

涉执房地产处置 司法评估报告

(唐湾491)



估价项目名称：南阳市卧龙区彭营唐湾二组曾广永名下涉执房
产处置司法评估报告

估价委托人：南阳市卧龙区人民法院

房地产估价机构：河南方平房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：时晓阳 (4120060006)

杨 波 (4120170043)

董 涛 (4120110004)

估价报告出具日期：2022年9月5日

估价报告编号：豫洛方平估(2022)第A09003号



致估价委托人函

南阳市卧龙区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于南阳市卧龙区彭营唐湾二组曾广永名下的涉执房产进行了市场价值评估。估价对象权属等基本状况见下表：

所有权人	曾广永		
不动产权证号	宛市房 4040869		
坐落	卧龙区彭营唐湾二组		
房屋总层数	2	所在层数	1-2
测绘建筑面积 (m ²)	302.58 (原证载面积 117.16 平方米, 扩建 185.42 平方米)		
房屋结构	混合	规划用途	住宅
房屋性质 (实勘)	宅基地自建房	建筑年代	1991 年 (2002 年扩建)
查封机关	南阳市卧龙区人民法院		
查封开始时间	2020 年 10 月 30 日	查封终止日期	2023 年 10 月 29 日
查封文号	(2020) 豫 1303 执 2672 号		

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022 年 8 月 1 日。

价值类型：本次评估的是估价对象房产的市场价值。市场价值是指在下列交易条件下最可能实现的价格：①交易双方是自愿地进行交易的②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的



专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

估价方法：成本法

估价结果：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》《河南省司法鉴定估价指导意见》《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》和有关法律、法规，遵循估价原则，采用成本法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值合计为人民币 290586 元（大写：贰拾玖万零伍佰捌拾陆元整），建筑面积单价详见估价结果明细表。

估价结果明细表：

币种：人民币

估价对象	勘查结构	建筑年代	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1 幢有证部分房产	砖混 2 层	1991	117.16	1006	117863
2 幢无证房产	砖混 1 层	2002	24.76	883	21863
1 幢扩建无证部分房产	砖混 2 层	2002	160.66	939	150860
合计			302.58		290586

备注：依据委托方要求，本次评估仅评估房产价值，不包括房产所在宅基地使用权的价值。房产所占用的宅基地使用权根据相关法律规定仅允许在村集体成员中流转，提请报告使用人注意。

本估价报告使用期限自报告出具之日 2022 年 9 月 5 日起一年内有效。

特别提示：以上内容摘自房地产估价报告书，欲全面了解本估价项目情况，应认真阅读报告书全文，特别是《估价假设和限制条件》。

法定代表人：宁晓宇



河南方平房地产估价有限责任公司





目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
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:	26
(六) 价值类型:	27
(七) 估价原则:	27
(八) 估价依据:	28
(九) 估价方法:	30
(十) 估价结果:	32
(十一) 参加估价的注册房地产估价师	32
(十二) 实地查勘期	32
(十三) 估价作业期	33
(十四) 房地产估价报告使用提示	33
附件	34



注册房地产估价师声明

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，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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本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、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、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》和河南省房地产估价与经纪人协会发布的《河南省房地产估价技术指引》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们估价人员时晓阳、杨波已于2022年8月1日对估价对象进行了实地查勘并进行记录和现场摄像，包括估价对象的外观、内部状况、景观等，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数据准确性调查的责任，不承担调查确认相关权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难以接触到的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、本估价报告需经估价人员签名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。

参加本次估价的注册房地产估价师签字（章）：

注册房地产估价师	注册号	签字（章）	签名日期
时晓阳	4120060006		2022年9月5日
杨波	4120170043		2022年9月5日
董涛	4120110004		2022年9月5日



估价假设和限制条件

一、估价报告结论成立的假设条件：

(一) 一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《南阳市卧龙区人民法院委托书》《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》《南阳市卧龙区人民法院协助执行通知书》《南阳市卧龙区人民法院送达回证》《南阳市不动产登记服务中心不动产权登记记载表》《南阳市房屋所有权证存根》《房产面积测绘报告书》，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，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房产面积测绘报告书》记载建筑面积大体相当。

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、本次评估人民法院未书面明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本报告假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用情况。

7、本次评估人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次评估假定估价对象按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担应缴税费。

8、本次评估人民法院未书面明确本案涉执司法评估过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费的承担方式。本地人民法院历史处理惯例上述财产处置费用均是从财产处置价款中扣除，故本次司法评估房地产价值未扣除上述费用。

(二) 背离事实假设

估价对象在价值时点被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素对房地产市场价值的影响，假设估价对象不存在也不涉及任何法律纠纷。

(三) 依据不足假设

1、从委托人提供的资料及实地勘察情况来看，估价对象属于宅基地自建房，扩建的房产没有超出宅基地范围且最高为二层，本次评估假设扩建的房产可以补办报批手续和产权登记，所需费用按照成本价值的百分之十五估算扣除。本假设若与当地相关政策严重不符，相关权利人可以向本报告委托人提供相关证明，修正本次估价结果。

2、估价对象不存在拖欠施工工程费、水费、电费及其他相关税费情况。



二、估价限制条件:

1、本估价报告所涉及的估价对象范围系由委托方限定，所确定的房产价格仅供人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，具体用作审理案件的房产范围及数额由委托方决定。如委托方指定估价对象范围和具体位置与事实不符，需及时通知我公司重新进行司法鉴定估价。

2、本估价报告所依据的有关资料，由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

3、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

4、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，对估价对象在未来处分中涉及的有关税费未予考虑。

5、本报告数据全部采用电算化连续计算得出，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估价结论的准确性。

6、本估价报告估价结果合计为 290586 元，本次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，不得用于其它目的，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

7、本报告由封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件清单等七部分组成完整的估价报告，不得分割使用。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”提供给委托方，“估价技术报告”根据有关规定存档。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，亦不得以其他方式公开发表。

8、本估价报告使用期限自报告出具之日 2022 年 9 月 5 日起为一年内有效。若报告使用期限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，委托方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。

9、如发现本估价报告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。



估价结果报告

（一）估价委托人：

姓名：南阳市卧龙区人民法院

地址：河南省南阳市人民北路 986 号

（二）房地产估价机构：

机构名称：河南方平房地产估价有限责任公司

法定代表人：宁晓宇

住所：河南省洛阳市涧西区延安路富地国际 B 座 1101-1105 室

备案等级：一级

证书编号：B41030011

证书有效期：至 2024 年 6 月 3 日

统一社会信用代码：91410303763117354B

（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而评估房产市场价值。

（四）估价对象：

根据估价委托人所提供的与本次估价范围有关的资料复印件及实地查勘状况，估价委托人指定的估价范围为：房屋坐落南阳市卧龙区彭营村唐湾二组建筑面积为 302.58 平方米的住宅用途房产（含相关权益）。

1. 区位因素

南阳，古称宛，河南省辖地级市，位于河南省西南部、豫鄂陕三省交界地带，因地处伏牛山以南，汉水以北而得名。总面积 2.66 万平方公里。2017 年全市现辖 2 个行政区、4 个开发区、10 个县、1 个直管市。2018 年



