

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：宛城区官庄镇油田南阳路北侧田园小区第 2 幢 1 单元 602  
室住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：南阳市宛城区人民法院

房地产估价机构：河南尺度房产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：付文义 注册号：4120120062

马阳阳 注册号：4120190101

估价报告出具日期：2022 年 08 月 26 日

估价报告编号：豫郑尺度评字[2022]082184 号

# 致估价委托人函

南阳市宛城区人民法院：

受贵方委托，我对位于宛城区官庄镇油田南阳路北侧田园小区第2幢1单元602室、建筑面积为127.68平方米的住宅房地产进行了市场价值评估。

**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：**估价对象位于宛城区官庄镇油田南阳路北侧田园小区第2幢1单元602室，所在小区为田园小区，整栋楼总层数为6层，估价对象所在层次为第6层，房屋结构为混合结构，建成年份为2006年，建筑面积为127.68平方米，设计用途为住宅，所有权人为刘军，房产证号为宛市房权证油字第911001285号，共有人为李景婉，共有权证号为911001285-1，朝向南北，户型为三室二厅一厨一卫。本次评估含室内装饰装修，不含室内可移动的动产及债权债务等。

**价值时点：**2022年05月18日。

**价值类型：**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。

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**注册房地产估价师遵照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《河南省房地产估价技术指引》等有关法律、法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币19.28万元，大写：人民币壹拾玖万贰仟捌佰元整，合建筑面积单价1510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，以免使用不当而造成不必要的损失。

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.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，具体费用请拍卖竞买人前至相关单位自行查询。

河南尺度房产土地资产评估有限公司

法定代表人:

二零二二年八月二十六日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	3
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 .....	11
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
一、《南阳市宛城区人民法院委托书》复印件 .....	15
二、《房屋所有权证》复印件 .....	15
三、《国有土地使用证》复印件 .....	15
四、估价对象现状照片 .....	15
五、房地产估价机构营业执照复印件 .....	15
六、房地产估价机构备案证书复印件 .....	15
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件 .....	15

## 估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

1.我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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，但受到本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，与有关当事人也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》(GB/T 50291-2015)及《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)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2022年05月18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的外观状况和环境、位置。除另有协议，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.我们对价值时点以后所可能发生的事项未给予关注。

9.本估价报告的使用者应详细阅读本报告的全部内容，不得片面、部分理解，否则引起的后果估价方不承担责任。

10.如发现本估价报告内的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。

11.本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或取整，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。

12.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
付文义	4120120062		2022年08月26日
马阳阳	4120190101		2022年08月26日

# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

1.注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象有关资料进行了审慎检查，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、正确、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，本次评估估价对象建筑面积以估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件载明的建筑面积为准。

4.该房屋能在市场上公开交易，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。

## 二、未定事项假设

未定事项假设指对估价对象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、最可能的假设。

本次评估无未定事项假设。

## 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。

根据房地产司法鉴定估价需要，本次评估估价对象不考虑抵押、出租、查封等因素的影响。

#### 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、土地权属证明等相关证明上的权利人之间不一致，估价对象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。

根据估价委托人提供的资料，房屋规划用途为住宅，房屋所有权人为刘军、李景婉，土地登记用途为商业，土地使用者为田富春，估价对象土地登记用途与规划用途不一致，房屋权属证明、土地权属证明上的权利人不一致，结合本次估价目的及估价对象的实际状况，本次评估用途以房屋规划用途住宅为准，权利人以房屋权属证明载明的刘军、李景婉为准。

#### 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，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人仅提供了估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，本次估价假定复印件与原件相符，真实、合法、有效。

#### 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 本估价报告估价结果为 19.28 万元，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调整甚至重新估价。

3.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”根据有关规定由估价机构存档。

4.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、其他需要特殊说明的事项

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。

# 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

房地产估价机构名称：河南尺度房产土地资产评估有限公司

住所：郑州市金水区东风路东 18 号东 1 单元 12 层 1204 号

法定代表人：李忠灿

统一社会信用代码：91410105782215275F

备案等级：一级

备案证书编号：B41010351

联系人：李忠灿

联系电话：0371-65862069

## 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. 估价对象财产范围

估价对象为刘军、李景婉所有的位于宛城区官庄镇油田南阳路北侧田园小区第 2 幢 1 单元 602 室、建筑面积为 127.68 平方米的住宅，本次评估含室内装饰装修，不含室内可移动的动产及债权债务等。

