



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：豫远志评字〔2022〕法B099号

估价项目名称：南阳市新野县大桥路东段北侧1幢商住用途
房地产市场价格评估

估价委托人：新野县人民法院

房地产估价机构：河南远志房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李莉 注册号：4120160097
崔慧梅 注册号：4120190213

估价报告出具日期：2022年10月12日

致估价委托人函

新野县人民法院：

受贵院委托，我公司注册房地产估价师李莉、崔慧梅对位于南阳市新野县大桥路东段北侧 1 幢，建筑面积 1012.90 平方米的商住用途房地产进行评估。

估价对象：估价委托人提供资料显示：估价对象为南阳市新野县大桥路东段北侧 1 幢，房屋所有权人：马吉元，证号为新字第 250083 号，房屋共有权人为柏华枝，共有权证号为新字第 250083-1 号，共有权人所占份额为 50%，建筑面积为 1012.90 平方米，混合结构，证载房屋总层数为 5 层，实勘为 6 层，地下 1 层、地上 5 层，设计用途为商住。土地使用权面积为 160.00 平方米，土地权属性质为国有。本次评估不含室内动产及其他债权债务。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022 年 9 月 14 日

估价方法：比较法、收益法

价值类型：房地产在价值时点的市场价格。

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，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，采用适宜的估价方法进行评估，最终确定估价对象在价值时点满足本报告“估价假设与限制条件”及“价值类型”条件下的房地产市场价格为人民币 3167338 元，大写：人民币叁佰壹拾陆万柒仟叁佰叁拾捌元整，建筑面积单价为 3127 元/平方米。

特别提示：

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；

2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

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. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

5. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

6. 本次评估估价对象房地产价格不含交易过户时应缴纳的相关税费；

7. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审；

8. 至价值时点估价对象第一层及二楼西侧两间单间对外出租使用，估价委托人提供《房屋租赁合同》显示，估价对象第一层西侧两间门面及二楼西侧两间单间租赁期限至 2030 年 12 月 1 日，年租金为贰万元。

河南远志房地产评估有限公司

法定代表人：和战红

2022 年 10 月 12 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	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
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	14
1. 《新野县人民法院委托书》复印件	14
2. 《河南省新野县人民法院执行裁定书》复印件	14
3. 《新野县房屋所有权证存根》复印件	14
4. 《房屋共有人存根》复印件	14

5. 《新野县房屋分户平面图》复印件.....	14
6. 《土地登记册》复印件.....	14
7. 《房屋租赁合同》复印件.....	14
8. 估价对象位置示意图.....	14
9. 估价对象内外部照片.....	14
10. 房地产估价机构《营业执照》复印件.....	14
11. 房地产估价机构《资质证书》复印件.....	14
12. 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. 注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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利害关系，也与有关当事人没有利害关系或偏见。

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】以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。

5. 我公司注册房地产估价师于价值时点 2022 年 9 月 14 日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘和拍照，但仅限于对估价对象的内外状况和环境、位置。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它被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

相关当事人与法院工作人员一同查勘现场，部分在场当事人已在查勘记录上签字。

6. 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。



估价假设和限制条件

一、估价假设

估价假设即针对估价对象状况等估价前提所做的必要、合理且有依据的假定，包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设和依据不足假设，根据本次估价对象的具体情况，本项目估价假设如下：

（一）一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《新野县房屋所有权证存根》、《房屋共有人存根》、《新野县房屋分户平面图》、《土地登记册》、《房屋租赁合同》等复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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. 申请人指出估价对象已出现质量问题，但未能提供相关部门出具的房屋质量问题鉴定报告，经现场询问估价委托人后，也未能提供估价对象房屋质量问题鉴定报告，经过现场勘查，我公司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，未发现估价对象存在裂痕等影响房屋质量的问题，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，估价对象房屋建筑面积与《新野县房屋所有权证存根》记载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。

6. 估价委托人提供资料未显示估价对象地下室、2 层（除西侧两间门面）及以上房屋至价值时点存在租赁权、用益物权及占有使用情况，且我公司注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定估价对象地下室、2 层（除西侧两间门面）及以上房屋不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7. 估价委托人提供资料未明确估价对象至价值时点存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

（二）未定事项假设

1. 估价委托人提供资料未显示估价对象建成年代，经过调查了解，估价对象建成年代约为 2003 年，本次评估估价对象建成年代以调查了解为准。

2. 估价委托人提供资料显示估价对象土地权属性质为国有，未显示为国有出让还是国有划拨，经过调查了解，估价对象土地使用权类型为国有划拨，本次评估估价对象土地使用权类型以调查了解为准。

（三）背离事实假设

至价值时点，估价对象已被人民法院查封；根据房地产司法鉴定估价需要，本次估价不考虑查封、抵押和其他优先受偿权等影响因素。

（四）不相一致假设



应说明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、土地权属证明等资料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。

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1. 估价委托人提供《新野县房屋所有权证存根》、《房屋共有人存根》、《新野县房屋分户平面图》、《土地登记册》、《房屋租赁合同》等复印件，本次评估假定上述复印件与原件相符，真实、合法、有效。