户籍人口 1194.23 万人，常住人口 1005.02 万人，在河南省 18 个省辖市中面积最大、人口最多。

南阳是国家历史文化名城，有 2000 多年的建城历史，为楚汉文化的发源地。夏朝初，禹把今南阳境内邓州作为都城。商朝、周朝时，现南阳境内有申、邓、谢等诸侯国。春秋时楚设宛邑，楚国属地，全国冶铁中心，屈原扣马谏王地，秦楚丹阳之战发生地，秦设南阳郡治宛城，西汉时为全国六大都会之一，曾孕育出科圣张衡、医圣张仲景、商圣”范蠡、智圣诸葛亮、谋圣姜子牙、名相百里奚等历史名人。三国时期，南阳是诸葛亮躬耕之地、刘备“三顾茅庐”发源地。南水北调，源起南阳淅川。南阳淅川是世界最大调水工程南水北调中线陶岔渠首枢纽工程所在地和重要的核心水源区之一。

南阳为豫陕鄂区域性中心城市、河南省域次中心城市。豫西南政治、经济、文化、科教、交通、金融和商贸中心，城市规模位居河南第三。先后荣膺中国优秀旅游城市、中国月季之乡、首批国家新能源示范城市、中国十大最具创新力城市、中国最具幸福感城市等荣誉称号。2015 年南阳入选中国新兴城市投资吸引力排行榜 20 强。2017 年 6 月南阳市被命名国家卫生城市。2018 年 10 月，获得“2018 年国家森林城市”荣誉称号。

卧龙区位于南阳市中心城区西部，东与宛城区、方城县相邻，西与镇平县接壤，南界新野，北连南召，是南阳市党、政、军机关所在地，是全市的政治、经济、文化、商贸中心，是南阳市中心城区发展壮大基本空间和重要载体。全区总面积 1017 平方公里，其中建成区面积 27 平方公里。

估价对象位于南阳市卧龙区彭营村唐湾二组，周边道路东为车站南路，西为北京南路，北为躬耕路、南为雪枫西路。估价对象位于村集体居住区，道路狭窄，对外交通便利程度较差；估价对象所在区域环境状况一般。估



价对象所处区域内居住人口集聚程度一般，周边基础设施状况一般、公共配套设施完善度不高，城市规划近期对估价对象无不利影响。估价对象所处地段一般，周边城市公共配套设施和生活服务设施基本齐全，适宜居住使用。

2. 土地基本情况:

估价对象坐落于河南省南阳市卧龙区彭营村唐湾二组。周边主要道路：东为车站南路，西为北京南路，北为躬耕路、南为雪枫西路；宗地形状呈规则多边形，地势平坦；地基承载力一般。土地性质：集体土地；开发程度：“五通一平（通路、上水、下水、通电、通讯通及场地平整）”。

3. 建筑物基本情况:

估价对象为 2 层混合结构住宅楼，总建筑面积 302.58 平方米。其中有产权证房产部分面积为 117.16 平方米，建于 1991 年，一层层高 3.6 米，二层层高 3.17 米；2002 年扩建部分房产面积为 185.42 平方米，层高 3.9 米。外墙涂料粉刷，局部外墙贴瓷砖，铝合金窗（局部木窗），室内地面水泥地坪（局部铺设地板砖），内墙面涂料粉刷。

估价对象空间布局按住宅设计建造，综合分析估价对象建筑物适宜作为住宅使用。

4. 权益基本情况:

估价对象所有权人为曾广永，不动产权证号为宛市房 4040869，证载建筑面积为 117.16 平方米（测绘报告建筑面积为 302.58 平方米）；规划用途：住宅；估价对象土地使用权类型为集体土地宅基地。

估价对象在价值时点已被南阳市卧龙区人民法院查封，查封文号：（2020）豫 1303 执 2672 号，查封开始日期：2020 年 10 月 30 日，查封终止日期 2023 年 10 月 29 日。

5. 市场背景描述与分析



1) 全国房地产相关政策和整体市场背景概述

2021年，全国宏观政策跨周期调节扎实推进，保供稳价和助企纾困力度加大，国民经济持续恢复。主要宏观指标总体处于合理区间，呈现经济增长较快、物价较低、就业较好、国际收支平衡的特点。从经济增速看，前三季度，我国GDP同比增长9.8%，高于6%以上的预期目标。从物价看，居民消费价格总水平稳定，1~11月份，CPI同比上涨0.9%，低于3%左右的预期目标。

从内需看，消费和投资稳定恢复，居民消费稳步升级。前11个月，社会消费品零售总额同比增长13.7%，基本生活类和升级类商品消费增势良好。投资增长总体平稳，新型基础设施加快建设，建成全球最大的5G独立组网网络。制造业投资同比增长13.7%，高技术产业投资增长16.6%，社会领域投资保持两位数增长。

对外贸易则量增质升，结构继续优化。前11个月，我国进出口总额35.39万亿元，同比增长22.0%，超过去年全年规模，创历史同期最高；机电产品出口比重达59%，民营企业进出口占比达48.5%。1~10月份，我国对“一带一路”沿线国家进出口总额同比增长23%。中欧班列开行12605列，超过去年全年总量，货运量同比增长33%。

从国际收支看，前11个月，我国进出口贸易顺差3.76万亿元，同比增长20.1%。11月末，我国外汇储备余额32224亿美元，连续7个月稳定在3.2万亿美元以上。

1~11月份，全国一般公共预算收入同比增长12.8%，一般公共预算支出增长2.9%；在2020年为市场主体减负超过2.6万亿元基础上又进一步减



税降费。稳健的货币政策灵活精准，截至 11 月末，金融机构人民币贷款余额同比增长 11.7%，广义货币 M2 余额增长 8.5%，保持了流动性合理充裕，促进了市场主体综合融资成本稳中有降。

2021 年，经济发展的质量和效益也在提升。2021 年前三季度，全国居民可支配收入同比实际增长 9.7%，两年平均增长 5.1%，与经济增长基本同步。前三季度，全国居民人均工资性收入同比名义增长 10.6%；人均转移净收入两年平均名义增长 8.4%，超过 2019 年同期增速。

2021 年，全国房地产市场前热后冷。上半年房地产调控不断加码，三道红线试点范围扩大、贷款集中度管理全面实施、22 城双集中供地首次推出、住建部约谈 18 城相关负责人、严防与查处经营贷违规流入房地产、多地推出学区房新政与二手房指导价政策等陆续出台；上半年热点地区房地产市场沿续 2020 年下半年以来的活跃态势，房价与地价继续上涨。下半年房地产市场快速降温，热点城市房产交易量急降，第二批集中供地城市的土拍集体遇冷，70 城二手房价指数 8 月首次转跌，十几家上市房企陆续信用违约，多数民企出现程度不一的经营困难。9 月底开始，房地产融资略有松动，政策底部显现，但市场面与企业面继续走弱。

2021 年 1-10 月份，全国商品房销售面积 143041 万平方米，同比增长 7.3%。回顾历史，2001 年至 2009 年期间，属于高增长时代，特别是 2005 年和 2009 年，同比增速高达 40%以上。仅 2008 年在全球金融危机的影响下，同比大幅下跌了 18%。2010 年以来，增速下了一个台阶，多数年份低于 10%。其中，2014 年，市场降温，是 20 年来第二个下跌的年份。2016 年，随着各地去库存的推进以及政策环境的整体宽松，增速高达 23%，创 2010 年以



