

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：二七区兴隆街8号2号楼10层1007号成套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：郑州高新技术产业开发区人民法院

房地产估价机构：河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

注册房地产估价师：李慧朝 姜贝

估价报告出具日期：2020年04月14日

估价报告编号：豫郑正达评字【2020】040419A号

## 致估价委托人函

郑州高新技术产业开发区人民法院：

承蒙贵方委托，我公司依据中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—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：**二七区兴隆街8号2号楼10层1007号成套住宅房地产。

**估价对象概况：**估价对象位于二七区兴隆街8号2号楼，建成年份为1998年，钢混结构，房屋总层数26层，所在层数10层，规划用途为成套住宅，建筑面积112.72平方米，房屋所有权人为张瑞锋，房屋产权证号为郑房权证字第0601038962号，水、电、消防、电梯等设施齐全。估价范围不包含室内可移动设施等动产和债权债务等。

**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：**2020年04月07日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法、收益法。

**估价结果：**估价对象在价值时点的房地产评估价值为**87.64万元**，大写人民币**捌拾柒万陆仟肆佰元整**，折合建筑面积单价为**7775元/平方米**。

特别提示：1、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证；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等。

2、估价对象拍卖（或变卖）日期与本次估价价值时点不一致的，估价对象状况或房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；在估价结果有效期内，估价对象状况或房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

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。

河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

法定代表人：

二〇二〇年四月十四日

# 目 录

一. 估价师声明.....	4
二. 估价假设和限制条件.....	4
三. 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.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
(十四) 估价报告使用期限.....	13
四. 附件.....	14

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师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、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，但受到本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委托人，除委托评估并收取相关业务费用外，没有利害关系。与估价报告中的估价对象及有关当事人也没有个人利害关系或偏见。
- 4、注册房地产估价师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）等规范或标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象的外观和使用状况。除另有协议，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、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、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。
- 8、本估价报告所涉及的估价对象范围系由估价委托人限定，所确定的房地产价值仅供估价委托人参考。
- 9、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部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，亦不得以其它任何方式公开发表。

注册房地产估价师（签名）：

# 估价假设和限制条件

## 一、一般性假设

1、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。

2、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委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》、《房屋产权证》记载的建筑面积大体相当。

3、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。

4、估价对象权利人为个人，在估价过程中对增值税计算选择简易计税方法。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水、电、气等共用设施的使用权。

6、估价时未考虑估价委托人因或有负债短期强制处分等因素对估价结果的影响，亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力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特殊交易价格对估价结果的影响。

## 二、未定事项假设

未定事项假设指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。

## 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。

本次估价未考虑估价对象查封等他项权利限制。

## 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、土地权属证明等上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。

## 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，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

结合委托方提供资料及现场调查，估价对象是否欠缴税费、拖欠物业、水、电等费用情况无法明确确定，本次评估未考虑估价对象欠缴税费、拖欠物业、水、电等费用对估价结果的影响，特提示委托方及报告相关使用人关注此类费用对成交价格的影响。

## 六、报告使用限制条件

- 1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。
- 2、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。
- 3、估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响。
- 4、本估价报告估价结果为房地产市场价格。按照既定估价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使用。
- 5、本估价报告估评中所依据的有关资料，由委托方提供，委托方对资料的真实性、完整性负责。因资料失实造成估价结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 6、本报告提供的估价结果以目前估价对象规划条件为前提，未考虑今后估价对象规划方案变化所产生的市场风险。

### 7、其他特殊使用提示

(1) 本报告数据全部采用电算化连续计算得出，估价结果精确到小数点后两位，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。

(2) 本估价报告需经估价机构负责人、注册房地产估价师签名（盖章），估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。

(3) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部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，亦不得以其它任何方式公开发表。

(4) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两种。“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”根据有关规定存档。

(5) 本报告由河南正达房地产评估测绘咨询有限公司负责解释。

# 估价结果报告

## (一) 估价委托人

估价委托人全称：郑州高新技术产业开发区人民法院

## (二) 房地产估价机构

估价方全称：河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

法定代表人：李进伟

地 址：郑州市中原区建设西路187号10层1001号

统一社会信用代码：91410102729613485B

备案等级：一级

证书编号：B41010011号

## (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、估价对象名称

二七区兴隆街8号2号楼10层1007号成套住宅房地产。

### 2、估价对象范围

根据估价委托人所提供的与本次估价范围有关的基础资料复印件及有关数据，我们进行了核对，估价委托人指定的估价范围为：二七区兴隆街8号2号楼10层1007号，建筑面积为112.72平方米的成套住宅用途房地产（含相关权益），本次评估不包含室内可移动设施等动产和债权债务等。

