涉执房地产处置
司法评估报告

估价报告编号：豫郑世纪评字[2022]061012S 号

估价项目名称：河南省南阳市卧龙区卧龙岗街道飞龙社区滨河西路 1288 号福星小区 1 号楼 2 单元 401 室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：南阳市卧龙区人民法院

房地产估价机构：河南世纪天元房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李金卯　　注册号：4120090017

余丝丝　　注册号：4120190284

估价报告出具日期：2022 年 06 月 28 日

致估价委托人函

南阳市卧龙区人民法院：

受贵院委托，我公司估价人员对贵院委托的河南省南阳市卧龙区卧龙岗街道飞龙社区滨河西路1288号福星小区1号楼2单元401室住宅用房进行了房地产市场价格评估。

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：本次估价对象为河南省南阳市卧龙区龙岗街道飞龙社区滨河西路1288号福星小区1号楼2单元401室的住宅用房，估价对象范围为建筑面积为156.4平方米的房屋及其所占用的土地使用权和估价对象于价值时点相对应的室内装饰装修，不包括室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

<table>
<tr><td colspan="6">南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表记载事项</td></tr>
<tr><td>所有权人</td><td colspan="2">蔡丽</td><td colspan="2">不动产权证号</td><td>1401023888</td></tr>
<tr><td>房屋坐落</td><td colspan="3">河南省南阳市卧龙区龙岗街道飞龙社区滨河西路1288号福星小区1号楼2单元401室</td><td>限制登记</td><td>查封，抵押</td></tr>
<tr><td rowspan="2">房产状况</td><td>所在层</td><td>总层数</td><td>建筑结构</td><td>建筑面积</td><td>规划用途</td></tr>
<tr><td>4</td><td>13</td><td>钢混</td><td>156.4 m²</td><td>成套住宅</td></tr>
<tr><td colspan="6">现场查勘情况</td></tr>
<tr><td>设施设备</td><td colspan="5">有水、电、通讯、燃气、暖气等，1号楼总层数13层（本单元总层数7层）。</td></tr>
</table>

价值时点：2022年06月24日。

价值类型：房地产市场价格，是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

估价方法：比较法、收益法。

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《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《河南省房地产估价技术指引》、《涉执房地产处

置司法评估指导意见（试行）》、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见（修订）》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，在合理的假设下，结合《南阳市卧龙区人民法院委托书》，按照估价程序，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，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，测算出**估价对象在价值时点的市场价格为人民币 128.22 万元，大写：人民币壹佰贰拾捌万贰仟贰佰元整，单价为 8198 元/平方米。**

特别提示：

1. 报告使用人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合理使用本评估报告。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。

2. 本次估价结果是以法律法规规定的转让人和买受人各自负担相关税费为前提。

3. 本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，并不是估价对象处置可实现的成交价格，也不作为对估价对象处置成交价格的保证。

4. 本次评估仅对估价对象于价值时点房地产本身的市场价格发表意见，未考虑在拍卖处置过程中的评估费、诉讼费、律师费，有可能存在的拖欠的水费、电费及其他应付税费。

5. 估价对象拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，存在时间差的情况下，可能会产生估价对象状况、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与价值时点状况不一致的情形，最终可能导致评估结果与价值时点不同，若发生明显变化的，评估结果应当进行相应调

整后才可使用。

6.报告使用人应当在评估报告使用期限或者评估结果有效期内使用，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价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.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。估价的详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

河南世纪天元房地产资产评估有限公司

法定代表人：王云飞印

2022 年 06 月 28 日

目 录

一、估价师声明 5
二、估价假设和限制条件 7
三、估价结果报告 12
（一）估价委托人 12
（二）房地产估价机构 12
（三）估价对象 12
（四）估价目的 14
（五）价值时点 14
（六）价值类型 15
（七）估价原则 15
（八）估价依据 18
（九）估价方法 19
（十）估价结果 21
（十一）注册房地产估价师 22
（十二）实地查勘期 22
（十三）估价作业期 22
（十四）估价报告使用期限 22
四、附 件 23

