

# 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赊店镇泰山路盛世嘉园南 7  
号楼 1 单元 22 层 2201 室（实勘为 2101 室，建  
筑面积 131.22 平方米）房地产市场价格评估

估价委托人：南阳市卧龙区人民法院

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 09 月 07 日

估价报告编号：豫鹰房估字 S202208166 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 .....	16
(十) 估价结果 .....	16
(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

南阳市卧龙区人民法院：

受贵单位委托，我公司组织房地产估价专业人员于 2022 年 8 月 24 日对位于河南省南阳市社旗县赊店镇泰山路盛世嘉园南 7 号楼 1 单元 22 层 2201 室（实勘为 2101 室，建筑面积 131.22 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格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社旗县赊店镇泰山路盛世嘉园南 7 号楼，建筑物为高层住宅楼，建成年代为 2014 年，地上 22 层，地下 1 层，南北朝向，钢混结构，单元内每层两梯三户，内有电梯，估价对象为 1 单元 22 层 2201 室（实勘为 2101），户型为三室二厅一厨二卫，房屋平面布局合理，采光、通风较好。建筑物外墙为真石漆，室内地面为复合木质地板，内墙贴壁布，小卧室内墙刷乳胶漆，客厅天棚为石膏板吊顶，内嵌射灯，卫生间、厨房地面为地板砖，墙面墙砖到顶，顶棚为铝塑扣板吊顶，安装有入户防盗门、玻璃推拉门、成品木门、塑钢窗、防盗网、整体橱柜、衣柜、镜柜、卫



浴等，水、电、燃气、地暖齐全。院内有适量绿地，生活出行较便利。

委托人提供的网签资料显示该房屋建筑面积是 131.22 平方米，规划用途为成套住宅，买受人为文桂玉，共有情况为单独所有，合同号为：170003；本次评估以网签备案合同记载建筑面积为准。

**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 08 月 24 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、收益法进行评估，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¥70.50 万元，大写：人民币柒拾万零伍仟元整。

#### 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  
2022年九月七日



## 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. 我公司估价专业人员于 2022 年 8 月 24 日和法院工作人员与见证方一同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。



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网签备案合同等资料，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网签备案合同等资料显示面积大致相同。

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。本次估价无未定事项假设。

## (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。

## (五) 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属



证明等上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

估价对象网签资料记载的楼层和实际不一致，经注册房地产估价师实地调查，本次估价以实际楼层 2101 室为准。

## 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值提供参考依据，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：南阳市卧龙区人民法院

估价委托人地址：南阳市卧龙区人民北路 968 号

### 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：平顶山市新城區房产局办公楼五楼

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社旗县赊店镇泰山路盛世嘉园南 7 号楼 1 单元 22 层 2201 室（实勘为 2101，建筑面积 131.22 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社旗县赊店镇泰山路盛世嘉园南7号楼1单元22层2201室，该标的物南临香山西路，北临泰山西路，东临育才路，西临赵河东路，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“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖气，场地平整）。水、电保障度高，电讯通畅完善；其所在区域内有社旗县实验学校、法治文化公园、华府中央公园等教育、生活配套设施；有翰泽苑、状元城、华府中央新城等住宅小区；



周边公共服务配套设施完善，有银行、饭店、超市等。该标的物周边环境良好，居住较方便，小区内绿化较好，宜于居住。

3、交通状况：估价对象地处南阳市社旗县赊店镇，紧邻主次干道，到达方式有城际公交车、私家车。小区内有地下停车库，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社旗县赊店镇泰山路盛世嘉园南 7 号楼，建筑物为高层住宅楼，建成年代为 2014 年，地上 22 层，地下 1 层，南北朝向，钢混结构，单元内每层两梯三户，内有电梯，估价对象为 1 单元 22 层 2201 室（实勘为 2101），户型为三室二厅一厨二卫，房屋平面布局合理，采光、通风较好。建筑物外墙面为真石漆，室内地面为复合木质地板，内墙贴壁布，小卧室内墙刷乳胶漆，客厅天棚为石膏板吊顶，内嵌射灯，卫生间、厨房地面为地板砖，墙面墙砖到顶，顶棚为铝塑扣板吊顶，安装有入户防盗门、玻璃推拉门、成品木门、塑钢窗、防盗网、整体橱柜、衣柜、镜柜、卫浴等，水、电、燃气、地暖齐全。