来新高。2017年，由于调控不断升级，信贷政策趋紧，增速明显回落。2018年，调控政策和信贷政策继续趋紧，增速进一步回落至1.3%。2019年上半年部分一二线城市出现小阳春，但7.30政治局会议后市场有所转冷，同比微降0.1%。2020年疫情后政策略有放松，推动销售增长2.6%。从月度累计情况看，本轮上升周期，2016年年初增速大幅回升，4月见顶，后增速逐步趋稳回落至2019年初，此后同比增速一直在0轴附近小幅震荡。受疫情影响，2020年1-2月全国商品房销售面积同比大幅下降，3月随着各地房企复工复产，商品房销售逐渐恢复正常，11月同比转增。2021年，1-2月增速冲高，属于上一年基期值过低造成的异动，3月开始增速持续回落。上半年调控不断升级，下半年全国新房销售快速降温，伴随着部分房企暴雷，市场情绪趋于悲观。

从城市分类情况看，中部地区同比增速最高，东北地区持续低迷。2010-2012年，商品房销售面积基本保持平稳，2013年，成交量增速较快。2014年，市场降温，在限购、限贷政策放松后，2015年房地产市场开始复苏。2016年，在一线城市和部分热点二线城市带领下，东部地区成交面积大增31.3%。2017-2019年，此前成交火热的城市开始轮动降温，东部地区成交面积连续3年小幅下降。2020年信贷策整体相对宽松，东部地区尤其是长三角和珠三角房地产市场回暖明显。2021上半年成交活跃，下半年降温，1-10月同比增长9%。中部地区。2010-2013年商品房销售面积逐年缓慢增长。2014年和2015年连续降温。2016年大幅增长42.3%。2017年、2018年继续小幅增长。2019年、2020年，连续两年小幅下降。2021年1-10月同比增长11.5%，是四个地区中最高增速，但下半年同样降温明显。



从城市层级来看，2021年1-10月，一、二、三线典型城市二手房成交量同比增速分别为4.8%、2.9%和-0.4%。一线城市增速明显收窄，主要原因有两点：其一，一线城市去年市场恢复最快，同期基数最大；其二，一线城市今年二手房调控在三类城市中最严厉，市场降温也最快、幅度最大。如深圳是全国最早出台二手房指导价的城市，今年下半年成交量连创近10年最低值。二线城市增速较去年略扩大，主要原因是去年基数相对较低。三线城市二手房成交量微幅下降，主要原因是市场需求在三类城市中最小，因此市场弹性也最小，降温状态下最容易出现疲态。

2021年1-10月份，全国房地产开发企业土地购置面积15824万平方米，同比下降11.0%。回顾历史，2009年，房企土地购置面积增速为历史较低水平。2010年，土地购置面积快速上升。2011年，创历史最高值，其后呈震荡下滑态势。2012年呈现前跌后稳，全年成交仍处于历史低位。2013年，土地市场伴随房地产市场回暖而火爆，龙头企业集中拿地，土地购置面积同比呈现逐步上扬态势。2014年，市场低迷，房企资金紧张，购地节奏有所放缓。2015年，房地产市场初步复苏，但去库存压力很大，房企预期仍偏悲观，土地购置面积及其增速创近十几年来新低。2016年，市场回暖，但区域差异大，一二线房地产市场活跃；三四线城市仍需去库存；全年土地购置面积仍同比下跌，但跌幅明显收窄。2017年，二三四线房地产市场普遍火爆，去库存效果显著，开发商补库存意愿强烈，土地购置面积同比增速创2011年以来新高。2018年上半年，三四线城市和部分热点二线城市房屋销售继续火热，开发商拿地热情高涨，下半年土地市场有所降温，全年土地购置面积增速略低于2017年。2019年，部分城市房地产市场转冷，



下半年调控政策继续收紧，土地购置面积同比下降。2020年，随着疫情后货币政策的宽松和全国复工复产，土地购置面积同比降幅收窄，下半年地市降温，降幅持续小幅扩大。从月度数据来看，2019年土地购置面积同比负增长。2020年随着全国复工复产，降幅收窄，下半年地市降温，降幅小幅扩大。2021年1-2月，受去年疫情低基数影响，同比增速创2012年以来新高，3月后增速持续回落，5月由正转负，6-10月降幅在-10%左右震荡。

2021年1-10月份，全国房屋新开工面积166736万平方米，同比下降7.7%。回顾历史，2001至2011年，同比增速都保持正增长，是房地产开发一路高歌猛进的节奏。2011、2012年受调控政策影响，企业观望气氛加重，新开工面积增速逐步下行，2012年首次出现同比负增长。2013年房地产市场回暖，房屋新开工面积增速明显回升。2014年受到行业整体下行影响，房屋新开工面积明显回落。2015年延续回落态势，同比跌幅再次扩大，去库存压力依旧较大，开发商开发节奏放缓。2016年至2019年，全国房地产市场总体繁荣，房企拿地积极，新开工面积同比连增四年。2020年，主要由于疫情原因，房屋新开工面积同比下降。2021年由于市场大降温，房企减少开工，同比下降。从月度数据来看，本轮上升周期，2016年初新开工面积同比增速由负转正，维持正增长至2019年底。2020年经历了疫情爆发和房企陆续复工复产，新开工面积同比增速大幅跳水后降幅持续收窄。2021年3月以来，年初累计新开工面积同比增速快速回落，7月由正转负，10月降幅进一步扩大。主要是上半年调控不断升级，房企融资紧张，经营风险暴露，拿地能力大降，开工节奏放缓。



2021年1-10月份,全国房地产开发投资124934亿元,同比增长7.2%。回顾近20年走势,2001年至2011年,全国房地产开发投资增速总体较大。2011年之后,随着宏观经济持续降速,以及房地产市场持续调控,行业总体降速,房地产开发投资增速连续下滑,跌至2012年的16.3%。2013年随着房地产市场的回暖,投资增速有所回升。2014年在行业持续低迷的情况下,投资增速明显回落。2015年,在房地产市场复苏力度较弱、库存不断积压的背景下,开发投资增速仅1%,创历史新低。2016年,一、二线城市复苏,房地产开发投资增速有所回升。2017年,随着三四线房屋销售火热,全国房地产市场总体仍然保持活跃,房地产开发投资增速微幅提高。2018年、2019年,由于前两年新开工面积较高,房企建安投入增长较多,房地产开发投资增速保持9%以上的较高水平。2020年受疫情影响,房地产开发投资同比增速有所回落。从月度情况来看,本轮房地产市场上升周期,2016年-2019年,房地产开发投资同比增速持续震荡式上行。2020年年初受疫情影响,房地产开发投资同比增速大幅下降,随着疫情的控制和复工复产的有序推进,6月增速转正。2021年,1-2月受去年疫情同期低基数的影响,全国房地产开发投资同比大幅上升,3月开始年初累计增速持续下滑;单月数据来看,9月已经开始转降,10月降幅扩大。

2021年库存规模总体处于上升态势,尤其是下半年上升速度较快。很重要的原因是,今年住宅交易市场中,6月份开始,很多城市出现了连续6个月交易下跌的态势。交易行情较为疲软,最终使得库存指标容易反弹。具体数据看,截至2021年11月底,全国100个城市新建商品住宅库存总量为52110万平方米,同比增长2.1%。当前库存规模已保持连续36个月同



