

房 地 产 估 价 报 告

盛鹏司法字[2022]第 058 号

估价项目名称：南阳市社旗县赊店镇北寨外的涉案房地产价值评估

估价委托人：南阳市宛城区人民法院

房地产估价机构：信阳盛鹏房地产估价师测量师有限公司

注册房地产估价师：潘沈阳（4119970057）、刘斌（4119960031）

估价报告出具日期：二〇二二年十月二十五日

致估价委托人函

南阳市宛城区人民法院：

受贵院的委托，我公司对位于南阳市社旗县赊店镇北寨外的涉案房地产进行了价值评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：估价对象是位于南阳市社旗县赊店镇北寨外的住宅房地产。房屋总层数3层，标的位于第1-3层，规划用途为住宅用房，砖混结构（加盖的无证部分为钢架棚），总建筑面积233.25平方米（其中房权证记载面积为155.50平方米，无证钢架棚为77.75平方米）。房屋所有权证证号为1401037617-1，房屋所有权人为尉杰生。本次评估不包含室内可移动家具、家电等动产。

价值时点：二〇二二年十月二十五日。

价值类型：为房地产在价值时点的市场价值。

估价方法：比较法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法、收益还原法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点的价值为人民币34.3万元，大写：人民币叁拾肆万叁仟元整。（均价1471元/平方米）

信阳盛鹏房地产估价师测量师有限公司

法定代表人（签章）：



二〇二二年十月二十五日

目 录

一、估 价 师 声 明	4
二、估价假设和限制条件	6
(一) 估价报告的假设条件	6
(二) 估价报告使用的限制条件	7
三、估 价 结 果 报 告	9
(一) 估价委托人	9
(二) 房地产估价机构	9
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象	9
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业期	14
(十四) 估价报告使用期限	14
四、房地产估价技术报告（评估机构存档）	14
五、附 件	15
(一)、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	16
(二)、注册房地产估价师估价资质证书复印件	18
(三)、估价委托书	20
(四)、估价对象位置图	22
(五)、估价对象权属证明复印件	23
(六)、估价对象相片	24

一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3. 注册房地产估价师与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按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《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）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已于2022年9月30日对本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. 本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，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。

注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签名	签名日期
潘沈阳	4119970057		2022.10.25
刘斌	4119960031		2022.10.25

二、估价假设和限制条件

（一）估价报告的假设条件

1、一般假设

（1）根据委托人提供的估价对象的材料，经我公司注册房地产估价师的实地查勘，对估价对象的权属、用途等资料进行了审慎检查，但未向房地产管理有关部门进行核实，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，估价对象的建筑面积以委托方提供的相关材料记载为准。经现场查勘观察，估价对象的建筑面积与委托方提供的建筑面积大体相当。

（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交易双方自愿的进行交易；
- 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。

2、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。本次估价的估价对象不存

在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

3、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。本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

4、依据不足假设

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。本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

（二）估价报告使用的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值；

2、本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，需向本公司咨询后做必要修正甚至重新估价；

3、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，估价委托人应及时委托房地产评估机构对估价结果做相应调整或重新估价；

4、本估价结论是在估价委托人提供的资料真实、合法、完整、有效基础之上得出的。估价委托人对其所提供的相关资料及各种数据的真实性和有效性负责，并承担相应的法律责任；因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担责任；

5、本报告数据全部采用电算化连续计算得出，估价结果精确到小数点后两位，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；

6、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），估价机构盖章公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

7、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；

8、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两种。“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”根据有关规定存档。

9、如发现本估价报告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。

（三）需要说明的其他事项

1、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、估价中无法考虑不可抗力等因素对估价对象造成的意外损害。

三、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：信阳盛鹏房地产估价师测量师有限公司

住所：信阳市四一路和平大厦四楼 法定代表人：刘斌

资质等级：二级 资质证书编号：41300012

(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、估价对象范围

估价对象为位于南阳市社旗县赊店镇北寨外的涉案房地产。本次评估不含室内可移动家具、家电等。

2、估价对象基本状况

估价对象为住宅用房，位于南阳市社旗县赊店镇北寨外，总建筑面积为 233.25 平方米（其中房权证记载面积为 155.50 平方米，无证钢架棚为 77.75 平方米）。房屋总层数 3 层，标的位于第 1-3 层（第三层为加盖，无证），规划用途为住宅用房，砖混结构（加盖的无证部分为钢架棚）。房屋所有权证证号为 1401037617-1，房屋所有权人为尉杰生。

