

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：南阳市宛城区汉冶街道办事处袁庄社
区永和苑8号楼3单元六楼东户房地
产市场价值评估

估价委托人：南阳市卧龙区人民法院

房地产估价机构：河南安宏房地产评估咨询服务有限
公司

注册房地产估价师：党玉清（注册号：4120100025）
陈 林（注册号：4120190285）

估价报告出具日期：2021年12月09日

估价报告编号：豫郑安宏评字【2021】125048号

致估价委托人函

南阳市卧龙区人民法院：

受贵单位的委托，我公司对位于南阳市宛城区汉冶街道办事处袁庄社区永和苑8号楼3单元六楼东户房地产进行了市场价值评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象概况：根据委托人提供的《城市房屋拆迁产权调换协议书》、《拆迁安置住房意向书》、《南阳市卧龙区人民法院委托书》复印件及结合房地产估价师现场勘查，产权人为杨志栓、高中华，房屋坐落为南阳市宛城区汉冶街道办事处袁庄社区永和苑8号楼3单元六楼东户，室内布局均为三室一厅一厨一卫，建筑物总层数6层，所在楼层第6层，用途为住宅，建筑面积为122.2平方米，结构为砖混结构。

价值时点：本次估价对象价值时点根据估价目的及委托方要求，按注册房地产估价师现场勘查之日，即2021年12月03日为价值时点。

价值类型：本报告采用的价值标准为公开市场价值标准，即估价对象在市场上最可能形成的价值，但未考虑查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权等因素的影响。

估价方法：收益法、比较法。

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《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）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、收益法进行了分析、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：54.60万元，大写人民币伍拾肆万陆仟元整，合建筑面积单价4468元/m²。



特别提示：估价的其他有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告，本估价报告使用期限自出具之日起为一年，另请特别关注本估价报告中的“估价假设和限制条件”。

法定代表人：



河南安宏房地产评估咨询服务有限公司

二〇二一年十二月九日



目 录

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.....	9
(六) 价值类型.....	9
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	14
十一、风险提示.....	14
(十二) 注册房地产估价师.....	15
(十三) 实地查勘期.....	15
(十四) 估价作业期.....	15
(十五) 估价报告应用的有效期限.....	15
附 件.....	16
一、 估价对象现场照片.....	16
二、 《南阳市卧龙区人民法院委托书》复印件.....	16
三、 《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》复印件.....	16
四、 估价对象《城市房屋拆迁产权调换协议书》复印件.....	16
五、 《拆迁安置住房意向书》复印件.....	16
六、 房地产估价机构营业执照复印件.....	16
七、 房地产估价机构资质证书复印件.....	16
八、 注册房地产估价师注册证书复印件.....	16

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们承诺和保证参加估价的注册房地产估价师完全遵守估价职业道德、完全具备执行本次评估业务的专业胜任能力和相关经验、勤勉尽责完成本次估价业务。

2、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的商品房预定协议的是真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3、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，但受本估价报告中已商品房预定协议的假设和限制条件的限制和影响。

4、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。

5、我公司注册房地产估价师已于 2021 年 12 月 03 日对估价对象进行了现场勘查。并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分依据估价委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑工程质量进行调查的责任。

6、注册房地产估价师是按照标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）撰写估价报告。

7、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

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，否则报告误差部分无效。

注册房地产估价师签章：

注册房地产估价师	注册号	签 名	签名日期
党玉清	4120100025		2021年12月09日
陈 林	4120190285		2021年12月09日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了《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》、《城市房屋拆迁产权调换协议书》、《拆迁安置住房意向书》等复印件资料，我们未向有关部门进行核实，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使用。

3、估价对象目前处于正常使用状态。

4、估价对象在以后能够正常合理的使用和转让。

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。

6、不考虑特殊性质买家的附加叫价。

7、估价时未考虑估价对象转让时须承担的任何开支、税费，同时假定估价对象概无附带可能影响其价格的负担、限制等。

8、估价对象在价值时点无任何他项权利限制。

9、估价对象的运作方式、程序，符合国家的有关法律、法规。

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等事项所做的合理的、最可能的假定。本次无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

根据委托方提供资料及现场查勘，估价对象已查封，本次评估未考虑查封、抵押权、租赁权及其他优先受偿权。

四、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，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价对象尚未办理《不动产权证书》，委托方提供了估价对象的《南阳市卧龙区人民法院委托书》、《城市房屋拆迁产权调换协议书》、《拆迁安置住房意向书》复印件，本次评估依据《南阳市卧龙区人民法院委托书》、《城市房屋拆迁产权调换协议书》、《拆迁安置住房意向书》进行评估，若最终办理《不动产权证书》证载内容与上述资料记载不符，应依照《不动产权证书》进行调整。

五、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，或房屋权属商品房预定协议等上的不动产权人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或不动产权人、名称等的合理假定。本次无不相一致假设。

六、估价报告使用限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的公开市场价值。本报告

所称“公开市场价值”是指估价对象在保持现有用途，在外部经济环境保持稳定的前提下，为本报告所确定的评估目的而提出的公允评估意见（即公允价值）。该评估意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价值。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

