

房地产估价报告

豫郑世纪评字[2020]01147S 号

估价项目名称：荥阳市中原西路与牡丹路交叉口东南侧清
华大溪地五期 7 号院 27 号楼 2 单元 16 层
1606 成套住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：荥阳市人民法院

房地产估价机构：河南世纪天元房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李金卯 注册号：4120090017

李 涛 注册号：4120110092

估价报告出具日期：2020 年 01 月 16 日

致估价委托人函

荥阳市人民法院：

受贵院委托，我公司对位于荥阳市中原西路与牡丹路交叉口东南侧清华大溪地五期7号院27号楼2单元16层1606成套住宅用房进行了房地产市场价值估价。

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：

房屋所有权证号	豫（2018）荥阳市不动产权第0020209号					
房屋所有权人	郑州清华大溪地置业有限公司					
预告登记人	徐宪玲					
房屋坐落	荥阳市中原西路与牡丹路交叉口东南侧清华大溪地五期7号院27号楼2单元16层1606					
房屋基本状况	总层数	所在层数	房屋结构	建筑面积	规划用途	建成年代
	20	16	钢混	123.51 m ²	成套住宅	2016年

价值时点：2020年01月06日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

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，选用适宜的估价方法进行了分析、测算和判断，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，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120.20万元，大写人民币壹佰贰拾万零贰仟元整，建筑面积单价为9732元/平方米。

特别提示：

1. 估价对象可能存在拖欠水费、电费、物业管理费等相关费用，提醒报告使用者关注。

2. 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。估价的详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

河南世纪天元房地产资产评估有限公司

法定代表人：

2020年01月16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、估价对象.....	6
四、估价目的.....	8
五、价值时点.....	8
六、价值定义.....	8
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附 件.....	13

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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师已于2020年01月06日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象内外部状况进行了拍照，但仅限于对估价对象外观。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、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。

中国注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名
----	-----	------

李金卯	4120090017	
-----	------------	--

李 涛	4120110092	
-----	------------	--

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般性假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》和房屋分户图复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》和房屋分户图记载建筑面积大体相当。

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. 估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

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，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7. 假定估价对象概无附带可能影响其价格的负担、限制等，也未考虑估价对象原有担保物权和其他优先受偿权及快速变现等处分方式带来的影响。

（二）未定事项假设

估价委托人未能提供估价对象权属人的土地相关权属信息，本次估价假设土地权属完备，在依本估价目的使用时不受限制。

（三）依据不足假设

估价委托人仅提供了估价对象《不动产登记资料查询结果证明(房屋)》和房屋分户图复印件，本次估价假定《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》和房屋分户图复印件与原件相符，真实、合法、有效。

（四）背离事实假设

估价对象因借款合同纠纷被荥阳市人民法院进行处置，根据房地产司法鉴定估价需要，不考虑查封等因素的影响。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告仅为估价委托人办理案件提供价值参考时使用，不做他用。本估价报告书必须完整使用，对仅使用其中部分内容所导致的损失，我们不承担责任。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。如超过使用期限，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

托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

（三）本次估价结果为估价对象于价值时点的价值，办理案件时间与价值时点间隔较长时，估价结果受国家经济形势、城市规划、当地房地产市场状况的变化而变化，提醒报告使用者谨慎关注使用估价报告。

（四）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。

（五）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。

估价结果报告

一、估价委托人

机构名称：荥阳市人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：河南世纪天元房地产资产评估有限公司

法人代表：王云飞

住 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）和光街 10 号东方陆港 G
栋 4 层 7 号

备案等级：一级

证书编号：B41010021

三、估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象为建筑面积为 123.51 平方米的住宅用房及相应占用的土地使用权，含室内装饰、装修，不含可移动物品、其它债权债务等。

2. 估价对象实物状况

估价对象位于荥阳市中原西路与牡丹路交叉口东南侧清华大溪地五期 7 号院 27 号楼 2 单元 16 层 1606，用途为住宅，建筑面积为 123.51 平方米。估价对象所在建筑物为钢混结构，房屋总层数为 20 层（含地下 2 层），所在层数为第 16 层。

