



房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：豫远志评字〔2022〕法B095号

估价项目名称：河南省南阳市卧龙区建设西路80号静园小区贰号楼A栋601号房住宅房地产市场价格评估

估价委托人：南阳市宛城区人民法院

房地产估价机构：河南远志房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘小东 注册号：4120210015

魏闪闪 注册号：4120200105

估价报告出具日期：2022年10月10日

致估价委托人函

南阳市宛城区人民法院：

受贵院委托，我公司注册房地产估价师刘小东、魏闪闪对位于河南省南阳市卧龙区建设西路 80 号静园小区贰号楼 A 栋 601 号房的房地产市场价格进行评估。

估价对象：《集资建房协议书》、《河南省南阳市宛城区人民法院执行裁定书》显示：房屋坐落为河南省南阳市卧龙区建设西路 80 号静园小区贰号楼 A 栋 601 号房，所有权人为徐建国，第 6 层（共 7 层，含地下 1 层），建筑面积为 129.6 平方米，建筑结构为砖混结构，建成年份为 2003 年，经注册房地产估价师现场查勘并经估价委托方及申请方确认，估价对象实际用途为住宅。已查封，不含室内动产及其他相关债权债务。

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 20 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格诸因素的基础上，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 629208 元，大写：人民币陆拾贰万玖仟贰佰零捌元整，建筑面积单价 4855

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市场价格对应的交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

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10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	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、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附 件	13
1. 《南阳市宛城区人民法院委托书》、《河南省南阳市宛城区 人民法院执行裁定书》	13
2. 《集资建房协议书》	13
3. 估价对象位置示意图	13

4. 估价对象内外部照片	13
5. 房地产估价机构《营业执照》复印件	13
6. 房地产估价机构《资质证书》复印件	13
7. 注册房地产估价师《注册证书》复印件	13

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. 本估价报告中的分析、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，撰写估价报告。

5. 注册房地产估价师对估价报告中的估价对象进行实地查勘并进行记录和现状拍照，但仅限于对估价对象的内外部状况、周围环境及使用状况。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，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

部分相关当事人一同查勘，并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《集资建房协议书》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. 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，估价对象房屋建筑面积与《集资建房协议书》、《河南省南阳市宛城区人民法院执行裁定书》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至价值时点存在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不存在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

未定事项假设指对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的、最可能的假定。

估价委托人未能提供估价对象《国有土地使用证》，仅提供了《集资建房协议书》且未记载估价对象土地使用权类型，经注册房地产估价师调查了解，估价对象所在小区土地使用权类型为国有划拨，土地用途为住宅用地，本次评估假定估价对象土地使用权类型及土地用途权属完备，用途合法，并结合估价师调查了解为准。

（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的实际状况不一致的合理假定。

根据估价委托人提供的资料，至价值时点，估价对象被南阳市宛城区人民法院查封，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。

（四）不相一致假设

本项目中不存在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记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。

（五）依据不足假设

估价委托人仅提供《集资建房协议书》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。

二、估价报告使用限制

（一）估价结果为房地产市场价格。房地产市场价格，是某种房地产在市场上的平均交易价格。本次评估不考虑抵押、查封等因素的影响。

（二）估价结果不包含室内动产的价值、特许经营权及其他债权债务。

（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）本次评估价格不考虑估价对象价值时点拖欠的物业费、水电费等相关费用。

（四）本次评估估价对象建筑面积以估价委托人提供的《集资建房协议书》约定建筑面积为准，但需提醒报告使用者注意的是，在办理房地产产权证时可能存在约定建筑面积与产权登记建筑面积不一致情形。

（五）根据处置方式的不同，房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。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人全称：南阳市宛城区人民法院