一、估价师声明

我们郑重声明：

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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4.我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，测算、判断，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.我公司注册房地产估价师已于2022年06月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象内外部状况进行了拍照及实地查勘记录，但仅限于对估价对象室内外状况和使用状况。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任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.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7.本估价报告需经注册房地产估价师签字（盖章），房地产估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效；

8.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。

9. 估价结果未扣除处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

10. 本报告以委托方提供的资料的真实性、合法性、完整性为前提，本公司未向有关政府部门核实，这些资料的真实性、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发表意见。若因资料失实或有隐匿而导致估价结果失实的，本公司不承担相应责任。

11. 本估价报告仅供委托人和法律、行政法规规定的估价报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。委托人或者其他估价报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本估价报告载明的使用范围和目的使用估价报告；委托人或者其他估价报告使用人违反前述规定使用估价报告的，本房地产评估机构及房地产估价师不承担责任。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

指估价项目通常有的、常见的估价假设，主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设

1.估价对象产权明晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让。

2.估价委托人提供了估价对象的《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）》、平面图复印件，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，本次评估有关估价对象权属、建筑面积等基本信息均来自于委托人提供的资料文件。

3.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。

4.注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积和土地使用面积以《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》所载数据为依据。

5.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。

6.本次估价已对估价对象可能存在的欠缴税收、水电费等进行了关注，由于委托人未能提供估价对象拖欠上述费用的相关资料，也未明确估价对象存在未明确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、水电费等费用，也不存在欠缴税金及相关费用等。

7.根据委托方提供的委托评估资料未明确显示估价对象存在租赁权、用益物权及占用使用情况，注册房地产估价师经过实地查勘，并进行尽职调查后也未发现、掌握其存在有上述情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占用使用情况。

8.根据注册房地产估价师了解人民法院处置涉执房地产有关费用的惯例，处置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涉执房地产处置价款中扣除，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涉执房地产处置价款中扣除，此次评估结果不扣除上述费用。

9.估价对象为一整幢楼中的一套房地产，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

10.市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

11.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。

12.假定估价对象概无附带可能影响其价格的负担、限制等，也未考虑

快速变现等处分方式带来的影响。

（二）未定事项假设

未定事项假设应说明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。

本委托估价项目，委托人未提供相关信息，本次估价假设土地权属完备，在依本估价目的使用时不受限制。

（三）背离事实假设

估价对象因借款合同纠纷被南阳市卧龙区人民法院进行处置，根据房地产司法鉴定估价需要，不考虑被处置财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及抵押、租赁、查封等因素的影响。

（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。

本委托估价项目，委托人未提供相关信息，无不相一致假设。

（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应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，对缺少该资料及相对应的估价对象状况的合理假定

估价委托人提供了估价对象《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）》、平面图复印件，本次估价假定《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）》、平面图复印件与原件相符，真实、合法、有效。

（六）估价报告使用限制

1.估价结论为满足以上全部假设前提条件下的价格。

2.本估价报告仅为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据时使用，不做它用。本估价报告书必须完整使用，对仅使用其中部分内容所导致的损失，我们不承担责任。

3.报告使用人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合理使用本评估报告。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.本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。如超过使用期限，或价值时点之后、使用期限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。

5.本报告的估价结果未考虑在拍处置过程中的评估费、诉讼费、律师费、有可能存在的拖欠的水费、电费及其他应付税费。

6.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，则不能成为有效的估价报告。

7.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。

8. 本估价报告分为“房地产估价报告”和“估价技术报告”两种。“房地产估价报告”提供给委托方，“估价技术报告”根据规定供估价机构存档和有关管理部门查阅。

9. 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，如因资料真实性问题引起估价对象价格失真，本公司不承担相应责任。

10. 报告估价结果单价保留整数，总价保留两位小数。

11. 估价对象拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，存在时间差的情况下，可能会产生估价对象状况、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与价值时点状况不一致的情形，提请报告使用者注意！

