

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：河南省南阳市西峡县白羽街道银冠花园 2 幢 1 单元 102 室（建筑面积 108.58 平方米）房地产市场价值评估

估价委托人：南阳高新技术产业开发区人民法院

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：李会红（注册号：4120040067）

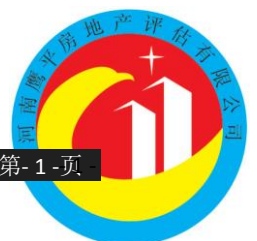
阎小娜（注册号：4120040064）

估价报告出具日期：2022 年 07 月 19 日

估价报告编号：豫鹰房估字 S202207141 号

目 录

一、致估价委托人函	2
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	9
(一) 估价委托人	11
(二) 房地产估价机构	11
(三) 估价目的	11
(四) 估价对象	13
(五) 价值时点	14
(六) 价值类型	14
(七) 估价原则	14
(八) 估价依据	15
(九) 估价方法	17
(十) 估价结果	17
(十一) 注册房地产估价师	17
(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	19



致估价委托人函

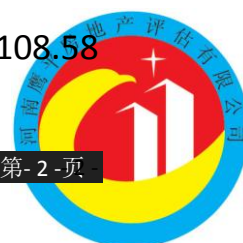
南阳高新技术产业开发区人民法院：

受贵单位委托，我公司组织房地产估价专业人员于 2022 年 7 月 4 日对位于河南省南阳市西峡县白羽街道银冠花园 2 幢 1 单元 102 室（建筑面积 108.58 平方米）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值进行了专业分析、测算和判断。

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：估价对象位于河南省南阳市西峡县白羽街道银冠花园 2 幢 1 单元 102 室，所在建筑物多层无电梯住宅楼。总层数为地上 6 层，-1 层是半地下室，南北朝向，混合结构，建成年代约为 2010 年，单元内每层一梯两户，估价对象位于一层东户，户型为三室二厅二卫，房屋平面布局合理，采光、通风较好。建筑物外墙面为涂料；室内装修为：墙面刷墙漆，地面为地板砖，天棚为石膏板吊顶，厨房、卫生间墙面贴墙砖，铝塑扣板吊顶，安装有入户防盗门、塑钢窗、橱柜、蹲便、坐便、卫浴等，水、电齐全。小区生活出行较便利。

委托人提供的《房屋所有权证》记载该房屋建筑面积是 108.58



平方米，规划用途为住宅，所有权人为张也，房屋单独所有，不动产权证号：西峡县房权证白羽街道字第 1027790 号。

估价对象设有他项权，《房屋他项权利证》号：西房他证字第 2018-83 号，房屋他项权利人为中国邮政储蓄银行股份有限公司南阳市分行，履行期限：2018 年 4 月 11 日至 2028 年 4 月 11 日。

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 2022 年 07 月 04 日。

价值类型：房地产市场价格，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价值：

房地产市场价值为人民币¥35.60 万元，大写：人民币叁拾伍万陆仟元整。

特别提示：

1、房地产市场价格，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。

2. 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,同时还应考虑转让或更名办证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. 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,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证;

4. 处置成套住宅还应考虑物业管理费、水电费用等问题。

5. 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”。

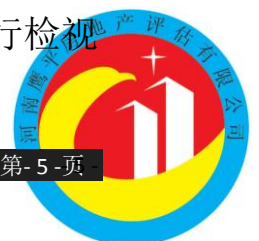
河南鹰平房地产评估有限公司
法定代表人: 王峰
二〇二二年七月十九日



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. 我公司注册房地产估价师于 2022 年 07 月 04 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘和拍照，但仅限于对估价对象外部状况和环境、位置。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。

案件双方当事人及法院有关工作人员一同查勘,在场人员已在查勘记录表上签字。

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
------------	-----	----

李会红

4120040067



阎小娜

4120040064



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》复印件，估价人员无法核对原件与复印件的一致性，受房产管理部门对档案资料查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其内容进行核实，本次估价假定估价委托人提供的资料合法、真实、正确、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，估价对象建筑面积与委托人提供的《房屋所有权证》复印件显示面积大致相同。

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；

(二) 未定事项假设

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。

本次估价设定土地用途为住宅，土地性质为国有建设用地使用权，房屋建成年份为 2010 年。

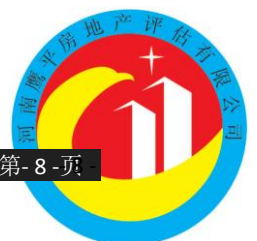
(三) 背离事实假设

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据房地产司法鉴定估价需要，没有考虑其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等因素的影响。

(四) 估价依据不足假设

由于本次估价委托人非产权人，估价委托人无法提供估价所需的反映估价对象状况的全部资料，我们假定现有资料能够反映价值时点估价对象的权属状况，且缺少的资料中不会出现对估价对象价值特别有利或不利的影响因素。

二、估价报告使用限制



（一）本估价报告应用范围为委托方了解估价对象的房地产市场价格提供参考依据，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，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（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”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。

（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因校对或财产基本信息错误、遗漏、超出财产范围及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，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

（二）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费等而可能发生的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。

（三）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。

（四）本评估报告使用人应当正确理解评估结果。评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价。评估结果不应被认为是对评估对象处置成交价格的保证。

（五）当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内以书面形式向人民法院书面提出，逾期视为无异议。



