**涉执房地产处置**

**司法评估报告**

估价项目名称：内乡县湍河西路西侧维多利亚住宅小区马琳所有

6#701户成套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：南阳市宛城区人民法院

房地产估价机构：河南宏基房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：霍元丁（注册号4120140044）

徐 洁（注册号4120160098）

估价报告出具日期：二〇二二年三月八日

估价报告编号：豫宏房估字（W2022）0223号

致估价委托人函

南阳市宛城区人民法院：

受贵院委托，我公司对马琳所有、位于内乡县湍河西路西侧维多利亚（西大门标注“泰和仁居”）住宅小区6#701户成套住宅进行了房地产市场价值评估。

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：估价对象为维多利亚（泰和仁居）住宅小区6#（小区内楼幢编号为6A幢）701户成套住宅，含应分摊的国有建设用地使用权、室内装饰装修，已考虑住房维修基金、契税和截止2022年2月欠交物业费及水费的影响，不含室内可移动物品及其他债权债务等。

房屋钢筋混凝土结构，位于第7层（含地下1层共13层），分户图显示建筑面积141.79平方米。该住宅楼南北朝向，共一个单元，一（电）梯二户，估价对象为西户。该楼房建成年份为2014年。房屋外墙面贴面砖，电梯间走廊水泥地坪，墙面涂料粉白，消防楼梯水泥踏步，不锈钢扶手，塑钢窗。室内平面布局为三室两厅一厨两卫，客厅、餐厅地面铺木地板，造型墙面，顶棚石膏板造型吊顶，电视背景墙；卧室内墙面贴壁纸，顶棚石膏板吊顶，地面铺木地板，内木门塑钢窗包门窗套，装修后实测室内净高2.6米；阳台塑钢窗封闭，桑拿板吊顶，地面铺木地板；厨房、卫生间地面铺（30cm×30cm）防滑地板砖，瓷砖内墙面，集成吊顶，铝合金推拉门。水、电及厨卫等设施齐全（该户未接燃气），小区统一配套地温空调系统，入户门为防盗门。院内沥青路面，有休闲广场，健身器材，绿化较好，有水景，配套有地上车库、地上车位及公共车子棚，物业管理较好。

根据估价委托人提供的资料，房屋买受人为马琳，商品房备案合同号为201200506070001，设计用途为成套住宅，国有出让建设用地使用权（自2010年12月31日至2080年12月31日）。商品房预售许可证号为（内）房预售证第005号。价值时点估价对象已被人民法院依法查封。

价值时点：南阳市宛城区人民法院（2021）豫1302执4463号《委托书》未约定价值时点，本次估价以实地查勘完成之日为价值时点，即价值时点为2022年2月17日。

价值类型：房地产市场价值。估价的价值标准为公开市场价值，不考虑查封等因素的影响。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，运用科学的估价方法，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，运用比较法、收益法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值见下表：

**估价结果汇总表**

|  |  |
| --- | --- |
| 估价方法相关结果 | 比较法、收益法 |
| 测算结果 | 总价（元） | 615220 |
| 大写：人民币陆拾壹万伍仟贰佰贰拾元整 |
| 合建筑面积单价（元/㎡） | 4339 |
| 评估价值 | 总价（元） | 615220 |
| 大写：人民币陆拾壹万伍仟贰佰贰拾元整 |
| 合建筑面积单价（元/㎡） | 4339 |

特别提示：

1. 估价结果为房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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。未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

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，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2. 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。成交价格与处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

3. 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为等因素对估价对象造成的意外损害。

4. 根据估价委托人提供资料并经调查，估价对象住房维修基金、契税未缴纳，截止2022年2月欠交物业费及水费4402.6元。经咨询法院处置税费负担情况，交易税费由买受人承担并支付所欠物业费及水费等其他费用，估价结果不含买受人需支付的住房维修基金、契税和截止2022年2月欠交物业费及水费，随着时间的推移，2022年2月至拍卖成交交付之日产生的物业费会增加。拍卖处置等相关费用无法考虑，提醒买受人到相关部门咨询并充分考虑上述税费的影响。

