

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：豫郑世纪评字[2022]05712S号

估价项目名称：河南省南阳市淅川县宛运小区综合楼负二  
层房地产市场价格评估

估价委托人：镇平县人民法院

房地产估价机构：河南世纪天元房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李金卯 注册号：4120090017

余丝丝 注册号：4120190284

估价报告出具日期：2022年05月25日

# 致估价委托人函

镇平县人民法院：

受贵院委托，我对位于河南省南阳市淅川县宛运小区综合楼负二层地下停车位进行了房地产市场价格估价。

**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：**见下表

房屋坐落	河南省南阳市淅川县宛运小区综合楼负二层				
房屋基	总层数	所在层数	房屋结构	建筑面积	规划用途
本状况	29（含地下3层）	-2	钢混结构	3368.22 m <sup>2</sup>	地下停车位

**价值时点：**2022年05月10日。

**价值类型：**房地产市场价格，是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

**估价方法：**成本法、假设开发法。

**估价结果：**注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行了分析、测算和判断，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，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价格为人民币 1015.86 万元，大写人民币壹仟零壹拾伍万捌仟陆佰元整，建筑面积单价为 3016 元/m<sup>2</sup>。

**特别提示：**

1. 估价结果未扣除处理时登记费用、过户税费、拍卖佣金及其他应支付费用等；估价对象尚可使用条件，提醒报告使用者关注。

2. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结

果及有关说明，详见《估价结果报告》。

3. 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。

4. 房地产成交价格受处置方式、宣传推广力度和所有权对估价对象的了解情况及对房地产市场的判断能力等因素影响，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

5. 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相一致，敬请报告使用者关注。

河南世纪天元房地产资产评估有限公司

法定代表人：

2022年05月25日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	3
估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价对象 .....	6
四、估价目的 .....	8
五、价值时点 .....	8
六、价值类型 .....	8
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	11
九、估价方法 .....	13
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	14
附 件 .....	15

# 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. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师已于2022年05月10日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象内外部状况进行了拍照，但仅限于对估价对象外观。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. 本估价报告需经注册房地产估价师签字（盖章），房地产估价机构盖

章并作为一个整体时有效，复印件无效；

8. 如发现本估价报告内的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。

9. 估价结果未扣除处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

10. 本报告以委托方提供的资料的真实性、合法性、完整性为前提，本公司未向有关政府部门核实，这些资料的真实性、合法性、完整性由委托方负责，我们只对估价对象本身的房地产市场价格发表意见。若因资料失实或有隐匿而导致估价结果失实的，本公司不承担相应责任。

11. 本估价报告仅供委托人和法律、行政法规规定的估价报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。委托人或者其他估价报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本估价报告载明的使用范围和目的使用估价报告；委托人或者其他估价报告使用人违反前述规定使用估价报告的，本房地产评估机构及房地产估价师不承担责任。

# 估价假设和限制条件

## 一、本次估价的各项估价假设

### (一) 一般性假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《淅川县房产证专用配图》复印件，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. 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，估价对象房屋建筑面积与《淅川县房产证专用配图》记载建筑面积大体相当。

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。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

6. 假定估价对象概无附带可能影响其价格的负担、限制等，也未考虑估价对象原有担保物权和其他优先受偿权及快速变现等处分方式带来的影响。

7. 假定估价对象房地产状况及其市场状况在被处置时与价值时点一致。

## （二）依据不足假设

估价委托人为人民法院，不是估价对象权利人，且无法提供估价对象权属证明原件，仅提供了估价对象《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《淅川县房产证专用配图》复印件，本次估价假定《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《淅川县房产证专用配图》复印件与原件相符，真实、合法、有效。

## （三）背离事实假设

估价对象因金融借款合同纠纷一案被镇平县人民法院进行处置，根据房地产司法鉴定估价需要，不考虑被处置财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及抵押、租赁、查封等因素的影响。

## 二、估价报告使用限制

（一）本估价报告仅为估价委托人办理案件提供价值参考时使用，不做他用。本估价报告书必须完整使用，对仅使用其中部分内容所导致的损失，我们不承担责任。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。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估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

（三）本次估价结果为估价对象于价值时点的价值，办理案件时间与价值时点间隔较长时，估价结果受国家经济形势、城市规划、当地房地产市场状况的变化而变化，提醒报告使用者谨慎关注使用估价报告。

（四）本估价报告需经注册房地产估价师签名或盖章并加盖房地产估价机构公章作为一个整体时有效，复印件无效。并且本评估报告的全文作为一个不可分割的整体，若仅有部分内容，则不能成为有效的评估报告。

（五）未经房地产估价机构书面同意，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。

### 三、需要说明的其他事项

（一）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。

（二）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。

（三）估价对象为宛运小区综合楼的负二层车位用房，应享有宛运小区综合楼公共部分的使用权及水、电等公共设施的使用权。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

机构名称：镇平县人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：河南世纪天元房地产资产评估有限公司

法人代表：王云飞

住 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）和光街 10 号东方陆港 G  
栋 4 层 7 号

