

房地产估价报告

估价项目名称：河南省南阳市社旗县长安明珠小区 4-1-101 室
住宅房地产市场价格评估

估价委托人：南阳市卧龙区人民法院

估价机构：河南斯忒德房地产资产评估咨询有限公司

房地产估价师：贾 强 郜钢军

报告出具日期：二〇二二年九月二日

估价报告编号：豫斯忒德估字 2209101 号

致估价委托人函

南阳市卧龙区人民法院：

受贵单位的委托，我公司对位于河南省南阳市社旗县长安明珠小区4-1-101室建筑面积为119.99平方米的住宅房地产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而评估房地产市场价值。

估价对象：估价对象状况如下表

买受人	贾申斌				
房屋坐落	河南省南阳市社旗县长安明珠小区4-1-101室				
房屋建筑面积	119.99 m ²	房屋用途		住宅	
房屋结构	砖混	建筑层数	地上8层、地下1层	所在层	1

价值时点：二〇二二年八月二十四日

价值类型：房地产市场价值

估价方法：比较法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，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，经过测算，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币49.20万元，大写：人民币肆拾玖万贰仟元整，合建筑面积单价为：4100元/平方米。

河南斯忒德房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：



二〇二二年九月二日

目 录

一、估价师声明	3
二、估价假设和限制条件	4
三、估价结果报告	6
四、附件	12

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告的分析、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。

三、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。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并做了实地查勘记录。

七、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

八、我们与估价委托人无任何利害关系，并对估价结果采取了保密措施。

注册房地产估价师

注册证号

签字盖章

签名日期

贾 强

3620170039



2022.9.2

郜钢军

4120140027



2022.9.2

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设条件

(一) 一般性假设

1、估价师对估价委托人提供的有关情况和资料未向政府有关部门进行核实，但进行了审慎检查，无理由怀疑委托人提供的情况和资料的合法性、真实性、准确性和完整性，本次评估假设估价委托人提供的有关情况和资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，现场查勘时未发现明显建筑物基础、房屋结构及环境污染等方面的问题，且无相应的专业机构对其做专业的鉴定和检测，本次估价假设估价对象无建筑物基础、房屋结构及环境污染等方面的问题。

3、注册房地产估价师未对估价对象的建筑面积进行专业测量，但经现场查勘非专业测量或目测，估价对象房屋建筑面积与《房屋买卖合同》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、估价对象享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(二) 特殊类假设

1、背离事实假设

(1) 在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封、抵押、租赁等因素的影响。

2、依据不足假设

(1) 估价委托人仅提供了估价对象《房屋买卖合同》复印件，本次估价设定该复印件与原件一致，真实、合法、有效。

(3) 估价委托人提供的资料未记载估价对象居住权等他项权利，本次评估设定估价对象未设立居住权等他项权利。

二、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价报告估价结果为价值时点的房地产市场价格，仅供估价委托人确定房地产市场价格提供参考依据，不做他用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、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”根据有关规定由估价机构存档。

5、本估价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。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、本估价报告由河南斯忒德房地产资产评估咨询有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：南阳市卧龙区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：河南斯忒德房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：范保中

机构地址：河南省焦作市解放区人民中路丰泽园小区 14 号楼附 1 号

备案等级：一级

证书编号：B41080241

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而评估房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为河南省南阳市社旗县长安明珠小区 4-1-101 室建筑面积为 119.99 平方米的成套住宅房地产，不包括室内可移动物品及其他债权债务。

2、估价对象状况

(1) 区位状况

估价对象位于南阳市社旗县长安明珠小区，北临长江西路，2 路、4 路公交车从附近经过，交通较便利；附近有小牛津艺术幼儿园、社旗文轩幼儿园、社旗县实验小学、社旗县职业教育中心、社旗县现代科技中等专科学校、社旗县健民医院等教育医疗机构，心连心超市、隆泰大药房、本草园药房、社旗农商银行、惠鑫汽车城等生活娱乐服务设施，盛世阳光、凯璟国际等住宅小区分布四周。估价对象所在小区内物业管理一般，居住环境一般、生活购物便利。

