

## 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：河南省南阳市卧龙区靳岗乡刘庄东华市场涉案房地  
地产价值评估

委托方：南阳市宛城区人民法院

估价机构：济源市正信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：温立志 胡林阔

估价作业日期：二〇二二年八月二日至二〇二二年八月十七日

估价报告编号：济正信评字 2022 第 0317 号

目录

致委托方函 .....	2
估价的假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	6
一、委托方.....	6
二、估价方.....	6
三、估价对象.....	6
四、估价目的.....	7
五、价值时点.....	7
六、价值定义.....	7
七、估价依据.....	7
八、估价原则.....	8
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、估价人员.....	9
十二、估价作业日期: .....	9
十三、估价报告应用的有效期: .....	9
附件 .....	10

### 致委托方函

南阳市宛城区人民法院：

受贵院委托，济源市正信房地产评估有限公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照科学、公允的方法进行了分析和测算，对位于河南省南阳市卧龙区靳岗乡刘庄东华市场的涉案房地产价值进行了评估。

估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘和估价资料的收集，同时进行了必要的调研、核对，在此基础上撰写了房地产司法鉴定估价报告。

估价对象位置：	河南省南阳市卧龙区靳岗乡刘庄东华市场	
产权人：	陈宗荣、张长有	
产权证号：	宛市房权证字第 0303191 号 宛市房权证字第 0303191-1 号	
用途：	商住	
建造年代：	2000 年	
所在楼层/总楼层：	1-2 /6	
房屋结构：	混合	
证载建筑面积：	93.94 m <sup>2</sup>	
评估建筑面积：	93.94 m <sup>2</sup>	
估价目的：	为南阳市宛城区人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价值	
价值时点：	二〇二二年八月二日（实地勘察之日）	
估价方法：	比较法和收益法	
市场价值：	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
估价对象总价值：	152.65 万元	壹佰伍拾贰万陆仟伍佰元整。
单价：	16280 元/m <sup>2</sup>	壹万陆仟贰佰捌拾元整每平方米。

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，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用科学的估价方法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的市场评估价值为 152.65 万元，大写：人民币壹佰伍拾贰万陆仟伍佰元整，建筑面积单价：16280 元/m<sup>2</sup>，大写：人民币壹万陆仟贰佰捌拾元整每平方米。

济源市正信房地产评估有限公司

法人代表：闫鹏

二〇二二年八月十七日

### 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)我们与本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个人利害关系或偏见。
- (4)我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- (5)估价人员于2022年8月2日（实地查勘日期）已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
- (6)没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- (7)本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托方提供，委托方应对资料的真实、可靠性负责。
- (8)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。
- (9)本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- (10)当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过南阳市宛城区人民法院向我公司书面提出。

(11)参与本次估价的工作人员

估价师姓名	注册证书号	印章	签字
温立志	4420120188		温立志
胡林阔	4120220005		胡林阔



## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的假设前提

- (一)估价对象产权明晰,手续齐全,可在公开市场上自由转让。
- (二)市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- (三)本次评估以估价对象合法取得、使用和可按现状持续使用为前提。
- (四)本次估价基于以下概念

所称估价,是指专业估价人员,根据估价目的,遵循估价原则,运用估价方法,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,对待估房地产的客观合理价格进行估算的活动。

所称公允价格(客观合理价格),是指对应于某种估价目的特定条件下形成或成立的正常价格,它能够为当事人或社会一般人所信服和接受,通常客观合理价格是指在公开市场上形成或成立的价格。

公开市场,是指一个竞争性的市场,在该市场上交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益,并掌握必要的市场信息,有较为充裕的时间,对交易对象具有必要的专业知识,交易条件公开且不具有排它性。

本报告所称“公开市场价值”是指估价对象在保持现有用途并取得商品房买卖合同后,在外部经济环境保持稳定的前提下,为本报告所确定的评估目的而提出的公允评估意见(即公允价格)。该评估意见是指假定在充分发达的公开市场条件下,交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

同一估价对象,估价目的不同,估价依据及采用的价值标准会有所不同,估价结果的客观合理价格也会有所不同。

### 二、未经调查确认或无法调查确认的资料

(一)在资产拍卖与产权办理过程中,所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费和所需补交的相关税、费(包括但不限于所得税、增值税、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费、土地出让金以及房产及土地交易中规定缴纳的各种费用),以及有可能存在的物业费、水费、电费等欠费和政策规划影响产权过户受限风险均由买受人和转让人各自承担,具体费用及相关政策请拍卖竞买人于拍卖前至相关单位自行查询。

(二)本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验,本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(三)除非另有说明,本次房地产司法鉴定估价假定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