### 2. 实物状况

#### (1) 土地基本状况

估价对象位于南阳市宛城区五一路与南阳路交叉口北 100 米，所占宗地地势较为平坦，地基承载力较高，地质条件较好，形状较规则，土地开发程度为

宗地内“五通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水及场地平整）。

## (2)建筑物基本状况

估价对象所在小区为田园小区，房屋结构为混合结构，建成年份为2006年，整栋楼总层数为6层，估价对象所在层次为第6层，设计用途为住宅，朝向南北，采光、通风好，户型为三室两厅一厨一卫，建筑面积为127.68平方米，所有权人为刘军，共有权人为李景婉。估价对象外墙面为涂料，底部贴墙砖，入户门为防盗门，室内客厅、餐厅、卧室地面铺木地板，内墙面贴壁纸，局部刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地板砖，内墙面瓷片到顶，顶棚扣板吊顶；铝合金窗，封阳台。估价对象成新度适中，整体维护和保养状况一般。

配套设施：水、电等。

## 3.权益状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象所有权人为刘军，房产证号为宛市房权证油字第911001285号，共有人为李景婉，共有权证号为911001285-1，坐落为宛城区官庄镇油田南阳路北侧田园小区第2幢1单元602室，设计用途为住宅，估价对象所占宗地土地证号为宛区国用（1999）字第0742号，土地使用权者为田富春，座落为油田南阳路北侧，用途为商业，使用权类型为国有，使用权面积为2186.4平方米，土地证未办理分割。

## 4.区位状况

地理位置：南阳市宛城区五一路与南阳路交叉口北100米。

交通条件：对外交通主要依靠五一路、南阳路等道路，交通出行较便捷。

教育医疗：南阳市油田第一小学、田李庄小学、南阳市油田第一中学、格

美幼儿园、南阳市第二人民医院油田医院、南石医院（油田分院）等。

生活设施：新永辉生鲜超市、建业超市（五一路店）、中国工商银行（河南油田五一路支行）、中原银行（南阳油田恒山支行）、中国邮政储蓄银行（油田支行）等，能够满足生活需求。

环境质量：估价对象距迎宾广场较近，周边人流量适中，整体居住环境较好。

估价对象位置示意图：



## 五、价值时点

价值时点是估价结果所对应的日期，一般选取注册房地产估价师实地查勘期作为价值时点。本次评估价值时点为 2022 年 05 月 18 日。

## 六、价值类型

房地产市场价格，是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。

## 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。

### 1. 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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。

所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，就按照事物的本来面目，实事求是地进行估价。

所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

### 2. 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。

合法原则所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地有关地方性法规（民族自治地方就同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部分颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

### 3. 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的原则。

根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

### 4. 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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

### 5. 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。



考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量对其价值影响不同。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。所以强调：价值时点原则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。

## 八、估价依据

### （一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令 第32号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令 第32号）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年12月18日以财政部、国家税务总局令 第50号公布）；
6. 《房屋登记办法》（2008年1月22日中华人民共和国建设部令 第168号）；
7. 最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定（2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过）（法释〔2011〕21号）。

## （二）有关估价标准

- 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/T50899-2013）；
- 3.河南省房地产估价技术指引；
- 4.河南省房地产司法鉴定估价指导意见；
- 5.涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）。

## （三）估价委托人提供的估价所需资料

- 1.《南阳市宛城区人民法院委托书》复印件；
- 2.《房屋所有权证》复印件；
- 3.《国有土地使用证》复印件。

## （四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- 1.注册房地产估价师实地查勘资料；
- 2.注册房地产估价师和房地产估价机构掌握的当地房地产市场信息。

## 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，不适用于继续使用的住宅估价，因此不能选用假设开发法；住宅类房地产市场价格评估适用于比较法、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，有潜在的租金收益，且同一区域内类似房地产租赁市场活跃，租金及费用等资料较易收集，故宜采用收益法估价。

虽然理论上对住宅房地产评估可以采用成本法，但考虑该区域土地取得成本、开发利润等重要数据不易搜集掌握，故本次评估不选用成本法。

根据以上分析，本次宜采用比较法和收益法进行评估。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法，其中报酬资本化法又分为全剩余寿命模式和持有加转售模式，根据《房地产估价规范》第4.3.2条的规定：当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。故本次评估采用收益法中的持有加转售模式进行测算。

## 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，按照估价程序，选用比较法、收益法的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，根据所依据的资料可信度、估价方法适用程度及测算结果的差异程度等情况，取两种方法的简单算术平均值，求得综合测算结果：估价对象于价值时点的市场价值为人民币 19.28 万元，大写：人民币壹拾玖万贰仟捌佰元整，合建筑面积单价 1510 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
付文义	4120120062		2022年08月26日
马阳阳	4120190101		2022年08月26日

**十二、实地查勘期**

2022年05月18日—2022年05月18日

**十三、估价作业期**

2022年05月18日—2022年08月26日

**十四、估价报告使用期限**

2022年08月26日—2023年08月25日

河南尺度房产土地资产评估有限公司

二零二二年八月二十六日

## 附件

- 一、《南阳市宛城区人民法院委托书》复印件
- 二、《房屋所有权证》复印件
- 三、《国有土地使用证》复印件
- 四、估价对象现状照片
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件