

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：商正平评报字（2022）第 SF38 号

估价项目名称：河南省南阳市宛城区白河东路-1999 号恒大帝景

44 幢 2 单元 704 室住宅房地产市场价格估价

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：商丘市正平房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：胡迎涛（注册号：4119970044）

梁 超（注册号：4120040115）

估价报告出具日期：二〇二二年十月二十七日

致估价委托人函

南阳高新技术产业开发区人民法院：

我公司接受贵院委托，对位于河南省南阳市宛城区白河东路-1999 号恒大帝景 44 幢 2 单元 704 室住宅房地产进行评估。我公司遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用科学的估价方法，对估价对象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、判断和测算。

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：坐落于河南省南阳市宛城区白河东路-1999 号恒大帝景 44 幢 2 单元 704 室住宅房地产，范围包括建筑面积为 115.13 平方米的房屋及其应分摊的土地使用权，其他财产水晶大吊灯 2 个、小吊灯 3 个、烟机灶具 1 套以及室内装饰、装修和房屋的配套设备、附属设施，不含室内家具、家电等动产及其债权债务、特许经营权等权益。

根据估价委托人提供的《司法鉴定委托书》、《南阳高新技术产业开发区人民法院执行裁定书》等复印件资料显示，估价对象房屋所有权人为王茜、黄海亮，网签合同号为“18995059”，建筑面积为 115.13 平方米，规划用途为住宅，钢混结构，建筑总层数为 13 层，其中地上 11 层，地下 2 层，估价对象位于第 7 层。所在土地性质为国有出让。

价值时点：2022 年 10 月 14 日（估价对象实地查勘完成日期）

价值类型：市场价值，即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，以公平交易方式于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：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，运用科学的估价方法，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，最后确定估价对象在价值时点的价值类型条件下房地产市场价值：

建筑面积：115.13 平方米，

房地产单价：9,224 元/平方米，

房地产总价：106.20 万元，

其他财产（水晶大吊灯 2 个、小吊灯 3 个、烟机灶具 1 套）总价：0.483 万元

房地产及其他财产总计：106.683 万元

总价大写：人民币壹佰零陆万陆仟捌佰叁拾元整。

特别提示：

1、估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告，提请报告使用人在使用本估价报告前认真阅读报告全文，另请特别关注本估价报告中的“估价假设和限制条件”和“价值类型”。

2、估价结果为公开市场前提下求取的房地产市场价值，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，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

3、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。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，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

4、委托方未提供估价对象可能欠缴税费、物业费、水电费等相关情况，本次估价不考虑以上因素对估价结果的影响。

此致


商丘市正平房地产评估咨询有限公司
法定代表人签章：

二〇二二年十月二十七日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
一、本次估价的假设前提	3
二、估价报告使用限制	4
房地产估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、估价人员	11
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
十四、估价报告使用期限	12
附 件	13



附件内容：《司法鉴定委托书》复印件、《民事裁定书》复印件、楼盘表查询复印件、估价对象区域位置图、估价对象外观和内部照片、专业帮助情况和相关专业意见、估价机构营业执照复印件、估价机构备案证书复印件、房地产估价师注册证书复印件

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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师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. 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/T50899-2013 及《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》，以及与估价目的相应的房地产估价专项标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘：注册房地产估价师于 2022 年 10 月 14 日对估价对象外部状况和周围环境、景观等进行了实地查勘，并做了实地查勘记录和现状拍照。我们对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑面积数量准确性和相应权益进行审核的责任，也不承担对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
6. 没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

注册房地产估价师签名

姓 名	注册号	签 名	签名日期
胡迎涛	4119970044		2022年10月27日
梁超	4120040115		2022年10月27日

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的房屋所有权人证明复印件。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。

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，假定估价对象的实际建筑面积与《民事裁定书》记载建筑面积相同。

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、知晓房地产市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在购买方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) 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估价时点的状况不一致的合理假定。

本次评估不考虑估价对象抵押、查封等他项权利限制等因素的影响。

(三) 依据不足假设

依据不足假设是指在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，对缺少该资料的说

明及对相应的估价对象状况的合理假定。

委托方未提供估价对象可能欠缴税费、拖欠物业费、水电费等相关情况，本次估价不考虑以上因素对估价结果的影响。

（四）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权利人之间不一致，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权利人、名称、地址等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

二、估价报告使用限制

1. 本估价报告的估价结果仅为南阳高新技术产业开发区人民法院确定估价对象房地产处置参考价提供参考依据，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。

2. 财产拍卖（或变卖）日期与估价报告载明的价值时点不一致的，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

3. 在估价报告有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

4. 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。

5. 委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6. 估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

