

涉执房地产处置司法 评估报告

估价报告编号：豫新诚泰评字（S2022）第 006004F 号

估价项目名称：河南省南阳市唐河县毕店镇毕店村委五组成套
住宅房地产市场价值评估

估价委托人：唐河县人民法院

房屋权属人：罗丰霞、陈振军

房地产估价机构：新乡市诚泰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李光龙（注册号 4120180122）

阴会武（注册号 4120150111）

估价报告出具日期：二〇二二年六月二日

致估价委托人函

唐河县人民法院：

承蒙贵院委托，我公司对所有权人为罗丰霞、陈振军位于河南省南阳市唐河县毕店镇毕店村委五组，证载建筑面积为 275.10 平方米，实勘建筑面积 317.80 平方米的成套住宅房地产市场价值进行了评估。

估价对象：

1、估价对象基本状况

估价对象坐落为河南省南阳市唐河县毕店镇毕店村委五组，楼房为自建房，证载建筑面积为 275.10 平方米，实勘建筑面积 317.80 平方米，房屋建成年代为 2011 年，建筑结构为混合结构，总层数为 3 层，估价对象位于 1-3 层，为五室四厅三卫一厨布局，通水、通电。

2、估价对象权益状况

根据估价委托人提供资料显示：估价对象房屋所有权人为罗丰霞、陈振军共同共有，产权证号为 1201004439-1 至 1201004439-2 号，房屋证载建筑面积为 275.10 平方米，实勘建筑面积 317.80 平方米，设计用途为住宅，总层数为 3 层，估价对象位于 1-3 层，土地权利性质为集体。

估价对象财产范围包括房屋和室内外不可移动的装饰装修、设施设备及相应的土地使用权，不包含动产、债权债务等。

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：二〇二二年五月十九日

价值类型：

本次估价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。

估价方法：比较法和收益法

估价结果：

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》、《河南省房地产估价技术指引》、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见（试行）》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，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，在难以采用其他估价方法的情况下，采用比较法和收益法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 62.92 万元，大写：人民币陆拾贰万玖仟贰佰元整，约合建筑面积单价：1980 元/m²。

特别提示：

1、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应缴纳的相关税费。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、在评估结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化时，估价结果应当进行相应调整。

3、委托人或者评估报告使用人应按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为对估价对象处置成交价的保证。

5、处置居住用房时还应考虑是否拖欠水电费、物业管理费等。

6、估价对象现状建筑面积与证载建筑面积不一致，本次评估面积以现场实测建筑面积为准。如相关利害关系方对本公司实测建筑面积有异议可与委托方沟通聘请相关测绘机构进行测量，本公司会根据相关成果对本次评估报告进行相应修改。

新乡市诚泰房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月二日

目 录

一、估价师声明.....	6
二、估价的假设和限制条件.....	8
一、本次估价的一般假设:	8
二、背离事实假设	8
三、不相一致假设	9
四、依据不足假设	9
五、报告使用限制条件.....	9
六、需要说明的其他事项.....	11
三、估价结果报告	12
一、估价委托人:	12
二、房地产估价机构	12
三、估价目的	12
四、估价对象	12
五、价值时点:	17
六、价值类型	18
七、估价原则	18
八、估价依据	19
九、估价方法	20
十、估价结果	22
十一、参加估价的注册房地产估价师.....	22
十二、实地查勘期	23
十三、估价作业期	23
十四、估价报告应用的有效期.....	23
四、附 件	24
1、 唐河县人民法院委托案件委托书复印件。	24
2、 估价对象周边及外部状况照片。	24
3、 《房屋所有权证（存根）》复印件。	24
4、 估价机构营业执照复印件。	24
5、 估价机构资格证书复印件。	24
6、 估价师资格证书复印件。	24

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 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。
- 4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6、注册房地产估价师已于二〇二二年五月十九日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观和使用状况。除另有协议，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任，以及对其他被遮盖、未暴露、难以接触到部分进行检视的责任。
- 7、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

