

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：豫郑英信评字[2022]091435A 号

估价项目名称：河南省南阳市新野县上港乡大桥路西段南侧（香桥3组）商住房地产市场价格价值评估

估价委托人：新野县人民法院

房地产估价机构：河南英信房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：郭磊 注册号（4120190154）

胡笑博 注册号（4120210108）

估价作业期：2022年09月23日至2022年09月30日

估价报告出具日期：2022年09月30日

## 致估价委托人函

新野县人民法院：

承蒙贵方委托，我公司依据相关法律法规及技术规范，对贵方委托评估的位于南阳市新野县上港乡大桥路西段南侧（香桥3组）商住房地产进行了详细的实地查勘，做出了具体测评，现将估价要项归纳如下，以供参考：

**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：**估价对象为位于河南省南阳市新野县上港乡大桥路西段南侧（香桥3组）的商住房地产，本次估价范围为实际装修状况下的估价对象房产及其相应土地使用权，不含估价对象内部家具家电、设备等动产价值及其他债权债务，且估价对象无特许经营权。其他情况详见下表 1.1：

表 1.1 估价对象基本状况表

房 地 产 信 息	产权证号	新字第 330886 号	共有权证号	新字第 330886-1 号
	房屋所有权人	刘跃军	共有权人	钞丽晓
	房屋规划用途	商住	产别	私产
	土地权属性质	集体土地		
	房屋坐落	新野县上港乡大桥路西段南侧（香桥3组）		
权 利 范 围				
幢号	层数	所在层数	房屋结构	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	5	1-5	混合	493.00

**价值时点：**2022 年 09 月 23 日。

**价值类型：**市场价值。市场价值是指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。

**估价方法：**比较法、收益法。

**估价结果：**我公司接受估价委托人委托，选派注册房地产估价师，为了特定的估价目的，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》等法律、法规、技术标准和技术指引，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，在合理假设、认真分析所掌握的资料及影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点的市场价值为人民币 110.68 万元，大写：人民币壹佰壹拾万零陆仟捌佰元整，合建筑面积单价为 2245 元/平方米。

**特别提示：**

1、估价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。

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、估价结果未扣除处置时的评估费、拍卖佣金、诉讼费用等财产处置费用及办理权属转移登记过程中产生的费用。处置商住房地产还应考虑是否拖欠水电费等。

4、估价对象所占用土地为集体土地，根据相关政策交易流转可能受限，提请报告使用者及潜在竞买人对此给予充分的关注。

5、估价报告使用者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，以免因使用不当而造成不必要的损失。估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》。

估价报告份数：本估价报告出具报告书原件四份。

河南葵信房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月三十日



# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	3
一、本次估价的假设条件 .....	3
二、本估价报告使用限制条件 .....	4
三、需要说明的其他事项 .....	6
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 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	13
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
附件 .....	15

## 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、我们与估价报告中估价对象没有现实或潜在的利益。我们与本估价报告的估价委托人，除接受委托评估并收取相关业务费用外没有利害关系；与估价利害关系人没有利害关系。我们对估价对象、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》等相关标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司估价人员胡笑博、陈体林已经于 2022 年 09 月 23 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与新野县房屋所有权证存根、新野县房屋分户平面图和土地的情况说明及证明复印件等相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照，全面、仔细地了解了估价对象相关情况，并做好了实地查勘记录。房地产估价师对估价对象内部、外观状况进行了查勘，并进行了拍照记录，填写了现场查勘单，我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现实勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、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。

7、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

中国注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
郭磊	4120190154		2022年9月30日
胡笑博	4120210108		2022年9月30日

# 估价假设和限制条件

## 一、本次估价的假设条件

### (一) 一般假设

一般假设是指对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了核查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定。

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、新野县房屋分户平面图、新野县不动产登记局不动产权登记记载表和土地的情况说明及证明复印件，但受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无强制权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。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、注册房地产估价师在价值时点对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，估价委托人未提供房屋安全、环境污染等方面的鉴定、检测资料，本次估价假定估价对象不存在房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，估价对象能正常安全使用。

3、本次估价对象证载总建筑面积为 493.00 平方米，以上数据来源于估价委托人提供的房屋所有权证存根、新野县房屋分户平面图复印件，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房屋所有权证存根、新野县房屋分户平面图记载建筑面积大体相当。本次估价假定估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的房屋所有权证存根、新野县房屋分户平面图复印件记载的建筑面积一致。

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、估价对象为整体房地产，估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等公用设施的使用权。

