

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：南阳市镇平县石佛镇国际玉城 18#112 号房（一栋四层商住房，建筑面积：220.14 平方米及其分摊或占用的土地面积）房地产市场价格评估

估价委托人：河南省镇平县人民法院

房地产估价机构：河南鹰平房地产评估有限公司

注册房地产估价师：阎小娜（注册号：4120040064）

李会红（注册号：4120040067）

估价报告出具日期：2021 年 10 月 22 日

估价报告编号：豫鹰房估字 S20211007 号

# 目 录

一、致估价委托人函 .....	- 1 -
二、注册房地产估价师声明 .....	- 5 -
三、估价假设和限制条件 .....	- 7 -
四、估价结果报告 .....	- 11 -
(一) 估价委托人 .....	- 12 -
(二) 房地产估价机构 .....	- 12 -
(三) 估价对象 .....	- 12 -
(四) 估价目的 .....	- 14 -
(五) 价值时点 .....	- 14 -
(六) 价值类型 .....	- 14 -
(七) 估价依据 .....	- 14 -
(八) 估价原则 .....	- 16 -
(九) 估价方法 .....	- 17 -
(十) 估价结果 .....	- 18 -
(十一) 注册房地产估价师 .....	- 18 -
(十二) 实地查勘期 .....	- 18 -
(十三) 估价作业期 .....	- 18 -
(十四) 估价报告使用期限 .....	- 18 -
五、附件 .....	- 18 -

## 致估价委托人函

河南省镇平县人民法院：

受贵单位委托，我公司组织房地产估价专业人员于 2021 年 9 月 23 日对位于南阳市镇平县石佛镇国际玉城 18#112 号房（一栋四层商住住房，建筑面积：220.14 平方米及其分摊或占用的土地面积）进行了实地查勘。根据估价目的，遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和技术标准，在合理的假设下对估价对象的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断。

**估价对象概况：**估价对象位于南阳市镇平县石佛镇国际玉城 18#，本次估价对象为一栋四层商住楼房，房屋建筑面积为 220.14 平方米。国际玉城为全国最大的国际性玉雕与玉文化综合开发大型项目，具有玉产品销售、佛教弘扬、文化博览、公园景观、旅游休闲、生活居住等为一体的综合性玉雕及相关工艺品批发、零售交易市场，其整体设计以明清古典风格为主，充分运用坡屋顶、飞檐、兽脊等手法。国际玉城近两年受新冠疫情等因素的影响，游客数量受到了较大影响。估价对象共四层，其中一层可作商业使用，二至三层可作居住用房。一层安装防盗门，室内墙面刷墙漆，地面铺大块地板砖；二至四层地面大部分铺复合木地板，室内安装塑钢窗、木门。水、电设施齐全。

**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：**司法鉴定委托书未注明价值时点，本次估价以实地

查勘完成日为价值时点，故价值时点为 2021 年 9 月 23 日。

**价值类型：**市场价格

市场价格是指评估对象类似房地产于价值时点在市面上的平均交易价格，以类似房地产的成交价格为基础，剔除不正常和偶然的因素所造成的成交价格偏差，并消除因不同房地产之间的区位、质量、权利等状况不同而造成的成交价格差异，然后采用平均的方法测算得出。不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响

**估价结果：**注册房地产估价师遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《河南省房地产估价技术指引》等法规和技术标准，在合理的假设条件下，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，采用比较法进行评估，最终确定估价对象在价值时点满足全部假设和限制条件下的的房地产市场价值为：人民币¥1,563,000 元整，大写：壹佰伍拾陆万叁仟元整。

**特别提示：**

1、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。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应被视为对评估对象处置成交价格

的保证。

3、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，在此期间，评估对象状况或者房地产市场状况可能发生变化，导致评估结果对应的估价对象状况和房地产市场状况与财产拍卖（或者变卖）时的相应状况不同。

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、估价对象为玉城内的局部物业，本次估价是以估价对象能合法享用整个区域内的各项公共权益和各项服务配套设施及道路交通使用的权益为假设前提。

6、报告使用人在使用本估价报告前需认真通阅全文，明确价值范围及内涵，还应特别关注估价结果报告中的“估价假设和限制条件”。

河南鹰平房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年十月二十二日

## 注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 我们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。
4. 我们依照《中华人民共和国资产评估法》及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》等有关技术标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我公司估价专业人员于 2021 年 9 月 23 日与法院工作人员一同对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象室内外状况和环境、位置进行了拍照。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。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 本估价报告需经估价机构负责人、估价人员签名（盖章），估价机构盖章并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	签章
阎小娜	4120040064	
李会红	4120040067	

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### （一）一般假设

1、估价委托人提供的资料，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。假定估价对象所占用土地合法，并能在市场上自由流通转让。

2、假定估价对象在合法前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

3、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。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价所采用的估价对象位置、房屋建筑面积均以委托人提供的资料记载为准。

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，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。

6、估价对象为玉城内的局部物业，本次估价是以估价对象能合法享用整个区域内的各项公共权益和各项服务配套设施及道路交通使用的权益为假设前提。

7、假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

8、本次评估价格没有考虑办理估价对象产权手续及拖欠水电物业费等相关费用对估价结果的影响，变现时需缴纳的税费、数额及清偿顺序依据国家相关法律法规标准执行

## （二）未定事项假设

是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。

## （三）背离事实假设

是说明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。

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，没有考虑其他优先受偿权、原有的担保物权、查封等因素的影响。