同一估价对象，估价目的不同，估价依据及采用的价值标准会有所不同，估价结果的客观合理价格也会有所不同。

2、本次评估所涉及的房地产的产权情况、建筑面积、房屋用途等因素依据委托方提供的《城市房屋拆迁产权调换协议书》、《拆迁安置住房意向书》及房地产估价师现场查勘的记载内容，如上述内容发生变化，则估价结果也应相应改变或重新评估。

3、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的估价时点的公允价值，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

4、本报告出具的价格为房地合一的价值。如至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳，本次评估未考虑税费拖欠对房地产价值的影响。

5、房地产投资是一种流动性较低、占用资金量较大的长期投资，房地产市场与宏观经济形势密切相关，对经济波动的反应十分敏感。本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场

结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

6、本估价报告的使用期限为壹年。如超过有效期，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，估价委托人应及时委托房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

7、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、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。

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。

10、本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。

七、需要特殊说明的事项：

1、现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

2、本次评估未考虑强制处分，要求在短期内变现的特殊情况。估价结果未考虑未来处置风险。

上述的假设和限制条件如发生变化，估价对象的价值应作相应的调整，甚至重估。

估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人全称：南阳市卧龙区人民法院

（二）房地产估价机构

房地产估价机构全称：河南安宏房地产评估咨询服务有限公司

机构地址：郑州市高新技术产业开发区五龙口南路9号院16号楼1单元5层9号

法定代表人：孙志鸿

估价资格等级：一级

执照号码：91410100756837185J

证书编号：B41010981

联系电话：0371-55191615

（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

1、估价对象范围：

估价对象为南阳市宛城区汉冶街道办事处袁庄社区永和苑8号楼3单元六楼东户建筑面积为122.2平方米的房地产（不包含室内动产、债权债务、特许经营权价值等）。

2、估价对象权益状况：

根据估价委托人提供的《南阳市卧龙区人民法院委托书》、《城市房屋拆迁产权调换协议书》、《拆迁安置住房意向书》等原件及复

印件资料，确定估价对象产权人为杨志栓、高中华，用途为住宅。

3、估价对象实物状况：

(1) 建筑规模：根据委托人提供的《南阳市卧龙区人民法院委托书》、《城市房屋拆迁产权调换协议书》、《拆迁安置住房意向书》复印件及结合房地产估价师现场勘查，房屋坐落为南阳市宛城区汉冶街道办事处袁庄社区永和苑8号楼3单元六楼东户，室内布局均为三室一厅一厨一卫，建筑物总层数6层，所在楼层第6层，用途为住宅，建筑面积为122.2平方米，结构为砖混结构，一梯两户。

(2) 建筑结构：砖混结构。

(3) 装修状况：估价对象室内客厅、餐厅地面为水泥砂浆抹平，墙面及顶棚刷涂料；卧室地面水泥砂浆抹平，墙面及顶棚刷涂料；厨房及卫生间地面铺防滑地板砖，墙面部分贴防水瓷片部分刷涂料，顶棚刷涂料。估价对象入户门为防盗门，塑钢窗。

(4) 设备设施：水、电、电梯、天然气等配套设施。

(5) 工程质量与完损程度：根据注册房地产估价师现场查勘，工程质量合格，完损程度判定为基本完好房，仅限于对估价对象的外观和使用状况。

(6) 基础设施完备程度与土地平整程度：估价对象区域内基础设施完备，地势平坦。

(7) 土地实物状况描述

估价对象所在宗地形状较规则，有效利用率高；地势平坦，地质条件较好，土地承载能力高，综合环境较好；市政供水、供电、通讯保证率均在98%以上，雨污水分流，排水通畅；土地平整，能满足正常生活需要。

4、估价对象区位状况：

估价对象位于南阳市宛城区汉冶街道办事处袁庄社区永和苑8号楼3单元六楼东户，所在区域有河南工业职业技术学院(新校区)、河南检察官学院(南阳分院)、南阳市第五十六小学、南阳市第二人民医院、南阳市中心医院等教育及医疗机构；周边有万德隆(森林半岛店)、乐购生活广场(信臣路店)等商业服务；周边还有河南省农村信用社(宛城联社孔明社区银行)、中国农业银行(南阳张衡东路支行)等金融机构。因此，该区域公共服务设施较完备。具体位置详见下图：



(五) 价值时点

本次估价对象价值时点根据估价目的及委托方要求，按注册房地产估价师现场勘查之日，即2021年12月03日作为价值时点。

(六) 价值类型

本报告采用的价值标准为公开市场价值标准，即估价对象在市场上最可能形成的价值，但未考虑查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权等因素的影响。

(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

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价。本次评估未受估价委托人在内任何单位和个人的干扰，没有偏袒相关当事人中的任何一方，本着各方当事人理性而谨慎并出于利己动机，以估价师身份来反复、精细地权衡估价对象的评估价值。

2、合法原则

合法原则要求房地产结果是在估价对象依法判定的权益下的价值，则房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。本报告按其住宅用途进行估价。

3、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结论同时具有很强的时效性，这是考虑到房地产市场的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。本报告的价值时点为现场查勘之日（2021年12月03日）。

