

房地产估价报告

豫郑世纪评字[2020]082148S 号

估 价 项 目 名 称：郑州市上街区淮阳路南段 23 号院
D15 幢 1 单元 202 号房地产市场价
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 涛 注册号：4120110092

魏 莉 注册号：4120180010

估价报告出具日期：2020 年 08 月 17 日

致估价委托人函

荥阳市人民法院：

受贵院委托，我对位于郑州市上街区淮阳路南段 23 号院 D15 幢 1 单元 202 号进行了房地产市场价格评估。

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：本次估价范围包括相应国有建设用地使用权、建筑物以及室内装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务，具体信息如下表：

不动产权证号	豫（2018）上街区不动产权第 0009462 号					
权利人	刘粉菊					
房屋坐落	上街区淮阳路南段 23 号院 D15 幢 1 单元 202 号					
房屋状况	建成年份	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	用途
	2013	钢混	7	3	167.74	成套住宅

价值时点：2020 年 08 月 11 日。

价值类型：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估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定**估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 133.49 万元，大写人民币壹佰叁拾叁万肆仟玖佰元整，建筑面积单价为 7958 元/平方米。**

特别提示：

1、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，同事还应考虑转让过程中需要缴纳的相关

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。

2、处置该套房产还应考虑是否拖欠水费、电费、物业管理费等相关费用。

3、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08月17日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价对象	5
(四) 估价目的	7
(五) 价值时点	7
(六) 价值定义	7
(七) 估价依据	8
(八) 估价原则	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 实地查勘期	11
(十三) 估价作业期	11
四、附件	12

一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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，也与当事人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/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）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已于 2020 年 08 月 11 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和使用状况。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。

注册房地产估价师签章：

姓 名	注 册 号	签 章
李 涛	4120110092	
魏 莉	4120180010	

二、估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》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，现场仅对现状进行观察，根据估价委托人提供的《不动产权证书》，本次评估房屋建筑面积以《不动产权证书》记载面积为准。

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的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。

8. 假定人民法院拍卖或（变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

（二）未定事项假设

本次评估无未定事项。

（三）背离事实假设

于价值时点估价对象已经被荥阳市人民法院查封，根据房地产司法鉴定估价需要，不考虑查封对估价结果的影响。

（四）依据不足假设

估价委托人仅提供了估价对象《不动产权证书》复印件，本次估价假定复印件与原件相符，真实、合法、有效。

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、市场状况等发生变化，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，则不能成为有效的估价报告。

（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

本次估价对象为上街区淮阳路南段 23 号院 D15 幢 1 单元 202 号，建筑面积为 167.74 平方米的房产及相应的土地使用权，含室内装饰、装修等，不含室内可移动物品及其他债权债务等。

2. 估价对象区位状况

位 置：上街区丹江路与金屏路交叉口西北侧。

交通条件：周围有淮阳路、许昌路、丹江路、全屏路等城市主、次干道，交通四通八达，方便快捷，有 401 路、405 路、407 路、403 路等多路公交从附近通过。

教育医疗：江南小镇幼儿园、上街区-外国语小学、上街实验高级中学、

上街实验初中、上街区中医院、上街区第十五人民医院(北院)、上街金华中医院等。

生活设施：和昌都汇广场、悦达生活广场、欧凯龙、弘裕生活超市、郑州农商银行、建设银行、邮政储蓄银行等，公共服务设施完备，生活便利。

环境质量：估价对象周边自然环境状况较好，绿化率较好。周边分布有理想名城、汇泽国际城、左照新区、建业森林半岛等住宅小区，人流量大，人文环境优良，周边街道干净整洁，环境良好。该区域居住人口素质较高，社会治安状况较好。

位置示意图：



2. 估价对象实物状况

估价对象位于上街区淮阳路南段 23 号院 D15 幢 1 单元 202 号，建筑面积为 167.74 平方米，总层数为 7 层，所在层数为 3 层，钢混结构，建成年份 2013 年。

房产状况：其所在位置为亚星江南小镇，建设规模较大，绿化较好，物业管理较好该房产位于第3层，一梯二户，该户为西户，户型为三室二厅一厨两卫，带露台，采光、通风较好。

装修状况：外墙仿古砖，室内地面铺地板砖，墙面贴壁纸，顶棚造型吊顶，厨房及卫生间地面铺地板砖，墙面贴瓷片，顶棚扣板吊顶；彩铝窗，入户处装防盗门。

配套设施：水、电、电话、宽带网、有线电视、天然气、暖气等。

3. 估价对象权益状况

估价对象权利人为刘粉菊，不动产权证号：豫（2018）上街区不动产权第0009462号；估价对象被荥阳市人民法院查封；因借款合同纠纷一案，目前已进入司法评估程序。

（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08月11日（实地查勘之日）。

（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，展示的时间长度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）估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

（1）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布）；

（2）《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）；

（3）《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）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

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/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）；

(4) 《河南省房地产估价技术指引》。

3. 估价委托人提供的有关资料

(1) 《荥阳市人民法院委托书》；

(2) 《不动产权证书》复印件；

(3) 其他有关资料。

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

(1) 郑州市上街区成套住宅房地产市场资料；

(2) 郑州市上街区区域概况、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。

(八) 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。

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。

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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

(九) 估价方法

估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。根据估价目的及估价对象的状况，注册房地产估价师认真分析了所掌握的市场和收益的资料并进行了实地勘察和调查，该房屋用途为成套住宅，本次采用比较法、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。

比较法计算公式及估价步骤：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×
 区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

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。本次采用收益法持有加转售模式，即利用持有期，期间收益和期末收益采用报酬率将其折现到

价值时点后相加得到估价对象价值的方法。

收益法采用持有加转售的公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

（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，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定**估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 133.49 万元，大写人民币壹佰叁拾叁万肆仟玖佰元整，建筑面积单价为 7958 元/平方米。**

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签章
李 涛	4120110092	
魏 莉	4120180010	

（十二）实地查勘期

2020 年 08 月 03 日。

（十三）估价作业期

2020 年 08 月 03 日至 2020 年 08 月 17 日。

四、附件

1. 估价对象室内外部照片
2. 估价委托人提供的委托书复印件
3. 估价委托人提供的不动产权证书复印件
4. 房地产估价机构营业执照复印件
5. 房地产估价机构备案证书复印件
6. 注册房地产估价师注册证书复印件