2. 由于无钥匙，我公司注册房地产估价师未能进入估价对象三层东侧和四层西侧房屋室内进行勘查，经估价委托人发过来室内照片了解到：估价对象三层东侧房屋客厅地面铺设地板砖，墙面采用乳胶漆粉刷，顶棚为石膏吊顶；卧室地面分别铺设地板砖和木地板，墙面分别贴墙砖和采用乳胶漆粉刷，顶棚为石膏吊顶；餐厅地面铺设地板砖，墙面贴墙砖，顶棚为石膏吊顶；厨房地面铺设地板砖，墙面贴墙砖，打制整体橱柜，水、电齐全。四层西侧房屋客厅、餐厅地面铺设地板砖，墙面采用乳胶漆粉刷，顶棚为石膏吊顶；厨房地面铺设地板砖，墙面贴墙砖，打制整体橱柜；卧室墙面采用乳胶漆粉刷，依墙打制壁柜，顶棚为石膏吊顶，水、电齐全。本次评估估价对象未进入房屋室内装修及配套情况以上述为准。

二、估价报告使用限制

（一）估价结果为房地产市场价格，是某种房地产在市场上的平均交易价格。

（二）估价结果不包含室内动产的价值及其他债权债务。



（三）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，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

（四）本估价报告使用期限自报告出具之日起一年。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。

（五）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。

（六）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。

（七）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、报告使用者注意的事项

（一）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。

（二）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）本次评估结果不含估价对象至价值时点拖欠的物业费、水电费等相关费用。

（四）根据处置方式的不同，房地产交易过程中需要缴纳的税费有所不同，最终负担的相关税费以实际发生为准。

（五）我公司注册房地产估价师根据估价对象房屋平面图、宗地图显示，估价对象第一层房屋建筑面积为 192 平方米，宗地面积为 160 平方米，房屋基底面积大于宗地面积，至价值时点，估价对象已取得相关

权属证书，拥有合法产权，特提醒报告使用者注意。

（六）由于无钥匙，我公司注册房地产估价师未能进入估价对象三层东侧和四层西侧房屋室内进行勘查，经估价委托人发过来室内照片了解到：估价对象三层东侧房屋客厅地面铺设地板砖，墙面采用乳胶漆粉刷，顶棚为石膏吊顶；卧室地面分别铺设地板砖和木地板，墙面分别贴墙砖和采用乳胶漆粉刷，顶棚为石膏吊顶；餐厅地面铺设地板砖，墙面贴墙砖，顶棚为石膏吊顶；厨房地面铺设地板砖，墙面贴墙砖，打制整体橱柜，水、电齐全。四层西侧房屋客厅、餐厅地面铺设地板砖，墙面采用乳胶漆粉刷，顶棚为石膏吊顶；厨房地面铺设地板砖，墙面贴墙砖，打制整体橱柜；卧室墙面采用乳胶漆粉刷，依墙打制壁柜，顶棚为石膏吊顶，水、电齐全。本次评估估价对象未进入房屋室内装修及配套情况以上述为准。上述情况若与实际相差较大，建议重新评估！

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人全称：新野县人民法院

估价委托人地址：新野县三里河北路中段

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：河南远志房地产评估有限公司

法定代表人：和战红

住所：洛阳市西工区王城大道与九都路交汇处中迈红东方广场 A 区商务
楼 16 层 04、05、10、11 号房

备案等级：国家一级

资质证书编号：B 41030081

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

估价对象为南阳市新野县大桥路东段北侧 1 幢，建筑面积为 1012.90 平方米的房屋及其应分摊的国有建设用地。本次评估不含室内动产及其他债权债务。

（二）估价对象区位状况

估价对象南阳市新野县大桥路东段北侧 1 幢，估价对象临大桥路，周边有新野 101 路公交车线路通达，交通较便利。

估价对象所在区域内有新野惠仁医院、新野县康复医院、庄稼医院（朝阳路店）、新野县第三高中、新野县城区汉城小学校、三向学校、



中国农业银行、新野农商银行等，公共配套设施较完善，基础设施“五通一平”（通路、通上水、通下水、通讯、通电）。

估价对象位置示意图：



（三）估价对象实物状况

估价对象所在楼栋约建成于 2003 年，证载共 5 层，实勘共 6 层，地下 1 层、地上 5 层，混合结构，外墙贴墙砖，维护保养状况一般，估价对象位于-1-5 层，临大桥路，第 1 层现状为临街商业，外配卷闸门，室内层高约 3.8 米，由使用方根据需要进行一定程度装修。估价对象第 2-5 层为住宅，每层分割成多间房屋，室内由使用方根据需要进行一定程度装修，部分房间有渗水、墙皮脱落现场。估价对象地下室为毛坯房。估价对象水、电、通讯等配套齐全，整体维护状况一般。

由于无钥匙，我公司注册房地产估价师未能进入估价对象三层东侧和四层西侧房屋室内进行勘查，经估价委托人发过来室内照片了解到：估价对象三层东侧房屋客厅地面铺设地板砖，墙面采用乳胶漆粉刷，顶棚为石膏吊顶；卧室地面分别铺设地板砖和木地板，墙面分别贴墙砖和