8、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现错误时，请通知房地产估价机构进行更正。

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
李光龙	4120180122		二〇二二年六月二 日
阴会武	4120150111		二〇二二年六月二 日

二、估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设：

1. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证（存根）》复印件及有关资料，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. 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。

4. 委托人未明确评估对象有欠缴税金及相关费用，本次评估未考虑欠缴税金及相关费用的影响

二、未定事项假设

未定事项假设指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次评估没有未定事项假设。

三、背离事实假设

估价对象为人民法院拟拍卖的房地产，根据房地产司法拍卖（变卖）估价的需要，本次估价不考虑房地产被查封、抵押权和其他担保物权和其他优先受偿权以及租赁权、用益物权等因素，对评估价值的影响。

四、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、设计用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等上的权利人不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

估价对象证载面积为 275.10 平方米，现场实勘面积为 317.8 平方米。本次评估经与委托方沟通，以实勘面积为准。

五、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，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。本次估价无依据不足假设。

六、报告使用限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本估价报告估价结果为房地产市场价值，按照既定目的提供给估价委托人使用，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。

3、本估价报告的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。

4、本估价报告以估价委托人提供的资料和注册房地产估价师的实地勘查为依据，注册房地产估价师对估价委托人提供资料的真实性未作调查，如因资料真实性问题引起估价对象价格失真，本公司不承担相应责任。

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”根据有关规定由估价机构存档并在估价机构管理机构审查报告时提供给估价机构管理机构。

6、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。并且本估价报告的全文作为一个不可分割的整体，若仅有部分内容，则不能成为有效的估价报告。

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，亦不得以其他方式公开发表，使用估价报告的复印件无效。

8、本报告由新乡市诚泰房地产评估有限公司负责解释。

七、需要说明的其他事项

1、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

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。

3、估价中无法考虑不可抗力等因素对估价对象造成的意外损害。

4、本估价结果未考虑估价对象所拖欠的水费、电费及物业费等因素的影响。

5、本次评估报告结果是按照法律法规规定的税费负担方式，转让人和买受人各自负担方式下的市场价格。

三、估价结果报告

一、估价委托人：

估价委托人全称：唐河县人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构全称：新乡市诚泰房地产评估有限公司

法定代表人：王建新

机构地址：新乡市红旗区国贸中心 C 座 1 单元 1610 室

统一社会信用代码：91410781672899557J

备案等级：二级

证书编号：B41070032 号

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、估价对象财产范围的界定：

估价对象位于河南省南阳市唐河县毕店镇毕店村委五组，房屋所有权人为罗丰霞、陈振军共同共有，产权证号为 1201004439-1 至 1201004439-2 号，设计用途为住宅，房屋证载建筑面积为 275.10 平方米，实勘建筑面积 317.80 平方米，混合结构，总层数 3 层，估价对象位于 1-3 层，房屋建成年代为 2011 年。

以上估价对象包括房屋和室内外不可移动的设施设备及相应的土地使用权，不包含动产、债权债务及其他特许经营权等。

2、估价对象基本状况

(1) 名称：估价对象为河南省南阳市唐河县毕店镇毕店村委五组成套住宅。

(2) 坐落：位于河南省南阳市唐河县毕店镇毕店村委五组。

(3) 财产范围：估价对象财产范围包括房屋和室内外不可移动的设施设备及相应的土地使用权，不包含动产、债权债务等。

(4) 规模：估价对象为自建房，证载建筑面积为 275.10 平方米，实测建筑面积 317.80 平方米。

(5) 用途：房屋设计用途为住宅，实际用途：一层为经营性用房，其余为居住用房。

(6) 权属：估价对象房屋所有权人为罗丰霞、陈振军。

(7) 房屋建成年代为 2011 年。

3、估价对象实体状况：

(1) 土地基本状况

估价对象位于河南省南阳市唐河县毕店镇毕店村委五组，估价对象所在位置处于南阳市唐河县星江路东、朝阳路与文化路交叉口东北角，地势较高，土地平坦，地质条件较好，宗地红线内通路、通上水、通下水、通电、通讯，已达到“五通一平”标准；宗地红线外通路、通上水、

