**涉执房地产处置**

**司法评估报告**

估价项目名称：西峡县城关镇紫金街道莲花北路102-8号李明川

所有一层临街房屋房地产市场价值评估

估价委托人：西峡县人民法院

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：二〇二二年一月二十八日

估价报告编号：豫宏房估字（W2022）0127号

致估价委托人函

西峡县人民法院：

受贵院委托，我公司对李明川所有、位于西峡县城关镇紫金街道莲花北路102-8号一层临街房屋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：估价对象为西峡县城区人民东路以南、莲花南路东侧（莲盛公寓斜对面）临街五层楼大门通道北侧一间经营用房，含应分摊的国有建设用地使用权，不含室内可移动物品及其他债权债务等。

房屋为混合结构，第一层（共五层），证载建筑面积80.45平方米（后南阳市鹏森房地产测绘有限公司出具《西峡县房产分层分户图》记载建筑面积38.55平方米）。估价对象朝西，建成年份为1999年。房屋临路外墙面贴瓷砖，其余外墙涂料粉白，室内铺地板砖，室内净高4.01米，内墙涂料粉白，油漆墙裙，局部塑板吊顶，安卷闸门、推拉门，通水电。

根据估价委托人提供的资料，房屋所有权人为李明川，《房屋所有权证》编号为西峡县房权证西私字第100771号，设计用途为住宅（实际用途为商业经营）；《国有土地使用证》编号为西国用（2000）字第122号，土地使用者闫香兰，用途为住宅，使用期限柒拾年。价值时点房屋已出租，实地查勘后补充资料阶段，经人民法院调查核实已续签租赁合同，租赁期限自2022.1.1至2023.1.1（租金已支付）。房屋他项权利人为西峡县源盛公小额贷款有限公司，他项权利种类为抵押，价值时点存在抵押权，估价对象已被人民法院依法查封。

价值时点：西峡县人民法院《司法鉴定委托书》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2021年12月24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，不考虑抵押、查封等因素的影响。

估价方法：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 | | | 收益法 |
| 测算结果 | 总价（元） | 257398 | |
| 大写：人民币贰拾伍万柒仟叁佰玖拾捌元整 | |
| 单价（元/㎡） | 6677（新测建筑面积单价） | |
| 评估价值 | 总价（元） | 257398 | |
| 大写：人民币贰拾伍万柒仟叁佰玖拾捌元整 | |
| 单价（元/㎡） | 6677（新测建筑面积单价） | |

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及是否拖欠水电费等。

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. 实地查勘期，估价对象房屋已出租用于经营“南阳牛肉汤”，本次估价不考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素对评估结果的影响，但已考虑房屋所有权人已经收取新续租一年租金的影响。

5. 经现场查勘，估价对象房屋只有一间，建筑面积与《房屋所有权证》复印件记载建筑面积差异较大。后经人民法院委托重新测量，南阳市鹏森房地产测绘有限公司出具了《西峡县房产分层分户图》，估价对象房屋所有权人出具了房屋位置、权属证书一致的《保证》，本次估价对象房屋的建筑面积以《西峡县房产分层分户图》记载建筑面积为准。

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。

9. 因《房屋所有权证》《国有土地使用证》权属复印件记载信息与实际差异较大，处置时应提醒购买人竞买前到当地相关部门咨询是否可以办理不动产权登记及需要提交的资料、补缴的相关费用以及存在的不确定因素。

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

二〇二二年一月二十八日

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2021年12月24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。

法院有关工作人员及当事人（代理人）在现场一同查勘，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。

7. 本估价报告需经注册房地产估价师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。

8. 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，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

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《房屋所有权证》《国有土地使用证》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、真实性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实。但因证载房屋建筑面积与实际不符、土地使用权面积与估价对象房屋的对应关系不清晰、土地证载用途与实际不一致等，权属证书的准确性和完整性存疑，估价中结合人民法院补充资料进行确认、设定。

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. 注册房地产估价师对房屋建筑面积进行了核实测量，经现场查勘，估价对象房屋只有一间，建筑面积与《房屋所有权证》复印件记载建筑面积差异较大。后经人民法院委托重新测量，南阳市鹏森房地产测绘有限公司出具了《西峡县房产分层分户图》，估价对象房屋所有权人出具了房屋位置、权属证书一致的《保证》，本次估价对象房屋的建筑面积以《西峡县房产分层分户图》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，存在抵押权。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、其他优先受偿权及抵押、查封等因素的影响。

（三）不相一致假设

估价对象证载房屋用途为住宅，但非成套住宅设计，单间临街，适宜小型商业经营，实地查勘该房屋为临街一层商业经营用房，正在出租经营中。本次估价考虑现状使用价值的影响，假设未来可按现状正常利用。

（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，仅提供了估价对象的《房屋所有权证》《国有土地使用证》复印件。本次估价假定《房屋所有权证》《国有土地使用证》复印件与原件相符，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. 估价结果含应分摊的国有建设用地使用权价值，不含室内可移动物品价值及其他债权债务等。

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及是否欠缴水电费等。

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. 实地查勘期，估价对象房屋已出租用于经营“南阳牛肉汤”，本次估价不考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素对评估结果的影响，但已考虑房屋所有权人已经收取新续租一年租金的影响。

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. 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。

