

房地产估价报告

估价项目名称：南阳市新野县城区书院路西段北侧（商品房一房
区）住宅房地产市场价值评估

估价委托人：新野县人民法院

房地产估价机构：河南宇达房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李广正（注册号：4120180143）

张德恩（注册号：4120100050）

估价报告出具日期：二〇二二年二月二十五日

估价报告编号：豫郑宇达评字【2022】020212A 号

致估价委托人函

新野县人民法院：

承蒙委托，我公司对王鹏位于新野县城区书院路西段北侧（商品房一房区）住宅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：估价对象位于新野县城区书院路西段北侧（商品房一房区），房屋所有权人为王鹏，产权证号：1601021791，设计用途为住宅，建筑面积为103.36m²，房屋结构为砖混结构，总层数为2层，房屋所在层数为第1-2层，含室内装饰装修价值及分摊土地使用权面积，不含室内可移动的家俱、家电等及其他债权债务。

价值时点：根据估价目的，经与估价委托人协商，价值时点定为二〇二二年一月六日。

价值类型：市场价值

市场价值为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

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》、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》、《河南省房地产估价技术指引》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照严

谨的估价程序,在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值诸因素的基础上,采用合理的估价方法进行了分析、测算和判断,最终确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 36.46 万元,大写:人民币叁拾陆万肆仟陆佰元整,合建筑面积单价:3527 元/m²。

特别提示:

1、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估价报告出具之日起为壹年,另请特别关注本估价报告中的《估价假设和限制条件》。

2、由于估价委托人未提供估价对象土地相关信息,本次评估以估价对象所占土地为国有出让住宅用地为前提;如后期与土地相关部门登记信息不一致,以土地部门登记信息为准,估价结果需作相应调整。

河南宇达房地产资产评估有限公司

法定代表人(签章):

二〇二二年二月二十五日

目 录

一、 估 价 师 声 明.....	5
二、 估价假设与限制条件.....	7
(一) 估价报告假设条件.....	7
(二) 估价报告使用限制.....	9
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.....	15
(六) 价值类型.....	15
(七) 估价依据.....	15
(八) 估价原则.....	17
(九) 估价方法.....	20
(十) 估价结果.....	21
(十一) 注册房地产估价师.....	21

(十二) 实地查勘期.....	22
(十三) 估价作业期.....	22
(十四) 估价报告使用期限.....	22
四、 附件.....	23
(一) 新野县人民法院委托书	
(二) 估价对象在规划区域位置图	
(三) 估价对象内外部照片	
(四) 《房屋所有权证（存根）》（复印件）	
(五) 房地产评估机构营业执照（复印件）	
(六) 房地产评估机构备案证书（复印件）	
(七) 注册房地产估价师资格证书（复印件）	

估 价 师 声 明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论，是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价委托人没有任何利害关系；对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》及《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于二〇二二年一月六日对估价对象进行了实地查勘，并做了实地查勘记录和现场拍照，但仅限于估价对象的外观、周围环境和状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量和建筑面积数量准确性进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李广正	4120180143		2022年2月25日
张德恩	4120100050		2022年2月25日

估价假设与限制条件

（一）估价报告假设条件

1、一般假设

（1）根据估价委托人提供的估价对象的《房屋所有权证（存根）》（复印件）及我公司注册房地产估价师的实地查勘，对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向房地产管理有关部门进行核实，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）注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估建筑面积以《房屋所有权证（存根）》（复印件）记载建筑面积为前提。

（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：

- a. 交易双方自愿地进行交易；
- b. 交易双方处于利己动机进行交易；
- c. 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

- d. 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- e. 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(5) 估价对象应享有宗地内公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

(6) 在价值时点，法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及滞纳金）的情况，假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(7) 在价值时点，法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，我司经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

2、未定事项假设

未定事项假设是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。本项目无未定事项假设。

3、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。

在价值时点，估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据估价目的的需要，不考虑其他优先受偿权及抵押、查封等因素对价值的影响。

4、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，或房屋权属证明、土地权属证明等上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本估价项目无不相一致假设。

