

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：河南省南阳市卧龙区人民法院财产处置涉及的湖北省襄阳市樊城区汉江北路中房·汉江鑫城2幢2单元2层4室房地产市场价格价值评估

估价委托人：河南省南阳市卧龙区人民法院

房地产估价机构：湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：程力（注册号：4220170040）

李佳（注册号：4220190034）

估价报告编号：永信行估房字[2021]第00277号

估价报告出具日期：二〇二一年十二月二十一日



致估价委托人函

河南省南阳市卧龙区人民法院:

我公司于2021年12月8日接受贵方评估委托,对贵方财产处置涉及的房地产价值进行评估,至2021年12月21日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下:

1.估价对象: 估价对象为杨华丽、韩景玉位于湖北省襄阳市樊城区汉江北路中房·汉江鑫城2幢2单元2层4室房地产,房屋建筑面积为115.9平方米,房屋用途为住宅,分摊土地使用权未提供,土地用途为住宅用地,土地使用权类型为出让,土地使用权终止日期至2080年4月23日。

2.估价目的: 为河南省南阳市卧龙区人民法院财产处置提供价值参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

3.价值时点: 2021年12月9日

4.价值类型: 本报告选用的价值类型为市场价值,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。

5.估价方法: 比较法、收益法

6.估价结果: 估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况,遵循估价原则,采用科学的估价方法,在认真分析现有资料基础上,经过周密测算,并综合考虑房地产市场一般状况,确定估价对象在价值时点2021年12月9日满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为**115.12**万元,大写金额:人民币**壹佰壹拾伍万壹仟贰佰**元整;单价为**9933**元/平方米,大写金额:人民币每平方米**玖仟玖佰叁拾叁**元整。

7.特别提示:

(1) 以上内容摘自估价报告书,欲了解估价项目的全面情况,应认真阅读估价报告全文。

(2) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限

内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(3) 本报告仅供估价委托人按估价目的使用，但不能作为实现估价目的的唯一参考依据，因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于其他目的。

(4) 至价值时点，估价对象存在抵押、查封情况。基于本次估价的特殊估价目的，故本次估价未考虑已存在的抵押、查封情况对估价对象价值的影响。

特此函告。

湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：袁文清

二〇二一年十二月二十一日

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 估价假设条件.....	2
(二) 估价的限制条件.....	3
三、涉执房地产处置司法评估结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价对象.....	5
(四) 估价目的.....	7
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型和定义.....	7
(七) 估价依据.....	7
(八) 估价原则.....	9
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	10
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	11
四、附件.....	12
(一) 《南阳市卧龙区人民法院委托书》（（2021）豫1303执恢982号）	
(二) 《河南省南阳市卧龙区人民法院民事裁定书》（（2019）豫1303民初4051号之一）	
(三) 《河南省南阳市卧龙区人民法院协助执行通知书》（（2019）豫1303民初4050、4051号之一）	
(四) 《河南省南阳市卧龙区人民法院送达回证》	
(五) 《不动产登记信息》	
(六) 《房屋分户平面图》	
(七) 《商品房买卖合同》	
(八) 估价对象位置示意图	
(九) 估价对象概貌性照片	
(十) 房地产价格评估机构营业执照	
(十一) 房地产价格评估机构资格证书	
(十二) 估价人员资格证明	

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1.注册房地产估价师在本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.注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5.注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

二、估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1.一般假设

（1）假设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。

（2）假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷。

（3）假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并已交纳相关税费。

（4）本次估价过程中，估价委托人提供了《不动产登记信息》《房屋分户平面图》《商品房买卖合同》等资料的影印件，注册房地产估价师未向政府有关部门进行核实，但无理由怀疑其合法性、真实性、准确性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

（5）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，但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，假定估价对象工程质量和环境状况符合国家和地区相关标准并能正常安全使用。