6. 因《房屋所有权证》《国有土地使用证》权属复印件记载信息与实际差异较大，处置时应提醒购买人竞买前到当地相关部门咨询是否可以办理不动产权登记及需要提交的资料、补缴的相关费用以及存在的不确定因素。

# 三、估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人全称：西峡县人民法院

办公地址：西峡县世纪大道66号

（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

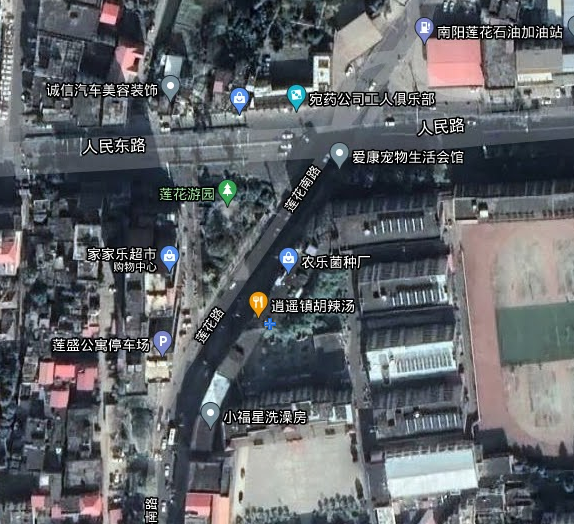
1. 估价对象财产范围

估价对象为一层临街房屋，含应分摊的国有建设用地使用权，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

估价对象位于西峡县城关镇紫金街道莲花北路102-8号，人民东路以南、莲花南路东侧（莲盛公寓斜对面），地理位置较好。房屋西临莲花南路，沿莲花路北行能到人民路、伏牛路、世纪大道、稻香路、迎宾大道等，向南依次可交电厂路、建设路、仲景大道，6路公交车在附近经过并设有站点，交通便利程度一般。附近有西峡二高、西峡县第四小学、莲花小学、幼儿园、白羽公园、银行、加油站等，公共配套服务设施较完善。莲花路沥青硬化，人行道铺彩砖，人车流量一般，周边基础设施达到“五通”，即通上水、通下水、通电、通路、通讯。

估价对象位置图：



3. 估价对象实物状况

估价对象为城关镇莲花北路102-8号房产（实地查勘为大门口北侧临路商业经营用房）。房屋为混合结构，第一层（共五层），证载建筑面积80.45平方米（后南阳市鹏森房地产测绘有限公司出具《西峡县房产分层分户图》记载建筑面积38.55平方米）。估价对象朝西，建成年份为1999年。房屋临路外墙面贴瓷砖，其余外墙涂料粉白，室内铺地板砖，室内净高4.01米，内墙涂料粉白，油漆墙裙，局部塑板吊顶，安卷闸门、推拉门，通水电。

4. 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的资料，房屋所有权人为李明川，《房屋所有权证》编号为西峡县房权证西私字第100771号，设计用途为住宅（实际用途为商业经营）；《国有土地使用证》编号为西国用（2000）字第122号，土地使用者闫香兰，用途为住宅，使用期限柒拾年。价值时点房屋已出租，实地查勘后补充资料阶段，经人民法院调查核实已续签租赁合同，租赁期限自2022.1.1至2023.1.1（租金已支付）。房屋他项权利人为西峡县源盛公小额贷款有限公司，他项权利种类为抵押，价值时点存在抵押权，估价对象已被人民法院依法查封。

（五）价值时点

西峡县人民法院《司法鉴定委托书》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2021年12月24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，不考虑抵押、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）西峡县人民法院《司法鉴定委托书》；

（2）河南省西峡县人民法院（2021）豫1323执341号《执行裁定书》复印件；

（3）《房地产权登记表》复印件；

（4）《房屋所有权证》复印件；

（5）《国有土地使用证》复印件；

（6）《西峡县房产分层分户图》复印件；

（7）《房屋他项权证》复印件；

（8）《保证》及其他资料。

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）西峡县城区存量房房地产市场价格资料；

（2）南阳市西峡县概况、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。

本次对临路一层经营用房的房地产市场价值进行评估，运用收益法进行估价。

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 | | | 收益法 |
| 测算结果 | 总价（元） | 257398 | |
| 大写：人民币贰拾伍万柒仟叁佰玖拾捌元整 | |
| 单价（元/㎡） | 6677（新测建筑面积单价） | |
| 评估价值 | 总价（元） | 257398 | |
| 大写：人民币贰拾伍万柒仟叁佰玖拾捌元整 | |
| 单价（元/㎡） | 6677（新测建筑面积单价） | |

（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

2021年12月24日

（十三）估价作业期

2021年12月24日至2022年1月28日，其间进行了估价资料补充，估价机构进行了延期申请。

河南宏基房地产评估测绘有限公司

二〇二二年一月二十八日

# 四、附 件

1. 西峡县人民法院《司法鉴定委托书》复印件

2. 河南省西峡县人民法院（2021）豫1323执恢258号《执行裁定书》复印件

3.《房地产权登记表》复印件

4.《房屋所有权证》复印件

5.《国有土地使用证》复印件

6.《西峡县房产分层分户图》复印件

7.《房屋他项权证》复印件

8.《保证》复印件

9. 估价对象位置图

10. 估价对象内、外部状况照片

11. 房地产估价机构营业执照复印件

12. 房地产估价机构备案证书复印件

13. 房地产估价师注册证书复印件