

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：浙川县人民法院

地 址：浙川县北二环路 与 政通路 交叉口

联 系 人：郭胜武 18637718129

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构全称：河南省豫通房地产评估咨询有限公司

法定代表人：刘楠

机构地址：郑州市金水区农业路东 22 号东单元 18 层 62 号

统一社会信用代码：914101057779868093

备案等级：一 级

证书编号：B41010291 号

(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。

(四) 估价对象

1. 估价对象财产范围

估价对象为浙川县香花镇宋岗码头总建筑面积为 2576.19 平方米的房屋所有权及其应分摊的国有建设用地使用权和装饰装修，不包含动产、债权债务等。

估价对象明细表:

序号	产权证号	楼号	单元	房号	设计用途	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)
1	1401005376	1号楼	一单元	501	住宅	混合	5	5	50.98
2		1号楼	二单元	101	住宅	混合	5	1	64.51
3		1号楼	二单元	104	住宅	混合	5	1	64.51
4		1号楼	二单元	301	住宅	混合	5	3	64.51
5		1号楼	二单元	401	住宅	混合	5	4	64.51
6		1号楼	二单元	404	住宅	混合	5	4	64.51
7	1401005436	2号楼	一单元	301	住宅	混合	5	3	64.51
8		2号楼	一单元	303	住宅	混合	5	3	49.06
9		2号楼	一单元	401	住宅	混合	5	4	64.51
10		2号楼	一单元	403	住宅	混合	5	4	49.06
11		2号楼	二单元	101	住宅	混合	5	1	64.51
12		2号楼	二单元	203	住宅	混合	5	2	49.06
13	1401005431	3号楼	一单元	101	住宅	混合	5	1	53.10
14		3号楼	一单元	102	住宅	混合	5	1	42.86
15		3号楼	一单元	103	住宅	混合	5	1	42.86
16		3号楼	一单元	104	住宅	混合	5	1	53.10
17		3号楼	一单元	201	住宅	混合	5	2	53.10
18		3号楼	一单元	204	住宅	混合	5	2	53.10
19		3号楼	一单元	303	住宅	混合	5	3	47.23
20		3号楼	一单元	304	住宅	混合	5	3	53.10
21		3号楼	一单元	402	住宅	混合	5	4	47.23
22		3号楼	一单元	403	住宅	混合	5	4	47.23

23		3号楼	一单元	404	住宅	混合	5	4	53.10
24		3号楼	一单元	502	住宅	混合	5	5	57.63
25		3号楼	二单元	101	住宅	混合	5	1	53.10
26		3号楼	二单元	104	住宅	混合	5	1	53.10
27		3号楼	二单元	204	住宅	混合	5	2	53.10
28		3号楼	二单元	302	住宅	混合	5	3	47.23
29		3号楼	二单元	303	住宅	混合	5	3	47.23
30		3号楼	二单元	402	住宅	混合	5	4	47.23
31		3号楼	二单元	404	住宅	混合	5	4	53.10
32		1401005438	4号楼	一单元	101	住宅	混合	6	1
33	4号楼		一单元	201	住宅	混合	6	2	52.83
34	4号楼		一单元	203	住宅	混合	6	2	46.99
35	4号楼		一单元	204	住宅	混合	6	2	52.83
36	4号楼		一单元	302	住宅	混合	6	3	46.99
37	4号楼		一单元	404	住宅	混合	6	4	52.83
38	4号楼		一单元	502	住宅	混合	6	5	46.99
39	024541 024542	5号楼	一单元	104	住宅	混合	6	1	52.83
40		5号楼	一单元	201	住宅	混合	6	2	52.83
41		5号楼	一单元	204	住宅	混合	6	2	52.83
42		5号楼	一单元	302	住宅	混合	6	3	46.99
43		5号楼	一单元	304	住宅	混合	6	3	52.83
44		5号楼	一单元	402	住宅	混合	6	4	46.99
45		5号楼	一单元	403	住宅	混合	6	4	46.99
46		5号楼	一单元	404	住宅	混合	6	4	52.83

47		5号楼	一单元	502	住宅	混合	6	5	46.99
48		5号楼	一单元	503	住宅	混合	6	5	46.99
49		5号楼	一单元	504	住宅	混合	6	5	52.83
合计									2576.19

2. 估价对象区位状况

(1) 位置状况:

①坐落: 浙川县香花镇宋岗码头。

②方位: 估价对象位于浙川县香花镇西部, 035 县道北侧。

③与重要场所距离: 位于丹江口水库附近, 距离香花客运站站约 5 公里。

④临街状况: 估价对象位于水岸雅住宅小区, 不临街。

⑤房屋朝向: 估价对象所在建筑物整体为南北朝向。

⑥楼层: 1-3 号楼总层数为 5 层, 4-5 号楼总层数为 6 层, 所在层数为 1、2、3、4、5、6 层。

(2) 交通状况:

①道路状况: 估价对象所在区域有主干道 035 县道, 未命名小路。

②公共交通: 无公交线路从此附近经过, 公共交通出行不方便。

③可利用的交通工具: 私家车, 估价对象所在区域交通便捷度稍差。

④交通管制: 估价对象附近有 035 县道等, 无交通管制。

⑤停车方便程度: 估价对象所在小区周边较空旷, 停车位较多, 停车方便。

(3) 周围环境概况:

①自然环境: 估价对象位于丹江口水库旁边, 道路环境优美、整洁, 自然环境较好

②人文环境：估价对象所在区域为香花镇宋岗码头，周边多为多层楼房，居住人群接受教育水平及收入水平适中，居住人数较少，人文环境一般。

③景观：估价对象周围有丹江口水库、宋岗旅游码头，适宜休闲、旅游，景观较好，周边建筑为多层房屋，视野较好。

(4) 外部配套设施：

①基础设施：红线外“五通”，市政供水、排水、通电、通路、通讯。市政供水、供电、通讯保证率均在 95%以上，雨污水分流，排水通畅；土地有坡度，能满足正常生活需要。

②公共配套设施：附近有天天超市、香江宾馆等，距离医疗、教育、金融等场所距离较远，公共配套设施缺乏。

3. 估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

土地使用权人：南阳市天合伟业房地产开发有限公司。

①宗地坐落：香花镇宋岗码头；

②宗地面积：7533.37 平方米；

③形状、地形、地势：形状较规则；地势平坦；与相邻土地有明显高低落差，较相邻道路稍高，利于自然排水。

④地质、土壤：地质条件较好，地基承载力较高；土壤状况较好。

⑤开发程度：红线外“五通”，市政供水、排水、通电、通路、通讯，红线内“五通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水及场地平整。

⑥土地终止日期：2038 年 5 月 3 日。

(2) 建筑物实物状况

①小区名称：水岸雅宅。

②建筑规模：房屋总建筑面积 2576.19 平方米。

③设施设备：估价对象所在小区红线内配有监控系统等配套设施，有水、电等设施，基础配套设施一般。

④装饰装修：房屋现状均为基础装修，外墙刷涂料；室内墙面刷乳胶漆；地面铺地砖；顶棚为刷乳胶漆；室内木门、塑钢窗，入户木门。

⑤建筑功能：估价对象建有防水、保温、隔热层、隔声，防水、保温、隔热、隔声效果好，能够满足居住功能的需求。

⑥建筑结构：混合结构。

⑦建成年代：约 2012 年建成。

⑧空间布局：一室一厅一卫，带有阳台。

⑨层高：约 2.8 米。外观：建筑物外观为现代简约风格，符合当下人们的审美标准。

⑩维护状况、工程质量、新旧程度：经现场查勘，整栋地基无沉降，外墙面刷涂料，无脱落，估价对象室内外墙体无不均匀沉降裂缝，墙面、楼地面未发现空鼓、起砂，部分房屋有渗漏，设备设施完好，保养、维护状况良好；有物业管理公司，物业管理一般；成新率一般。

4. 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的相关资料显示及注册房地产估价师实地查勘得知，房屋坐落于浙川县香花镇宋岗码头，房屋所有权人为南阳市天合伟业房地产开发有限公司，产权证号为 1401005376、1401005436、1401005431、1401005438、024541、024542，产别为股份制，房屋设计用途为住宅；国有

河南省农村土地资产评估有限公司 土地评估报告

土地使用权证号为浙国用(2011)字第0036号,土地使用权人为南阳市天合伟业房地产开发有限公司,用途为商服,权属性质为国有,使用权类型为出让,终止日期为2038年5月3日;

至价值时点,估价对象利用现状为空置,产权清晰,房屋符合现状城市规划条件,已被法院查封,有抵押。

(五) 价值时点

鉴于司法鉴定委托书未约定价值时点,故本次估价的时点确定为实地查勘日,即二〇二一年五月二十六日。

(六) 价值类型

价值类型: 市场价值。

价值定义内涵: 市场价值是指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

本估价报告遵循下列原则:

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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则,估价机构建立了行之有效的内部审核制度,以保证评估过程规范有序,既不受其他单位和个人的非法干预和影响,也不因估价师个人爱好或主管偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

3. 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。

本次评估中，比较法选取具有替代性的实例就是遵循了替代性原则。

4. 最高最佳利用原则

要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析，遵循了最高最佳利用原则。

5. 价值时点原则

要求评估价值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。

本次估价运用比较法时，对可比实例的期日修正体现了价值时点原则。

（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，自2021年1月1日实施）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年中华人民共和国主席令第 72 号，自 2020 年 1 月 1 日实施）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年中华人民共和国主席令第 28 号，自 2020 年 1 月 1 日实施）；

(4) 《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通过）；

(5) 《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，2016 年 12 月 1 日起施行；

(6) 《不动产登记暂行条例》中华人民共和国国务院令第 656 号；

(7) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2015 年 4 月 24 日中华人民共和国主席令第 25 号公布）；

(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）；

(11) 《司法鉴定程序通则》2016 年 3 月 2 日中华人民共和国司法部令第 132 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《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督

检验检疫总局联合发布《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

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

3. 本次估价采用的地方行业标准

(1) 河南省房地产估价技术指引。

4. 估价委托人提供的有关资料

- (1) 《国有土地使用证》、《房屋所有权证存根》复印件；
- (2) 《水岸雅宅实测面积》、《宋岗码头水岸雅宅1-5号楼房源》；
- (3) 《河南省淅川县人民法院价格评估委托书》；
- (4) 《河南省淅川县人民法院执行裁定书》复印件。

5. 房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- (1) 淅川县概况、规划、经济发展、城镇人口及自然、人文环境资料；
- (2) 淅川县城区房地产市场交易案例；
- (3) 注册房地产估价师现场查勘记录及搜集的资料；
- (4) 河南豫通房地产评估有限公司调查了解的近几年来淅川县房地产市场情况、影响因素量化资料。

(九) 估价方法

1. 选用的估价方法

估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象合法用途为住宅，近期区域内类似交易实例较多、易于搜集，交易价格透明，可比性强，且修正、调整体系完善，因此宜选比较法进行估价。

估价对象所在区域类似物业的建筑物及土地的建安费、管理费用、税费等成本数据易于收集，故本次采用成本法进行估价。

估价对象为住宅，现状为空置，供需圈内同一用途房屋租赁案例较少，难以收集可比实例租金，故不适宜采用收益法。

2. 估价方法定义

比较法：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。

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。

3. 估价测算的简要内容

(1) 运用比较法进行房地产估价时，按照以下步骤进行评估：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

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

(2) 选用成本法进行房地产估价时，按照以下步骤进行评估：①收集有关房地产开发成本、税费、利润等资料；②估算重新构建价格；③估算建筑物的贬值；④确定房地产价值。

房地产价值=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

(3) 对选用的两种估价方法的测算结果进行校核和比较分析，在确认各个测算结果无差错及其之间差异的合理性后，根据两者在适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差异程度等情况对比下，采用加权算数平均法，分析确定两种方法结果的影响权重，最后确定估价对象的价值。

估价对象评估单价=比较法评估单价×比较法影响权重+成本法评估单

价×成本法影响权重

(十) 估价结果

我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等有关法律、法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用比较法、成本法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 688.93 万元（详见估价结果明细表），大写人民币陆佰捌拾捌万玖仟叁佰元整。

估价结果明细表：

序号	产权证号	楼号	单元	房号	设计用途	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	1401005 376	1号楼	一单元	501	住宅	混合	5	5	50.98	2565	13.08
2		1号楼	二单元	101	住宅	混合	5	1	64.51	2617	16.88
3		1号楼	二单元	104	住宅	混合	5	1	64.51	2617	16.88
4		1号楼	二单元	301	住宅	混合	5	3	64.51	2722	17.56
5		1号楼	二单元	401	住宅	混合	5	4	64.51	2722	17.56
6		1号楼	二单元	404	住宅	混合	5	4	64.51	2722	17.56
7	1401005 436	2号楼	一单元	301	住宅	混合	5	3	64.51	2722	17.56
8		2号楼	一单元	303	住宅	混合	5	3	49.06	2722	13.35
9		2号楼	一单元	401	住宅	混合	5	4	64.51	2722	17.56
10		2号楼	一单元	403	住宅	混合	5	4	49.06	2722	13.35
11		2号楼	二单元	101	住宅	混合	5	1	64.51	2486	16.04
12		2号楼	二单元	203	住宅	混合	5	2	49.06	2669	13.09