## (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。本次估价无未定事项假设。

## (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在价值时点的状况不一致的合理假定。

根据估价目的本次估价不考虑估价对象上原有的担保物权、其他优先受偿权、租赁及查封因素对估价对象价值的影响。

## (四) 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。本次评估无不相一致假设。

## (五) 依据不足假设

依据不足假设是指在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，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人提供了估价对象新野县房屋所有权证存根、新野县房屋分户平面图、新野县不动产登记局不动产权登记记载表和土地的情况说明及



证明等复印件，本次估价假定复印件与原件一致，真实、合法、有效。

## 二、本估价报告使用限制条件

(一) 估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

(二) 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。

(三) 估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(四) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告超出使用期限或在估价报告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作相应调整或重新估价。

(五) 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并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

(六) 报告使用人应全面阅读本报告，并特别注意估价报告中“估价的假设和限制条件”、“价值类型”中所载明的内容，合理正确使用本报告。本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本评估机构不承担责任。

(七) 本估价报告仅供估价委托人、相关当事人、房地产管理部门使用，未经我公司许可，不得提供给其他任何单位和个人使用。未经我公司书面同意，本估价报告的全部或部分内容均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其它任何方式公开发表。

(八) 本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数，最终结果取整，因此，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评估结论的准确性。

(九) 如发现本估价报告中文字或数字因校对或其它类似原因出现差

错时，请通知房地产估价机构进行更正。

（十）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”提供给估价委托人，“估价技术报告”由估价机构存档和有关管理部门查阅。

### 三、需要说明的其他事项

（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）房地产实际交易价格受处置方式和当事人对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑房地产实际权益状况和转让过程中需缴纳的相关税费。

（三）估价对象所占用土地为集体土地，根据相关政策交易流转可能受限，提请报告使用者及潜在竞买人对此给予充分的关注。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：新野县人民法院

## 二、房地产估价机构

估价机构名称：河南英信房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：赵娟

住所：郑州市金水区农科路 38 号 5 号楼东 2 单元 509 号

统一社会信用代码：91410105789164490M

备案等级：一级

证书编号：B41010401

联系电话：0371-65861376

## 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

估价对象为位于南阳市新野县上港乡大桥路西段南侧（香桥 3 组）总建筑面积为 493.00 平方米的房地产。本次估价范围为实际装修状况下的估价对象房产及其相应的土地使用权，不含估价对象内部家具家电、设备等动产价值及其他债权债务，且估价对象无特许经营权。

### （二）估价对象区位状况

坐落：南阳市新野县上港乡大桥路西段南侧（香桥 3 组）。

交通状况：估价对象周围有新野 101 路等路公交车，附近有大桥路、滨河路、S335 等城市主次干道，交通较为便捷，道路通达度较高，停车方便程度较高。

估价对象所在区域有水、电、通讯、宽带网络等基础配套设施。

公共配套设施：估价对象周边有学校，超市，银行，社区门诊等，设施完备程度较高。周边有上港乡香桥村卫生所、上港乡卫生院、旺旺超市、香桥幼儿园、中国邮政储蓄银行、新野县花卉市场、滨河超市、三向学校等公共配套设施，生活较便利，周边人流量一般，商业氛围一般。

周边概况：估价对象所在区域建筑物密度较高，人流量一般，商业氛围一般；估价对象周边绿化环境较好，有白河滩湿地公园；估价对象周边无明显污染源，空气质量较好。该区域居住人口素质较高，社会治安状况较好，人文环境良好。

估价对象所在位置示意图：



(三) 土地状况：土地形状：估价对象所在地块形状较规则。地势：地势平坦，地质条件优良。土地四至：东临商住楼，南临工业仓储企业，西临商住楼，北临大桥路。土地开发程度：红线内为“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地平整）。

(四) 建筑物状况：

房产状况：估价对象为自建房产，南北朝向，采光通风一般。结构为混合，临街一层用作“利民批发”，其他详细情况见表 1.1 估价对象基本状况表。

装修状况：一层：地面铺设地板砖，墙面刷乳胶漆，顶棚为格栅栏装饰吊顶或石膏板吊顶；二层和三层为毛坯；四层：地面铺设木地板，墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆或为石膏板吊顶，部分为毛坯；卫生间铺防滑地板砖，墙面贴瓷片到顶，塑料扣板吊顶；入户处装卷闸门或玻璃推拉门；铝合金窗；外立面贴瓷片。