4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，其理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够运用市场资料进行和完成的重要理论前提。

5、最高最佳利用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值，最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用，估价对象其合法批准用途为住宅，建筑设计、平面布局及配套均按住宅用途进行，与批准用途相符，已达到最佳利用状态，符合最高最佳使用原则。本报告按住宅用途进行估价。

（八）估价依据

一、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》（中华人民共和国第十三届全国人大三次会议于2021年03月01日通过，2020年中华人民共和国主席令第四十五号公布，2021年1月1日施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议审议修订）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议审议修订）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第四十六号）。

5、中房学关于印发《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）。

6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

7、《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）。

8、2016年3月2日国家司法部公布了《司法鉴定程序通则》全文，自2016年5月1日实施（中华人民共和国司法部令第132号）。

9、《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[2011]21号）；

10、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）。

11、《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、本次估价采用的有关估价标准

（1）中华人民共和国国家标准GB/T 50291—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）《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》

（4）房地产估价报告定量评审标准(试行)；

（5）河南省房地产估价技术指引。

三、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》原件；

（2）《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》复印件；

（3）《城市房屋拆迁产权调换协议书》、《拆迁安置住房意向书》复印件；

（4）其他有关资料。

四、房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和收集的有关资料

（1）注册房地产估价师实地查勘所得资料；

（2）注册房地产估价师市场调查搜集的资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），测算估价对象价值或价格所采用的方法，包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法适用于估价对象的同类房地产有较多交易的房地产；收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的房地产；成本法适用于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，或估价对象的同类房地产没有交易或交易很少得房地产，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入时；假设开发法适用于估价对象具有开发或再开发潜力开发完成后价值可采用成本法以外测算的房地产估价。

1. 估价方法选择

根据估价目的及估价对象的状况，由于该房屋设计用途和实际用途均为住宅用房，目前南阳市住宅房地产市场发育比较健全，结合南阳市住宅房地产市场行情、位置、临路状况及周围住宅氛围等等，由于本次估价对象可比实例较多且具有稳定的收益，所以采用市场比较法、收益法进行估价，然后综合两种方法的评估结果来确定其最终价值。

2. 估价方法定义

所谓比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法（所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、建成年代、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）。

比较法基本公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×个别因素修正系数×区域因素修正系数

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。本次估价选用持有加转售模式中期间有效毛收入与运营费用每年按一定比率递增的计算公式进行估价测算。

$$V = \frac{I}{Y - g_I} \left[1 - \left(\frac{1 + g_I}{1 + Y} \right)^t \right] - \frac{E}{Y - g_E} \left[1 - \left(\frac{1 + g_E}{1 + Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1 + Y)^t}$$

公式中 V 为收益价格，I 为未来第 1 年有效毛收入，E 为未来第 1 年运营费用，Y 为报酬率，gI 为年有效毛收入的增长率，gE 为年运营费用的增长率，收益年限为 t，Vt 为房地产未来第 t 年末的价格。

（十）估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范要求的工作程序，采用科学、准确、合理的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值的各种因素基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为：54.60 万元，大写人民币伍拾肆万陆仟元整，合建筑面积单价为 4468 元/平方米。

十一、风险提示

由于估价对象房地产属于查封房地产，后期拍卖、成交过户等过程中会出现一些不可预见的情况，本评估报告特对估价对象做出以下风险提示：

1、估价对象属于住宅房地产，潜在买受人由于较多的不确定因素的影响，会选择较低的价格成交或放弃竞买意向，在此提醒估价委托人、意向购买人在做出具体经济法律行为前，应充分了解估价对象的各项状况及办理不动产权证转移需要的资料及相关的费用应自行咨询有关行政部门，并以有关部门的答复为准。

2、估价对象房屋是否有无其他涉及该房屋的其他经济纠纷，如轮候查封、房屋装修款、室内设施设备所有权、租赁权益等情况，估价委托人或申请人、拟购买人、其他利害关系人应自行调查了解。

3、此次评估，未考虑租赁情况对房地产价值造成的影响。

4、此次评估价值不对后续有关税费及承担方式进行承诺，拍卖房地产后办理不动产权证书转移时需缴纳的费用及承担方式由拍卖公告进行告知。住宅房地产交易转移税费计算方式复杂，需要缴纳的有房屋契税、房屋增值税及附加、土地增值税、企业所得税等税种及有关交易服务费等，税费总额较高，请本报告有关利害各方及潜在竞买人自行到相关部门咨询。

(十二) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
党玉清	4120100025		2021年12月09日
陈 林	4120190285		2021年12月09日

(十三) 实地查勘期

2021年12月03日

(十四) 估价作业期

2021年12月03日至2021年12月09日

(十五) 估价报告应用的有效期限

2021年12月09日至2022年12月08日

河南安宏房地产评估咨询服务有限公司

2021年12月09日

附 件

- 一、估价对象现场照片
- 二、《南阳市卧龙区人民法院委托书》复印件
- 三、《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》复印件
- 四、估价对象《城市房屋拆迁产权调换协议书》复印件
- 五、《拆迁安置住房意向书》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、注册房地产估价师注册证书复印件