13	1401005 431	3号楼	一单元	101	住宅	混合	5	1	53.10	2617	13.90	
14		3号楼	一单元	102	住宅	混合	5	1	42.86	2617	11.22	
15		3号楼	一单元	103	住宅	混合	5	1	42.86	2617	11.22	
16		3号楼	一单元	104	住宅	混合	5	1	53.10	2617	13.90	
17		3号楼	一单元	201	住宅	混合	5	2	53.10	2669	14.17	
18		3号楼	一单元	204	住宅	混合	5	2	53.10	2669	14.17	
19		3号楼	一单元	303	住宅	混合	5	3	47.23	2722	12.86	
20		3号楼	一单元	304	住宅	混合	5	3	53.10	2722	14.45	
21		3号楼	一单元	402	住宅	混合	5	4	47.23	2722	12.86	
22		3号楼	一单元	403	住宅	混合	5	4	47.23	2722	12.86	
23		3号楼	一单元	404	住宅	混合	5	4	53.10	2722	14.45	
24		3号楼	一单元	502	住宅	混合	5	5	57.63	2565	14.78	
25		3号楼	二单元	101	住宅	混合	5	1	53.10	2617	13.90	
26		3号楼	二单元	104	住宅	混合	5	1	53.10	2617	13.90	
27		3号楼	二单元	204	住宅	混合	5	2	53.10	2669	14.17	
28		3号楼	二单元	302	住宅	混合	5	3	47.23	2722	12.86	
29		3号楼	二单元	303	住宅	混合	5	3	47.23	2722	12.86	
30		3号楼	二单元	402	住宅	混合	5	4	47.23	2722	12.86	
31		3号楼	二单元	404	住宅	混合	5	4	53.10	2722	14.45	
32		1401005 438	4号楼	一单元	101	住宅	混合	6	1	52.83	2617	13.83
33			4号楼	一单元	201	住宅	混合	6	2	52.83	2669	14.10
34			4号楼	一单元	203	住宅	混合	6	2	46.99	2669	12.54
35			4号楼	一单元	204	住宅	混合	6	2	52.83	2669	14.10
36			4号楼	一单元	302	住宅	混合	6	3	46.99	2722	12.79

37		4号楼	一单元	404	住宅	混合	6	4	52.83	2722	14.38
38		4号楼	一单元	502	住宅	混合	6	5	46.99	2669	12.54
39	024541 024542	5号楼	一单元	104	住宅	混合	6	1	52.83	2617	13.83
40		5号楼	一单元	201	住宅	混合	6	2	52.83	2669	14.10
41		5号楼	一单元	204	住宅	混合	6	2	52.83	2669	14.10
42		5号楼	一单元	302	住宅	混合	6	3	46.99	2722	12.79
43		5号楼	一单元	304	住宅	混合	6	3	52.83	2722	14.38
44		5号楼	一单元	402	住宅	混合	6	4	46.99	2722	12.79
45		5号楼	一单元	403	住宅	混合	6	4	46.99	2722	12.79
46		5号楼	一单元	404	住宅	混合	6	4	52.83	2722	14.38
47		5号楼	一单元	502	住宅	混合	6	5	46.99	2669	12.54
48		5号楼	一单元	503	住宅	混合	6	5	46.99	2669	12.54
49		5号楼	一单元	504	住宅	混合	6	5	52.83	2669	14.10
合计									2576.19	—	688.93

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签字日期
赵勇帅	4120190199		二〇二二年五月十八日
闫志军	4120210124		二〇二二年五月十八日

(十二) 实地查勘期

二〇二一年五月二十六日至二〇二一年五月二十六日

(十三) 估价作业期

二〇二一年五月二十六日至二〇二二年五月十八日

(十四) 估价报告使用期限

二〇二二年五月十八日至二〇二三年五月十七日

河南省豫通房地产评估咨询有限公司

二〇二二年五月十八日



四、相关附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象实地查勘情况和照片
- (三) 《国有土地使用证》、《房屋所有权证存根》复印件
- (四) 《水岸雅宅实测面积》、《宋岗码头水岸雅宅1-5号楼房源》复印件
- (五) 《河南省淅川县人民法院价格评估委托书》复印件
- (六) 《河南省淅川县人民法院执行裁定书》复印件
- (七) 房地产估价机构营业执照复印件
- (八) 房地产估价机构备案证书复印件
- (九) 注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置图

