

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称： 南阳市宛城区信臣路北侧建业森林半岛一期3幢1
单元503室成套住宅房地产市场价值评估

估价委托人： 南阳市卧龙区人民法院

房地产估价机构： 驻马店市新兴房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 卢小虎 4119970062

郭聚才 4120050053

估价报告出具日期： 2021年8月3日

估价报告编号： 驻新兴房评字（2021）第0142号

致估价委托人函

南阳市卧龙区人民法院：

受贵院的委托，我对位于南阳市宛城区信臣路北侧建业森林半岛一期3幢1单元503室由罗森所有的成套住宅房地产进行了市场价值评估。

估价对象：估价对象位于南阳市宛城区信臣路北侧建业森林半岛一期3幢1单元503室，房屋所有权人罗森，设计用途成套住宅，钢混结构，总层数19层（含-1层），所在层数第5层，建筑面积161.13平方米。本次估价范围为房屋及所占用的土地使用权，不包括室内可移动物品及债权债务等。

估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

价值类型：市场价值

价值时点：2021年7月20日

估价结果：我公司接受委托后，注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《河南省房地产估价技术指引》等有关法律法规、政策、技术标准，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价值诸因素的基础上，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，最终确定：估价对象在价值时点的市场价值为¥197.38万元，大写金额：人民币壹佰玖拾柒万叁仟捌佰元整（详见房地产估价结果明细表）。

房地产估价结果明细表

产权证号	户室号	结构	用途	所在层/	建筑面	评估单价	评估金额
------	-----	----	----	------	-----	------	------

				总层数	积(m ²)	(元/m ²)	(万元)
1501017341	3-1-503	钢混	住宅	5/19	161.13	12250	197.38

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示:

1、估价对象可能存在拖欠工程款、税收、水费、电费等不可预见的费用,提醒报告使用者关注;

2、成交价格与处置方式、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,以上因素都会导致成交价格与估价结果不够一致。

法定代表人:

驻马店市新兴房地产评估有限公司

二零二一年八月三日

目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
十四、估价报告使用期限.....	16
附 件.....	17
1、《南阳市卧龙区人民法院评估委托书》（复印件）；	17
2、《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》（复印件）；	17
3、估价对象位置图；	17
4、估价对象状况照片；	17
5、《房屋所有权证（存根）》（复印件）；	17
6、专业帮助和相关专业意见；	17
7、房地产估价机构营业执照（复印件）；	17
8、房地产估价机构资质证书（复印件）；	17
9、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、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、估价报告的分析、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。

4、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、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/T 50291-2015）、《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，撰写估价报告。

6、我们于2021年7月20日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，本估价报告仅限于对估价对象的外观和使用状况的调查。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量和建筑面积数量准确性进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

7、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

8、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，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9、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。

10、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，请通知房地产估价机构进行更正。

注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签名	签名时间
卢小虎	4119970062		2021年8月3日
郭聚才	4120050053		2021年8月3日

估价假设和限制条件

1. 一般假设

一般假设指估价项目通常有的、常见的估价假设，本估价项目有以下一般假设：

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (5) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下，估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格。
- (6) 本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (7) 本报告估价结果没有考虑税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能办理权属登记、权利转移等发生的相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- (8) 本估价报告的估价对象相关信息以估价委托人提供的相关资料复印件为依据。

估价委托人提供的资料为影印件，注册房地产估价师不保证影印件与原件的一致性。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，房地产估价机构和注册房地产估价师

不承担相应责任。

(9) 注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况的调查，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

2. 未定事项假设

未定事项假设是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。

本估价对象无未定事项假设。

3. 背离事实假设

背离事实假设是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。

估价对象为拟拍卖房地产，不考虑其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等因素的影响。

4. 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。

本估价对象无不相一致假设。

5. 依据不足假设

依据不足假设是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。

本估价对象无估价依据不足假设。

6. 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价值。

(2) 本次评估按照估价目的和要求进行评估并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机构估价后作出必要的修正甚至重新评估。对用作其他目的造成的损失，本公司不承担责任。

(3) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，如超过有效期或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产法规、标准、市场行情、税收政策等发生变化，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。

(4) 本估价报告需经注册房地产估价师签名或盖章并加盖房地产估价机构公章作为一个整体时有效，复印件无效。并且本评估报告的全文作为一个不可分割的整体，若仅有部分内容，则不能成为有效的评估报告。

(5) 未经房地产估价机构书面同意，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。

(6) 本估价报告仅供估价委托人按约定估价目的使用及上级主管部门审查使用，未经房地产估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得

提供给与本报告估价目的无关的单位或个人，不得发表于任何公开媒体上。

(7) 本报告由驻马店市新兴房地产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

南阳市卧龙区人民法院

二、房地产估价机构

- 1、受托单位名称：驻马店市新兴房地产评估有限公司
- 2、受托单位法定代表人：刘国华
- 3、受托单位地址：驻马店市交通路 68 号
- 4、受托单位营业执照注册号：91411700729610989W
- 5、受托单位备案等级：二级
- 6、受托单位备案书编号：B41280012
- 7、受托单位联系电话：0396—3656016
- 8、受托单位资质证书有效期：2020 年 9 月 14 日至 2023 年 9 月 13 日

三、估价目的

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房产的市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围