（6）至价值时点，据估价委托人未能提供估价对象税金、物业费、水电费等缴纳情况的相关资料，本次估价未考虑估价对象税金、物业费、水电费等欠缴情况对其价值的影响。

（7）估价对象为整个项目的一部分，本次评估假定估价对象能合法正常使用整个项目公共部位和公共配套设施。

2.未定事项假设

（1）由于估价委托人和估价对象产权人未提供房屋居住权的登记查询信息，本次以估价对象不存在居住权为前提进行评估。

3.背离事实假设

（1）至价值时点，估价对象存在抵押、查封情况，基于本次估价的

特殊估价目的，本次估价未考虑已存在的抵押、查封情况对估价对象价值的影响。

4.不相一致假设

（1）估价委托人提供的《商品房买卖合同》上面约定的建筑面积为116.18平方米，估价委托人提供的《不动产登记信息》记载的建筑面积为115.9平方米，两处建筑面积不一致，本次评估以《不动产登记信息》记载的建筑面积115.9平方米为准进行评估，若与房地产相关管理部门认定不符，本报告应做相应调整。

5.依据不足假设

（1）至价值时点，估价对象的实际居住人非登记产权人，估价委托人未能提供房屋实际居住人与估价对象登记产权人之间关系的相关资料，本次估价未考虑房屋实际居住人与登记产权人不一致这一因素对本次估价结果的影响。

（二）估价的限制条件

1. 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

2. 本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。

3. 本次估价中估价人员已经关注估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付的情况，但对未来可能存在的所有情况无法合理预计，故本次估价中未考虑可能存在的该因素对估价结果的影响。

4. 本次估价已经关注了估价对象交易税费负担方式及其对估价对象市场价格的影响，即按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担相关税费，本次估价没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能

发生的产权转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；没有考虑国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述情况发生变化时，房地产价值一般亦会发生变化。

5. 至价值时点，估价委托人未能提供估价对象分摊土地使用权面积，但本报告估价结果已包含估价对象分摊的国有土地使用权价值、房屋的装饰装修价值及附属于房屋上的不可移动的设施设备价值。

6. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

7. 本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，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。

8. 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。

9. 本报告的估价结果仅为委托人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，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

10. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。在估价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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

11. 本报告由本估价机构负责解释。

三、涉执房地产处置司法评估结果报告

(一) 估价委托人

名称：河南省南阳市卧龙区人民法院

联系人：高豫飞

联系电话：17637795909

(二) 房地产估价机构

名称：湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：武汉市江岸区香港路145号科技综合楼

法定代表人：袁文清

资质证书号：建房估证字[2013]077号

资质等级：一级

证书有效期：2022年7月28日

统一社会信用代码：91420102737926086N

联系人：潘丽媛

联系电话：027-82440705

(三) 估价对象

1. 估价对象界定

本次估价对象为杨华丽、韩景玉位于湖北省襄阳市樊城区汉江北路中房·汉江鑫城2幢2单元2层4室房地产，根据估价委托人委托及提供的《不动产登记信息》《房屋分户平面图》《商品房买卖合同》等资料，估价对象房屋建筑面积为115.9平方米，房屋用途为住宅，分摊土地使用权未提供，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期至2080年4月23日。

2. 估价对象概况

(1) 权益状况描述

根据估价委托人提供的襄阳市不动产登记局出具的《不动产登记信息》，估价对象坐落为襄阳市樊城区汉江北路中房·汉江鑫城2幢2单元

2层4室，产权人为杨华丽、韩景玉，房屋用途为住宅，建筑面积为115.9平方米，权利性质为出让，房屋性质为市场化商品房。估价对象存在预查封和预抵押情况（房屋尚未办理相关权属登记）。预查封机关为河南省南阳市卧龙区人民法院，查封时间为2019年12月5日至2022年12月4日，查封文号为（2019）豫1303民初4050号之一、（2019）豫1303民初4051号之一。预抵押方式为一般抵押，抵押机构为中国银行股份有限公司襄阳分行。

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：XF201311789），买受人为杨华丽、韩景玉，房屋所在宗地位于樊城区汉江路，规划用途为住宅用地，土地使用年限从2011年4月6日至2080年4月23日止，小区名称为中房·汉江鑫城，估价对象位于中房·汉江鑫城第2幢2单元2-2-2-4号，商品房用途为住宅，属钢混结构，层高为2.9米，合同约定面积为116.18平方米，付款方式为按揭贷款，签合同当日（2013年8月5日）付房款币贰拾万零捌仟壹佰叁拾元整，剩余肆拾柒万元整办理按揭贷款。