建筑物结构：估价对象为混合结构。

设施设备：有水、电、宽带网络等，设备设施完备度一般。

维护状况：房产整体维护状况较好，成新率较高。

室外公共配套设施：估价对象周边有商场、金融、教育、医疗等，设施完备程度较高。

（五）权益状况：产权证号为新字第 330886 号，房屋所有权人为刘跃军，共有权证号为新字第 330886-1 号，共有权人为钞丽晓，共同共有，产权清晰，规划用途为商住。土地权属性质为集体土地。于价值时点已被新野县人民法院查封。

## 五、价值时点

2022 年 09 月 23 日。

《新野县人民法院委托书》未注明价值时点，本次估价以实地查勘日为价值时点，故价值时点为实地查勘日 2022 年 09 月 23 日。

## 六、价值类型

根据本次估价目的，采用房地产市场价格。

市场价值是指估价对象经适当营销后，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

此次估价在独立性、客观性、公正性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等经济性原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评

估：

（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的原则。

（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的原则。应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

（三）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的原则。

（四）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价值或价格偏差在合理范围内的原则。

（五）最高最佳利用原则

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的原则。即房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### 1、本次估价所依据的有关法律、司法解释、行政法规和部门规章

（1）《中华人民共和国资产评估法》（2016年07月2日中华人民共和国主席令第46号）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日实施）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日实施）；

(4) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日实施）；

(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) 《中华人民共和国拍卖法》（2004年08月28日中华人民共和国主席令第23号公布）。

## 2、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) 最高人民法院办公厅关于印发《技术咨询、技术审核工作管理规定》和《对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》的通知；

(4) 《河南省房地产估价技术指引之一—报酬率或资本化率求取》；

(5) 《河南省房地产估价技术指引之二—市场法中市场状况调整》；

(6) 《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》；

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

(8) 《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》；

(9) 《河南省房地产估价技术指引之七—收益法运营费用中房屋维修费的计算》；

(10) 《河南省房地产估价技术指引之八—住宅估价中应注意的问题》；

(11) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

### 3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 《新野县人民法院委托书》〔(2022)豫1329执恢269号〕；
- (2) 《河南省新野县人民法院执行裁定书》〔(2022)豫1329执恢269号〕复印件；
- (3) 新野县房屋所有权证存根、新野县房屋分户平面图、新野县不动产登记局不动产权登记记载表和土地的情况说明及证明复印件；
- (4) 其他相关资料。

### 4、房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

- (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) 南阳市、新野县商住类房地产市场资料；
- (3) 实地查勘获得的资料及其他有关资料。

## 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。

**比较法分析：**估价对象规划用途为商住，由于在估价对象同一供求圈内房地产市场有类似交易案例，较易于搜集交易资料，交易价格较透明，且修正调整体系较完善，故首选比较法估价。

**收益法分析：**估价对象规划用途为商住，本区域内商住房地产有较多出租案例，且租金收益较稳定，运营费用资料也较易搜集掌握，本次估价可采用收益法进行估价。

**成本法分析：**虽然理论上对商住房地产也可采用成本法。成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。但考虑商住用房土地取得成本、管理费用、开发利润等重要数据不易搜集掌握，且成本法测算的结果无法客观合理的反应估价对象的市场价值。故无法采用成本法估价。

**假设开发法分析：**假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣



除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。根据最高最佳利用分析，估价对象按现状持续利用为最高最佳利用，本次以估价对象按现状持续利用估价前提，故本次也不宜采用假设开发法进行估价。

根据以上分析，本次估价对象采用比较法、收益法进行估价。

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，根据其间的差异对可比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

我公司接受估价委托人委托，选派注册房地产估价师，为了特定的估价目的，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》等法律、法规、技术标准和技术指引，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，在合理假设、认真分析所掌握的资料及影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点的市场价值为人民币 110.68 万元，大写：人民币壹佰壹拾万零陆仟捌佰元整，合建筑面积单价为 2245 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
郭磊	4120190154		2022年9月30日

胡笑博	4120210108		2022年9月30日
-----	------------	--	------------

十二、实地查勘期

2022年09月23日至2022年09月23日。

十三、估价作业期

2022年09月23日至2022年09月30日。

十四、估价报告使用期限

自2022年09月30日起至2023年09月29日止。

河南英信房地产资产评估咨询有限公司



二〇二二年九月三十日

## 附件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象内外部状况照片
- 三、新野县人民法院委托书复印件
- 四、河南省新野县人民法院执行裁定书复印件
- 五、新野县房屋所有权证存根和新野县房屋分户平面图复印件
- 六、新野县不动产登记局不动产权登记记载表和土地的情况说明及证明复印件
- 七、房地产估价机构营业执照复印件
- 八、房地产估价机构的备案证复印件
- 九、房地产估价师注册证书复印件

位置示意图