### 三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

(一)估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格，仅作为委托方进行房地产司法鉴定的参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

(二)估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(三)本次评估未考虑强制处分，要求在短期内变现的特殊情况。估价结果未考虑未来处置风险。

(四)任何有关估价对象的运作方式、程序应符合国家的有关法律、法规。

(五)本次估价所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托方提供，委托方应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于委托方提供情况和资料不实造成的失误，我公司不承担任何责任，特此声明。

(六)委托方提供的资料中记载建筑物建设年代为 2000 年，若与实际建造年代差异 3 年以上，报告结果应进行调整。

(七)委托方已提供房屋所有权证存根复印件，房屋楼层及面积、查封情况等信息均依据委托方提供的《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腾房公告》、《房屋所有权证存根》、《房屋分户平面图》等复印件确定。

(八)我们已进入河南省南阳市卧龙区靳岗乡刘庄东华市场室内进行勘察，本次室内装修状况按一般装修考虑。

#### 四、本报告使用的限制条件

(一)估价目的、价值时点不变。

(二)未经估价方和委托方书面同意，本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。

(三)本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签章、签字后方可使用。

(四)按有关规定本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效。

### 估价结果报告

#### 一、委托方

单位名称：南阳市宛城区人民法院  
 联系人：康彦  
 联系电话：61661183

#### 二、估价方

济源市正信房地产评估有限公司  
 地址：济源市宣化东街11号  
 法定代表人：闫鹏  
 房地产评估资质级别：二级                      资质证书号：B41080112号  
 联系人：闫鹏                                      联系电话：0391-6936655

#### 三、估价对象

##### 1、估价对象坐落及位置

估价对象坐落于河南省南阳市卧龙区靳岗乡刘庄东华市场，地处人民北路以东，工农路以西、范蠡西路以北，张衡中路以南。

##### 2、权益状况

###### (1)房产登记状况

房屋所有权人	陈宗荣、张长有		
产权证号	宛市房权证字第0303191号 宛市房权证字第0303191-1号		
房屋座落	河南省南阳市卧龙区靳岗乡刘庄东华市场		
房屋总层数	6	所在层数	1-2
建筑面积	93.94 m <sup>2</sup>	房屋用途	商住
建造年代	2000年	房屋结构	混合

##### 3、实物状况

###### ①公共部分：

河南省南阳市卧龙区靳岗乡刘庄东华市场，建造年代2000年，混合结构，总层数6层，南北朝向，无电梯，楼宇外立面为涂料。

###### ②户内部分：

估价对象所在楼层为1-2层，我们已进入河南省南阳市卧龙区靳岗乡刘庄东华市场室内进行勘察，估价对象使用情况为承租方占用。一层入户门为防盗门，室内瓷砖地面，墙面乳胶漆；二层入户门为玻璃推拉门，室内软塑胶地面，墙面涂料。本次室内装修状况按照一般装修考虑。

###### (2) 小区状况



该居住小区楼宇构成均为多层，交通组织方式为人车混流，地上有车位，开放性小区无物业公司管理，小区现入住率较高。

#### 4、区位状况

交通便捷度：道路通达度较好，区域主要道路有人民北路、张衡中路，距主干道较近，周围公交线路有多路公交车，交通便捷。

自然人文环境质量：估价对象小区内环境较好，周边多为中高档小区。自然人文环境质量较好。

居住社区成熟度：居住小区规模适中、小区入住率较高、居住社区成熟度高。

基础设施配套情况：估价对象所在区域基础设施完善，达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气），小区内公共配套设施能够满足人们的日常生活需要。

公建配套情况：周边有南阳机动通讯局小区、东华小区、东华新村、公安大厦、方正商务大厦、鸭电社区、泰昌小区、汇银花园、荣和新城、中国建设银行、南阳天山妇产医院等。

#### 四、估价目的

为南阳市宛城区人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价格

#### 五、价值时点

二〇二二年八月二日（现场勘查之日）

#### 六、价值定义

本次估价采用的市场价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

#### 七、估价依据

##### 1、国家法律法规：

- (1)《中华人民共和国民法典》；
- (2)《中华人民共和国物权法》；
- (3)《中华人民共和国土地管理法》；
- (4)《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (5)《中华人民共和国城乡规划法》；
- (6)《房屋登记办法》；
- (7)《中华人民共和国资产评估法》。

##### 2、住房和城乡建设部、国土资源部等部门规章。

3、省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法律、法规及政策性文件。

##### 4、技术标准



- (1)《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】；
- (2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)
- (3)《城镇土地估价规程》【国标 GB/T 18508-2014】；
- (4)《人民法院委托评估工作规范》；
- (5)《河南省房地产司法鉴定估价指导意见(修订)》(豫房估协(2018)16号)；