3、估价对象区位状况

南阳，古称宛，河南省辖地级市、省域副中心城市，国务院批复确定的中部地区重要的交通枢纽，豫鄂陕交界地区区域性中心城市。南阳市现辖：2 区、10 县、代管 1 个县级市，分别为：宛城区、卧龙区，邓州市、南召县、镇平县、内乡县、淅川县、新野县、唐河县、桐柏县、方城县、西峡县、社旗县。

社旗县，隶属河南省南阳市，位于河南省西南部，南阳盆地东北部边缘。东与泌

阳县接壤，西和宛城区毗连，北与方城县交界，南同唐河县为邻。自古有“依伏牛而襟汉水，望金盆而掬琼浆；仰天时而居地利，富物产而畅人和”之说。

社旗历史文化灿烂辉煌是“万里茶道”的重要中转站，有“中原第一古镇”之称。先后被评为中国历史文化名镇和全国特色景观旅游名镇。县城内七十二条古街道保存完好，构成中原最大的清代建筑群。其中，国家级文物保护单位——山陕会馆，气势恢弘，辉煌壮丽，集中展现了中国古代建筑艺术之精华，被有关专家誉为“天下第一会馆”。社旗交通和区位优势明显。社旗县城距离南阳市中心城区仅 35 公里，距沪陕、兰南、焦桐 3 条高速公路入口和南阳机场车程均在 1 小时以内，距郑州、武汉车程均在 2.5 小时左右。S333、S239、S240 三条省道贯穿社旗县境。社旗距离河南省第二大民用机场南阳机场仅 35 公里。形成了以机械制造、食品加工、电子信息为主导的三大产业集群。社旗县先后被纳入南阳市中心城市组团发展规划，形成了半小时经济圈。

估价对象为住宅房地产，影响其价格的主要区域因素有：交通条件、生活服务设施、教育配套设施、环境质量等，根据估价人员现场勘查及调查，估价对象的区位状况如下：

(1) 坐落位置：南阳市社旗县赊店镇北寨外。房屋位于城乡交汇处，该区域内各项生活配套设施及基础配套设施较齐全，居民日常生活便利度一般，因此房屋保值增值潜力较差，估价对象所在区位属于中下等水平。

(2) 交通条件：，门前小路通街道，交通较便利。

(3) 生活服务设施：估价对象所在区域周边小超市、饭店，商业及公共服务设施较少。

(4) 教育配套设施：估价对象区域内有学校（社旗二高、赊店三小、幼儿园）。

(5) 环境条件：估价对象所在区域小区空气质量较好，卫生条件一般，无物业管理。

4、建筑物基本状况

估价对象建筑物主体为混合结构，房屋总层数 3 层，标的位于第 1-3 层，南北朝向。房屋为自建房，前后楼间距较低，通风采光一般，维护及保养状态良好。

门窗：入户为安全门。

地面：地板砖地坪。

墙面：普通内外粉。

顶棚：无。

配套设施：水、电等设施齐全。

5、宗地情况

委估对象所在宗地形状规则，地势平坦，地质条件较好，土地承载力高，综合环境较好，宗地开发程度达到“五通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水及场地平整）。其具体条件为：土地平整，市政供水、供电、通讯保证率均在95%以上，能满足正常生活需要，排水通畅。

（五）价值时点

根据估价目的，经与委托人协商，价值时点定为二〇二二年十月二十五日。

（六）价值类型

为房地产在估价时点的市场价值。

（七）估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

1. 独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2. 合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 价值时点原则

评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4. 替代原则

评估价值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应在合理范围内。

5. 最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

6. 谨慎原则

评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

（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，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，自2020年1月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第41号，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，自2020年1月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）

（5）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第55号，1990年5月19日起施行）

（6）《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）

2、本次估价采用的规程、规范、技术标准

（1）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之一——报酬率或资本化率求取（修订）》；

（4）《河南省房地产估价技术指引之二——比较法中市场状况调整（修订）》；

（5）《河南省房地产估价技术指引之三——估价假设和限制条件运用（修订）》；

(6)《河南省房地产估价技术指引之四(试行)——增值税改征增值税后房地产估价中应注意的问题》;