5、依据不足假设

依据不足假设是指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。

(1) 估价委托人未提供《房屋所有权证（存根）》原件，仅提供《房屋所有权证（存根）》复印件，在无理由怀疑其真实性的情况下，假定复印件与原件相同。

(2) 由于估价委托人未提供估价对象土地相关信息，本次评估以估价对象所占土地为国有出让住宅用地为前提；如后期与土地相关部门登记信息不一致，以土地部门登记信息为准，估价结果需作相应调整。

(二) 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价值。

2、本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，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、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

次估价未考虑经济形势、国家宏观调控政策等发生重大变化对房地产价格的影响。

4、本估价报告的有效期限为壹年。如超过有效期，或价值时点之后、有效期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。

5、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。

6、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。

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。

8、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准等向人民法院提出书面异议。

9、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，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。

10、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，估价结果应进行相应调

整后才可使用。

11、本估价报告，估价对象市场价值对应的交易税费负担按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

12、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。

估价结果报告

（一）估价委托人

名称：新野县人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：河南宇达房地产资产评估有限公司

法定代表人：孙甫杰

统一社会信用代码：9141010567672990X7

地址：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商鼎路 78 号升龙广场 3

号楼 B 座 27 层 2713 号、2714 号

备案等级：一级

证书编号：B41011001

（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

估价对象位于新野县城区书院路西段北侧（商品房一房区），房屋所有权人为王鹏，房屋结构为砖混结构，设计用途为住宅，房屋建筑面积为 103.36 m²，含室内装饰装修价值及分摊土地使用权面积，不含室内可移动的家俱、家电等及其他债权债务。

2、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证（存根）》（复印件）记载，房屋所有权人为王鹏，产权证号：1601021791，设计用途为住宅，建筑面积为 103.36 m²，房屋结构为砖混结构，总层数为 2 层，房屋所在层数为第 1-2 层。

截止价值时点，根据估价目的需要，本次评估不考虑其他优先受偿权及抵押、查封等因素的影响。

3、估价对象实物状况

（1）土地状况描述

估价对象位于新野县城区书院路西段北侧（商品房一房区）内，该房屋所在宗地形状较规则，地势平坦，地质条件较好，承载力较高，宗地开发程度已达“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气及场地平整）。其具体条件为：土地平整，市政供水、供电、通气、通讯保证率均在 95%以上，能满足正常生活需要，雨污水分流，排水通畅。

（2）建筑物实物状况描述

估价对象位于新野县城区书院路西段北侧（商品房一房区），总层数为 2 层，房屋所在层次为第 1-2 层，房屋结构为砖混结构，现空置，带院，平面布局较合理，房屋建筑面积为 103.36 m²，建筑物维护较好，无地基下沉及墙体开裂的现象。

根据注册房地产估价师实地查勘，其装修装饰情况如下：外立面水

泥，大门为防盗门，主房所在层数为 1-2 层，入户门木门，木窗，室内地面部分地砖、部分水泥地，内墙面部分涂料、部分刷白，顶棚部分涂料、部分刷白，廊地面水泥地；配房（厨房和卫生间）所在层数为 1 层，厨房地面是水泥地，内墙面部分墙砖、部分刷白，顶棚刷白，卫生间地面地砖，内墙面墙裙，顶棚刷白，木门木窗。

配套设施：水、电等。

4、估价对象区位状况

新野地处河南省西南部，县域总面积 1062 平方公里，辖 8 镇 5 乡 2 个街道，107 万亩耕地，总人口 83 万。是国家现代农业示范区、国家级出口牛肉质量安全示范区、中国棉纺织名城、全国农产品质量安全县、全国无公害蔬菜生产基地示范县、全国粮食生产先进县、全国农业机械化示范县、全国科技工作先进县、全国一二三产业融合发展试点示范县、全国一二三产业融合发展先导区。