备案等级：一级

证书编号：B41010021

## 三、估价对象

### 1. 估价对象范围

本次估价对象为河南省南阳市淅川县宛运小区综合楼负二层地下停车位用房，建筑面积为 3368.22 平方米及相应占用的土地使用权，不含可移动物品、其它债权债务等。

### 2. 估价对象实物状况

估价对象位于河南省南阳市淅川县宛运小区综合楼负二层，用途为地下停车位，建筑面积为 3368.22 平方米。估价对象所在建筑物为钢混结构，房屋总层数为地上 26 层、地下 3 层，所在层数为第-2 层；所在综合楼已建成使用，负二层车位尚未达到可使用条件，未使用。

房产状况：其所在为宛运小区综合楼；估价对象为负二层地下停车位，采光、通风较差。

完工后配套设施：水、电、电话、宽带网、消防等。

### 3. 估价对象区位状况

位置：浙川县解放路与新建街交叉口西南侧。

交通条件：有浙川 8 路、浙川 6 路公交车，临解放路，交通出行便捷。

教育医疗：开心宝贝托教园、小天使双语幼儿园、新星托儿所、浙川县第一小学、浙川五小、浙川中学、浙川县第一初级中学，浙川县妇幼保健院等。

生活设施：九盛百货、龙城街道东方红商城、万客隆超市、爱家超市、义乌小商品大卖场、便民平价超市、24 小时美佳乐便利店、浙川县果品批发市场、济世堂大药房，浙川农村商业银行、建设银行、河南农村信用社(浙川联社新建路分社)等。

环境质量：附近有狮子路社区又一村小区、汽运小区、新都汇小区、英泰时代花园、站南小区等居住社区，街道绿化较好，干净整洁，距灌河较近，环境较好。

位置示意图：



#### 4. 估价对象权益状况

估价对象为南阳三江置业有限公司开发建设，办理的有关证件：

建设用地规划许可证：编号浙规地 2015005 号

国有土地使用证：浙国用（2015）字第 049 号

建设工程规划许可证：浙规建证字（2015）第 609 号

建筑工程施工许可证：编号 411323201511060101

商品房预售许可证：（浙）房预售证第 2016002 号

估价对象因金融借款合同纠纷一案，被镇平县人民法院进行处置，目前进入司法评估程序。

#### 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

2022 年 05 月 10 日（实地查勘日）。

#### 六、价值类型

房地产市场价格，是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

本次估价以市场价格标准为原则确定估价对象在价值时点的客观合理价格。

所谓市场价格，是指某种房地产在市场上的平均交易价格：

1. 估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；
2. 即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

3. 即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

4. 买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

5. 买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子之间、业主与租户之间特殊或者特别的关系，不是关联交易。

## 七、估价原则

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

### （一）独立、客观、公正原则

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、实践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着自己的情感、好恶和偏见，应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人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

### （二）合法原则

合法原则中，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的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例各单行条例），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”。但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。

### （三）价值时点原则

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。

### （四）替代原则

替代原则，指评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值

或价格偏差应在合理范围内。

在通常情况下，由于房地产的独一无二特性，难以找到各方面状况与估价对象相同的房地产，所以实际上寻找与估价对象具有替代性的相似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，再根据它们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，在同一个城市、同一个时期，为了同一种估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估应有合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价格不应低于较差的房地产的评估价格。

#### （五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则，指评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：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。实际估价中在选择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。

## 八、估价依据

### （一）本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

#### 1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席

令第四十五号公布);

2. 《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);

3. 《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修订);

4. 《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修订)。

#### (二) 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/T 50899-2013);

3. 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》;

4. 河南省房地产估价技术指引。

#### (三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《镇平县人民法院委托书》;

2. 《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》复印件;

3. 《淅川县房产证专用配图》复印件。

4. 其他有关资料。

#### (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. 淅川县地下停车位房地产市场价格、建安成本等资料;



2. 浙川县概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
3. 注册房地产估价师现场获取的资料；
4. 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。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。

本次对未达到可使用条件的地下停车位房地产市场价格进行评估，从理论上讲，比较适宜采用假设开发法、成本法进行评估，结合《涉执房地产处置司法评估指导意见》（中房学〔2021〕37号），也适宜采用假设开发法、成本法进行评估。

通过上述分析，本次采用假设开发法、成本法进行评估。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值或价格的方法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧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，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，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最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价格**为1015.86万元，大写人民币壹仟零壹拾伍万捌仟陆佰元整。**

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章签名
----	-----	------

李金卯	4120090017	
-----	------------	--

余丝丝	4120190284	
-----	------------	--

## 十二、实地查勘期

2022年05月10日。

## 十三、估价作业期

2022年05月10日至2022年05月25日。

## 附 件

- (一) 估价对象外部状况以及环境景观照片
- (二) 估价委托人提供的镇平县人民法院委托书复印件
- (三) 估价委托人提供的《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》复印件
- (四) 估价委托人提供的淅川县房产证专用配图复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构备案证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件