7. 本估价报告的有效期限为自估价报告出具之日起壹年内有效。如超过有效期，或

估价时点之后、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估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

8. 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。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。

9. 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。

10. 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。

11. 本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

12. 报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。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。

13. 委托方提供的资料的真实性、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值发表意见。若因资料失实或有隐匿而导致估价结果失实的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

14. 本估价报告由商丘市正平房地产评估咨询有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：南阳高新技术产业开发区人民法院

地址：南阳市宛城区两相东路与仲景路交叉口东 150 米

二、估价机构

商丘市正平房地产评估咨询有限公司

估价机构法定代表人：陈兴华

住所：商丘市睢阳区神火大道与珠江路交叉口西南角联合大厦 8 层 804 号

估价机构备案等级：房地产估价二级

估价备案证书编号：B41230032

统一社会信用代码：9141140273742318XQ

估价备案有效期限：2020 年 10 月 27 日至 2023 年 10 月 26 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

（一）估价对象范围

估价对象系位于河南省南阳市宛城区白河东路-1999 号恒大帝景 44 幢 2 单元 704 室住宅房地产，具体范围包括建筑面积为 115.13 平方米的房屋及其应分摊的土地使用权，其他财产水晶大吊灯 2 个、小吊灯 3 个、烟机灶具 1 套以及室内装饰、装修和房屋的配套设备、附属设施，不含室内家具、家电等动产及其债权债务、特许经营权等权益。

（二）估价对象实物状况

1、土地实物状况

① 土地面积：土地为国有出让性质，土地面积为其应分摊的国有建设用地使用权面积。

② 土地形状：估价对象所在宗地形状规则。西临规划道路，南临中达白河首府，北至新区大道，东至规划道路。

- ③ 地势：估价对象所在宗地与相邻土地地势高低基本相等，自然排水状况良好。
- ④ 地形：估价对象所在宗地地形平坦。
- ⑤ 土壤：该处土壤正常利用，未受过污染。
- ⑥ 地基（地质）：该处的地基承载力较好，地质结构稳定，无不良地质现象。
- ⑦ 土地开发程度：该处土地开发程度已达到“六通一平”，即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气及场地平整，且保证率高。

2、建筑物实物状况

- ① 规模：估价对象建筑面积为 115.13 平方米，
- ② 外观：估价对象所在楼房总高 13 层（其中地上 11 层，地下 2 层），估价对象位于第 7 层。建筑风格属现代简约风格。估价对象外观照片见附件。
- ③ 建筑结构：估价对象所在建筑物整体为 1 幢小高层住宅楼，位于小区东南部，建成年份为 2020 年，坐北朝南，电梯四户，估价对象位于 7 层，为西户。
- ④ 设施设备：该房屋的配套设施主要包括：供水、排水、供电、通讯、天然气、暖气等。
- ⑤ 装饰装修：估价对象所在住宅楼外立面刷真石漆，入户门安装防盗门，铝合金窗。客餐厅地面铺地砖，卧室地面为木地板，墙面乳胶漆。
- ⑥ 空间布局：估价对象为 3 室 2 厅住宅，空间布局较为合理。
- ⑦ 维修养护情况：较好。

（三）估价对象权益状况

1、土地权益状况：

估价委托人没有提供房屋及土地权益信息，结合估价对象实际情况和注册房地产估价师实地调查从而知悉土地的相关信息，土地权利性质为出让，用途为住宅用地，本次估价假定估价对象权属清晰、无异议。

2、建筑物权益状况：

根据估价委托人提供《司法鉴定委托书》、《执行裁定书》《楼盘表查询》复印件等资料显示，估价对象位于河南省南阳市宛城区白河东路-1999 号恒大帝景 44 幢 2 单元 704

室，房屋所有权人为王茜、黄海亮，网签合同号：18995059，规划用途为成套住宅，权利性质为市场化商品房，房屋状态为现房，使用现状为闲置。

（四）区位状况描述与分析

（1）位置：估价对象位于河南省南阳市宛城区白河东路-1999号恒大帝景44幢2单元704室，小区现名称为“恒大帝景”，距离南阳姜营机场直线距离约5.5公里，距离南阳东站约12公里。估价对象朝向为南北；估价对象位于地上第7层，总层数为13层。

（2）交通：道路通达度较好，交通主要以白河大道、信臣路、长江路为主；出入可利用的交通工具有城市公交、出租车等，微2路公交线在附近设有站点；区域内无特殊交通管制情况；车位基本满足需求；总体来看，停车出行便利，交通状况较优。