### 3、估价对象区位状况

估价对象位于二七区兴隆街8号郑州大酒店，区位状况如下：

1) 交通条件：该区域有福寿街、兴隆街等主次干道，道路等级较高，对外出行较方便；门前是火车站北港湾公交站，有6路、12路、28路、34路、65路等公交线路从小区附近经过，道路通达和便捷性较好；

2) 教育配套设施：附近有郑州市第三中学、铁路职业技术学校等，教育资源较为欠缺；

3) 生活服务设施：附近有郑州小商品城、万博商城、德化步行街、郑州市第二中医院等，生活服务设施较齐全。



### 位置示意图:



#### 4、估价对象权益状况

估价对象为二七区兴隆街8号2号楼10层1007号成套住宅房地产，根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》等相关资料，房屋所有权人为张瑞锋，房屋产权证号为郑房权证字第0601038962号。

估价对象于价值时点受到查封等权利限制。

#### 5、估价对象实物状况

估价人员现场勘查:

1) 估价对象所在小区为二七区兴隆街8号，各种生活配套设施较齐全，物业管理较一般。

2) 2号楼为钢混结构，房屋总层数26层，所在层数10层，外墙面贴瓷砖，使用维护状况较好。

3) 估价对象位于10层1007号，用途为成套住宅，建筑面积为112.72平方米，户型为自由分割，**现空置**，其内部及配套情况如下：

门窗：入户为防盗外门，室内为木包门及门套，铝合金窗，阳台全封闭；

地面：室内地面铺地毯，厨房、卫生间地面为防滑地板砖；

墙面：室内乳胶漆墙面，厨房、卫生间墙面为瓷砖；

顶面：客厅、卧室乳胶漆顶面，厨房、卫生间塑扣板顶面；

配套设施：水、电、消防、电梯等设施齐全。

### （五）价值时点

2020年04月07日（委托方无特殊约定，本次估价以实地查勘之日2020年04月07日为价值时点）。

### （六）价值类型

本次估价结果为房地产市场价格，所谓市场价值，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、有自愿买卖双方；

2、买卖双方都有一段充分了解房地产现状及市场供求状况行情的时间，并且有一段合理的推广、洽谈及促成交易的时间；

3、交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与价值时点没有发生重大变化；

4、不考虑具有特殊利益买家追加出价；

5、交易双方均在市场信息充分、理性及非强制情况下进行交易。

### （七）估价原则

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估：

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。应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：

（1）在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；

（2）在合法使用方面，应以城市规划、用途管制等为依据；

（3）在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允

许的处分方式为依据；

(4) 其他方面。

### 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。即房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## (八) 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通过）；

(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六十二号公布）；

(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七十二号公布）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第七十四号公布）；

(5) 《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）；

(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》（2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过）；

(7) 《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》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）；

(8) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）等。

## 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/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》；
- (3) 其他有关标准或规范。

## 3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 委托书；
- (2) 产权资料等复印件；
- (3) 其他有关资料。

## 4、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

根据估价目的及针对估价对象的使用特点，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等几种。比较法适用的对象是同类型、同区域的数量较多且在价值时点的近期经常发生交易的房地产；对很少发生交易、又没有经济收益或潜在收益的房地产可采用于成本法评估；收益法适用的对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产，如公寓、商铺、商店、餐馆等；具有开发或再开发潜力的房地产适用假设开发法，比如在建工程、土地等。

我们对估价对象进行了详细的实地查勘，经充分研究和论证，根据估价对象的特点和估价目的以及估价人员对临近地区市场状况的调查和对评估对象的实地查勘，并遵循房地产价格评估方法的确定原则，选取比较法、收益法进行估价，评定房地产市场价值。

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。

收益法是运用某种适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到价值时点上的价值，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。

### (十) 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法进行评估，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，最后综合确定估价对象在价值时点

的房地产评估价值为87.64万元，大写人民币捌拾柒万陆仟肆佰元整，折合建筑面积单价为7775元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师（签名）：

(十二) 实地查勘期

2020年04月07日。

(十三) 估价作业期

2020年04月07日--2020年04月14日。

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年，自报告出具之日起计算。

河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

二〇二〇年四月十四日

## 附件

- (一) 估价对象内外部状况照片
- (二) 委托书等资料复印件
- (三) 房地产估价机构资质证书复印件
- (四) 房地产估价机构营业执照复印件
- (五) 房地产估价师注册证书复印件