

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：南阳市红阳房地产开发有限公司所有的位于河南省南阳市内乡县城关镇菊潭大街与邴都大道交叉口西北角5号楼1层104、2层201、2层202、3层301、3层302号房地产市场价格价值评估

估价委托人：内乡县人民法院

房地产估价机构：河南安宏房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：魏家军（注册号：3320060125）

钱成（注册号：4120150046）

估价报告出具日期：2022年11月4日

估价报告编号：豫郑安宏评字【2022】114609号

致估价委托人函

内乡县人民法院：

承蒙贵方委托，我公司依据中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，对贵方委托评估的房地产进行了详细地实地查勘，做出了具体测评，现将估价要项归纳如下，以供参考：

估价对象名称：南阳市红阳房地产开发有限公司所有的位于河南省南阳市内乡县城关镇菊潭大街与邛都大道交叉口西北角 5 号楼 1 层 104、2 层 201、2 层 202、3 层 301、3 层 302 号房地产。

估价对象概况：根据委托方提供的《房地产权登记信息》复印件、内乡县人民法院委托书、执行裁定书，结合房地产估价师现场勘查，估价对象房地产基本状况详见下表：

1	坐落	河南省南阳市内乡县城关镇菊潭大街与邛都大道交叉口西北角			
2	名称	河南省南阳市内乡县城关镇菊潭大街与邛都大道交叉口西北角 5 号楼 1 层 104、2 层 201、2 层 202、3 层 301、3 层 302 号			
3	范围	建筑面积为 1537.41 平方米及其 125.86 平方米土地使用权(含相关权益)。含室内装饰装修，不含室内动产、债权债务、特许经营权及其他财产或权益。			
4	用途	登记用途	商业服务	实勘用途	商业服务
5	权属	权利人	南阳市红阳房地产开发有限公司	产权证号	详见评估结果明细表
		权利类型	房屋所有权	所在层/总层数	1.2.3/18
		土地使用权人	南阳市红阳房地产开发有限公司	土地使用权证号	-
		地类用途	商业用地、城镇住宅用地	使用权类型	出让

	分摊土地面积	125.86 平方米
	土地使用期限	商业用地：2015 年 12 月 28 日起 2055 年 12 月 27 日止 城镇住宅用地：2015 年 12 月 28 日起 2085 年 12 月 27 日止
估价对象所在楼栋建成年代为 2022 年，室内未装修，水、电、通讯、电梯、消防等设施齐全。		

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：本次估价对象价值时点根据估价目的及委托方要求，按注册房地产估价师现场勘查之日，即 2022 年 10 月 28 日为价值时点。

价值类型：房地产市场价格，即估价对象在市场上最可能形成的价值，但未考虑抵押、租赁、查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权等因素的影响。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关法律、法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合法原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象诸因素的基础上，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：**1305.99 万元**，大写人民币**壹仟叁佰零伍万玖仟玖佰元整**，合建筑面积单价详见评估结果明细表。

特别提示：

1、本次估价结果是在满足估价假设和限制条件下成立的结果；估价报告使用者应合理使用评估价值，在评估报告使用期限内，关注可能由于房地产政策、房地产市场状况等因素变化可能对估价对象价值造成的

影响。

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、评估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。

法定代表人：



河南安宏房地产资产评估有限公司

2022年11月4日



评估结果明细表

产权人	座落	产权证号	所在层	面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)
南阳市红阳房地产开发有限公司	5号楼1层104号	豫(2022)内乡县不动产权第00023307号	1	129.99	13500	175.49
	5号楼2层202号	豫(2022)内乡县不动产权第00023303号	2	13.66	8640	11.8
	5号楼2层201号	豫(2022)内乡县不动产权第00023302号	2	690.05	8640	596.2
	5号楼3层301号	豫(2022)内乡县不动产权第00023300号	3	690.05	7425	512.36
	5号楼3层302号	豫(2022)内乡县不动产权第00023301号	3	13.66	7425	10.14
合计				1537.41		1305.99