### （四）估价对象权益状况

委托人提供的网签备案合同资料显示该房屋建筑面积是 131.22 平方米，规划用途为成套住宅，买受人为文桂玉，共有情况为单独所有，合同号为：170003；本次评估以网签备案合同记载建筑面积为准。



**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 08 月 24 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，就按照事物的本来面目，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. 被执行房产的网签备案合同资料；

3. 《执行裁定书》复印件；

（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. 社旗县同一供求范围内近期类似住宅类房地产交易实例；

2. 社旗县概况、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。

且由于该处房地产位于城区，可以通过出租而获得长期稳定的收益，且附近市场上类似房地产出租实例也较多，租金水平比较容易获得，故也可选收益法对其价格进行测算，所以本次估价采用比较法、收益法进行估价，经综合分析，形成评估结论。

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。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

## 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¥70.50万元，大写：人民币柒拾万零伍仟元整。



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08月24日

十三、估价作业期:

2022年08月24日至2022年09月07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

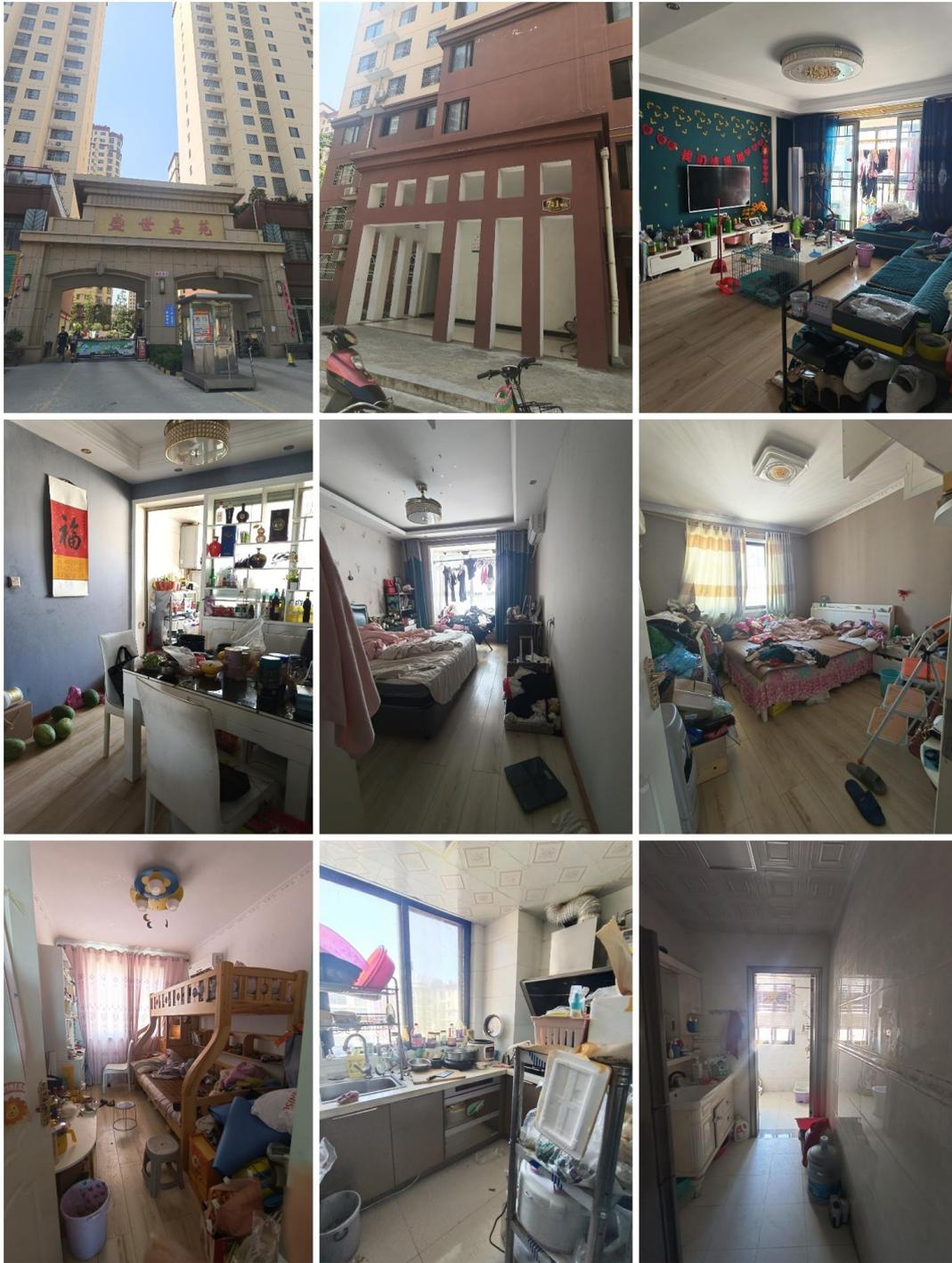
二二年九月七日



附件：

- 一、估价对象内外部照片
- 二、司法评估委托书复印件
- 三、网签备案合同资料复印件；
- 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





## 南阳市卧龙区人民法院 委托书

(2022)豫 1303 执恢 327 号

河南鹰平房地产评估有限公司:

我院在执行秦英哲与黄国磊,文桂玉 借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下:

河南省南阳市社旗县赊店镇泰山路盛世嘉园南 7 号楼 1 单元 22 层 2201 室(实勘为 2101)。



认购列表 | 预售信息 | 备案信息 | 审批意见 | 其它查询信息

**合同信息**

合同号	1670008	付款方式	一次性付款	成交总价	342444
签订时间	2020-09-07	备案时间	2020-09-07	确认时间	