根据南阳市卧龙区人民法院委托书（2021）豫 1303 执恢 498 号，需要评估的财产为：被执行人罗森所有的位于南阳市宛城区信臣路北侧建业森林半岛一期 3 幢 1 单元 503 室成套住宅，房屋建筑面积 161.13 平方米。本次估价含房屋及所占用的土地使用权，不包括室内可移动物品及债权债务等。

2、估价对象区位状况

位置状况：估价对象坐落于南阳市宛城区信臣路北侧建业森林半岛一期3幢1单元503室，采光、通风状况较好，区域内商业繁华程度一般。

交通状况：估价对象区域范围内有信臣路、农运路、南泰路、孔明北路等道路，路况和通达性较好，有公交车在附近停靠，无交通管制，可在附近路边停车线内停车。

外部配套设施状况：估价对象所在区域供水、排水、供电、供气、供热、通讯、道路等基础设施完善，周边有南阳市宛城区人民检察院、第三十一小学、河南检察官学院南阳分院、体育场、月季公园等公共服务单位和设施。

周围环境：估价对象周边区域大气环境、水环境、声环境等自然环境较好；所在区域人文环境一般，绿化较好，卫生环境较好，周围景观较好。

3、估价对象实体状况

建筑物状况：房屋总层数19层（地上18层、地下1层），所在层数第5层，设计用途成套住宅，建筑面积161.13平方米，建成于2012年，钢混结构，基础和承重构件牢固完好，无不均匀沉降。估价对象为独单元，共2部电梯、1座步梯，每层三户，房屋外墙乳胶漆（第1-2层干挂石材），入户安防盗门，四室二厅二位户型，南北双阳台，安塑钢中空玻璃窗，室内地面铺木地板（厨卫间铺瓷砖），内墙刷乳胶漆（厨卫间贴瓷片），成品套装门，顶棚吊顶，室内安装家用中央空调，木柜，整体厨房，卫生间马桶、洗面台、洗浴设施等，通天然气，预留暖气接口，设备设施齐全。

土地状况：委托方未提供估价对象土地使用权证，据了解估价对象所占用的土地为国有出让住宅用地，地势平坦，基础设施完善，本次评估含

应分摊的土地使用权。

4、估价对象权益状况

估价对象房屋所有权人罗森，共有情况无，产权证号为 1501017341，委托方未提供估价对象土地使用权证。估价对象因李娟与姚萌、罗森、南阳富邦企业管理有限公司借款合同纠纷一案，已被南阳市卧龙区人民法院查封，目前已进入司法评估程序。

五、价值时点

根据《河南省房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）第七十三条“房地产拍卖估价的价值时点，原则上为估价委托之日或者完成估价对象现场查勘之日，但根据委托方另有约定的除外。”此次估价对象完成现场查勘日为 2021 年 7 月 20 日，故本次估价价值时点确定为 2021 年 7 月 20 日。

六、价值类型

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次估价采用的是市场价值，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。

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，替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则。

（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。

（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的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。

八、估价依据

1、估价所依据的有关法律、法规和文件

（1）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号公布，2021 年 1 月 1 日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号公布，自 1995 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 8 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

（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）《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；

（7）《人民法院委托评估专业技术评审规范》（法办[2019]364 号）

(8) 《人民法院委托评估专业技术评审工作暂行规定》（豫房估协[2020]17号）

2、估价所依据的有关估价标准

(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/T 50899-2013 《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(修订)》(豫房估协[2018]16号)

(4) 《河南省房地产估价技术指引》系列；。

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 《南阳市卧龙区人民法院评估委托书》复印件；

(2) 《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》复印件；

(3) 《房屋所有权证（存根）》复印件；

(4) 其他相关资料。

4、房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1、本次估价的思路和估价方法的选择

比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分且不宜采用比较法、收益法进行估价的情况下；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

估价对象设计用途成套住宅，同类物业有一定市场交易实例，且估价

对象通过出租可以产生收益，故本次估价宜采用比较法与收益法进行综合评估。

2、估价方法的定义

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，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到的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

我公司接受委托后，注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《河南省房地产估价技术指引》等有关法律法规、政策、技术标准，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价值诸因素的基础上，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，最终确定：估价对象在价值时点的市场价值为¥197.38万元，大写金额：人民币壹佰玖拾柒万叁仟捌佰元整（详见房地产估价结果明细表）。

房地产估价结果明细表

产权证号	户室号	结构	用途	所在层/ 总层数	建筑面 积(m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估金额 (万元)
1501017341	3-1-503	钢混	住宅	5/19	161.13	12250	197.38

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
卢小虎	4119970062		2021年8月3日

郭聚才	4120050053		2021年8月3日
-----	------------	--	-----------

十二、实地查勘期

2021年7月20日。

十三、估价作业期

2021年7月20日至2021年8月3日。

十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为一年，自报告出具日算起，使用期限为2021年8月3日至2022年8月2日。

驻马店市新兴房地产评估有限公司

2021年8月3日



附 件

- 1、《南阳市卧龙区人民法院委托书》
- 2、《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》
- 3、估价对象位置图；
- 4、估价对象状况照片；
- 5、《房屋所有权证（存根）》复印件；
- 6、专业帮助情况和相关专业意见；
- 7、房地产估价机构营业执照复印件；
- 8、房地产估价机构资质证书复印件；
- 9、注册房地产估价师注册证书复印件。