比正增长。同时，需要注意的是，本报告中涉及的 100 个城市基本上属于大中城市，实际上，其他未纳入统计的三四线城市去库存压力应该更大。城市分类方面，从 100 城一、二、三四线城市的分地区看，2021 年 11 月份，一、二、三四线 100 个城市新建商品住宅去化周期分别为 10.2、11.9 和 13.8 个月。三类城市均呈现了明显的上升态势，其中三四线城市的数值最高，说明当前此类城市的去库存压力最大，此类城市往往也是降价促销力度较大的城市。城市排行方面，在 11 月份去化周期排名前 10 的城市中，西宁、洛阳、舟山等城市位于偏高水平。此类城市去库存周期明显超过合理值水平，且比绝大多数城市要高，属于应积极去库存的城市。从实际观察看，此类城市中，部分已经有比较明显的救市或刺激房地产市场的动作，如哈尔滨。类似情况说明，部分城市面临较大的市场压力，房地产市场的矛盾从过热开始转为过冷，积极去库存、激活潜在的购房需求，成为当前此类城市的重要工作。

2021 年 1-10 月，全国房地产开发企业土地购置均价 7211 元/平方米，同比增长 12.6%。回顾历史，2005 年以来，全国开发企业购地价格总体呈上涨态势，只有 2011 年微跌。2009-2010 年，房地产市场火爆，地王频现，带动土地平均购置价格连续两年处于高位。2013 年，房地产市场持续升温，虽然国土部要求年内禁出地王，但房企拿地势头不减。2016 年，由于一线及部分热点城市市场火爆，地王数量多，地价涨幅较大。2017 年地价同比涨幅继续扩大。2018 年和 2019 年，房地产调控政策偏紧，土地市场遇冷，同比涨幅连续两年处于 3%左右的低位。2020 年涨幅较前两年扩大较多，主要受一二线城市土地市场较热，成交占比较高影响。从月度情况看，本轮



上升周期，2017年9月地价同比涨幅见顶，其后涨幅逐渐震荡收窄。注意，每年1-2数据呈季节性异动。2021年，多个城市因城施策、加码土拍政策，同时土地供应“双集中”政策让部分重点城市供地时间后移，造成前4个月土地成交均价较去年同期大幅下跌。5月重点城市集中供应土地后，成交价款将有所回升，6月由跌转涨，下半年同比涨幅震荡回升。涨幅较上一年有所回落，与两集中供地政策、房企融资困难，下半年土地市场降温有关。

2021年1-10月，全国商品房成交均价10290元/平方米，同比上涨4.2%。回顾历史数据，2001年以来，商品房成交均价整体上呈现上涨趋势。从2001年的2.8%上升到2005年的16.7%。随后在2005-2006年的房地产调控影响下，上涨趋势得到遏制，但随后的2007年又开始大幅上涨。在金融危机的影响下，2008年均价曾一度微幅下跌。但是2009年在救市政策的拉动下，均价出现了23.2%的超高涨幅。2010年国家实施严厉调控政策后，均价涨幅再次受到压制；2010-2013年，房价涨幅基本稳定，保持在7%左右。2014年，房地产市场低迷，房价涨幅明显回落，仅略强于2008年。2015年，房地产市场复苏，房价涨幅回升到7%以上。2016年，房地产市场回暖，房价涨幅进一步回升，创近7年最高。2017年，新一轮调控之下热点城市新房定价受限，房价涨幅小幅回落至5.6%。2018年，随着上半年三四线城市和部分热点二线城市销售火热，以及部分城市放松审批高端住宅预售证，房价涨幅再次扩大。2019-2020年，全国大部分城市房地产市场轮动降温，房价同比涨幅收窄。从月度走势来看，本轮上升周期，房价涨幅于2016年4月见顶，后逐步收窄，2018年涨幅有所扩大，2019年房价涨幅持续收窄。2020年初，受疫情和季节性因素影响，商品房成交均价涨幅大幅收窄，5



月份以来涨幅持续小幅提高，仍低于前两年。2021年一季度，因去年疫情的低基数，成交均价同比大幅上涨，随着房地产市场整体降温，个别大型房企风险暴露，4月以来涨幅持续回落。从地价占房价的比重趋势看，2006年以来整体呈现震荡上行趋势，2017年达到高点。2018年，尤其是三季度之后，多地土地流拍频现，地价房价比出现下降。2019年，尤其是下半年以来，房企融资环境全面收紧，资金面普遍紧张，地市进一步降温，地价房价比下降。2020年，信贷宽松推动房企积极在部分城市拿地，地价房价比明显反弹至68.6%。2021年，二季度第一批集中供地市场火爆，第二批因多地质量不高的地块流拍或提前中止出让，结构上拉高了土地购置均价，同时房价涨幅回落，于是占比达70.1%，创历史新高。一般而言，地价占房价比重合理值为30-40%，2012年之前均维持或低于此区间，2013年这一比值开始偏离合理区间，而2016年超过50%，2017年进一步扩大，主要由于房企土地购置均价涨幅高于商品房成交均价涨幅。2018年和2019年地价房价比略有下滑。2020-2021年地价房价比再次上升，主要是地价涨幅明显高于房价涨幅。总体而言，这一指标仍说明地价透支明显，或者说地市泡沫大于房市。

过去10年，70个大中城市二手住宅价格环比涨幅呈现周期性变化：2012年6月二手房价格环比涨幅出现上行拐点，2013年涨幅显著加大，3月阶段性见顶。随后受新“国五条”细则及各地调控新政的影响，环比涨幅逐步回落。2014年，市场逐渐降温，5月房价环比由涨转跌。2015年4月，持续下跌态势受遏制，房价出现上行拐点，其后保持较小涨幅。2016年，房价环比涨幅加速扩大，9月冲至最高值1.5%，创近10年历史最高值；9



月底 10 月初 20 余城出台新政后，涨幅出现了快速的收窄。在北京、厦门、广州、杭州等热点城市的带动下，房价涨幅在 2017 年 3 月至 6 月出现了一波小反弹，7 月以后涨幅又快速回落。2018 年房地产调控和信贷政策收紧，但房价涨幅在春夏季仍出现了一波大反弹，8 月涨幅见顶后快速回落。2019 年上半年房地产市场“小阳春”使得房价涨幅略有扩大，下半年政策收紧后持续盘整。2020 年受疫情影响，1 月房价环比涨幅明显回落，随后货币和信用扩张政策推动房价加速上涨；但随着各地调控出台，环比涨幅迅速收窄。2021 年一季度房价涨幅再度回升，但在中央和地方调控政策持续加码的背景下，房价上涨势头于 4 月见顶，5 月开始回落。下半年，伴随着房地产信贷环境的急剧恶化与房企暴雷事件增多，8 月二手房房价自 2015 年 4 月以来首次实质性的由涨转跌。截至 10 月，房价跌幅已扩大至 -0.3%，且仍在持续扩大。对全国 70 个城市进行一二三线城市分类，可以看出，三类城市的房价环比涨幅走势基本相似，但一线城市的房价波动明显较二三线城市更大。其中，2014 年 10 月至 2016 年 9 月，一线城市价格涨幅明显高于二三线，2017 年 6 月至 2018 年 4 月又低于二三线。2021 年以来，三类城市走势高度一致。其中，一线城市房价涨幅最大，但回落速度也最快；三线城市虽然降温状态下回落速度最慢，但因为此前环比涨幅最小，因此房价率先于 8 月由涨转跌；二线城市涨幅介于一线城市和三线城市之间，因此房价回落速度也介于二者之间。