12. 本报告由河南世纪天元房地产资产评估有限公司负责解释。

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：河南世纪天元房地产资产评估有限公司

法人代表：王云飞

地　　址：河南自贸试验区郑州片区（郑东）和光街10号东方陆港G栋4层7号

备案等级：一级

证书编号：B41010021

有效期限：2020年04月07日至2023年04月06日

（三）估价对象

1.估价对象范围

本次估价对象为南阳市卧龙区龙岗街道飞龙社区滨河西路 1288 号福星小区1号楼2单元401室的住宅，估价对象范围为建筑面积为156.4平方米的房屋及其所占用的相应土地使用权和估价对象于价值时点相对应的室内装饰装修，不包括室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

2.估价对象区位状况

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、可利用的交通工具、交通管制、停车方便程度）、环境状况（自然环境、人文环境、景观）、外部配套设施（基础设施、公共服务设施）等因素。详见下表：

位置	坐落	南阳市卧龙区滨河西路与汉江路交叉口西北角
	方位	滨河西路西侧、汉江路北侧

状况	与重要场所的距离	邻近白河，距市中心稍远
	临街状况	东临滨河西路，南临汉江路
	朝向	估价对象建筑物主体为一拐角楼
	楼层	本单元总层为 7 层，估价对象所在楼层为 4 层
交通状况	道路状况	估价对象所在区域有交通主干道：滨河西路、雪枫路等，生活型次干道汉江路等，道路纵横交错交织成网，通达度高，出行较便捷
	可利用交通工具	估价对象周边有 33 路、K23 路、K29 路等公交线路，公共交通较便捷；估价对象所在位置出行可利用公交、出租车、私家车等交通工具，出行较便捷。
	交通管制	对外交通滨河西路与汉江路交叉口、设有红绿灯；无其他交通管制
	停车方便程度	估价对象所临道路较宽，可通机动车
环境状况	自然环境	临近白河景观带等
	人文环境	估价对象附近有南阳理工学院、张仲景国医学院等
	景观	估价对象所在区域为居民居住区域，周边配套有白河景观带、南阳市汉画馆等自然景观及人文景观
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域基础设施达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气、暖气）
	公共服务设施	估价对象所在区域内有枫桥水岸幼儿园、伊顿幼儿园、南阳市第四十四小学校、南阳市第三十四小学、南阳市卫生职工学校、南阳市第八中学校、南阳市张仲景医院、南阳市卧龙区宛西社区卫生服务站等教育、医疗机构；生活设施有卧龙岗街道桂花城便民菜店、丞帑超市、聚鑫商行、川鼎汇火锅烧烤食材超市、亿惠生活市、春天大药房(桂花城店)，洛阳银行(社区银行)、邮政储蓄银行(南阳市卧龙岗营业所)等。

3. 估价对象实物状况

土地状况：估价委托人未提供土地相关信息，现场查勘所在宗地地势平坦、承载力高、形状规则，东临滨河西路、南临汉江路、其它面均为居民区。

建筑物实物状况描述包含名称、规模（建筑面积等）、用途、建筑结构、层数和高度、新旧程度、外观、装饰装修、空间布局、建筑功能、设施设备、室外公共配套设施完备程度、房屋维护状况等因素，详见下表：

建筑物实物状况		
基本情况	名称	南阳市卧龙区龙岗街道飞龙社区滨河西路 1288 号福星小区 1 号楼 2 单元 401 室
	规模（建筑面积等）	估价对象为住宅用房，建筑面积为 156.4 平方米
	用途	成套住宅

	建筑结构	钢混结构
	层数和总高度	估价对象本单元地上总层数为 7 层，估价对象位于第 4 层
	建成年代和新旧程度	估价对象建成年份较晚，维护和使用状况好，成新率较高。
	外观	外立面刷防水涂料
	装饰装修	室内地面铺木地板；客、餐厅墙贴壁纸等，天棚吊顶；卧室墙面贴壁纸等，顶棚刷乳胶漆涂料；厨房卫生间地面铺防滑地板砖，墙面贴瓷片，顶棚扣板吊顶；铝合金窗，入户处装防盗门、室内木门。
	空间布局	估价对象为住宅用房，空间分区及各个空间的交通流线合理，布局合理
	建筑功能	住宅用房
	设施设备	有水、电、通讯、双气等设施设备
	室外公共配套设施完备程度	有物业管理
	维护及完损程度	基础稳固、无沉降情况，墙面和顶棚无损伤等情况