估价委托人地址：河南省南阳市宛城区建设东路 1066 号

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：B41030081

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

估价对象河南省南阳市卧龙区建设西路 80 号静园小区贰号楼 A 栋 601 号房为建筑面积 129.6 m²的多层住宅房屋，不含室内动产及其他相关债权债务。

（二）估价对象区位状况

估价对象为河南省南阳市卧龙区建设西路 80 号静园小区贰号楼 A 栋 601 号房，位于卧龙区建设中路与车站南路交叉口静园小区，其主出入口位于建设中路，8 路、30 路、25 路、38 路等多条公交线路在附近设有站点，交通便捷。附近有南阳家电大世界(工业北路店)、盛德美(裕

华店)、中国农业银行(南阳铁东支行)、中国银行(南阳工业路支行)、杨记私家小厨(建设西路店)、潮乡居手打牛肉丸火锅(车站路店)、南阳仁爱医院、南阳市骨科医院、南阳清大医院等，公共服务设施较完善，基础设施“六通一平”（通路、通上水、通下水、通讯、通电、通天然气）。小区内道路水泥硬化，绿化一般，物业管理一般。



（三）估价对象实物状况

估价对象为河南省南阳市卧龙区建设西路 80 号静园小区贰号楼 A 栋 601 号房，三室二厅一厨一卫，层高约 2.8 米，南北朝向。建筑物外墙面为防水涂料，入户门为高级防火防盗门，室内门为未安装，铝合金窗；客厅地面为地板砖，墙面为乳胶漆，顶棚为石膏角线顶；餐厅地面为地板砖，墙面为乳胶漆，顶棚为石膏角线顶；卧室地面为地板砖，墙面为乳胶漆，顶棚为石膏角线顶；厨房、卫生间地面均为地板砖，墙面均为墙砖，顶棚均为集成吊顶。水、电、通讯、小区大门、保安等配套

设施齐全，维护保养情况一般。

（四）估价对象权益状况

根据《集资建房协议书》、《河南省南阳市宛城区人民法院执行裁定书》显示，估价对象为河南省南阳市卧龙区建设西路 80 号静园小区贰号楼 A 栋 601 号房，建筑面积为 129.6 m²，房屋所有权人为徐建国，经注册房地产估价师现场查勘并经估价委托方及申请方确认，估价对象实际用途为住宅。

根据《河南省南阳市宛城区人民法院执行裁定书》（2017）豫 1302 执 1938 号之三显示，至价值时点，估价对象已被南阳市宛城区人民法院查封。

五、价值时点

《南阳市宛城区人民法院委托书》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 20 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《房地产估价技术指引》。

（三）估价委托人提供的资料

1. 《南阳市宛城区人民法院委托书》、《河南省南阳市宛城区人民法院执行裁定书》；

2. 《集资建房协议书》复印件；

3. 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城区住宅房地产市场资料；

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。本次对住宅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，不适用继续使用的成套住宅估价，因此，不能选用假设开发法；居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房地产市场存在一定的交易量，房地产市场上类似交易实例较多，且修正、调整体系完善，故首选比较法估价。估价对象为一般住宅，属于收益性物业，且估价对象所在区域类似物业出租实例较多，市场租金较易收集，能获取到客观的出租数据，因此适宜采用收益法进行评估。虽然理论上对居住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格诸因素的基础上，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 629208 元，大写：人民币陆拾贰万玖仟贰佰零捌元整，建筑面积单价 4855 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
刘小东	4120210015		2022 年 10 月 10 日
魏闪闪	4120200105		2022 年 10 月 10 日

十二、实地查勘期

2022 年 9 月 20 日

十三、估价作业期

2022 年 9 月 20 日至 2022 年 10 月 10 日

附 件

1. 《南阳市宛城区人民法院委托书》、《河南省南阳市宛城区人民法院执行裁定书》
2. 《集资建房协议书》
3. 估价对象位置示意图
4. 估价对象内外部照片
5. 房地产估价机构《营业执照》复印件
6. 房地产估价机构《资质证书》复印件
7. 注册房地产估价师《注册证书》复印件