#### （四）估价依据不足假设

是说明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。

## 二、估价报告使用限制

（一）本次估价所采用的估价对象位置、房屋建筑面积均以委托人提供的资料记载为准。

本估价报告应用范围为人民法院确定财产处置参考价提供参考意见，这个意见本身并无强制执行的效力，不承担由使用报告引起的相关法律责任；估价报告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，本估价报告估价结果无效，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担法律责任。

（二）本估价报告使用期限为一年。如超过使用期限，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，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

(三)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”和估价结果的使用权归估价委托人所有，合理使用报告的责任归估价委托人负责；“估价技术报告”不提供给估价委托人，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档，仅供房地产行政主管部门备案和行业协会审查用。

(四)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。

(五)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。

### 三、需要说明的其他事项

(一) 房地产市场价格，受房地产变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。特别是拍卖、处置估价对象，因受强制处分及短期内变现等各种客观因素及购买者的心理影响，对估价对象价值的实现造成不利影响，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致，其可实现价值一般要低于正常市场价值。

(二) 本评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）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。

（四）估价结果不包含可移动物品的价值及其他债权债务，也未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人全称：河南省镇平县人民法院

估价委托人地址：南阳市镇平县杏山大道

## 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：河南鹰平房地产评估有限公司

估价资质等级：房地产价格评估壹级资格

地 址：平顶山市新城區房产局办公楼五楼

法人代表：王朝峰

证书编号：B41040081 号

## 三、估价对象

### （一）估价对象名称及价值范围

估价对象名称是南阳市镇平县石佛镇国际玉城 18#112 号房，本次估价范围为房屋建筑面积为 220.14 平方米及其分摊或占用的土地面积，未考虑存在拖欠水电、物业费及租赁、抵押、查封等情况的影响。

### （二）估价对象区位状况

估价对象位于南阳市镇平县石佛镇国际玉城 18#，西临玉源大道，

南至柳卢公路,东接二龙路,北到龙翔路,附近公共服务配套设施一般,基础设施条件已达到“五通一平”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、场地平整)。估价对象所处区域道路四通八达。

### 估 价 对 象 位 置 示 意 图



### (三) 估价对象实物状况

估价对象位于估价对象位于南阳市镇平县石佛镇国际玉城 18#, 本次估价对象为一栋四层商住楼房,房屋建筑面积为 220.14 平方米。国际玉城为全国最大的国际性玉雕与玉文化综合开发大型项目,具有玉产品销售、佛教弘扬、文化博览、公园景观、旅游休闲、生活居住等为一体的综合性玉雕及相关工艺品批发、零售交易市场,其整体设计以明清古典风格为主,充分运用坡屋顶、飞檐、兽脊等手法。国际玉城近两年受新冠疫情等因素的影响,游客数量受到了较大影响。估

价对象共四层，其中一层可作商业使用，二至三层可作居住用房。一层安装防盗门，室内墙面刷墙漆，地面铺大块地板砖；二至四层地面大部分铺复合木地板，室内安装塑钢窗、木门。水、电设施齐全。

#### （四）估价对象权益状况

根据委托人提供的“房屋所有权证”复印件记载：房屋所有权人：李春奇，房屋所有权证号：房权证镇字第 00017421 号，共有情况：共同共有，共有人：吉春梅；估价对象已抵押，房屋他项权利人：镇平县农村信用合作联社。

**四、估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**五、价值时点：**司法鉴定委托书未注明价值时点，本次估价以实地查勘日为价值时点，故价值时点为 2021 年 9 月 23 日。

**六、价值类型：**市场价格

市场价格是指评估对象类似房地产于价值时点在市面上的平均交易价格，以类似房地产的成交价格为基础，剔除不正常和偶然的因素所造成的成交价格偏差，并消除因不同房地产之间的区位、质量、权利等状况不同而造成的成交价格差异，然后采用平均的方法测算得出。不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

#### 七、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、行政法规和部门规章

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》。
4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）。

## （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之三—估价假设和限制条件运用》（豫房估协【2014】32号公布）。

## （三）估价委托人提供的有关资料

- 1、委托书；
- 2、执行裁定书复印件；
- 3、房屋所有权证复印件；



#### 4、房屋他项权利证复印件。

#### (四) 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

1. 镇平县同一供求范围内近期类似房地产交易实例；
2. 镇平县概况、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。

### 八、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。

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。

#### (二) 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。

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律

保护，并体现其权益价值。

### （三）最高最佳使用原则

房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提估价，最高最佳利用是指法律上许可，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经充分考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

### （四）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。

### （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。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》规定，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、收益法、成本法、假设开发法四种。本次估价对象为商住用房，市场上类似物业转让实例较多，故采用比较法进行估价。

比较法，即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可价格的方法。

## 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，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算和判断，最终确定估价对象在价值时点满足全部假设和限制条件下的房地产市场价值为：人民币¥1,563,000元整，大写：壹佰伍拾陆万叁仟元整。

## 十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师	注册号	签章
阎小娜	4120040064	
李会红	4120040067	

十二、实地查勘日期：2021年9月23日

十三、估价作业期：2021年9月23日至2021年10月22日

## 十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为一年，自估价报告出具日算起。

河南鹰平房地产评估有限公司

二〇二一年十月二十二日

附件：

- 一、估价对象外部照片
- 二、估价机构营业执照复印件
- 三、估价机构资格证书复印件
- 四、房地产估价师注册证书复印件
- 五、委托书
- 六、执行裁定书复印件
- 七、房屋所有权证复印件
- 七、房屋他项权证复印件