4. 估价对象权益状况

估价对象权益状况包含所有权人、证号、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权力情况、权属清晰情况等。详见下表：

<table>
<tr><td colspan="6">南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表记载事项</td></tr>
<tr><td>所有权人</td><td colspan="2">蔡丽</td><td>不动产权证号</td><td colspan="2">1401023888</td></tr>
<tr><td>房屋坐落</td><td colspan="3">河南省南阳市卧龙区龙岗街道飞龙社区滨河西路 1288 号福星小区 1 号楼 2 单元 401 室</td><td>限制登记</td><td>查封，抵押</td></tr>
<tr><td rowspan="2">房产状况</td><td>所在层</td><td>总层数</td><td>建筑结构</td><td>建筑面积</td><td>规划用途</td></tr>
<tr><td>4</td><td>13</td><td>钢混</td><td>156.4 m²</td><td>成套住宅</td></tr>
<tr><td colspan="6">现场查勘情况</td></tr>
<tr><td>设施设备</td><td colspan="5">有水、电、通讯、燃气、暖气等，1 号楼总层数 13 层（本单元总层数 7 层）。</td></tr>
<tr><td colspan="6">估价对象现自用，拖欠税费情况不详。</td></tr>
</table>

（四）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（五）价值时点

依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），本次价值时点确定为

实地查勘日,即2022年06月24日。

（六）价值类型

房地产市场价格，是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

本次估价以市场价格标准为原则确定估价对象在价值时点的客观合理价格。

所谓市场价格，是指某种房地产在市场上的平均交易价格：

1.估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化,但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

2.即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

3.即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

4.买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买(不是非买不可)，卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

5.买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子之间、业主与租户之间特殊或者特别的关系，不是关联交易。

（七）估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则等技术性原则。

1.独立、客观、公正原则

所谓独立，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的

任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次评估是我们是在独立、客观、公正的基础上进行的测算。

2. 合法原则

合法原则中，所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例各单行条例），国务院所属部分颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记薄（房屋登记薄、土地登记薄）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。但遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次评估数据来源于估价委托人提供的《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》，权利信息以此为准，在估价过程依据依据合法原则，设定其用途、权属等。

3. 价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价

值，在不同时间点上发生的现金流量对其价值影响不同。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。所以强调：价值时点原则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。

本次估价是根据委托人的委托，与价值时点对估价对象的市场价格进行测算，估价对象状况、房地产市场状况均为价值时点是的状况，此价格是在一个时间点的价格，因此遵循了价值时点原则。

4. 替代原则

替代原则，指评估价值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应在合理范围内。

在通常情况下，由于房地产的独一无二特性，难以找到各方面状况与估价对象相同的房地产，所以实际上寻找与估价对象具有替代性的相似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，再根据他们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，在同一个城市、同一个时期，为了同一种估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估应有合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价格不应低于较差的房地产的评估价格。

本次估价测算的依据是市场上与估价对象具有替代性的相似房地产，且在运用比较法和收益法测算过程中都是运用的替代原则。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则，指评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下

的价值或价格。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：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。实际估价中在选择估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

估价对象所处区域为南阳市卧龙区成熟市区，教育、医疗、生活等基础配套设施完备，以及估价对象周边自然与人文经济环境状况良好。业主在购买之后除可供自己居住外，也可在二手物业市场出租、出售，均具有一定的市场前景和市场空间。估价对象用途为成套住宅，其所处位置较优、合理的户型，按成套住宅用途维持现状、继续利用最为合理的，遵循了最高最佳利用原则。

（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》（中华人民共和国主席令第四十五号，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 日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 08 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修订，自 2020 年 1 月 1 日施行）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 08 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修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《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 号公布）。

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）中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

