

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：豫郑正泰评字【2021】法 11022A 号

估价项目名称：南阳市卧龙区车站南路 6 号楼 3 单元 302、车站
南路 10 号楼 1 单元 1 层 136 房地产市场价格价值评
估

估价委托人：南阳市宛城区人民法院

房地产估价机构：河南正泰房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：丁冀飞 注册号：4120190157

田艳梅 注册号：4120200257

估价报告出具日期：2021 年 11 月 26 日

致估价委托人函

南阳市宛城区人民法院：

我公司接受贵单位的委托，为南阳市宛城区人民法院依法拍卖的需要，遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，对位于南阳市卧龙区车站南路6号楼3单元302、车站南路10号楼1单元1层136房地产在价值类型和估价假设前提下的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：

名称：南阳市卧龙区车站南路6号楼3单元302、车站南路10号楼1单元1层136住宅房地产。

坐落：估价对象位于南阳市卧龙区车站南路6号楼3单元302、车站南路10号楼1单元1层136，具体为南阳市卧龙区车站南路与汉江路交汇处东北侧华安·金河湾小区6号楼3单元302、10号楼1单元1层136。

根据估价委托人提供的《商品房预售合同备案（联网）》、《标的物情况调查表》记载估价对象登记状况如下表。

估价对象登记状况

买受人	合同号	共有情况	坐落	用途	建筑结构	楼层	建筑面积 (m ²)
任传昌、张新杰	09125161	共同共有	卧龙区车站南路6号楼3单元3层302	住宅	混合	3/6	143.42
任传昌	09124061	单独所有	卧龙区车站南路10号楼1单元1层136	车库	混合	1/6	32.95
合计							176.37

设备设施：水、电、通讯、天然气、暖气等设施齐全。

估价范围：包含建筑面积为 143.42 平方米的住宅、32.95 平方米的车库及其相应分摊国有建设用地使用权面积，以及该房屋配套设施、附属设施和室内装饰、装修，不包括位于该房屋内的可移动物品及其债权债务等其他财产。

价值时点：2021 年 11 月 12 日。

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。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，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》等法律法规和技术标准，根据估价目的，遵循公认的估价原则，采用比较法、收益法，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，最终确定：

买受人	坐落	用途	楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元 /m ²)	总价(元)	总价大写 (人民币)
任传昌、张新杰	卧龙区车站南路 6 号楼 3 单元 3 层 302	住宅	3/6	143.42	10815	1551087	壹佰伍拾伍万壹仟零捌拾柒元整
任传昌	卧龙区车站南路 10 号楼 1 单元 1 层 136	车库	1/6	32.95	5463	180006	壹拾捌万零陆元整
合计				176.37		1731093	壹佰柒拾叁万壹仟零玖拾叁元整

特别提示：

1. 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影响，同时还应考虑转让过程中需要缴纳的相关税费，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。

2. 拍卖估价对象时，需考虑估价对象是否拖欠水电、天然气费等。

3. 本报告估价结果不包含估价对象处置时需缴纳的相关税费，敬请报告使用者予以注意。

4. 报告使用人在使用本估价报告之前须对估价报告全文，特别是《估价假设和限制条件》部分认真阅读，以免使用不当，造成不必要的损失。

河南正泰房地产评估咨询有限公司

法定代表人： 牛炬鹏

2021年11月26日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
附件清单.....	14
(一) 南阳市宛城区人民法院委托书.....	14
(二) 估价对象位置图.....	14
(三) 估价对象实勘照片.....	14
(四) 《商品房预售合同备案(联网)》复印件.....	14
(五) 《标的物情况调查表》复印件.....	14
(六) 房地产估价机构营业执照复印件.....	14
(七) 房地产估价机构备案证书复印件.....	14
(八) 注册房地产估价师注册证书复印件.....	14

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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、本估价报告的分析、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个人利害关系，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依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/T 50899-2013）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 2021 年 11 月 12 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并作记录，但仅限于对估价对象外观和使用状况。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。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
丁冀飞	4120190157		
田艳梅	4120200257		

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《商品房预售合同备案（联网）》、《标的物情况调查表》复印件，我们对记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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或价格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，本次以估价委托人提供的《商品房预售合同备案（联网）》复印件记载的建筑面积为准进行估价。

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。

（二）未定事项假设

未定事项假设是指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性、最可能的假定。本次评估无未定事项假设。