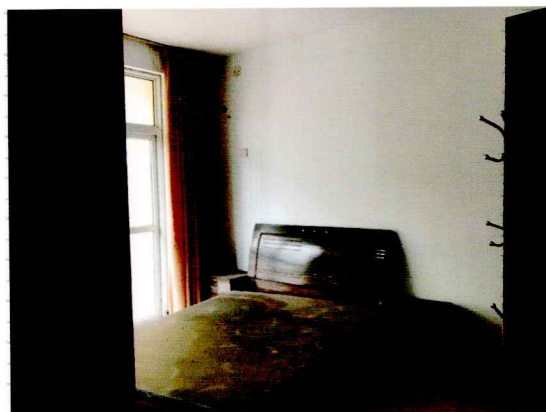
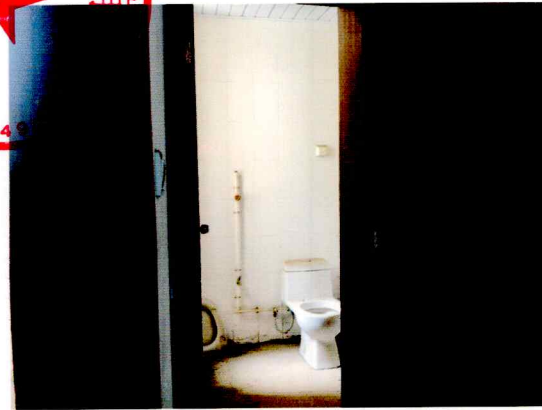


香花镇宋岗码头水岸雅宅照片

1号楼



2号楼



房地
01349

3号楼



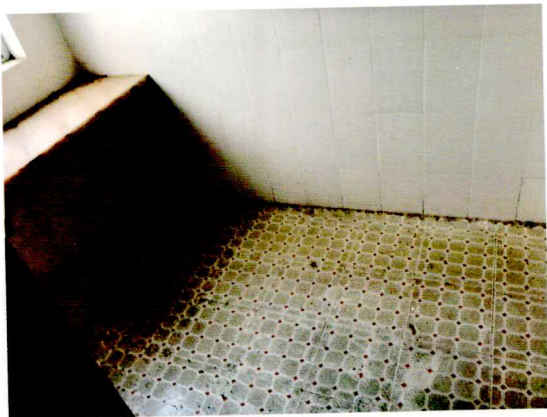
地产
134

4号楼



房地
有限公司
80134900

5号楼



地产
有限公司
101059134900

河南省淅川县人民法院 执行裁定书

(2022)豫1326执恢220号之一

申请执行人：河南淅川农村商业银行股份有限公司。

法定代表人：李华有，该公司董事

委托代理人：刘亚琪，该公司员工

被执行人：杨海洋，男，汉族，生于1963年10月9日，住淅川县老城镇黑龙泉村十三组，身份证号：411323196310093018。

被执行人：魏雪芳，女，汉族，生于1960年5月5日，住址同上，身份证号：411323196005053028。

被执行人：南阳市天合伟业房地产开发有限公司，住所地南阳市天山路万正商务大厦16楼。

法定代表人：罗援越

本院依据已经发生法律效力（2017）豫1326民初199号民事判决书，于2019年8月21日以（2019）豫1326执588号执行裁定书查封了被执行人南阳天合伟业房地产开发有限公司的位于淅川县香花镇宋岗码头房权证号为1401005376、1401005436、1401005431、1401005438、024541、024542号房产共49套住宅予以查封，并责令被执行人依法履行生效法律文书所确定的义务，但被执行人仍未履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十四条规定，裁定如下：

挂拍、拍卖南阳天合伟业房地产开发有限公司开发的位于淅川县香花镇宋岗码头房权证号为 1401005376、1401005436、1401005431、1401005438、024541、024542 号房产共 49 套住宅予。

本裁定送达后即发生法律效力。

执行员：郭胜武

执行员：张策宝

执行员：朱振涛

二〇二二年八月四日

书记员：肖 幸