建筑面积	131.22	共有情况	单独所有	抵押状态	
房屋坐落	社旗县	幢店镇	泰山路南 10号路西7号楼1单元22层2201		

**买受人信息**

买受人: 文桂玉  
 证件类型: 身份证  
 证件号码: 411329198703175310  
 权利人类型: 所有权

允许继续购房

**房屋信息**

选择房屋: 1 / 1

幢号	1	单元	1	层号	22
户号	2201	建筑面积	131.22	总层数	22
房屋户型	三室二厅	房屋用途	成套住宅	套数	1
产权证号		房屋准一号		间数	

自助房屋信息

确认并打印 | 打印 | 查询 | 保存 | 删除 | 标记 | 返回 | 关闭





根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关  
二〇二四年五月三十一日

机构名称	河南鹰平房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	王朝峰
住所	平顶山市新城区房产局办公楼五楼
邮政编码	467000
联系电话	13323755288
统一社会信用代码	914104007522616171
组织形式	有限责任公司
成立日期	2001年07月23日
注册资本 (出资数额)	220万元
备案等级	一级
证书编号	B41040081
有效期限	2021年05月31日 至 2024年05月30日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。  
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。  
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关  
No. 00203265

姓名 / Full name  
 阎小娜  
 性别 / Sex  
 女  
 身份证件号码 / ID No.  
 410102197612104588  
 注册号 / Registration No.  
 4120040064  
 执业机构 / Employer  
 河南鹰平房地产评估有限公司  
 有效期至 / Date of expiry  
 2023-3-24  
 持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。  
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。  
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关  
No. 00201860

姓名 / Full name  
 李会红  
 性别 / Sex  
 女  
 身份证件号码 / ID No.  
 410402197110020102  
 注册号 / Registration No.  
 4120040067  
 执业机构 / Employer  
 河南鹰平房地产评估有限公司  
 有效期至 / Date of expiry  
 2023-3-10  
 持证人签名 / Bearer's signature