从同比看，2012 年 1 月全国 70 个大中城市二手住宅价格同比涨幅由正转负，下半年开始，跌幅不断收窄，步入上行阶段。2013 年，房价呈现高速上涨态势。2014 年随着市场逐渐降温，9 月同比涨幅由正转负，跌幅一



直扩大至 2015 年 3 月；10 月房价从下跌转变为上涨。2017 年 1 月二手房价格同比涨幅阶段性见顶。随着 2017 年以来全国市场逐渐降温，同比涨幅再度不断收窄。2018 年 6 月以后同比涨幅出现明显扩大。2019 年 4 月，同比涨幅于见顶，随后开始快速收窄。2020 年，同比涨幅横盘。2021 年上半年，受 2020 年货币有所宽松的影响，房价涨幅略涨；在调控全面升级的背景下，下半年房价涨幅持续回落。对全国 70 个城市进行一二三线城市分类，可以看出，三类城市房价同比涨幅走势基本相似，但整体上，一线城市房价波动最大，二线城市其次，三线城市最小。具体来看，一线城市会最早进入房价上涨周期并出现最高涨幅拐点，而二线城市其次，三线城市则最晚；三线城市会进入房价下跌周期，而二线城市其次，一线城市则最晚。

具体看 2021 年走势，一二三线城市二手住宅价格同比涨幅分别于 3 月、6 月、5 月见顶，此后相继回落，截至 10 月分别已连续回落 7 个月、4 个月和 5 个月。从绝对值水平和回落速度看，一线城市涨幅最大，回落速度最快；三线城市涨幅最小，回落速度最慢；二线城市则介于二者之间。

对 2021 年 10 月 70 个大中城市二手住宅价格同比涨幅进行排名，不难发现，全国城市间差异显著。排名显示，同比涨幅较大的主要为经济发达的一线、强二线和热点三线城市，其中北京、广州、上海，2017-2019 年之间的部分时段曾经降温，2020 年受货币宽松的影响而回暖；海口和三亚表现较强，主要与海南自贸港的利好及新房供不应求相关。排名靠后的城市房价有不同程度的下跌，多为三线或弱二线城市，当地多呈现出经济发展缓慢、人口流出较多的特点，这类城市房地产市场降温已经 2-4 年了。

2) 本地区经济建设背景概述



2021年，全市生产总值4342.22亿元，按可比价计算，增长9.0%，增速高于全省平均水平2.7个百分点，居全省第2位，保持全省第一方阵，为近年来最好位次。其中，第一、二、三产业增加值分别增长7.4%、6.8%、10.8%，分别居全省第2位、第3位、第2位。

农业生产总体平稳。2021年，全市农业总产值1305.97亿元，增长8.3%，高于全省1.3个百分点，居全省第2位。全年粮食总产量142.67亿斤，已连续4年稳定在140亿斤以上。

工业生产稳定增长。2021年，全市规模以上工业保持两位数增长且高于全省平均水平，全年增长10.5%，高于全省4.2个百分点，高于全国0.9个百分点，居全省第2位。超八成行业实现增长。全市37个大类行业中有30个行业实现增长，增长面为81.1%，有16个行业实现两位数增长。装备制造业增长较快。全年装备制造业增长16.5%，快于规上工业6个百分点，占比为21.0%。转型升级稳步推进。全年战略新兴产业增加值增长15.3%，高于规上工业4.8个百分点。高新技术产业增加值增长9.6%，占比为50.1%。

固定资产投资保持增长。2021年，全市上下牢固树立“项目为王”发展理念，“三个一批”项目加快推进，全年全市固定资产投资同比增长13.1%，高于全省8.6个百分点，高于全国8.2个百分点，居全省第3位。工业投资稳定增长。全年工业投资增长22.1%，快于全部投资增速9.0个百分点、快于全省10.4个百分点。民间投资比重提升。全年民间投资增长16.1%，高于全部投资3.0个百分点，占全部投资的70.7%，同比提高1.8个百分点。新开工项目数量明显增加。全年新开工固定资产投资项目1548



个，同比增加 424 个。其中，新开工工业项目 843 个，同比增加 263 个，亿元以上新开工工业项目 345 个，同比增加 138 个。

消费市场持续恢复。2021 年，全市社会消费品零售总额 2196.27 亿元，增长 9.9%，高于全省 1.6 个百分点。分行业看，限上批发业、零售业、住宿业、餐饮业累计分别增长 14.0%、19.5%、17.2%、22.4%。基本生活消费增势较好，限额以上单位粮油食品类、烟酒类、服装鞋帽针纺织品类、中西药品类分别增长 24.0%、22.2%、26.2%和 33.5%。升级类消费需求持续释放，限额以上单位金银珠宝类、体育娱乐用品类、化妆品类分别增长 27.8%、22.3%、26.6%。市场物价温和上涨。2021 年，全市居民消费价格上涨 0.8%。分城乡看，城市上涨 0.8%，农村上涨 0.6%。分类别看，八大类商品及服务类价格均有所上涨。

2021 年，全市地方财政总收入 343.66 亿元，增长 11.7%，同比提高 13.2 个百分点。一般公共预算收入 224.83 亿元，增长 13.4%，高于全省 9.1 个百分点，居全省第 5 位；其中税收收入 155.73 亿元，增长 11.2%，高于全省 8.4 个百分点，居全省第 5 位。税收占一般公共预算收入的比重为 69.3%，高于全省 3.9 个百分点，居全省第 6 位。一般公共预算支出 746.51 亿元，增长 0.3%，低于全省 0.2 个百分点，居全省第 8 位。

12 月末，全市金融机构各项存款余额 5786.44 亿元，增长 9.2%；各项贷款余额 3324.83 亿元，增长 10.7%。

3) 本地区房地产市场背景分析

据调查数据显示，四季度全市规模以上服务业景气指数为 131.1，比三季度大幅提高 27.9，由微景气跃升至较为景气区间。表明服务业发展的基



础更加稳固，市场主体的预期更加乐观。其中预期指数为 134.8，比即期指数高 9.2，表明企业对未来发展充满信心。

十大行业门类景气指数均处于较为景气区间。其中房地产业，租赁和商务服务业，居民服务、修理和其他服务业，教育，文化、体育和娱乐业等五个行业景气指数高于全市平均水平，复苏势头良好。

南阳市以中心城区为核心，建设邓州为市域副中心城市，以淅川-西峡、唐河、方城、镇平为增长极，构筑“一主一副两轴四极五城多点”南阳城镇发展体系。城镇空间布局“一主一副两轴四极五城多点”：

“一主”：以中心城区为核心，坚持以白河为轴、拥河发展，依托老城区、城乡一体化示范区、官庄工区、鸭河工区四大板块建设，形成“白河居中，两岸并举，三城联动，组团发展”的城市格局。