采用乳胶漆粉刷，顶棚为石膏吊顶；餐厅地面铺设地板砖，墙面贴墙砖，顶棚为石膏吊顶；厨房地面铺设地板砖，墙面贴墙砖，打制整体橱柜，水、电齐全。四层西侧房屋客厅、餐厅地面铺设地板砖，墙面采用乳胶漆粉刷，顶棚为石膏吊顶；厨房地面铺设地板砖，墙面贴墙砖，打制整体橱柜；卧室墙面采用乳胶漆粉刷，依墙打制壁柜，顶棚为石膏吊顶，水、电齐全。本次评估估价对象未进入房屋室内装修及配套情况以上述为准。

（四）估价对象权益状况

根据估价委托人提供资料显示：估价对象为南阳市新野县大桥路东段北侧 1 幢，建筑面积 1012.90 m²，房屋所有权人：马吉元，证号为新字第 250083 号，房屋共有权人为柏华枝，共有权证号为新字第 250083-1 号，共有权人所占份额为 50%，设计用途为商住。土地使用权面积为 160.00 平方米，土地权属性质为国有。

至价值时点，估价对象已被人民法院查封。

五、价值时点

《新野县人民法院委托书》未注明价值时点，根据本次估价实际情况，以实地查勘日 2022 年 9 月 14 日为价值时点。

六、价值类型

房地产市场价格，是某种房地产在市场上的平均交易价格。本次评估不考虑其他优先受偿权及抵押、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、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（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。

（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。

（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）国家和地方的法律、法规

1. 《中华人民共和国资产评估法》【主席令第 46 号】（2016 年 7 月 2 日由全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过并发布）；

2. 《中华人民共和国民法典》【2020 年国家主席令第 45 号】（2020 年 5 月 28 日由第十三届全国人大三次会议表决通过并发布，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

3. 全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定【主席令第 32 号】（2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

4. 《司法鉴定程序通则》【中华人民共和国司法部令第 132 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. 国家税务总局《关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》【国家税务总局公告 2016 年第 14 号】。



（二）估价行业标准和指导意见

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291—2015】；
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899—2013】；
- 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.《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】；
5. 河南省房地产估价师与经纪人协会发布的《河南省房地产估价技术指引》。

（三）估价委托人提供的资料

1. 经当事人质证、新野县人民法院认定提供的估价资料；
2. 当事人提交、补充，新野县人民法院认可提供的估价资料；
3. 新野县人民法院调查提供的估价资料
 - ①《新野县人民法院委托书》；
 - ②《河南省新野县人民法院执行裁定书》复印件；
 - ③《新野县房屋所有权证存根》复印件；
 - ④《房屋共有人存根》复印件；
 - ⑤《新野县房屋分户平面图》复印件；
 - ⑥《土地登记册》复印件；
 - ⑦《房屋租赁合同》复印件；
4. 估价委托人提供的其他资料。

（四）估价机构和注册房地产估价师依据估价程序收集掌握的有关估价资料

1. 南阳市新野县概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；



2. 估价机构掌握的南阳市新野县商住房地产市场资料；
3. 注册房地产估价师现场核实、实地查勘、拍照等资料；
4. 其他与本次估价相关的资料。

九、估价方法

根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。本次对商住的房地产市场价格进行评估，从理论上讲，假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，不适用继续使用的商住用房估价，因此，不能选用假设开发法；商住类房地产市场价格评估适用比较法、成本法、收益法。

由于在估价对象同一供求圈内类似房地产市场存在一定的交易量，且修正、调整体系完善，故宜选用比较法估价。对类似房地产估价也可采用成本法、收益法，但考虑该类土地取得成本、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，估价对象为商住用房，所在区域类似房地产的出租收益水平较稳定，租金收益数据较好取得，故宜采用收益法估价。

根据以上分析，本次宜采用比较法、收益法进行评估。

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，根据其间的差异对比较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，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

注册房地产估价师根据估价目的，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，采

用适宜的估价方法进行评估，最终确定估价对象在价值时点满足本报告“估价假设与限制条件”及“价值类型”条件下的房地产市场价格为人民币 3167338 元，大写：人民币叁佰壹拾陆万柒仟叁佰叁拾捌元整，建筑面积单价为 3127 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 章	签名日期
李莉	4120160097		2022 年 10 月 12 日
崔慧梅	4120190213		2022 年 10 月 12 日

十二、实地查勘期

2022 年 9 月 14 日

十三、估价作业期

2022 年 9 月 14 日至 2022 年 10 月 12 日



附 件

1. 《新野县人民法院委托书》复印件
2. 《河南省新野县人民法院执行裁定书》复印件
3. 《新野县房屋所有权证存根》复印件
4. 《房屋共有人存根》复印件
5. 《新野县房屋分户平面图》复印件
6. 《土地登记册》复印件
7. 《房屋租赁合同》复印件
8. 估价对象位置示意图
9. 估价对象内外部照片
10. 房地产估价机构《营业执照》复印件
11. 房地产估价机构《资质证书》复印件
12. 注册房地产估价师《注册证书》复印件