通下水、通电、通讯，宗地红线外已达到“五通一平”标准，土地开发程度较高。

（2）建筑物基本状况

估价对象位于河南省南阳市唐河县毕店镇毕店村委五组，楼房为自建房，证载建筑面积为 275.10 平方米，实测建筑面积 317.80 平方米，房屋建成年代为 2011 年，为混合结构，总层数为 3 层，估价对象位于 1-3 层，西朝向，建筑平面布局为五室四厅三卫一厨，平均层高约 3.34m，房屋状况如下：

② 结构：估价对象所在楼房为混合结构。

② 外装修：估价对象所在楼房外刷涂料。

③ 门窗：估价对象所在楼房外安装铝合金窗，入户门为卷帘门。

③ 装饰装修：

装饰装修：估价对象外立面刷涂料，门前地面铺水泥硬化地面。

估价对象室内装饰装修：

估价对象室内为一般装修，入户门为卷帘门，室内门为木制成品门；外墙面刷涂料，室内地面铺地板砖、局部为水磨石地面，墙面及顶棚刷乳胶漆，厨房及卫生间为塑料扣板吊顶、墙面贴瓷片。

⑤ 设备设施

水卫电设施：

估价对象室内照明设施齐全。

楼梯：估价对象有室内楼梯，楼梯地面铺地板砖，不锈钢扶手。

⑥维护状况：经注册房地产估价师实地查勘：估价对象房屋主体结构未有明显损坏，外部装饰装修完好，涂料无脱落现象，地面完整，门窗开关灵活，为完好房。

⑦物业管理情况：估价对象所在村落没有物业管理。

⑧配套设施状况：估价对象所在地周边有停车位置，估价对象所在周边绿化率较低，周边环境一般。

4、估价对象权益状况：

根据估价委托人提供资料显示：估价对象房屋所有权人为罗丰霞、陈振军共同共有，产权证号为 1201004439-1 至 1201004439-2 号，房屋证载建筑面积为 275.10 平方米，实测建筑面积 317.80 平方米，设计用途为住宅，总层数为 3 层，估价对象位于 1-3 层，土地权利性质为集体。

估价对象财产范围包括房屋和室内外不可移动的装饰装修、设施设备及相应的土地使用权，不包含动产、债权债务等。

5、估价对象区位状况：

(1) 区位状况

①坐落位置：

估价对象位于河南省南阳市唐河县毕店镇毕店村委五组，附近临星江路、朝阳路、文化路等城市主次干道，周围有唐河县毕店镇一初中、唐河县毕店镇第一小学、唐河县毕店镇第二小学、毕店镇二初中，毕店镇卫生院，农村信用社毕店信用社、中国邮政储蓄银行，德旺福超市、

弘运购物广场等配套设施，附近有毓秀苑小区、毕店村等住宅小区，所在区域内住宅小区聚集度不高，地理位置较为一般。

②交通便捷度：

估价对象所在小区为毕店镇毕店村委五组，位于南阳市唐河县星江路东、朝阳路与文化路交叉口东北角，道路通达度较高；估价对象所处位置周围有星江路、朝阳路、文化路等城市主次干道，道路密集，交通便利；估价对象附近有多条城际公交线路由此经过，并且出租车可直达，估价对象所处位置对外出行便捷，所处地段没有交通管制，停车位较多，停车较为方便。

② 外部配套设施：

估价对象所在小区处于南阳市唐河县星江路东、朝阳路与文化路交叉口东北角，所在区域内道路、供排水、供电、通讯等基础设施完备，已达到“五通一平”标准，土地开发程度较高；所在区域内周围有唐河县毕店镇一初中、唐河县毕店镇第一小学、唐河县毕店镇第二小学、毕店镇二初中，毕店镇卫生院，农村信用社毕店信用社、中国邮政储蓄银行，德旺福超市、弘运购物广场等，所在区域内学校、医院、银行、超市等公共服务设施完善。