（3）周围环境状况：估价对象周边景观较好，卫生状况良好，无空气、辐射、固体废物等污染，周边环境较优，自然环境较优；人文环境较优。

（4）外部配套设施：城市基础设施达到“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气），且保证率较高；区域内分布有南阳一中（新校区）、南阳市第二十一完全学校、成达中学等教育机构，南阳市中心医院等医疗资源，工商银行等金融机构；中达白河首府、三川·御宾府、油田新城·平安苑等住宅小区，春晨购物广场、华美酒店、天润富瑞阁国际酒店等商业服务设施。公共服务设施正逐步完善，生活便利度一般。

估价对象的内外观照片等见附件。

五、价值时点

本次估价的价值时点确定为估价对象实地查勘完成之日：2022年10月14日。

六、价值类型

市场价值，即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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

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，最高最佳使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，实事求是、公平正直地估价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。

(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。

(三)、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。

(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。

(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。

最高最佳利用：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、可能地利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 国家法律、法规及规章、文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过）
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订）
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订）
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人大常委会第十次会议第二次修订）
5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过）
6. 《不动产登记暂行条例》（国务院令 第656号）

7. 《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令第 63 号)
8. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释〔2004〕16 号)
9. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16 号)
10. 《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)
11. 《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)
12. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号)

(二) 有关技术标准

1. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015)
2. 《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013)
3. 河南省房地产估价师与经纪人协会有关《河南省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 号通知)

(三) 委托方提供的《司法鉴定委托书》、《执行裁定书》《楼盘表查询》复印件等有关资料。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关住宅房地市场的资料以及实地查勘所获取的资料。

九、估价方法

据估价目的及估价对象的状况，应分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等四种。本次对住宅房地产市场价值进行估价，住宅类房地产适用比较法、成本法、收益法估价。

由于在估价对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，房地产市场上估价对象同类房地产交易实例较多，且修正、调整体系完善，故首选比较法估价。

由于估价对象为住宅，所在区域类似房地产租赁市场较为活跃，租金及费用等资料较易收集，比较适宜采用收益法估价。

虽然理论上对住宅房地产估价也可采用成本法，但考虑成熟居住区土地取得成本、开发利润等重要数据不易搜集掌握，故无法采用成本法估价。

根据以上分析，本次适宜采用比较法、收益法进行估价。

比较法是选取定数量的可比实例，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。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，运用科学的估价方法，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，最后确定估价对象在价值时点的价值类型条件下房地产市场价格：

建筑面积：115.13 平方米，

房地产单价：9,224 元/平方米，

房地产总价：106.20 万元，

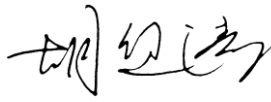
其他财产（水晶大吊灯 2 个、木质灯 3 个、烟机灶具 1 套）总价：0.483 万元


房地产及其他财产总计：106.683 万元

总价大写：人民币壹佰零陆万陆仟捌佰叁拾元整。

十一、估价人员

承办本次估价业务的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
胡迎涛	4119970044		2022 年 10 月 27 日

梁超	4120040115		2022年10月27日
----	------------	---	-------------

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2022年10月14日进行实地查勘，并于2022年10月14日完成实地查勘工作。

十三、估价作业期

自2022年10月14日至2022年10月27日。

十四、估价报告使用期限

本报告自估价报告出具之日2022年10月27日起壹年内有效。

附 件

- 一、 司法鉴定委托书（复印件）
- 二、 《南阳高新技术产业开发区人民法院执行裁定书》（复印件）
- 三、 楼盘表查询（复印件）
- 四、 估价对象区域位置图
- 五、 估价对象内外观照片
- 六、 房地产估价机构营业执照（复印件）
- 七、 房地产估价机构资质证书（复印件）
- 八、 房地产估价师注册证书（复印件）

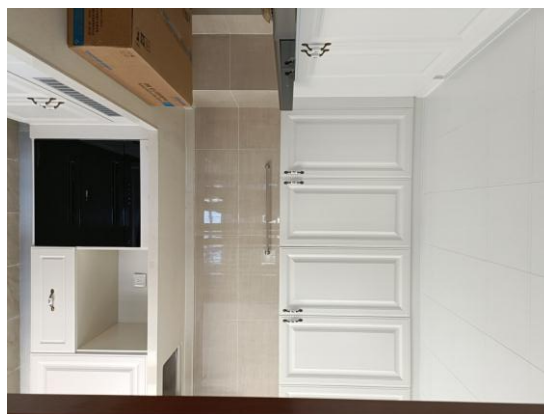
估价对象位置图



估价对象内部、外部现状照片



其他资产照片



专业帮助情况和相关专业意见

本次估价活动中没有人对本估价报告提供专业帮助，也未依据相关专业意见。