5. 经与估价委托人沟通不考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人、产权共有人不自愿配合交付因素的不利影响。

6. 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。

7. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价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。

8. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

河南宏基房地产评估测绘有限公司

法定代表人：

全国资深房地产估价师

二〇二二年三月八日

目 录

1. [估价师声明 1](#_Toc98773389)
2. [估价假设和限制条件 3](#_Toc98773390)
3. [估价结果报告 7](#_Toc98773391)

[（一）估价委托人 7](#_Toc98773392)

[（二）房地产估价机构 7](#_Toc98773393)

[（三）估价目的 7](#_Toc98773394)

[（四）估价对象 7](#_Toc98773395)

[（五）价值时点 9](#_Toc98773396)

[（六）价值类型 9](#_Toc98773397)

[（七）估价原则 9](#_Toc98773398)

[（八）估价依据 10](#_Toc98773399)

[（九）估价方法 12](#_Toc98773400)

[（十）估价结果 12](#_Toc98773401)

[（十一）注册房地产估价师 13](#_Toc98773402)

[（十二）实地查勘期 13](#_Toc98773403)

[（十三）估价作业期 13](#_Toc98773404)

1. [附 件 15](#_Toc98773405)

南阳市宛城区人民法院（2021）豫1302执4463号《委托书》复印件

南阳市宛城区人民法院（2021）豫1302执4463号《执行裁定书》复印件

 《内乡县预购商品房预告登记申请书》复印件

《商品房买卖合同》（部分）复印件

《内乡县房产分层分户图》复印件

估价对象位置图

估价对象内、外部状况照片

房地产估价机构营业执照复印件

房地产估价机构备案证书复印件

房地产估价师注册证书复印件

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. 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. 我们依照中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》、中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发《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）进行分析，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霍元丁、徐洁已于2022年2月17日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和拍照，但仅限于对估价对象内外部状况和环境、位置。注册房地产估价师不承担对估价对象房屋建筑结构、质量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。

部分当事人（代表）、法院有关工作人员及河南省南阳市宛都公证处公证员一同在现场查勘，并已在现场查勘记录表上签字。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 霍元丁 | 4120140044 |  |  年 月 日 |
| 徐 洁 | 4120160098 |  |  年 月 日 |

二、估价假设和限制条件

 （一）一般假设

 1. 估价委托人提供了估价对象的《内乡县预购商品房预告登记申请书》《商品房买卖合同》《内乡县房产分层分户图》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，但进行了审慎检查，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，估价对象建筑面积与《内乡县房产分层分户图》复印件记载建筑面积大体相当，《商品房买卖合同》复印件记载面积与《内乡县房产分层分户图》复印件记载面积略有差异，经与估价委托人沟通，本次评估以《内乡县房产分层分户图》复印件记载建筑面积为准。

 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。

 （二）背离事实假设

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据涉执房地产处置司法评估需要，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封等因素的影响。

（三）不相一致假设

1. 估价对象《内乡县预购商品房预告登记申请书》《商品房买卖合同》《内乡县房产分层分户图》复印件显示房产坐落为“维多利亚小区”，实地查勘日小区西大门门头显示小区名称为“泰和仁居”，经了解系小区更名所致。估价对象所在楼幢小区内编号为6A幢，与《内乡县预购商品房预告登记申请书》《商品房买卖合同》《内乡县房产分层分户图》复印件显示6幢不一致，以估价对象权属资料为准。

2. 估价对象《商品房买卖合同》复印件记载建筑面积为146.52m2,《内乡县房产分层分户图》复印件记载建筑面积为141.79m2，经与估价委托人沟通本次评估房屋建筑面积以《内乡县房产分层分户图》复印件记载为准。