③ 环境景观：

自然环境：估价对象所处位置南阳市唐河县星江路东、朝阳路与文化路交叉口东北角，所在区域内道路整洁，卫生状况良好，估价对象周

边无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站和公共厕所，没有空气、噪音、水、辐射、固体废物等污染源，所在区域内自然环境良好。

人文环境：估价对象所处区域内有毓秀苑小区、毕店村等，所在区域内的居民文化程度较高，治安状况良好。

景观：估价对象所处位置景观较好。

(2) 位置图



五、价值时点：

二〇二二年五月十九日

本次价值时点估价委托人未作特别要求，注册房地产估价师根据《房地产估价规范》规定，以注册房地产估价师实地勘查之日二〇二二年五月十九日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

估价中采用市场价值标准，即估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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、估价原则

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

（一）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。

（二）合法原则

合法原则是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）最高最佳使用原则

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。

（四）价值时点原则

价值时点原则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。

（五）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

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- 6、《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〔2009〕16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、《不动产登记暂行条例》；
- 9、《不动产登记暂行条例实施细则》；
- 10、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）。

（二）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、《河南省房地产估价技术指引》；
- 8、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见（试行）》。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、唐河县人民法院委托书；
- 2、《房屋所有权证（存根）》复印件；
- 3、其他资料；

（四）房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

- 1、注册房地产估价师实地勘察取得资料；
- 2、注册房地产估价师市场调查居住类资料；
- 3、河南省南阳市唐河县概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
- 4、房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法

（一）估价方法适用性

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013，在房地产估价中，应根据估价目的及估价对象的特点，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。

比较法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产估价；收益法适用于收益性房地产的估价；成本法一般适用于可独立开发的整体房地产的估价，在不宜采用收益法、收益法、假设开发法进行估价的情况下通常采用成本法估价；假设开发法适用于具有

开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产估价。

（二）理论上不适用的估价方法

本次对多层步梯成套住宅房地产的市场价值进行估价，估价前提为维持现状、继续利用。从理论上讲，假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，不适用继续利用的成套住宅估价，因此，不能选用假设开发法。

（三）理论上适用的估价方法

理论上，居住类房地产的市场价值估价适用比较法、成本法、收益法。

1、选用估价方法

由于在估价对象同一供求圈内房地产市场有一定的交易量，房地产市场上类似交易实例较多，且修正、调整体系完善，故首选比较法估价。估价对象为成套商品住宅，在南阳市唐河县区内同类成套住宅租赁实例较多，宜选用收益法估价。

2、未选用估价方法

虽然理论上对居住类房地产估价也可以采用成本法，但考虑到成熟居住区土地取得成本及分摊比例、开发利润等重要数据不易搜集掌握，故无法采用成本法估价。

根据以上分析，本次宜采用比较法和收益法进行评估。

（四）估价方法的定义

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。

（五）估价测算的简要内容

本次估价采用比较法和收益法分别测算估价对象房地产的比较价值和收益价值，然后根据比较价值和收益价值的可信程度，采用加权算术平均法确定估价对象的市场价值。

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，采用科学的估价方法，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，在难以采用其他估价方法的情况下，采用比较法和收益法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 62.92 万元，大写：人民币陆拾贰万玖仟贰佰元整，约合建筑面积单价：1980 元/m²。

十一、参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
-----	-----	----	------

李光龙	4120180122		二〇二二年六月二 日
阴会武	4120150111		二〇二二年六月二 日

十二、实地查勘期

二〇二二年五月十九日。

十三、估价作业期

二〇二二年五月十九日至二〇二二年六月二日。

十四、估价报告应用的有效期

自二〇二二年六月二日至二〇二三年六月一日。

新乡市诚泰房地产评估有限公司

二〇二二年六月二日

四、附 件

- 1、唐河县人民法院委托案件委托书复印件。
- 2、估价对象周边及外部状况照片。
- 3、《房屋所有权证（存根）》复印件
- 4、估价机构营业执照复印件。
- 5、估价机构资格证书复印件。
- 6、估价师资格证书复印件。