- (6)河南省房地产估价技术指引。
- (7)《房地产估价报告定量评审标准(试行)》
- (8)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号)。

#### 5、委托方提供的相关资料：

- (1)南阳市宛城区人民法院委托书(2022)豫1302执恢516号复印件；
- (2)河南省南阳市宛城区人民法院腾房公告(2021)豫1302执5650号复印件；

- (3)房屋所有权证存根复印件；

- (4)房屋分户平面图复印件。

#### 6、估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

### 八、估价原则

- (1)遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。
- (2)遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。
- (3)遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。
- (4)遵循价值时点原则，要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### 九、估价方法

依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)，测算估价对象价值或价格所采用的的方法，包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法一般适用于可独立开发的整体房地产的估价，在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用成本法以外的方法求取的房地产估价。

因估价对象所在区域商住成交及租赁案例较多，且与估价对象具有可比性，同时估价对象存在潜在的出租收益，所以本次估价采用比较法和收益法作为其估价方法；然后综合两种方法的评估结果来确定其最终价格。

比较法,是在求取估价对象房地产价格时,将估价对象房地产与近期发生交易的类似房地产加以比较对照,从已发生交易的类似房地产的已知价格,修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

收益法,是预计估价对象未来的正常收益,选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加,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

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,在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上,采用科学的估价方法进行了分析、测算和判断,最终确定估价对象在价值时点的市场评估价值为 152.65 万元,大写:人民币壹佰伍拾贰万陆仟伍佰元整,建筑面积单价:16280 元/m<sup>2</sup>,大写:人民币壹万陆仟贰佰捌拾元整每平方米。

十一、估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师签名

估价师姓名	注册证书号	签章	签字
温立志	4420120188		温立志
胡林阔	4120220005		胡林阔

十二、估价作业日期:

二〇二二年八月二日至二〇二二年八月十七日

十三、估价报告应用的有效期:

按有关规定本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效。

济源市正信房地产评估有限公司  
二〇二二年八月十七日



### 附件

- 1、南阳市宛城区人民法院委托书(2022)豫 1302 执恢 516 号复印件
- 2、河南省南阳市宛城区人民法院腾房公告 (2021)豫 1302 执 5650 号复印件
- 3、房屋所有权证存根复印件
- 4、房屋分户平面图复印件
- 5、估价对象的位置图
- 6、估价对象照片
- 7、估价人员和估价机构的资格证明等



南阳市宛城区人民法院  
委托书

(2022)豫1302执恢516号

济源市正信房地产评估有限公司：

我院在执行牛金勇与王景枝,张长有 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：

河南省南阳市卧龙区卧龙区靳岗乡刘庄东华市场。

2022年12月23日





承办人：华德献      联系电话：  
联系人：康彦        联系电话：61661183  
本院地址：



# 河南省南阳市宛城区人民法院 腾房公告

(2021)豫1302执5650号

本院在执行牛金勇申请执行王景枝、张长有民间借贷纠纷一案中，(2021)豫1302民初6220号民事调解书已经发生法律效力，向被执行人送达了执行通知书，责令被执行人履行义务，但被执行人至今未履行。在诉讼过程中申请人申请保全，本院依法受理，于2021年8月9日以(2021)豫1302民初6220号民事裁定书保全被执行人张长有名下所有的位于卧龙区靳岗乡刘庄东华市场(不动产权证号：0303191)房产一处。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十七条的规定，责令被执行人张长有及其他占有、居住该房屋的任何人在本公告发出后十日内将位于卧龙区靳岗乡刘庄东华市场(不动产权证号：0303191)房产腾空。到期仍不履行的，本院将依法强制迁出，并追究相关人员的法律责任，构成犯罪的依法追究其刑事责任，因此造成的损失由个人自行承担。