“一副”：在强化中心城区主导地位的基础上，支持邓州建设市域副中心城市，带动区域发展。

“两轴”：依托郑万铁路、沪陕高速等通道，串联市域各级中心城市、重点镇和产业园区，带动人口和产业集聚，形成十字形城镇产业综合发展轴。

“四极”：是淅川-西峡、唐河、方城、镇平县城，以提升城市支撑能力和综合实力为重点，建设市域重要增长极，带动周边区域发展。

“五城”：南召、新野、内乡、社旗、桐柏县城，以完善城市功能和产业支撑为重点，建设市域城镇体系重要节点。“多点”：以建制镇为支撑，推动人文融合，积极培育特色小镇发展。



“核心规划范围”：以中心城区为核心，南阳市中心组团，有唐河县、方城县、镇平县、社旗县、官庄工区、鸭河工区、麒麟湖、穰东镇所围合区域，面积约 9852 平方公里。

南阳市中心城区远景空间布局可以概括为“两河、三区、五组团”：

两河：指将白河和规划南水北调输水渠道作为贯穿城市的景观生态带。

三区：一区是指规划南水北调渠道以西的城市规划区；二区是指规划南水北调渠道以东和白河以西的城市规划区；三区是指白河以东的城市规划区。

五组团：一是王村组团（龙升工业园组团），面积为 1430 公顷，为宁西铁路、兰湖森林公园和南水北调渠道规划线西侧所围绕的规划城市组团；二是白河北组团，面积为 8067 公顷，为南水北调规划线东侧、白河西岸和宁西铁路所围绕的规划城市组团；三是白河东组团，面积为 602 公顷，为白桐干渠以西、宛城区林科所以北、范营村以南和白河以东所围绕的规划城市组团；四是白河南组团，面积为 5182 公顷，为李八庙村以南、白河以东和沪陕高速公路以北和东环城高速公路以西所围绕的规划城市组团；五是沪陕高速南组团，面积为 1219 公顷，为大夫庄村以北、二十里屯村以东、夏营村以北和沪陕高速公路以南围绕的规划城市组团。

全年房地产开发投资比上年下降 3.9%。其中，住宅投资同比增长 12.4%。商品房施工面积增长 2.0%；其中，住宅增长 2.0%。商品房竣工面积同比下降 25.8%；其中，住宅下降 24.0%。商品房销售面积下降 4.1%；其中，住宅下降 6.9%。商品房销售额增长 2.2%。

4) 未来房地产市场预测分析



房地产市场的中长期趋势与经济基本面有关，短期趋势由宏观政策决定，在分析和预测 2022 年房地产市场短期波动趋势时，我们着重从分析房地产调控政策入手。2022 年的房地产调控政策将出现微调，房地产市场最坏的阶段可能已经过去，但难以再次出现 V 型反转。

首先，房地产金融的政策逻辑已经出现变化。回顾过去 20 余年房地产市场运行的特点，宏观调控政策与房地产市场之间存在明显的相关性，房地产市场一直充当着宏观调控的工具，每当经济下行压力加大，刺激房地产市场总是成为必选动作。最近一次类似的政策操作是 2018 年。2018 年初确定的宏观调控的基调是“去杠杆”，至 2018 年下半年房地产市场出现趋势性回调迹象，经济下行压力也随之加大，2018 年第四季度就出台了诸如放松限购及增加房地产融资渠道的政策措施，房地产市场出现快速反转。2019 年一季度楼市各项数据出现回暖，房地产市场出现典型的 V 型反转。当前，经济下行压力超过 2018 年底，房地产市场也出现快速下滑，从 2021 年 10 月份开始房地产金融政策暖风频吹。当前的房地产金融政策变化更多地体现“防风险”的思路，“房住不炒”的指导思想不会改变。我国之所以“不再把房地产市场作为短期刺激经济的手段”（2019 年 7 月底政治局会议精神），与我国经济及人口发展的阶段有关。我国城镇人均住房建筑面积已经超过 40 平方米，超过中等收入国家的住房消费水平，城镇户均套数超过了 1；城镇化人口比例已经超过 60%，城镇化已经接近尾声；人口老年化已经快速到来，1962 年至 1975 年出生的人口将步入退休年龄。我国城镇的房价已经与居民收入水平相背离，每年巨额的偿还按揭贷款的压力已经严重影响到居民消费。从政策操作层面看，2020 年 8 月份出台的旨在控制房地



产开发商财务杠杆风险“三线四挡”政策，为房地产开发企业财务扩张行为设置了边界。除非有关部门明确废除“三线四挡”政策，让房地产开发企业重新回到过去肆意扩张的时代，显然这是不可能的。

其次，房地产税政策的出台将对房地产市场的预期产生巨大冲击。自2021年10月中旬全国人大授权国务院试点房地产税之后，引起广泛关注，关于征收房地产税对市场的影响，当前的观点较为统一，普遍认为房地产税短期内对楼市有一定冲击，长期来看影响不大。征收房地产税可能使住房租金上涨，直接影响到租房者的利益。当前一线城市和二线城市的住宅租金收益率只有1.5%左右，远低于按揭贷款的利率（5%左右），也低于银行理财产品的收益率（3%左右）。征收房地产税势必刺激租金上涨，受损的是租房者的利益。对于难以通过租金上涨来转移税收成本增加的住房，持有成本的增加可能使住房所有者卖出住房。在房价持续上涨了20余年之后，房地产市场累积了巨大的“获利盘”，征收房地产税可能会导致这些“获利盘”套现，短期内可能导致有些城市的住房供求关系出现较大波动。市场供求关系变化会导致土地出让收入出现大幅度下跌，影响地方政府的财政收入。目前已经出现大比例的土地流拍，征收房地产税会加剧该预期。

整体来看，2022年各地房地产开发企业的重点会是去库存。一方面，融资新规下影响房企投资意愿，拿地减少。另一方面，房企现金流处于非常紧张的状态，需要加速回款，缓解现金流压力。预计2022年南阳市房地产市场处于平稳期。

（五）价值时点：

价值时点：本报告的价值时点确定为现场实地查勘之日，即2022年8月1日。



（六）价值类型：

本次评估的是估价对象房产的市场价值。房产市场价值是指在下列交易条件下最可能实现的价格：①交易双方是自愿地进行交易的②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（七）估价原则：

房地产估价原则有独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则等。

1. 独立、客观、公正原则，遵循独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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。本次估价的估价机构是不依附于他人、不受他人束缚的独立机构；估价机构和估价师与估价委托人及各方估价利害关系人没有潜在的和现实的利益关系；估价师不受任何组织或者个人的非法干预、完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价作业；由此保证了估价结果的独立、客观、公正。

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。本次估价的估价对象房产依相关资料记载，作为住宅用房产使用是合法的。

3. 最高最佳利用原则，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。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次。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。首先，估价对象的用途、规模和档次在法律上是允许的；同时，经估价师现场查看调查估价对象是依照住宅进行规划设计和建造的，估价对象作为住宅使用其规模和档次在技术上是可能的；



再有，估价对象作为住宅维持现状使用的价值大于等于新房地产的价值减去将现状房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润，因此在财务上是可行的；最后，估价对象所在的区域，供电、给水、排水、供热、通讯等基础设施完备，且保证度高，作为住宅使用，能产生较高的收益，保证了价值的最大化。综合分析，本次估价以估价对象作为住宅保持现状使用为前提，符合最高最佳使用原则。

4. 替代原则，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。本次估价中运用了成本法等估价的基本方法，从计算过程和估价结果进行分析，符合替代原则。