(7)《河南省房地产估价技术指引之五——估价方法选用及估价结果确定》;

(8)《河南省房地产估价报告定量评审标准(试行)》。

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 估价委托书;

(2) 房屋所有权证存根复印件;

(3) 其他有关资料。

4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的资料

(1) 注册房地产估价师实地查勘所得资料;

(2) 注册房地产估价师市场调查搜集的资料;

(3) 其他有关资料。

(九) 估价方法

在房地产估价中,应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件,采用不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益还原法、假设开发法四种。本次估价对象为住宅用房,经过分析采用了比较法、收益还原法进行估价。

比较法是指将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整,以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是求取估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率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,按照严谨的估价程序,在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值诸因素的基础上,采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断,最终确定估价对象于价值时点的价值为人民币 34.3 万元,大写:人民币叁拾肆万叁仟元整。(均价 1471 元/平方米)

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
潘沈阳	4119970057		2022.10.25
刘斌	4119960031		2022.10.25

(十二) 实地查勘期

自进入估价对象现场之日（二〇二二年九月三十日）起至完成实地查勘之日（二〇二二年九月三十日）止。

(十三) 估价作业期

自受理估价委托之日（二〇二二年九月三十日）起至估价报告出具之日（二〇二二年十月二十五日）止。

(十四) 估价报告使用期限

自估价报告出具之日（二〇二二年十月二十五日）计算，使用估价报告不得超过一年。

信阳盛鹏房地产估价师测量师有限公司

二〇二二年十月二十五日



四、房地产估价技术报告（评估机构存档）

五、附件

- (一) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- (二) 注册房地产估价师估价资质证书复印件；
- (三) 估价委托书；
- (四) 估价对象位置图；
- (五) 估价对象权属证复印件；
- (六) 估价对象相片。

(一)、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件



营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。



名称	信阳盛鹏房地产估价师测量师有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人	刘斌
经营范围	房地产价格评估、咨询,房地产经纪,房地产测量、工程测量,资产评估司法鉴定(房地产),土地评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2001年03月14日
营业期限	长期
住所	信阳市浉河区四一路和平大厦四楼



登记机关 2022年05月07日



国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：信阳盛鹏房地产估价师测量师有限公司

法定代表人：刘斌
(执行事务合伙人)

住所：信阳市浉河区四一路和平大厦四楼

统一社会信用代码：91411500772184794X

备案等级：二级

证书编号：B41300012

有效期限：2022年6月13日至2025年5月31日



发证机关(公章)

二〇二二年六月十三日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

(二)、注册房地产估价师估价资质证书复印件

姓名 / Full name
潘沈阳

性别 / Sex
男


身份证件号码 / ID No.
413001195609020033

注册号 / Registration No.
4119970057


执业机构 / Employer
信阳盛鹏房地产估价师测量师有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-5-7

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. 002226381

姓名 / Full name
刘斌

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
413001196601060512

注册号 / Registration No.
4119960031

执业机构 / Employer
信阳盛鹏房地产估价师测量师有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-5-7

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. 00226880

(三)、估价委托书

周批45

南阳市宛城区人民法院 委托书

(2022)豫 1302 执恢 898 号

信阳盛鹏房地产估价师测量师有限公司：

我院在执行牛甜甜与刘冰鹏,尉广龙,刘辉 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北寨外房产一处。






承 办 人：高厦 联系电话：
联 系 人：康彦 联系电话：61661183
本院地址：

(四)、估价对象位置图



(五)、估价对象权属证明复印件



房屋所有权证 (存根)

登记类别: 私房初始登记 登记编号: 2014121756
 产权证号: 1401037617-1

房屋所有权人: 尉杰生
 房屋坐落: 社旗县除店镇北寨外
 丘(地)号: 1301314966 产别: 私产

幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层次	建筑面积(平方米)	设计用途
		砖混	2		155.50	住宅


共有人 尉广龙 等 1 人 产权证号 1401037617-1至1401037617-2

土地使用情况摘要

土地证号:	使用面积(平方米):
权属性质:	使用年限: 至

附 记

缮证人: 张鹏 缮证日期: 2014-12-04 校对入:
 领证人: 尉广龙 领证日期: 2014.12.9



查封: 1. 2022年1302号13145号土地. 2021.10.20-2023.10.20.
 抵押: 2017年1月25日. 农村信用社. 15万.

(六)、估价对象相片