新野距郑州、西安、武汉均 300 公里，距南阳、襄阳机场均 60 公里，距郑万高铁站 14 公里，距焦柳、宁西铁路均 30 公里，二广高速公路、国道 328 线、省道 239 线、237 线、234 线、228 线在境内交汇。现有 500 千伏输变电站 1 座、220 千伏输变电站 2 座、110 千伏输变电站 5 座，电力资源充足。新野水资源丰富，境内唐河、白河、湍河、刁河等八水竞流，是南水北调工程受水区和南阳出水口，南阳市近 3/4 的地表水经新野出境，水资源充沛。新野拥有大量轻工业熟练工人和纺织、智能制造、食品加工等行业专业技术人才，人力资源丰富。新野在

东莞、北京、上海、郑州等地设立在外创业人员党组织和家乡发展促进会，搭建了“人才回归全民创业”平台。

估价对象为住宅房地产，影响估价对象的主要区域因素有：交通条件、生活服务设施、教育配套设施和环境条件等，根据估价人员现场勘查及调查，估价对象的区域状况如下：

交通条件：估价对象临规划路、近书院路，交通通达度较高，附近有新野 203 路公交线路，公共交通一般；

生活服务设施：估价对象所在周边有中国邮政储蓄银行、中国工商银行、超市、文化广场、新野县中医院等生活服务配套设施，生活较方便；

教育配套设施：估价对象所在小区附近有幼儿园、北关小学、汉风小学等学校，就近入学较方便；

环境条件：估价对象所在区域，噪音污染程度一般，卫生条件一般。

（五）价值时点

根据估价目的，经与估价委托人协商，价值时点定为二〇二二年一月六日。

（六）价值类型

市场价值

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。

（七）估价依据

1、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) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国拍卖法》；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (6) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
- (7) 《最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》物权编的解释（一）法释》。

2、本次估价采用的技术规程

- (1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- (2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (3) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）；
- (4) 《河南省房地产估价技术指引》；
- (5) 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》。

3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 新野县人民法院委托书；
- (2) 《房屋所有权证（存根）》（复印件）；
- (3) 其他相关资料。

4、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。

（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。

所谓独立，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，就按照事物的本来面目，实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

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。

合法原则所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地有关地方性法规（民族自治地方就同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部分颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、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。

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量对其价值影响不同。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是

考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。所以强调：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。

4、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。

由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

5、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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地

使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），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。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分且不适宜采用比较法、收益法进行估价的情况下；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

本次估价对象为住宅，由于在估价对象同一供求圈内的类似房地产市场较活跃，交易实例较多，易选取可比实例，且修正、调整体系完善，故首选比较法进行估价；住宅房地产可出租以获取稳定的租金等经济收入，属于收益性房地产，但是区域内类似房地产出租案例较少，且其租金水平难以反应估价对象价值，故本次不宜选取收益法进行估价。由于本次以估价对象保持现状持续使用为估价前提，而假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价，故本次不能采用假设开发法进行估价；虽然理论上对住宅房地产也可采用成本法进行估价，但由于委托人

提供的估价资料有限，成本法所必须的经济技术指标无法获取，故本次也不宜采用成本法进行估价。

比较法：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。

（十）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》、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》、《河南省房地产估价技术指引》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用合理的估价方法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 36.46 万元，大写：人民币叁拾陆万肆仟陆佰元整，合建筑面积单价：3527 元/m²。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李广正	4120180143		2022 年 2 月 25 日

张德恩	4120100050		2022年2月25日
-----	------------	--	------------

（十二）实地查勘期

自进入现场实地查勘之日(二〇二二年一月六日)起至完成实地查勘之日(二〇二二年一月六日)止。

（十三）估价作业期

二〇二一年十二月二十七日至二〇二二年二月二十五日。

（十四）估价报告使用期限

本估价报告自出具之日(二〇二二年二月二十五日)起壹年内有效。

河南宇达房地产资产评估有限公司

二〇二二年二月二十五日

附 件

- (一) 新野县人民法院委托书
- (二) 估价对象在规划区域位置图
- (三) 估价对象内外部照片
- (四) 《房屋所有权证（存根）》（复印件）
- (五) 房地产评估机构营业执照（复印件）
- (六) 房地产评估机构备案证书（复印件）
- (七) 注册房地产估价师资格证书（复印件）