（三）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。

根据估价委托人提供的相关资料，于价值时点，估价对象已被南阳市宛城区人民法院查封且存在抵押权，结合本次估价目的，本次估价不考虑估价对象已被查封、抵押因素的影响。

（四）不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的产权人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或产权人、名称、地址等的合理假定。

估价委托人提供的《商品房预售合同备案（联网）》复印件记载估价对象房屋坐落于南阳市卧龙区车站南路6号楼3单元302、车站南路10号楼1单元1层136，经估价人员现场实地查勘，估价对象房屋坐落于南阳市卧龙区车站南路与汉江路交汇处东北侧华安·金河湾小区6号楼3单元302、10号楼1单元1层136，经估价委托人代表、申请执行人代表和被执行人代表指认两个位置为同一位置，故本次评估假设估价对象房屋坐落以估价委托人提供的《商品房预售合同备案（联网）》复印件记载为准。

（五）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，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人未能提供估价对象权属证明原件，本次评估以估价委托人提供的相关权益资料复印件为准。

（六）估价报告使用限制

1. 估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值，若估价的假设前提、估价依据发生变化，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本估价报告的估价结果仅为人民法院依法拍卖估价对象确定保留价提供参考依据，估价报告按照既定目的提供给估价报告使用者使用，若改变估价目的及使用条件，本报告估价结果无效，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2021 年 11 月 26 日起为 1 年。如超过有效期，或价值时点之后、估价报告有效期之内估价对象状况如质量及价格标准等发生变化或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等房地产市场状况发生变化，对估价结果产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，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。

4. 本估价报告使用者包括估价委托人、与本次估价目的相关的单位或个人，本估价报告未经估价机构同意不得向估价委托人、与本次估价目的相关的单位或个人以及报告审查部门之外的单位或个人提供。任何单位和个人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。

5. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

6. 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”根据有关规定由房地产估价机构存档。

7. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其它类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正，否则，本公司不承担由此造成的损失。

8. 本估价报告需经估价机构负责人、注册房地产估价师签名（盖章），估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。

估价结果报告

（一）估价委托人

名称：南阳市宛城区人民法院

（二）房地产估价机构

名称：河南正泰房地产评估咨询有限公司

住所：河南省郑州市金水区金水路226号楷林国际B座26层2612号

法定代表人：牛炬鹏

统一社会信用代码：91410100733864180X

备案等级：一级

备案证书编号：B41010101

有效期限：2021年04月25日至2024年04月24日

（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. 估价对象名称

南阳市卧龙区车站南路6号楼3单元302、车站南路10号楼1单元1层136房地产。

2. 估价对象范围

根据估价目的及估价委托人提供的资料，确定估价对象范围：南阳市卧龙区车站南路6号楼3单元302、车站南路10号楼1单元1层136，包含建筑面积为143.42平方米的住宅、32.95平方米的车库及其相应分摊国有建设用地使用权面积，以及该房屋配套设施、附属设施和室内装饰、装修，不包括位于该房屋内的可移动物品及

其债权债务等其他财产。

3. 估价对象权益状况

估价对象登记状况

买受人	合同号	共有情况	坐落	用途
任传昌、张新杰	09125161	共同共有	卧龙区车站南路6号楼3单元3层302	住宅
任传昌	09124061	单独所有	卧龙区车站南路10号楼1单元1层136	车库

于价值时点，估价对象已被南阳市宛城区人民法院查封且存在抵押权。

4. 估价对象实物状况

a. 建筑规模：估价对象所在建筑物为6层混合结构住宅楼，住宅建筑面积143.42平方米，车库建筑面积32.95平方米。

b. 建筑结构：估价对象建筑结构为混合结构。

c. 外观：建筑风格属现代简约风格，楼房外立面为墙砖。估价对象外观照片见附件。

d. 维护情况及新旧程度：该房屋基础稳固、沉降均匀，房屋保养维护情况良好，地面、墙面、门窗等无明显破损情况，新旧程度：综合成新率为八五成新。

e. 空间布局：住宅户型为三室二厅一厨二卫。

f. 装饰装修：室内中档装修，室内地面铺木地板，墙面贴壁纸，客厅顶棚为装饰吊顶、卧室顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地板砖，墙面贴瓷片，顶棚扣板吊顶，入户门为防盗门，塑钢窗。

g. 设施设备：水、电、通讯、天然气、暖气等设施设备齐全。

h. 采光：采光较好。

i. 通风：通风较好。

5. 估价对象区位状况

(1) 位置

a. 坐落：估价对象位于南阳市卧龙区车站南路6号楼3单元302、车站南路10号楼1单元1层136，具体为南阳市卧龙区车站南路与汉江路交汇处东北侧华安·金河湾小区6号楼3单元302、10号楼1单元1层136。