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人全称：南阳高新技术产业开发区人民法院

估价委托人地址：河南省南阳市两相东路与仲景北路交叉口

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：平顶山市新城房产局办公楼五楼

法人代表：王朝峰

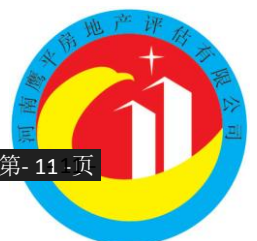
证书编号：B41040081 号

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

（一）估价对象范围

估价对象为河南省南阳市西峡县白羽街道银冠花园 2 幢 1 单元 102 室（建筑面积 108.58 平方米），估价范围为房屋和按规定应分摊的土地的价值，本次评估含室内固定装饰装修，未考虑租赁、抵押、查封等情况的影响。



固定装饰装修一般指的是固定无法移动或因拆卸而影响房屋整体布局的装饰装修及不可移动的设施。

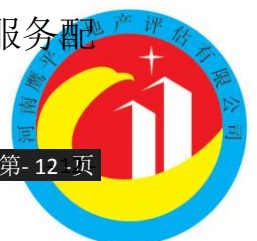
(二) 估价对象区位状况

1、地理位置：估价对象位于河南省南阳市西峡县白羽街道银冠花园 2 幢 1 单元 102 室，该标的物南临西峡县仲景大道，西临紫金南路，东临西峡县汽车站，交通便利。

估价对象位置示意图：



2、基础设施与公共设施状况：估价对象所处区域内基础设施良好，基础设施条件达到“五通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水，场地平整）。水、电保障度高，电讯通畅完善；其所在区域内有水悦龙湾、林河家园等住宅小区；有别公幼儿园等教育设施；有西峡文化广场、多尔玛生活广场等公共生活设施。该小区周边公共服务配



套设施较完善，周边环境良好，居住较方便，物业管理一般，适宜居住。

3、交通状况：估价对象地处南阳市西峡县城南白羽街道，紧邻主次干道，到达方式有公交车、私家车，公共交通主要有西峡 4 路、西峡 2 路等公交线路。小区内有地上停车位，道路通达，交通便利。

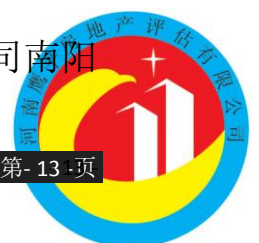
（三）估价对象实物状况

估价对象位于河南省南阳市西峡县白羽街道银冠花园 2 幢 1 单元 102 室（建筑面积 108.58 平方米），所在建筑物为多层无电梯住宅楼，总层数为地上 6 层，-1 层是半地下室，南北朝向，混合结构，建成年代约为 2010 年，单元内每层一梯两户，估价对象户型为三室两厅二卫，房屋平面布局合理，采光、通风较好。建筑物外墙面为涂料；室内装修为：墙面刷墙漆，地面为地板砖，天棚为石膏板吊顶，厨房、卫生间墙面贴墙砖，铝塑扣板吊顶，安装有入户防盗门、塑钢窗、橱柜、蹲便、坐便、卫浴等，水、电齐全。

（四）估价对象权益状况

委托人提供的《房屋所有权证》复印件显示该房屋建筑面积是 108.58 平方米，所有权人为张也，房屋单独所有，不动产权证号：西峡县房权证白羽街道字第 1027790 号，规划用途为住宅。

估价对象设有他项权，《房屋他项权利证》号：西房他证字第 2018-83 号，房屋他项权利人为中国邮政储蓄银行股份有限公司南阳



市分行，履行期限：2018年4月11日至2028年4月11日。

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2022年07月04日。

六、价值类型：房地产市场价格，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，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

七、估价原则

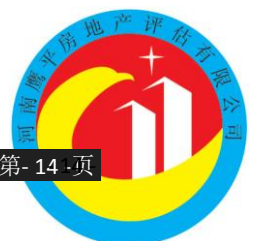
本次估价遵守独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则。

（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，在估价中未受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，实事求是地进行估价；在估价中不偏袒估价利害关系中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

（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。

（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。

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。

（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。

八、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. 《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《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第三次修正）；
3. 《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）；
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



人民代表大会常务会第二十一次会议通过,自 2016 年 12 月 1 日起施行)。

6.《司法鉴定程序通则》(司法部令第 132 号,2015 年 12 月 24 日通过);

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);

(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》;

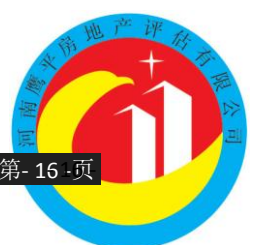
(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 评估委托书;

2. 被执行房产的《房屋所有权证》复印件;

3.《执行裁定书》;

(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. 西峡县同一供求范围内近期类似住宅类房地产市场资料；
2. 西峡县的概况、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及其他有关资料；

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。本次估价对象为住宅用房，市场上类似物业转让实例较多，所以本次估价采用市场比较法。

比较法，即将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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价值：

房地产市场价值为人民币¥35.60万元，大写：人民币叁拾伍万陆仟元整。



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

李会红

4120040067



阎小娜

4120040064



十二、实地查勘期:

2022年07月04日

十三、估价作业期:

2022年07月04日至2022年07月19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

二〇二二年七月十九日



附件：

- 一、估价对象内外部照片
- 二、司法评估委托书复印件
- 三、《房屋所有权证》复印件
- 四、估价机构营业执照复印件
- 五、估价机构资格证书复印件
- 六、房地产估价师注册证书复印件