房产状况：估价对象位于清华大溪地五期 7 号院，该小区建筑规模较大，绿化率高，物业管理完善；27 号楼 2 单元 16 层 1606 户型为三室二厅一厨一卫，南北朝向，采光通风好，现居住。

装修状况：外墙刷防水涂料；室内地板砖地面，内墙、天棚白色乳胶漆

漆涂料；塑钢窗，入户处装防盗门。

配套设施：水、电、电话、有线电视、宽带网、天然气、暖气、电梯等。

3. 估价对象区位状况

位置：荥阳市中原西路与商隐路交叉口西南侧。

交通条件：有荥阳 9 路、12 路、12 区路、荥阳 3 路公交车，交通出行较便捷。

教育医疗：东方国际幼儿园、北京贝贝洋幼教、荥阳市第九小学、郑州一中附属小学、郑州市西一中学、荥阳中医骨病医院、老百姓大药房等。

生活设施：家园超市、丹尼斯全日鲜、大溪地恒久超市、泓凯生活广场，荥阳农商银行等。

环境质量：附近有清华园中园、锦龙华苑、居易世界观等居住社区，居住环境较好。

位置示意图：



4. 估价对象权益状况

估价对象权利人为郑州清华大溪地置业有限公司、证号为豫（2018）荥阳市不动产权第 0020209 号，预售商品房买卖预告登记人为徐宪玲、登记号为 1409029441，预售商品房抵押权登记人为兴业银行股份有限公司郑州分行、登记号为 1407031667；估价对象因借款合同纠纷一案，被荥阳市人民法院进行处置，目前进入司法评估程序。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

2020 年 01 月 06 日（实地查勘日）。

六、价值定义

本次估价以市场价值标准为原则确定估价对象在价值时点的客观合理价格。

所谓市场价值，是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：

1. 估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长短可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；
2. 即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；
3. 即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；
4. 买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特

定的买方；

5. 买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子之间、业主与租户之间特殊或者特别的关系，不是关联交易。

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

（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. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）；
2. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）。

（二）本次估价采用的技术规程

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
3. 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》；
4. 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. 《荥阳市人民法院委托书》；
2. 《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》和房屋分户图复印件；
3. 其他有关资料。

（四）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

1. 荥阳市住宅房地产市场价格资料；
2. 荥阳市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
3. 注册房地产估价师现场获取的资料；
4. 其他有关资料。

九、估价方法

估价方法选用一般取决于估价对象的用途、估价技术标准、当地房地产市场条件和估价目的。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。

本次对住宅房地产市场价格价值进行评估，从理论上讲，假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，不适用继续使用的住宅估价，因此，不能选用假设开发法；居住类房地产市场价格价值评估适用比较法、成本法、收益法。

虽然理论上对住宅房地产估价也可采用成本法，但考虑成熟居住区土地重置成本、房地产开发利润率等重要数据不易搜集掌握，故无法采用成本法估价。

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，可比实例较易收集，且修正、调整体系完善，故选用比较法进行估价；同时住宅有出租经营的实例，租金收益资料可以收集，可采用收益法进行估价。

根据以上分析，本次宜采用比较法、收益法进行评估。

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

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，选用适宜的估价方法进行估价，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值

诸因素的基础上最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为120.20万元，大写：人民币壹佰贰拾万零贰仟元整，建筑面积单价为9732元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章签名
----	-----	------

李金卯	4120090017	
-----	------------	--

李 涛	4120110092	
-----	------------	--

十二、实地查勘期

2020年01月06日。

十三、估价作业期

2020年01月06日至2020年01月16日。

附 件

- (一) 估价对象外部状况以及环境景观照片
- (二) 估价委托人提供的荥阳市人民法院委托书复印件
- (三) 估价委托人提供的不动产登记资料查询结果证明（房屋）和
房屋分户图复印件
- (四) 房地产估价机构营业执照复印件
- (五) 房地产估价机构备案证书复印件
- (六) 注册房地产估价师注册证书复印件