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	11
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	15
(十一) 注册房地产估价师	16
(十二) 实地查勘期	16
(十三) 估价作业期	16
(十四) 评估报告应用的有效期限	16
附 件	17
一、 估价对象现场照片	17
二、 内乡县人民法院委托书	17
三、 《房地产权登记信息》复印件	17
四、 房地产估价机构营业执照复印件	17
五、 房地产估价机构资质证书复印件	17
六、 注册房地产估价师注册证书复印件	17

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们承诺和保证参加估价的注册房地产估价师完全遵守估价职业道德、完全具备执行本次评估业务的专业胜任能力和相关经验、勤勉尽责完成本次估价业务。

2、注册房地产估价师在本报告中对事实的说明的是真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3、本报告中的分析、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，但受本报告书中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

4、注册房地产估价师与本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。

5、我公司注册房地产估价师已于2022年10月28日对估价对象进行了现场勘查。并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘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估价委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑工程质量进行调查的责任。

6、注册房地产估价师是按照标准GB/T 50291—2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）撰写估价报告。

7、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

8、如发现本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，否则报告误差部分无效。

注册房地产估价师签章：

注册房地产 估价师	注册号	签 名	签名日期
魏家军	3320060125		2022 年 11 月 4 日
钱 成	4120150046		2022 年 11 月 4 日

估价假设和限制条件

一、本次估价的估价假设

(一)、一般假设

1、估价委托人提供了《内乡县人民法院委托书》、《房地产权登记信息》复印件等资料，我们未向有关部门进行核实，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使用。

3、估价对象目前处于正常使用状态。

4、估价对象在以后能够正常合理的使用和转让。

5、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。

6、不考虑特殊性质买家的附加叫价。

7、估价时未考虑估价对象转让时须承担的任何开支、税费，同时假定估价对象概无附带可能影响其价格的负担、限制等。

8、估价对象在价值时点无任何他项权利限制。

9、估价对象的运作方式、程序，符合国家的有关法律、法规。

(二)、未定事项假设

未定事项假设指对估价所必须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。

估价对象的容积率以估价对象的实际容积率为准。

（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在价值时点的状况不一致的合理假定。

估价对象于价值时点已被查封。本次估价不考虑估价对象的抵押、查封等因素的影响。

（四）、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。

估价对象的具体位置、座落是估价的重要依据，本估价对象的位置由估价委托人、申请人以及被执行方在场相关人员指认，本次估价以此位置以及座落为估价前提。

（五）、不相一致假设

不相一致假设是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。

本次估价无不相一致假设。

二、估价报告使用限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的公开市场价值。本报告所称“公开市场价值”是指估价对象在保持现有用途，在外部经济环境

保持稳定的前提下，为本估价报告所确定的评估目的而提出的公允评估意见（即公允价值）。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值。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。

2、本次评估所涉及的房地产的产权情况、建筑面积等因素依据委托方提供的《房地产权登记信息》的记载内容，如上述内容发生变化，则估价结果也应相应改变或重新评估。

3、本报告按照既定目的提供给估价委托人使用，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估价时点的公允价值，仅作为人民法院确定财产处置参考价的参考依据，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。

4、本报告出具的价格为房地合一的价值。如至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳，本次评估未考虑税费拖欠对房地产价值的影响。

5、房地产投资是一种流动性较低、占用资金量较大的长期投资，房地产市场与宏观经济形势密切相关，对经济波动的反应十分敏感。本次估价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。

6、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。

7、本报告的使用期限为壹年。如超过有效期，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，估价委托人应及时委托房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

8、未经估价机构书面同意，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，亦不得以其他方式公开发表。

9、本报告数据全部采用电算化连续计算得出，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估价结论的准确性。

10、如发现本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。

11、本报告需经注册房地产估价师签字（盖章）、估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。

三、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、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。