（四）依据不足假设

估价委托人不是估价对象权利人且不能提供估价对象权属证明原件，仅提供了估价对象《内乡县预购商品房预告登记申请书》《商品房买卖合同》《内乡县房产分层分户图》复印件。本次估价假定《内乡县预购商品房预告登记申请书》《商品房买卖合同》《内乡县房产分层分户图》复印件记载内容与权属登记资料相符，真实、合法、有效。

 （五）估价报告使用限制

1. 估价结果为房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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。未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

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，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2. 估价结果含分摊国有建设用地使用权、室内装饰装修，已考虑住房维修基金、契税和截止2022年2月欠交物业费及水费的影响，不含室内可移动物品及其他债权债务等。

3. 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。

4. 本估价报告使用期限为一年，自报告出具日算起。

5. 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”提供给估价委托人，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

6. 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。

7. 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。

 （六）需要说明的其他事项

 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。成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

 2. 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为等因素对估价对象造成的意外损害。

 3. 根据估价委托人提供资料并经调查，估价对象住房维修基金、契税未缴纳，截止2022年2月欠交物业费及水费4402.6元。经咨询法院处置税费负担情况，交易税费由买受人承担并支付所欠物业费及水费等其他费用，估价结果不含买受人需支付的住房维修基金、契税和截止2022年2月欠交物业费及水费，随着时间的推移，2022年2月至拍卖成交交付之日产生的物业费会增加。拍卖处置等相关费用无法考虑，提醒买受人到相关部门咨询并充分考虑上述税费的影响。

4. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价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。

5. 经与估价委托人沟通不考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人、产权共有人不自愿配合交付因素的不利影响。

6. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

# 三、估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人全称：南阳市宛城区人民法院

办公地址：南阳市宛城区建设路东段

（二）房地产估价机构

估价机构名称：河南宏基房地产评估测绘有限公司

住所：河南省南阳市高新区两相路与明山路交叉口福成商务楼5F

法定代表人：丁金礼

统一社会信用代码：9141130076165237X7

房地产估价机构备案等级：二级

备案证书编号：41290012

 （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. 估价对象财产范围

估价对象为高层成套住宅，含应分摊的国有建设用地使用权、室内装饰装修，已考虑住房维修基金、契税和截止2022年2月欠交物业费及水费的影响，不含室内可移动物品及其他债权债务等。

 2. 估价对象区位状况

估价对象位于内乡县城区临湍路东侧、湍河西路西侧，地理位置一般。小区东大门临湍河西路，沿湍河西路向南可到方山路、好问路等，向北依次交大成路、花园路、清心路、郦都大道、永平路、永顺路、宝天曼大道、永发路等，城区3路公交车在附近经过并设有站点，交通较便利。附近有内乡县公共资源交易中心、县公安消防大队、县教育体育局、县水利局、县第二小学、城关镇三小、县初中、县妇幼保健院、菊坛医院等，基础设施及公共配套服务设施较完善。院内沥青路面，有休闲广场，健身器材，绿化较好，有水景，配套有地上车库、地上车位及公共车子棚，物业管理较好。

估价对象位置图：



 3. 估价对象实物状况

估价对象为维多利亚（泰和仁居）住宅小区6#（小区内楼幢编号为6A幢）701户成套住宅，房屋钢筋混凝土结构，位于第7层（含地下1层共13层），分户图显示建筑面积141.79平方米。该住宅楼南北朝向，共一个单元，一（电）梯二户，估价对象为西户。该楼房建成年份为2014年。房屋外墙面贴面砖，电梯间走廊水泥地坪，墙面涂料粉白，消防楼梯水泥踏步，不锈钢扶手，塑钢窗。室内平面布局为三室两厅一厨两卫，客厅、餐厅地面铺木地板，造型墙面，顶棚石膏板造型吊顶，电视背景墙；卧室内墙面贴壁纸，顶棚石膏板吊顶，地面铺木地板，内木门塑钢窗包门窗套，装修后实测室内净高2.6米；阳台塑钢窗封闭，桑拿板吊顶，地面铺木地板；厨房、卫生间地面铺（30cm×30cm）防滑地板砖，瓷砖内墙面，集成吊顶，铝合金推拉门。水、电及厨卫等设施齐全（该户未接燃气），小区统一配套地温空调系统，入户门为防盗门。院内沥青路面，有休闲广场，健身器材，绿化较好，有水景，配套有地上车库、地上车位及公共车子棚，物业管理较好。

