

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼 1 单元 6 楼西户 A1 等  
10 套住宅、河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 1 号  
储藏室等 37 套储藏室建筑物市场价值评估

估价委托人：内乡县人民法院

房地产估价机构：河南尺度房产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：付文义

龚博文

注册号：4120120062

注册号：4120210106

估价报告出具日期：2022 年 07 月 01 日

估价报告编号：豫郑尺度评字[2022]071580 号

# 致估价委托人函

内乡县人民法院：

受贵方委托，我公司对位于河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼 1 单元 6 楼西户 A1 等 10 套住宅、河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 1 号储藏室等 37 套储藏室，面积合计为 1875.89 平方米的建筑物进行了市场价值评估。

**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：**根据估价委托人提供的资料：估价对象位于河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼 1 单元 6 楼西户 A1 等 10 套住宅、河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 1 号储藏室等 37 套储藏室，房屋总层数为 7 层，估价对象中住宅用房实际楼层位于第 6、7 层，储藏室用房实际楼层位于第 1 层，面积合计为 1875.89 平方米。本次评估含室内装饰装修，不含室内可移动的动产及债权债务、土地价值等。

**价值时点：**2022 年 06 月 16 日。

**价值类型：**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：**成本法

**估价结果：**注册房地产估价师遵照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《河南省房地产估价技术指引》等有关法律、法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用成本法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的建筑物市场价值为人民币 279.89 万元（详见评估结果明细表），大写：人民币贰佰柒拾玖万捌仟玖佰元整。

评估结果明细表

序号	坐落	实际楼层	实际用途	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼 1 单元 6 楼西户 A1	7/7	住宅	126	1492	18.8
2	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼 2 单元 6 楼东户 A2	7/7	住宅	126	1492	18.8
3	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼 2 单元 6 楼西户 A3	7/7	住宅	126	1492	18.8
4	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼 2 单元 5 楼西户 A4	6/7	住宅	126	1492	18.8
5	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼 3 单元 6 楼东户 A5	7/7	住宅	126	1492	18.8
6	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼 3 单元 6 楼西户 A6	7/7	住宅	126	1492	18.8
7	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼 3 单元 5 楼西户 A7	6/7	住宅	126	1492	18.8
8	河南省南阳市社旗县盛源小区 2 号楼 2 单元 6 楼东户 A8	7/7	住宅	128	1492	19.1
9	河南省南阳市社旗县盛源小区 2 号楼 2 单元 6 楼西户 A9	7/7	住宅	128	1492	19.1
10	河南省南阳市社旗县盛源小区 2 号楼 1 单元 6 楼东户 A10	7/7	住宅	128	1492	19.1
11	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 1 号储藏室	1/7	储藏室	16.87	1492	2.52
12	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 2 号储藏室	1/7	储藏室	19.31	1492	2.88
13	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 3 号储藏室	1/7	储藏室	14.74	1492	2.2
14	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 4 号储藏室	1/7	储藏室	14.74	1492	2.2
15	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 5 号储藏室	1/7	储藏室	19.46	1492	2.9
16	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 6 号储藏室	1/7	储藏室	16.5	1492	2.46
17	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 7 号储藏室	1/7	储藏室	16.5	1492	2.46
18	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 8 号储藏室	1/7	储藏室	19.46	1492	2.9
19	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 9 号储藏室	1/7	储藏室	14.74	1492	2.2
20	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 10 号储藏室	1/7	储藏室	14.74	1492	2.2

21	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 11 号储藏室	1/7	储藏室	19.46	1492	2.9
22	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 12 号储藏室	1/7	储藏室	16.5	1492	2.46
23	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 13 号储藏室	1/7	储藏室	16.5	1492	2.46
24	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 14 号储藏室	1/7	储藏室	19.46	1492	2.9
25	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 15 号储藏室	1/7	储藏室	14.74	1492	2.2
26	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 16 号储藏室	1/7	储藏室	14.74	1492	2.2
27	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 17 号储藏室	1/7	储藏室	19.46	1492	2.9
28	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼南边 18 号储藏室	1/7	储藏室	16.87	1492	2.52
29	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼北 3 号储藏室	1/7	储藏室	8.84	1492	1.32
30	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼北 4 号储藏室	1/7	储藏室	8.84	1492	1.32
31	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼北 7 号储藏室	1/7	储藏室	16.98	1492	2.53
32	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼北 8 号储藏室	1/7	储藏室	20.03	1492	2.99
33	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼北 9 号储藏室	1/7	储藏室	8.84	1492	1.32
34	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼北 11 号储藏室	1/7	储藏室	20.03	1492	2.99
35	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼北 14 号储藏室	1/7	储藏室	20.03	1492	2.99
36	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼北 15 号储藏室	1/7	储藏室	8.84	1492	1.32
37	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼北 16 号储藏室	1/7	储藏室	8.84	1492	1.32
38	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼北 17 号储藏室	1/7	储藏室	20.03	1492	2.99
39	河南省南阳市社旗县盛源小区 1 号楼北 18 号储藏室	1/7	储藏室	17.3	1492	2.58
40	河南省南阳市社旗县盛源小区 2 号楼北 9 号储藏室	1/7	储藏室	8.84	1492	1.32
41	河南省南阳市社旗县盛源小区 2 号楼北 10 号储藏室	1/7	储藏室	8.84	1492	1.32
42	河南省南阳市社旗县盛源小区 2 号楼南 8 号储藏室	1/7	储藏室	24.68	1492	3.68

43	河南省南阳市社旗县盛源小区 2 号楼南 9 号储藏室	1/7	储藏室	18.81	1492	2.81
44	河南省南阳市社旗县盛源小区 2 号楼南 10 号储藏室	1/7	储藏室	18.81	1492	2.81
45	河南省南阳市社旗县盛源小区 2 号楼南 11 号储藏室	1/7	储藏室	24.68	1492	3.68
46	河南省南阳市社旗县盛源小区 2 号楼南 12 号储藏室	1/7	储藏室	21.12	1492	3.15
47	河南省南阳市社旗县盛源小区 2 号楼南 16 号储藏室	1/7	储藏室	20.72	1492	3.09
合计				1875.89	-	279.89

### 特别提示:

1. 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，以免使用不当而造成不必要的损失。

2. 成交价格受交易方式、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。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. 处置该估价对象还应考虑是否拖欠物业管理费、水电费等。

4. 估价对象未办理《房屋所有权证》、《土地使用权证》，估价对象的面积估价委托人未委托专业的测绘机构进行测绘，估价对象中住宅用房面积由社旗鼎盛物业管理有限公司提供，估价对象中储藏室面积由我公司注册房地产估价师现场测量，并经估价委托人及见证人签字确认，本次评估估价对象储藏室面积以我公司注册房地产估价师现场测量面积为准；若当事人对我公司注册房地产估价师现场测量面积有异议，可申请委托专业的测绘机构进行测量，我公司注册房地产估价师依据测绘机构出具的测绘报告载明的面积对评估报告做出相应的调整。

5. 根据估价委托人提供的《河南省内乡县人民法院协助执行通知书》、《河南省内乡县人民法院送达回证》，我公司注册房地产估价师了解到估价对象所占宗地未办理土地使用权登记，依据委托人提供的《委托评估补充说明》要求，

本次评估以现状评估地面建筑物价值，本次评估结果仅为估价对象建筑物市场价值。

河南尺度房产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月一日