b. 临街状况：估价对象所在楼栋位于小区内部。

c. 朝向：南北朝向。

d. 楼层：估价对象位于6层住宅楼的地上第3层、第1层。

估价对象位置图：



(2) 交通状况：

a. 道路状况：估价对象所在区域内道路路网密集，道路通达度

高，区域内有车站南路、汉江路、滨河西路等道路。

b. 出入可利用的交通工具：附近有 K16 路、K31 路、41 路等多条公交线路经过，公共交通便利。

c. 交通管制情况：周边道路无特殊交通管制情况。

d. 停车方便程度：估价对象所在小区规划有停车位，停车便利。

e. 交通收费情况：周边道路均为城市建成区内道路，无交通收费情况。

（3）配套设施

a. 基础设施：红线外“七通”（通路、上水、下水、通讯、通电、通气、通暖）。红线内“七通一平”（通路、上水、下水、通讯、通电、通气、暖气及场地平整）。

b. 公共服务设施：该区域内有南阳市第四十四小学、南阳市第二十三小学、南阳市第八中学、南阳市医专第一附属医院、工商银行、邮政银行等设施分布周围，公共服务设施较完善。

（4）区域环境：

a. 周边自然环境：自然环境较好。

b. 人文环境：估价对象周边有诸多成熟社区，居住者多有稳定的工作，收入稳定，犯罪率低，治安状况好。

c. 景观：估价对象周边无历史景观及自然景观。

（五）价值时点

2021 年 11 月 12 日。

根据估价目的，本次评估以注册房地产估价师对估价对象的实地查勘之日为价值时点。

（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）估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正、合法、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则。

1. 独立、客观、公正原则

遵循独立、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。

2. 合法原则

遵循合法原则，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。

3. 价值时点原则

遵循价值时点原则，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。

4. 替代原则

遵循替代原则，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。

5. 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，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。估价对象的最高最佳利用应为房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）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号公布）；

（2）《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号公布）；

（3）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

（4）《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）；

（5）《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）；

（6）《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

（7）《河南省高级人民法院关于“对外委托评估拍卖相关问题”的通知》（豫高法〔2014〕151号）。

2. 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/T50899-2013）；

（3）河南省房地产估价师与经纪人协会修订发布的《河南房地产估价技术指引》；

(4) 河南省房地产估价师与经纪人协会关于印发《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》(豫房估协〔2018〕16号)；

(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(中房学〔2021〕37号)。

3. 估价委托人提供的有关资料

- (1) 南阳市宛城区人民法院委托书；
- (2) 《商品房预售合同备案(联网)》复印件；
- (3) 《标的物情况调查表》复印件。

4. 房地产估价机构和注册房地产估价师所收集掌握的有关资料：

- (1) 南阳市住宅房地产市场价格、租金、建筑成本等资料；
- (2) 南阳市城区概况、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

根据估价对象及当地房地产市场状况等客观条件，本次估价采用的方法为比较法和收益法。

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。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(十) 估价结果

我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，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》等法律法规和技术标准，根据估价目的，遵循公认的估价原则，采用比较法、收益法，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，最终确定：

买受人	坐落	用途	楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元 /m ²)	总价(元)	总价大写 (人民币)
任传昌、张新杰	卧龙区车站南路 6 号楼 3 单元 3 层 302	住宅	3/6	143.42	10815	1551087	壹佰伍拾伍万壹仟零捌拾柒元整
任传昌	卧龙区车站南路 10 号楼 1 单元 1 层 136	车库	1/6	32.95	5463	180006	壹拾捌万零陆元整
合计				176.37		1731093	壹佰柒拾叁万壹仟零玖拾叁元整

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
丁冀飞	4120190157		
田艳梅	4120200257		

(十二) 实地查勘期

于 2021 年 11 月 12 日进入估价对象现场，并于 2021 年 11 月 12 日完成实地查勘工作。

(十三) 估价作业期

2021 年 11 月 08 日至 2021 年 11 月 26 日。

河南正泰房地产评估咨询有限公司

2021 年 11 月 26 日

附件清单

- (一) 南阳市宛城区人民法院委托书
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实勘照片
- (四) 《商品房预售合同备案（联网）》复印件
- (五) 《标的物情况调查表》复印件
- (六) 房地产估价机构营业执照复印件
- (七) 房地产估价机构备案证书复印件
- (八) 注册房地产估价师注册证书复印件