(2) 实物状况

I、土地实物状况描述

估价对象所在土地座落在河南省南阳市社旗县长安明珠小区。该宗地地质条件良好，土地承载力高，宗地开发程度已达“六通一平”即通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通讯、场地平整。具体条件：市政供水、供电、供气保证率高，能满足正常需要；现有排水状况良好，排水通畅；通讯：中国移动和中国联通等线路已经接入，宗地内通讯设施能满足正常需要；通路：周围路网密度较大；土地平整状况：土地平整。

II、建筑物实物状况描述

估价对象房屋座落在河南省南阳市社旗县长安明珠小区 4-1-101 室，砖混结构，建筑面积为 119.99 平方米。经估价师现场查勘：估价对象所在房产在价值时点为带电梯小高层住宅楼，地上八层，地下一层；所在单元一梯四户，估价对象位于第一层东户，现用途为成套住宅，户型为三室两厅一厨两卫，户型设计合理，通风采光较好。装修及配套设施：外墙为涂料；室内客厅及卧室墙面刷墙漆，厨房及卫生间墙面贴墙砖，地面铺地板砖，套装门，塑钢窗，进户装防盗门。该房产有水、电、燃气、通讯等配套设施。使用及维护状况：较好。

(3) 权益状况

根据估价委托人提供的《房屋买卖合同》复印件显示：房屋买受人为贾申斌，房屋用途为住宅。

五、价值时点

价值时点是所评估的估价对象客观合理价格或价值对应的某一特定时间。本次评估价值时点为完成现场查勘日期：即二〇二二年八月二十四日。

六、价值类型

本次估价采用公开市场价值标准。

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房地产估价原则。

（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的原则。估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（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的原则。所谓依法判定，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）价值时点原则

要求估价结果是估价对象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

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）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。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

八、估价依据

（一）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》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民

共和国主席令第 32 号);

3、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号);

4、《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年 4 月 23 日中华人民共和国主席令第 29 号);

5、《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);

6、《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);

7、《人民法院委托评估工作规范》;

8、《不动产登记暂行条例》(2019 年 3 月 24 日中华人民共和国国务院令 第 710 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《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

2、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

3、河南省房地产估价技术指引;

4、房地产估价报告定量评审标准(试行);

5、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》(试行)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1、南阳市卧龙区人民法院委托书【(2021)豫 1303 执恢 818 号】;

2、《房屋买卖合同》复印件;

3、河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书复印件【(2020)豫 1303 执 2004 号】。

(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、实地查勘资料;

2、与估价对象类似的若干交易实例资料;

3、城市建设及房地产市场信息资料；

4、其他有关资料。

九、估价方法

房地产估价应当采用科学的估价方法进行谨慎的测算，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1、本次估价思路

本次估价根据估价对象所在区域房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及本次估价目的，采用比较法评估估价对象于价值时点的市场价值。

2、估价方法的选择

本次评估中，注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法求取估价对象价值，分析如下：

(1) 估价对象为住宅房地产，可通过市场调查、比较测算估价对象的市场价值，故本次评估可采用比较法进行测算。

(2) 估价对象为单元式住宅房地产，非出租型公寓，房地产出租收益水平较低且不稳定，租售比失调，故不宜采用收益法进行估价。

(3) 估价对象为住宅房地产，所在区域房地产市场较发达，所产生的收益远大于重置成本，故不采用成本法进行评估。

(4) 由于估价对象为已建成使用的住宅房地产，在用途已定的情况下，已没有再开发潜力，故不采用假设开发法进行评估。

3、估价方法的定义

比较法是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

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的估价方法，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，经过测算，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 49.20 万元，

大写：人民币肆拾玖万贰仟元整，合建筑面积单价为：4100 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册证号	签字盖章	签名日期
贾 强	3620170039		2022.9.2
郜钢军	4120140027		2022.9.2

十二、实地查勘期

二〇二二年八月二十四日

十三、估价作业期

二〇二二年八月二十四日至二〇二二年九月二日

十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年。即二〇二二年九月二日至二〇二三年九月一日。

附 件

- (一) 估价对象照片
- (二) 估价对象位置图
- (三) 南阳市卧龙区人民法院委托书复印件
- (四) 河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书复印件
- (五) 《房屋买卖合同》复印件
- (六) 现场查勘记录复印件
- (七) 估价机构营业执照复印件
- (八) 估价机构资质备案证书复印件
- (九) 注册房地产估价师注册证书复印件