上述的假设和限制条件如发生变化，估价对象的价值应作相应的调

整，甚至重估。

估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人全称：内乡县人民法院

（二）房地产估价机构

房地产估价机构全称：河南安宏房地产资产评估有限公司

机构地址：郑州市高新技术产业开发区五龙口南路9号院16号楼1单元5层9号

法定代表人：钱成

估价资格等级：一级

执照号码：91410100756837185J

证书编号：B41010981

联系电话：0371-55191615

（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、估价对象范围：

估价对象为河南省南阳市内乡县城关镇菊潭大街与郦都大道交叉口西北角5号楼1层104、2层201、2层202、3层301、3层302号，建筑面积为1537.41平方米的房地产及其分摊的125.86平方米土地使用权，本次评估不包含室内可移动设施等动产和债权债务等。

3、估价对象基本状况

(1) 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》复印件等资料，确定估价对象产权人为南阳市红阳房地产开发有限公司，房产用途为商业服务。土地使用权人为南阳市红阳房地产开发有限公司，地类（用途）为商业用地、城镇住宅用地，使用权类型为出让，分摊土地使用权面积为 125.86 平方米。

(2) 估价对象实物状况

① 建筑物实物状况描述

建筑规模：根据委托方提供的资料及我公司房地产估价人员实地查勘获悉估价对象产权人为南阳市红阳房地产开发有限公司，建筑面积为 1537.41 平方米。

墙面为石材板面，室内未装修。

建筑结构：钢混结构。

设备设施：水、电、电梯、消防、通讯等配套设施。

工程质量与完损程度：根据注册房地产估价师现场查勘，工程质量合格，完损程度判定为基本完好房，仅限于对估价对象的外观和使用状况。

基础设施完备程度与土地平整程度：估价对象区域内基础设施完备，地势平坦。

② 土地实物状况描述

估价对象所在宗地形状较规则，有效利用率高；地势平坦，地质条件较好，土地承载能力高，综合环境较好；市政供水、供电、通讯保证率均在 98% 以上，雨污水分流，排水通畅；土地平整，能满足正常生活需要。

(3) 估价对象区位状况：

位置 状况	房屋坐落	河南省南阳市内乡县城关镇菊潭大街与郦都大道交叉口西北角5号楼1层104、2层201、2层202、3层301、3层302号
	临街状况	南临郦都大道、北临小路
	楼层	建筑物总层数为18层，估价对象在第1.2.3层
	朝向	南北
交通 状况	道路	临菊潭大街、郦都大道等主次干道
	公共交通	附近有内乡10路、内乡11路、内乡13路、内乡15路等公交车经过
	停车方便程度	地面无停车场，停车较紧张
外部 配套设施	基础设施	道路、供水、排水、供电、通讯、等基础设施完备
	公共服务设施	河南内乡实验高中、城镇四小、别氏门诊、博爱医院等教育及医疗机构；周边还有中国银行、内乡农商银行等金融机构等生活配套设施和公共配套设施。
环境 状况	自然环境	附近噪音污染程度较低，自然环境状况较好。
	人文环境	有广源小区、二工局小区等居住小区，社区成熟度较高，人文环境较好。

具体位置详见下图：



(五) 价值时点

本次估价对象价值时点根据估价目的及委托方要求，按注册房地产估价师现场勘查之日，即2022年10月28日作为价值时点。

（六）价值类型

根据本次估价目的，采用房地产市场价格，即估价对象在市场上最可能形成的价值（评估价值的影响因素应考虑拍卖房地产的瑕疵，但不考虑拍卖房地产被租赁、查封、抵押及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权）。

（七）估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价。本次评估未受估价委托人在内任何单位和个人的干扰，没有偏袒相关当事人中的任何一方，本着各方当事人理性而谨慎并出于利己动机，以估价师身份来反复、精细地权衡估价对象的评估价值。

2、合法原则

合法原则要求房地产结果是在估价对象依法判定的权益下的价值，则房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。