4. 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的资料，房屋买受人为马琳，商品房备案合同号为201200506070001，设计用途为成套住宅，国有出让建设用地使用权（自2010年12月31日至2080年12月31日）。商品房预售许可证号为（内）房预售证第005号。价值时点估价对象已被人民法院依法查封。

 （五）价值时点

南阳市宛城区人民法院（2021）豫1302执4463号《委托书》未约定价值时点，本次估价以实地查勘完成之日为价值时点，即价值时点为2022年2月17日。

 （六）价值类型

房地产市场价值。估价的价值标准为公开市场价值，不考虑查封等因素的影响。

 （七）估价原则

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

 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。

 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。

 3. 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或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

 4. 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。

 5. 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。

 （八）估价依据

 1. 本次估价所依据的有关法律、行政法规和部门规章

 （1）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，中华人民共和国主席令第45号公布，自2021年1月1日起施行）；

 （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

 （3）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

 （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确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；

 （6）《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273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）中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发《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）；

（4）河南省房地产估价师与经纪人协会发布的《河南省房地产估价技术指引》。

 3. 估价委托人提供的有关资料

 （1）南阳市宛城区人民法院（2021）豫1302执4463号《委托书》；

（2）南阳市宛城区人民法院（2021）豫1302执4463号《执行裁定书》复印件；

  （3）《内乡县预购商品房预告登记申请书》复印件；

（4）《商品房买卖合同》复印件；

 （5）《内乡县房产分层分户图》复印件；

 （6） 其他资料。

 4. 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

 （1）内乡县存量住宅用房房地产市场价格资料；

 （2）南阳市内乡县概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

 （3）现场查勘获得的资料及其他有关资料。

 （九）估价方法

估价方法选用一般取决于估价对象的用途、估价技术标准、当地房地产市场条件和估价目的。房地产估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等四种。

本次对成套住宅的房地产市场价值进行评估，运用比较法和收益法进行估价。

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。

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。

 （十）估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，运用科学的估价方法，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，运用比较法、收益法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值见下表：

**估价结果汇总表**

|  |  |
| --- | --- |
| 估价方法相关结果 | 比较法、收益法 |
| 测算结果 | 总价（元） | 615220 |
| 大写：人民币陆拾壹万伍仟贰佰贰拾元整 |
| 合建筑面积单价（元/㎡） | 4339 |
| 评估价值 | 总价（元） | 615220 |
| 大写：人民币陆拾壹万伍仟贰佰贰拾元整 |
| 合建筑面积单价（元/㎡） | 4339 |

 （十一）注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 霍元丁 | 4120140044 |  |  年 月 日 |
| 徐 洁 | 4120160098 |  |  年 月 日 |

 （十二）实地查勘期

2022年2月17日

 （十三）估价作业期

2022年2月17日至2022年3月8日

（此页无正文）

河南宏基房地产评估测绘有限公司

 二〇二二年三月八日

# 四、附 件

1. 南阳市宛城区人民法院（2021）豫1302执4463号《委托书》复印件

2. 南阳市宛城区人民法院（2021）豫1302执4463号《执行裁定书》复印件

3.《内乡县预购商品房预告登记申请书》复印件

4.《商品房买卖合同》（部分）复印件

5.《内乡县房产分层分户图》复印件

6. 估价对象位置图

7. 估价对象内、外部状况照片

8. 房地产估价机构营业执照复印件

9. 房地产估价机构备案证书复印件

10. 房地产估价师注册证书复印件