5. 价值时点原则，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。在本报告中，对价值时点原则的运用体现在：在估算中考虑了资金的时间价值，在估价时所依据的法律、法规、政策、标准均是在价值时点有效的，估价对象状况及房地产市场状况均为价值时点时的状况。

（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年中华人民共和国主席令第四十五号公布）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》；（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）

（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）。



(5) 《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》。(2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过)

(6) 《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》。(2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过)

(7) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知。
(中房学〔2021〕37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/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》;

(3) 河南省房地产估价师与经纪人协会印发《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》(2015年11月27日豫房估协〔2015〕28号);

(4) 河南省房地产估价师与经纪人协会印发的相关房地产估价技术指引。

3. 委托方提供的有关资料

(1) 《南阳市卧龙区人民法院委托书》《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》《南阳市卧龙区人民法院协助执行通知书》《南阳市卧龙区人民法院送达回证》复印件;

(2) 《南阳市不动产登记服务中心不动产权登记记载表》《南阳市房屋所有权证存根》《房产面积测绘报告书》复印件;

(3) 其他有关资料。



4. 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

(1) 估价人员实地查勘资料

(2) 南阳市中心城区房地产市场住宅房产价格资料;

(3) 南阳市区概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料;

(4) 其他有关资料。

(九) 估价方法:

1. 估价方法的选用

依据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015), 选用估价方法时, 应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件, 对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。估价方法的选用, 应符合下列规定:

(1) 估价对象的同类房地产有较多交易的, 应选用比较法。

(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。

(3) 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的, 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。

(4) 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。

估价对象为宅基地房产, 在同一供求范围内并在价值时点的近期, 公开市场上没有估价对象类似房产的交易, 不符合比较法的评估条件, 不宜选用比较法评估; 估价对象作为宅基地住宅房产, 虽具有潜在收益能力,



但土地收益难以剥离，不应选用收益法为估价方法；假设开发法适用的对象是具有开发或再开发潜力的房地产，如待开发的土地、在建工程、可装修改造或改变用途的旧房，即待开发房地产，结合估价目的，估价对象显然不适用假设开发法；估价对象属宅基地住宅房产，宜选取成本法作为估价方法，所以本报告选用成本法作为本次估价的基本方法。

估价人员认真分析了所掌握的资料，对估价对象进行了实地勘察，根据现有的资料和估价对象的特点，确定对估价对象选用成本法进行评估。

2. 估价方法的定义和技术路线

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法。它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。

成本法估价的技术路线：

A. 根据我公司搜集的相关资料，按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》相关规定选取相关类似参数，并对相关参数做适当的处理，综合考虑各种成本、费用、利息、利润等因素，确定估价对象房产的重置价值。

B. 按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》相关规定，依据房屋年限及维护保养状况，综合确定其成新率，计算折旧额。

C. 测算估价对象房产重置价值，结合估价对象房产成新率或折旧额，综合确定估价对象房产在价值时点的市场价值。



(十) 估价结果:

我公司房地产估价人员按照估价委托人提供的有关资料进行了实地查勘和市场调查,根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,结合现有资料选取合理的估价方法,经过周密、准确的测算,确定估价对象的市场价值合计为人民币 290586 元(大写:贰拾玖万零伍佰捌拾陆元整)。

估价结果明细表:

币种:人民币

估价对象	勘查结构	建筑年代	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1 幢有证部分房产	砖混 2 层	1991	117.16	1006	117863
2 幢无证房产	砖混 1 层	2002	24.76	883	21863
1 幢扩建无证部分房产	砖混 2 层	2002	160.66	939	150860
合计			302.58		290586

备注:依据委托方要求,本次评估仅评估房产价值,不包括房产所在宅基地使用权的价值。房产所占用的宅基地使用权根据相关法律规定仅允许在村集体成员中流转,提请报告使用人注意。

(十一) 参加估价的注册房地产估价师

注册房地产估价师

注册号



签名日期

时晓阳

4120060006

2022 年 9 月 5 日

杨波

4120170043



2022 年 9 月 5 日

董涛

4120110004



2022 年 9 月 5 日

(十二) 实地查勘期

我公司估价人员于 2022 年 8 月 1 日对估价对象进行现场查勘。



(十三) 估价作业期

2022年8月1日-2022年9月5日

(十四) 房地产估价报告使用提示

(1) 财产拍卖(或者变卖)日期与估价报告载明的价值时点不一致,可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖(或者变卖)时的相应状况不一致,发生明显变化的,估价结果应当进行相应调整后才可使用;

(2) 委托人或估价报告使用者应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告,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;

(3) 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是估价对象处置可实现的成交价格,不应被视为是对估价对象处置成交价格的保证。

(4) 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;

(5) 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作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。

河南方平房地产估价有限责任公司





附件

- 1 估价对象位置示意图及现场照片
- 2 南阳市卧龙区人民法院委托书
- 3 估价对象相关资料（复印件）
- 4 房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件
- 5 房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置示意图



南阳市卧龙区彭营唐湾二组 491 号住宅房产内外部状况照片



附近道路



大门及楼外观



估价对象内部状况-1



估价对象内部状况-2



估价对象内部状况-3



估价对象内部状况-4



估价对象内部状况-5



估价对象内部状况-6



估价对象内部状况-7



估价对象内部状况-8



估价对象内部状况-9



估价对象内部状况-10



估价对象内部状况-11



估价对象内部状况-12



估价对象内部状况-13



估价对象内部状况-14



估价对象内部状况-15



估价对象内部状况-16

南阳市卧龙区人民法院

委托书

(2021)豫 1303 执恢 1002 号

河南方平房地产估价有限责任公司：

我院在执行范丽凡与曾照顶、曾照立 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

被执行人曾照顶继承曾广勇名下的位于南阳市卧龙区彭营村唐湾二组。

2022年03月31日

河南省南阳市卧龙区人民法院

执行裁定书

(2020)豫1303执2672号

申请执行人：范丽凡，女，汉族，1965年7月29日出生，住河南省南阳市卧龙区黄龙庙118号，身份证号码：412901196507294521。

被执行人：曾照顶，男，汉族，1970年10月16日出生，住河南省南阳市卧龙岗街道办事处彭营村唐湾2组，身份证号码：412901197010163010。

被执行人：曾照立，男，汉族，1966年8月11日出生，住河南省南阳市卧龙岗街道办事处彭营村唐湾2组，身份证号码：412901196608113072。

申请执行人范丽凡与被执行人曾照顶、曾照立民间借贷纠纷一案，申请执行人依据已经发生法律效力的河南省南阳市中级人民法院(2019)豫13民终1961号民事调解书，于2020年8月11日向本院申请执行，本院依法予以受理。因被执行人未履行生效法律文书所确定的义务，故现依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十条、第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条、最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》的解释第四百八十七条之规定，裁定如下：

冻结、划拨被执行人曾照顶、曾照立在银行的存款240915元或扣留、提取其等值收入或查封、扣押其价值相当的财产。

申请执行人申请延长期限的，应当在查封、扣押、冻结期限届满前十五日内向本院提出书面申请。

本裁定立即执行。

审判员 崔 炯



二〇二〇年八月二十二日

书记员 张婷婷

56

0010786

南阳市卧龙区人民法院

协助执行通知书 (稿)

(2020)豫1303执A2672号

南阳市不动产登记管理中心:

