权人张玉剑、白雪峰，房屋坐落宛城区人民北路三杰七号公寓 7 幢 2 单元 101 室，幢号 7，房号 101，混合结构，总层数 6 层，所在层数 1 层，建筑面积 125.53 平方米，设计用途住宅，土地性质国有。

### (五) 实物状况

估价对象所处房屋总层数 6 层，混合结构，踏步楼梯，外墙饰面干粘石；所在第 1 层，一梯二户，位于西户，入户防盗门，铝合金窗（附防盗窗），空间布局三室二厅一厨一卫，套装木门，客厅餐厅卧室木地板地面、内墙饰面乳胶漆，客厅餐厅石膏板吊顶，厨房卫生间内墙饰面瓷砖、地板砖地面、塑板吊顶。水电、天然气齐全。房屋南北朝向，通风采光良好。房屋维护状况一般。

## 五、价值时点

本次估价的价值时点确定为完成估价对象实地查勘之日：2022年06月02日（查勘之日）。

## 六、价值类型

（一）市场价格。即设定估价对象产权合法，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。

（二）估价对象房地产设计用途为住宅，房屋为目前现状条件下，包含房屋配套设施、附属设施等，在价值时点设定产权合法。

## 七、估价依据

（一）国家或地方法律、法规及规章、文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23号）
4. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日）
6. 《不动产登记暂行条例》（国务院令第656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〔2004〕16号）
8. 《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）
9. 《最高人民法院关于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）
10. 《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）
11. 《住房城乡建设部关于贯彻实施资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知》（建房〔2016〕275号）

12. 《河南省高级人民法院关于“对外委托评估拍卖相关问题”的通知》（豫高法〔2014〕151号）

（二）有关技术标准

1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）

2. 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）

3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

4. 河南省房地产估价师与经纪人协会关于修订发布《河南省房地产估价技术指引》（1-3号）的通知（豫房估协〔2015〕25号）

5. 《河南省房地产估价技术指引之四（试行）——营业税改征增值税后房地产估价中应注意的问题》（豫房估协〔2016〕22号）

6. 《河南省房地产估价技术指引之五——估价方法选用及估价结果确定》

7. 《河南省房地产估价技术指引之六——收益法中直接资本化法运用应注意的问题》

8. 《河南省房地产估价技术指引之七——收益法运营费用中房屋维修费的计算》

9. 《河南省房地产估价技术指引之八——住宅估价中应注意的问题》

10. 河南省房地产估价师与经纪人协会关于印发《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》的通知（豫房估协〔2018〕16号）

（三）委托方提供的《南阳高新技术产业开发区人民法院委托书》、《南阳高新技术产业开发区人民法院执行裁定书》、《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《房屋所有权证（存根）》。

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

1. 估价机构掌握和搜集、整理的资料

① 南阳市城市总体规划；

- ② 南阳市相关统计资料；
- ③ 南阳市房屋、土地市场资料；
- ④ 南阳市建筑成本费用资料；
- ⑤ 其它资料。

## 2. 估价人员掌握和搜集、实地查勘资料

- ① 估价对象现状及利用状况调查资料；
- ② 估价对象所在区域繁华度、交通状况、环境条件、基础设施条件、公共服务及教育设施条件、住宅市场等调查资料。

## 八、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。

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### （二）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。

### （三）最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，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。

### （四）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。

### （五）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。

## 九、估价方法

根据估价目的及估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《房地产估价规范》，结合估价对象所在区域的房地产市场情况和收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象的评估方法。

### （一）采用的方法

1. 估价对象属住宅房地产，南阳市区近期发生的类似交易较多，估价对象所在区域较易选择到与估价对象相类似房地产的近期已经发生交易的市场交易实例，适宜采用比较法估价。

2. 由于宛城区住宅当前出租的房地产较多，同时与估价对象相似的较多，估价对象的收益可以客观确定，因此适宜采用收益法。

### （二）不采用的方法

1. 估价对象土地使用权为国有土地，因土地规划条件等数据不易取得，不宜采用成本法估价。

2. 由于估价对象为已建成的房地产，而假设开发法适用于待开发房地产或土地，因此估价对象不适宜采用假设开发法评估。

综上所述，本次估价采用比较法、收益法进行估价。

比较法是指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。公式：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

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。公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V-收益价值； $A_i$ -期间收益； $V_t$ -期末转售收益； $Y_i$ -未来第 i 年的报酬率； $Y_t$ -期末报酬率；t-持有期。



## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，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，最后确定估价对象在价值时点且在价值类型设定条件下的房地产市场价格为：

人民币 931056.00 元（大写：人民币玖拾叁万壹仟零伍拾陆元整）。  
折合建筑面积单价 7417 元/m<sup>2</sup>。

## 十一、估价人员

执行估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张振	4120050010		2022 年 06 月 07 日
王红伟	4120130059		2022 年 06 月 07 日

## 十二、实地查勘期

注册房地产估价师 2022 年 06 月 02 日进入估价对象现场，并于 2022 年 06 月 02 日完成实地查勘工作。

## 十三、估价作业期

自 2022 年 06 月 02 日至 2022 年 06 月 07 日。

## 十四、估价报告使用期限

本报告自估价报告提交之日 2022 年 06 月 07 日起壹年内有效。

河南兆华房地产评估咨询有限公司

2022 年 06 月 07 日

## 附 件

- 一、 南阳高新技术产业开发区人民法院委托书（复印件）
- 二、 估价对象位置图
- 三、 估价对象实地查勘情况
- 四、 估价对象照片
- 五、 估价对象相关资料（复印件）
- 六、 房地产估价机构营业执照（复印件）
- 七、 房地产估价机构资质证书（复印件）
- 八、 房地产估价师注册证书（复印件）