（3）《河南省房地产估价技术指引》；

（4）房地产估价报告定量评审标准；

（5）《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

（6）河南省房地产司法鉴定估价指导意见（修订）。

3. 估价委托人提供的有关资料

（1）《南阳市卧龙区人民法院委托书》；

（2）《河南省南阳市卧龙区人民法院民事裁定书》复印件；

（3）《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）》、平面图复印件；

（4）其他有关资料。

4. 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）南阳市卧龙区住宅用房房地产市场价格资料；

（2）南阳市卧龙区概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

（3）注册房地产估价师现场获取的资料；

（4）其他有关资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），在房地产估价中，应根据估价对象及其所在地房地产市场状况等客观条件，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。我们对估价对象进行了详细的实地查勘，依据《房地产估价规范》及《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》，经充分研究和论证，确定选用的估价方法及理由如下：

1. 方法的选用及理由

估价方法适用性分析

估价方法	选取要求	选取理由及为选用理由	是否选取
比较法	估价对象所在区域内的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。	本次估价对象为住宅，估价对象所在区域内类似的交易实例较多，较易收集到可比实例，故本次可采用比较法进行估价。	是
收益法	估价对象或者同类房地产有收益或潜在收益性的，应选用收益法。	估价对象所在同一供需圈内类似物业的租赁案例较多，较易收集到可比租金，故本次宜采用收益法进行估价。	是
成本法	估价对象可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法。	估价对象所在区域内基础和公用配套设施较好，住宅区成熟度较高，二级和三级市场交易活跃，价值增值较大，运用成本法不能如实的反应估价对象的市场价值，故此不宜采用成本法进行估价	否
假设开发法	估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值，应选用假设开发法。	估价对象为已建成并可正常投入持续利用的物业，属于无需更新改造、拆除重建或改变用途的房地产，故本次不宜采用假设开发法进行估价。	否

根据以上分析，本次宜采用比较法和收益法进行评估。

2. 估价技术路线

估价技术路线：比较法，即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，也称收益资本化法、收益还原法，是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用报酬资本化法中的持有加转售模式。估价对象规划用

途为成套住宅，至价值时点，自然寿命剩余年限比较长，收益期比较长，难以预测该期限内各年净收益，先持有几年再出售比较贴近市场上典型投资者的市场行为，因此本次估价采用持有加转售模型。

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等，采用比较法、收益法测算估价对象于价值时点的市场价格。

3.估价方法的定义及公式

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。其公式为：

比较价格=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，也称收益资本化法、收益还原法，是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式：

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

式中:V 为房地产收益价格，A_i为年净收益，Y_i为还原利率，i 为收益年限,V_t为持有期满时的房地产价值,Y_t为持有期折现率,t 为折现期。

（十）估价结果

我公司人员经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《河南省房地产估价技术指引》、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见（修订）》等法律法规和技术标准，

遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，在合理的假设下，结合《南阳市卧龙区人民法院委托书》，按照估价程序，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，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，测算出**估价对象在价值时点的市场价格为人民币 128.22 万元，大写：人民币壹佰贰拾捌万贰仟贰佰元整，单价为 8198 元/平方米。**

（十一）注册房地产估价师

姓　名	注册号	签名	签名日期
李金卯	4120090017	中国注册房地产估价师 注册号:4120090017 李金卯 执业专用章 4101002101	2022 年 06 月 28 日
余丝丝	4120190284	中国注册房地产估价师 注册号:4120190284 余丝丝 执业专用章 4101002101	2022 年 06 月 28 日

（十二）实地查勘期

2022 年 06 月 24 日。

（十三）估价作业期

2022 年 06 月 24 日至 2022 年 06 月 28 日。

（十四）估价报告使用期限

自估价报告出具之日起为一年。

四、附　件

（一）估价对象位置图

（二）估价对象内外部状况以及环境景观照片

（三）估价委托人提供的司法鉴定委托书复印件

（四）估价委托人提供的民事裁定书复印件

（五）估价委托人提供的《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）》、平面图复印件

（六）房地产估价机构营业执照复印件

（七）房地产估价机构备案证书复印件

（八）注册房地产估价师注册证书复印件