关于范丽月申请执行曾照院曾照借款合同 一案,

我院作出的(2020)豫1303执A2672号协助执行通知书已发生法律效力,

根据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条的规定,

请协助执行下列项目:

查封曾照院继承的房产(位于南阳市卧龙区彭营村廖湾组房屋(产权证号宛房字第40408698)-外)

附执行裁定书壹份。

二〇二〇年十月二十日




南阳市卧龙区人民法院

送达回证



0137957

案由	借款	案号	20-1503-2672
送达文书名称和件数	判决书、协助执行通知书		
受送达人	南阳市不动产登记中心		
送达地址			
受送达人签名或盖章	 2020年10月30日		
代收人及代收理由	年 月 日		
备考	证号40408601号 董红娟		

填发人 陈红娟

送达人 陈元地 王群

注：①送达刑事诉讼文书，按照刑事诉讼法第五十七条的规定办理；送达民事、行政诉讼文书，按照或参照民事诉讼法第七十八条、第七十九条的规定办理。

②代收诉讼文书的，由代收人签名或盖章后，还应注明其与受送达人的关系及代收理由。

南阳市不动产登记服务中心不动产权登记记载表

打印时间:2022-07-28

不动产权证号	4040869	原权证号	
所有权人	曾广永	产别	
主权利人	曾广永	证件类别	证件号码
坐落	卧龙区彭营唐湾二组		
权利状态	现势	限制状态	限制登记 查封
原产权人			
登记类别	商品房首次登记	登记原因	初始登记
其他	附记:		

房屋详细信息

幢号	房号	房屋结构	总层数	所在层	建筑面积	规划用途	套数
		混合结构		0	117.16	住宅	1

封户信息

查封文号	查封机关	查封开始日期	查封结束日期	查封原因	续封情况
(2020)豫1303执2672号	卧龙区人民法院	2020-10-30	2023-10-29	范丽凡诉	

南阳市不动产登记服务中心

城市房404086

南阳市房屋所有权证存根

字第

所有权人	曾广永				所有权性质	私
共有人						
房屋座落	南阳市卧龙区... (faded)				地号	
房屋状况	幢号	房号	间数	建筑结构	层数	建筑面积(平方米)
	1			钢筋混凝土	6	60.00
附记	南阳市房屋所有权证专用章					
缮证人	[Signature]			校对入	[Signature]	
领证人签章	[Signature]			领证日期	2006.12.16	

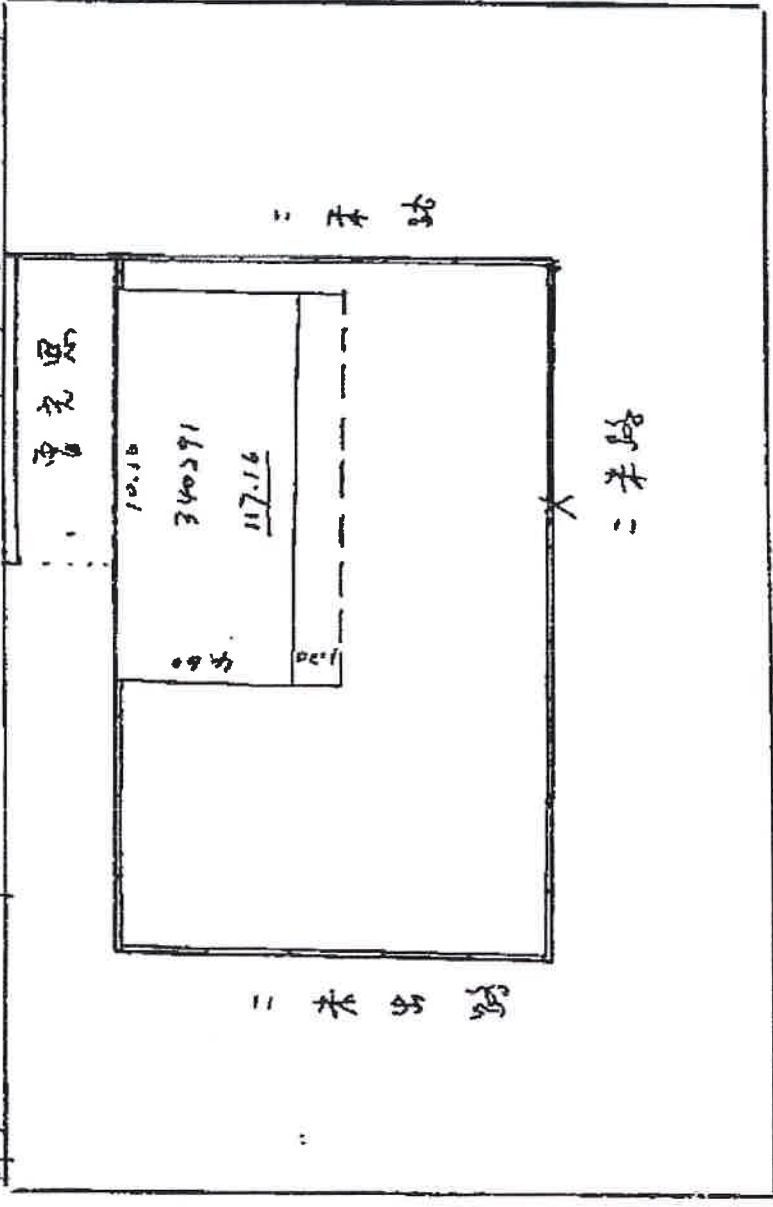
击 (台)

第 号

南阳市房屋所有权证专用章

房屋分户平面图

街道办事处(乡) | 居委会(村)委会 | 房屋座落: 龙湾二组 | 权证号 4040869



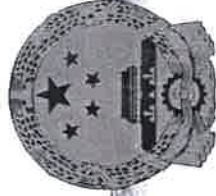
比例: 1:200

测绘人: 张政政

制图日期: 1997年12月19日

制图人: 张政政

南阳市房屋产权监理处



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。



营业执照

统一社会信用代码
91410303763117354B

名称 河南方平房地产估价有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 宁晓宇

经营范围 一般项目：房地产评估；房地产咨询；房地产估价；土地调查评估服务；资产评估；房地产经纪；房屋拆迁服务；住房租赁；非居住房地产租赁；物业服务；土地租赁；土地经营权流转；不动产经纪代理服务；土地整治服务；社会稳定风险评估；社会经济咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本 贰佰万圆整
成立日期 2004年03月26日
营业期限 2004年03月26日至2024年03月25日
住所 河南省洛阳市涧西区延安路富地国际B座1101-1105



登记机关
2021年08月18日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：河南方平房地产估价有限责任公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

宁晓宇

住所：河南省洛阳市涧西区延安路富地国际B座1101-1105

统一社会信用代码：91410303763117354B

备案等级：一级

证书编号：B41030011

有效期限：2021年06月04日至2024年06月03日



发证机关(公章)
二〇二一年六月四日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00201872



姓名 / Full name

时晓阳

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410303198201031013

注册号 / Registration No.

41200600006

执业机构 / Employer

河南方平房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00228821

姓名 / Full name

杨波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

411282198801202614

注册号 / Registration No.

4120170043

执业机构 / Employer

河南方平房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-4

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00197607



姓名 / Full name

董涛

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410303197701250517

注册号 / Registration No.

4120110004

执业机构 / Employer

河南方平房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-6

持证人签名 / Bearer's signature