至价值时点，估价对象的实际居住人非登记产权人。除上述的抵押和查封限制外，估价人员未发现估价对象存在其他的权利限制。

（2）实物状况描述

估价对象位于湖北省襄阳市樊城区汉江北路中房·汉江鑫城2幢2单元2层4室，估价对象所在小区东临汉江北路，西临王寨社区，南临王寨社区，北临海华光源有限公司。

中房·汉江鑫城小区临汉江北路，小区共有3幢住宅楼，估价对象位于2幢2单元2层4室，该幢房屋建成于2013年，外墙为涂料，估价对象所在单元为每层两梯四户的布局形式。根据估价人员现场调查了解，估价对象目前的居住人为吴松茹，室内呈三室两厅两卫的布局形式，室内装修情况如下：客厅及餐厅为地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，部分天棚有木吊顶装饰，客厅有电视背景墙，餐厅有酒柜等；卧室均为木地板地

面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，部分卧室有衣柜；厨房为地砖地面，面砖到顶墙面，扣板吊顶天棚，配有橱柜、抽油烟机、洗菜盆等，厨房以彩铝玻璃推拉门与餐厅相隔；卫生间为地砖地面，面砖到顶墙面，吊顶天棚，配有坐便器、面盆等，卫生间门为合金玻璃门；入户门为防盗门，室内为木门，彩钢窗。整栋房屋有中央空调系统。

房屋承重构件完好，非承重墙完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面平整；门窗完好，装修保养较好；电器设备线路、各种照明装置完整，绝缘较好；其他设备基本使用正常，维护、保养较好。

估价对象所在宗地紧邻汉江北路，所在小区东临汉江北路，西临王寨社区，南临王寨社区，北临海华光源有限公司。宗地形状规则，地势平坦，基本无地质和自然灾害，抗震能力一般。土地开发程度为红线内外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内场地平整且有已建成建筑物。

（四）估价目的

本次估价目的是为河南省南阳市卧龙区人民法院财产处置提供价值参考依据而评估估价对象房地产的市场价值。

（五）价值时点

二〇二一年十二月九日

该价值时点即为完成估价对象现场查勘之日。

（六）价值类型和定义

本次估价选用的价值类型为市场价值，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）估价依据

1. 国家及地方有关法律、法规、规章和政策

（1）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）；

- (2) 《中华人民共和国民法典》（主席令第45号）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号）；
- (4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第32号）；
- (5) 《中华人民共和国民事诉讼法》（主席令第71号）；
- (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》（法释〔2018〕15号）；
- (7) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- (8) 其他与本次估价有关的法律法规及政策等。

2. 估价技术标准和取费文件

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)；
- (3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》（中房学〔2021〕37号）；
- (4) 《关于发布<纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法>的公告》（国家税务总局公告2016年第14号）；
- (5) 《关于发布<纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法>的公告》（国家税务总局公告2016年第16号）；
- (6) 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（2021年第5号）等。

3. 估价委托人提供的资料

- (1) 《南阳市卧龙区人民法院委托书》（（2021）豫1303执恢982号）；
- (2) 《河南省南阳市卧龙区人民法院民事裁定书》（（2019）豫1303民初4051号之一）；
- (3) 《河南省南阳市卧龙区人民法院协助执行通知书》（（2019）豫1303民初4050、4051号之一）；
- (4) 《河南省南阳市卧龙区人民法院送达回证》；

- (5) 《不动产登记信息》；
- (6) 《房屋分户平面图》；
- (7) 《商品房买卖合同》等。

4. 估价机构和估价人员掌握和收集的资料

- (1) 估价机构收集掌握的襄阳市房地产市场状况资料；
- (2) 估价人员现场勘察、市场调查所掌握的资料；
- (3) 估价机构收集掌握的其他相关资料等。

(八) 估价原则

1. 独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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的原则。

3. 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的原则。

4. 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偏差在合理范围内的原则。

5. 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的原则。

(九) 估价方法

1. 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，房地产估价主要的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等。根据估价对象及其所在地房地产市场状况，对估价方法进行适用性分析如下：