3、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结论同时具有很强的时效性，这是考虑到房地产市场的波动性，同一估

价对象在不同时点会具有不同的市场价格。本次估价的价值时点为现场查勘之日（2022年10月28日）。

4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，其理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够运用市场资料进行和完成的重要理论前提。

5、最高最佳利用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值，最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

（八）估价依据

一、本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人大三次会议于2021年01月29日通过，2020年中华人民共和国主席令第四十五号公布，2021年1月1日施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议审议修订）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议审议修订）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）；

5、《中华人民共和国拍卖法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第23号公布）；

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2015年8月24日法释[2009]16号）。

二、本次估价采用的有关估价标准

(1) 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—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) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协（2018）16号）

(4) 房地产估价报告定量评审标准(试行)；

(5) 河南省房地产估价技术指引。

三、估价委托人提供的有关资料

(1) 《内乡县人民法院委托书》原件；

(2) 《房地产权登记信息》复印件；

(3) 其他有关资料。

四、房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和收集的有关资料

(1) 注册房地产估价师实地查勘所得资料；

(2) 注册房地产估价师市场调查搜集的资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），测算估价对象价值或价格所采用的方法，包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法适用于估价对象的同类房地产有较多交易的房地产；收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的房地产；成本法适用于估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，

或估价对象的同类房地产没有交易或交易很少得房地产，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入时；假设开发法适用于估价对象具有开发或再开发潜力开发完成后价值可采用成本法以外测算的房地产估价。

1. 估价方法选择

根据估价目的及估价对象的状况，由于该房屋用途为商业服务、住宅用房，目前内乡县商业服务房地产市场发育比较健全，结合内乡县商业服务房地产市场行情、位置、临路状况及周围住宅氛围等等，由于本次估价对象可比实例较多且具有稳定的收益，所以采用比较法、收益法进行估价，然后综合两种方法的评估结果来确定其最终价值。

比较法主要是根据替代原则，将估价房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在估价时点的房地产价值。

收益法是运用某种适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到估价时点上的现值，求其之和，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象实际用途为住宅、商业服务，本区域内住宅、商业服务房地产有较多出租案例，租金比较稳定，其收益情况具有可预测性和持续性，运营费用资料也较易搜集掌握，本次估价也可采用收益法进行评估。

虽然理论上对住宅房地产也可采用成本法。但考虑商业服务用房土地取得成本、开发利润等重要数据不易搜集掌握，估价委托人未提供估价对象分摊土地面积。故无法采用成本法估价。假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，不适用已建成的商业服务房地产估价，因此不能选用假设开发法。根据以上分析，本次估价对象宜采用比较法、收益法

进行评估。

采用比较法、收益法进行估价，然后综合两种方法的评估结果来确定其最终价值。

2. 估价方法定义

所谓比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了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（所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、建成年代、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）。

收益法是运用适当的资本化率（报酬率），将预期的估价对象房地产的未来各期（通常为年）的正常净收益折算到估价时点上的价值，求其之和得出估价对象的客观、合理价格的方法。

（十）估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范要求的工作程序，采用科学、准确、合理的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值的各种因素基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为：**1305.99 万元，大写人民币壹仟叁佰零伍万玖仟玖佰元整，合建筑面积单价详见评估结果明细表。**



(十一)注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
魏家军	3320060125		2022年11月4日
钱 成	4120150046		2022年11月4日

(十二) 实地查勘期

2022年10月28日

(十三) 估价作业期

2022年10月28日至2022年11月4日

(十四) 评估报告应用的有效期限

2022年11月4日至2023年11月3日

河南安宏房地产资产评估有限公司

2022年11月4日



附 件

- 一、估价对象现场照片
- 二、内乡县人民法院委托书
- 三、《房地产权登记信息》复印件
- 四、房地产估价机构营业执照复印件
- 五、房地产估价机构资质证书复印件
- 六、注册房地产估价师注册证书复印件