特此公告。

张长有  
11637769692





# 房屋所有权证存根

第 \_\_\_\_\_ 页

苑市房权证

字第

号

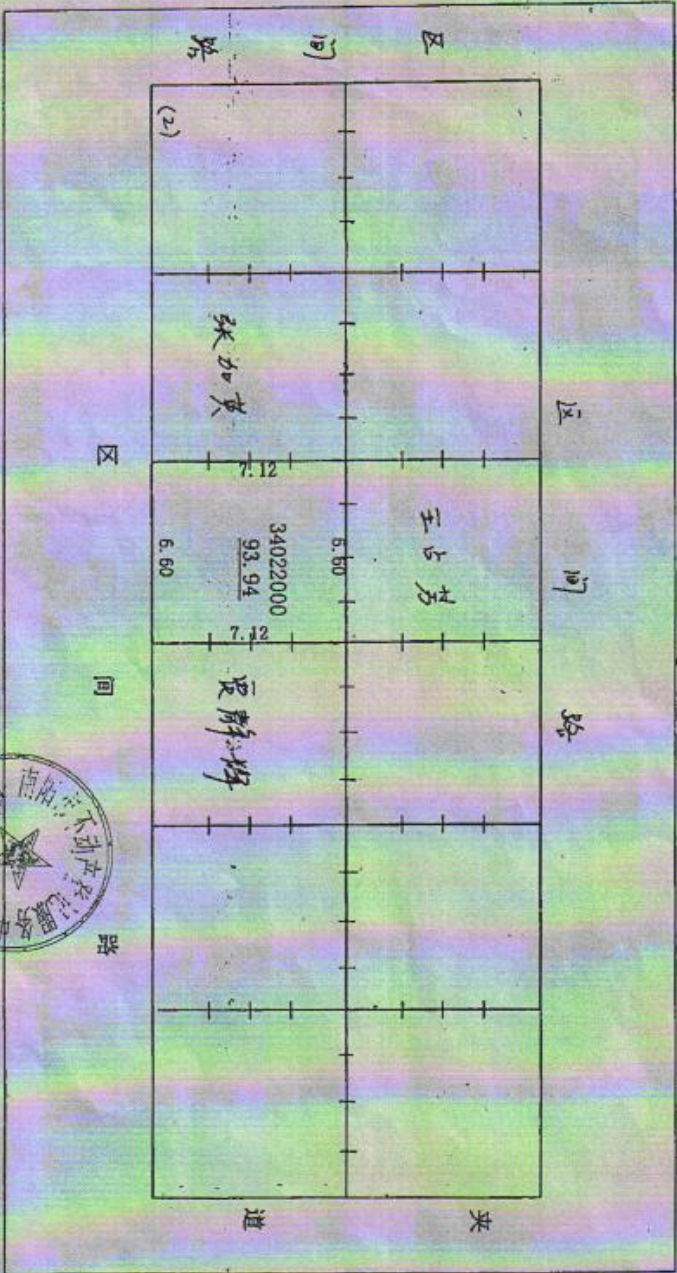
房屋所有权人						
房屋座落		0303191				
丘(地)		卧龙区新岗乡刘庄东华市场			产别	
房屋状况	幢号	060	结构	房屋总层数	所在层数	私有房产面积(平方米)
	房号					
			混合	2		93.94
						商住
设计用途		市房				
共有人		等 人		共有权证号自		
张长有				至		
土地证号		土地使用性质		0303191-1 要		
				使用面积(平方米)		
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日		
集体土地		设定他项权利摘要				
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设 定 期	约 定 限	注 销 期
附 记		校 对 人		关耀东		
备注		领证日期		2002.8		
权证印刷编号		发 证 人				
200071527						

# 房屋分户平面图

坐落：新岗乡刘庄村

权证号：5032544

图幅号：060  
地号：060



2001年1月制图

制图：谢金然

比例尺：1:200



南阳市房产管理局

图已审核



# 估价对象位置图





估价对象室内照片





估价对象室内照片



统一社会信用代码  
913100017274071836

# 营业执照

(副本) 1-1



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 济南市正信房地产评估有限公司

注册资本 壹佰零肆万陆仟圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年05月18日

法定代表人 何刚

营业期限 长期

经营范围 房地产价格评估。(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)

住所 济南市宣化东街11号



登记机关

2020年08月05日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn> 国家市场监督管理总局监制



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：济源市正信房地产评估有限公司

法定代表人：闫鹏  
(执行事务合伙人)

住所：济源市宣化东街11号

统一社会信用代码：91419000173740718X6

备案等级：二级

证书编号：B410S0112

有效期限：2020年08月21日至2022年09月20日



发证机关  
二〇二〇年八月二十一日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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 holder 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. 00258846

姓名 / Full name: 温立志

性别 / Sex: 男

身份证件号码 / ID No.: 130702197708011816

注册号 / Registration No.: 4420120188

执业机构 / Employer: 济源市正信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry: 2025-01-24

持证人签名 / Holder'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 holder 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. 00258584

姓名 / Full name: 胡林阔

性别 / Sex: 男

身份证件号码 / ID No.: 510212196504190359

注册号 / Registration No.: 4120220005

执业机构 / Employer: 济源市正信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry: 2025-01-24

持证人签名 / Holder's signature