(1) 估价对象房地产为住宅，所在区域有较多类似房地产交易案例，适宜选用比较法进行评估。

(2) 估价对象房地产为住宅，所在区域类似房地产租赁情况活跃，估价对象能出租获得持续稳定的收益，适宜选用收益法进行评估。

(3) 估价对象房地产为整体开发的小区中的住宅，难以确定其分摊的土地价值和房屋开发建设过程中的各项成本费用等，故不适宜选用成本法进行评估。

(4) 估价对象房地产为存量房屋，不具有再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估。

根据以上分析，本次选用比较法和收益法对房地产进行评估。

2. 估价方法原理

(1) 比较法

比较法是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。其百分比修正、调整下的乘法公式为：

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×房地产区位、权益、实物状况调整系数

(2) 收益法

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。报酬资本化法中的全剩余寿命模式下的收益价值基本计算公式为：

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

式中：V—收益价值；

A_i —未来第*i*年的净收益；

Y_i —未来第*i*年的报酬率；

n—收益期（年）。

(十) 估价结果

估价人员根据本次评估的特定目的和估价对象的具体情况，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过周密测

算，并综合考虑房地产市场一般状况，确定估价对象在价值时点 2021 年 12 月 9 日满足本报告假设和限制条件下的房地产价值为 **115.12** 万元，大写金额：人民币**壹佰壹拾伍万壹仟贰佰**元整；单价为 **9933** 元/平方米，大写金额：人民币每平方米**玖仟玖佰叁拾叁**元整。

(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
程 力	4220170040		年 月 日
李 佳	4220190034		年 月 日

(十二) 实地查勘期

二〇二一年十二月九日

(十三) 估价作业期

二〇二一年十二月八日至二〇二一年十二月二十一日

四、附件

- (一) 《南阳市卧龙区人民法院委托书》（（2021）豫 1303 执恢 982 号）；
- (二) 《河南省南阳市卧龙区人民法院民事裁定书》（（2019）豫 1303 民初 4051 号之一）；
- (三) 《河南省南阳市卧龙区人民法院协助执行通知书》（（2019）豫 1303 民初 4050、4051 号之一）；
- (四) 《河南省南阳市卧龙区人民法院送达回证》；
- (五) 《不动产登记信息》
- (六) 《房屋分户平面图》
- (七) 《商品房买卖合同》
- (八) 估价对象位置示意图
- (九) 估价对象概貌性照片
- (十) 房地产价格评估机构营业执照
- (十一) 房地产价格评估机构资格证书
- (十二) 估价人员资格证明

估价对象位置图



估价对象概貌性照片一

估价对象座落：湖北省襄阳市樊城区汉江北路中房·汉江鑫城2幢2单元2层4室



估价对象周边道路



估价对象周边道路



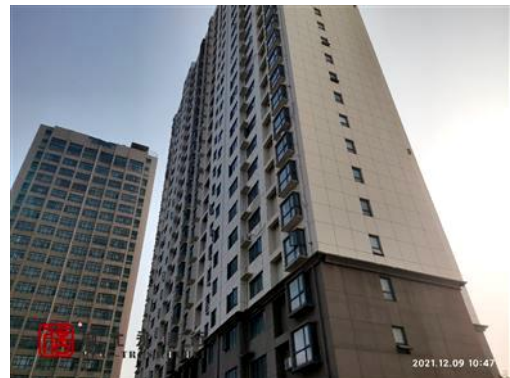
估价对象小区入口



估价对象小区环境



估价对象小区环境



估价对象建筑物外观



估价对象单元入口



估价对象单元电梯

现场查勘人：程力

拍摄日期：2021年12月9日

估价对象概貌性照片二

估价对象座落：湖北省襄阳市樊城区汉江北路中房·汉江鑫城2幢2单元2层4室



估价对象入户门



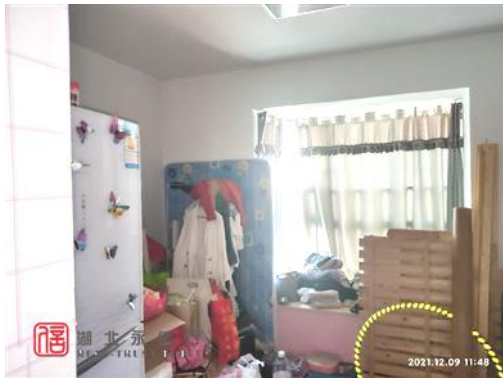
估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内

现场查勘人：程力



估价对象窗外景

拍摄日期：2021年12月9日