

房地产估价报告

豫郑世纪评字[2020]01189S 号

估 价 项 目 名 称：郑州市金水区国基路 168 号院塞纳
维斯区块二区 10 号楼 3 单元 1 层
21 号住宅房地产市场价格价值评估

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：河南世纪天元房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：余丝丝 注册号：4120190284

魏 莉 注册号：4120180010

估价报告出具日期：2020 年 01 月 21 日

致估价委托人函

郑州高新技术产业开发区人民法院：

受贵院委托，我对位于金水区国基路 168 号院塞纳维斯区块二区 10 号楼 3 单元 1 层 21 号住宅进行了房地产市场价值评估。

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、建筑物以及所有能使建筑物正常使用的室内增添物（包括室内固定装修物、门窗、灯具、厨房及厕所内固定设施等），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	1301069546						
产权人	王恒						
房屋坐落	金水区国基路 168 号院塞纳维斯区块二区 10 号楼 3 单元 1 层 21 号						
房屋状况	幢号	结构	总层数	所在层次	建成年代	建筑面积 (m ²)	用途
	10	混合	6	-1、1	2009	89.06	住宅

价值时点： 2019 年 11 月 01 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 321.34 万元，大写人民币叁佰贰拾壹万叁仟肆佰元整，建筑面积单价为 36081 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21日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	3
三、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价对象	7
(四) 估价目的	9
(五) 价值时点	9
(六) 价值定义	9
(七) 估价依据	10
(八) 估价原则	11
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘期	15
(十三) 估价作业期	15
四、附件	16

一、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. 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）和《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》进行分析、测算、判断，形成专业意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师已于 2019 年 11 月 01 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及实地查勘记录，但仅限于对估价对象室内外状况和使用状况。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任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。

7. 本估价报告需经注册房地产估价师签字（盖章），房地产估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效；

8. 如发现本估价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。

注册房地产估价师签章：

姓 名	注册号	签名	签名日期
余丝丝	4120190284		2020年01月21日
魏莉	4120180010		2020年01月21日

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《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》，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《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》，本次评估房屋建筑面积以《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》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

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，假定土地权属完备，在依本估价目的使用时不受限制。

估价对象《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》未记载估价对象房屋的建成年份、结构、楼层等信息，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2009 年、混合结构、总楼层地上 6 层、所在层为-1 层和 1 层，本次估价房屋建成年份、结构、楼层等信息以实际调查为准。

（三）背离事实假设

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。

于价值时点估价对象为人民法院查封拟处置的房地产，本次估价不考虑其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等因素的影响。

（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产

权人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或产权人、名称等的合理假定。

根据《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》记载的坐落为金水区国基路 168 号院塞纳维斯区块二区 10 号楼 3 单元 1 层 21 号，经估价人员现场查勘时未发现估价对象可识别的门牌号码，由小区物业人员领勘指认估价对象为塞纳维斯 10 号楼 3 单元 1 层东户本次估价以实际查勘为准。

（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应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，对缺少该资料及相对应的估价对象状况的合理假定

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）》复印件，本次估价假定《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》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。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

机构名称：郑州高新技术产业开发区人民法院

(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

本次估价对象为金水区国基路 168 号院塞纳维斯区块二区 10 号楼 3 单元 1 层 21 号，建筑面积为 89.06 平方米的住宅及相应的分摊土地使用权，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：金水区国基路与索凌路交叉口西南侧。

交通条件：有 22 路、159 路、209 路、b38 路、s157 路等公交车在附近设站点通过，交通便利周边路网密度较大，交通出行便捷。

教 育：有郑州市第七十七中学、银河路小学、北大学园幼儿园、郑州一八国际小学等教育设施配套齐全。

生活设施：有世纪华联超市、正大优鲜便利店、好邻居超市、郑州市金

水区总医院、中国银行、郑州银行、工商银行等生活设施配套。

环境质量：附近有阳光嘉苑、西史赵村、玖号公寓等居住小区，居住环境较好。

位置示意图：



2. 估价对象实物状况

估价对象位于金水区国基路168号院塞纳维斯区块二区10号楼3单元1层21号，建筑面积为89.06平方米，总层数为6层，所在层数为-1层和1层（-1层面积为赠送），混合结构，建成于2009年。

房产状况：其所在位置为普罗旺世·塞纳维斯小区，该小区建设规模较大，绿化较好，物业管理较好；一梯两户，户型为五室三厅一厨一卫（下沉式复式，一层户型二室二厅一厨一卫带朝北院落，负一层户型三室一厅带下沉式朝南院落），南北朝向，采光、通风较好。

装修状况：外墙面刷涂料；室内客厅、餐厅地面铺地板砖，墙面刷乳胶漆

漆，顶棚刷乳胶漆及顶角线装饰；卧室地面部分铺地板砖，部分铺木地板，墙面及顶棚刷乳胶漆，厨房、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、天然气、暖气、电话、宽带网、有线电视等。

3. 估价对象权益状况

估价对象房屋产权人为王恒，不动产权证号：1301069546；于价值时点房屋空置中，2017-05-26 抵押于郑州银行股份有限公司大学科技园小微支行；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

2019 年 11 月 01 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》（2009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) 委托书；
- (2) 《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》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) 郑州市住宅房地产市场资料；
- (2) 郑州市市区域概况、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，最高最佳利用原则及谨慎的原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

所谓独立，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则

合法原则中，所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人

民法院和最高人民法院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例各单行条例），国务院所属部分颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。但遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

（三）价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量对其价值影响不同。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。所以强调：价值时点原则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

替代原则，指评估价值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应在合理范围内。

在通常情况下，由于房地产的独一无二特性，难以找到各方面状况与估价对象相同的房地产，所以实际上寻找与估价对象具有替代性的相似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，再根据它们与估价对象之间的差异对

其价格进行适当修正和调整。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，在同一个城市、同一个时期，为了同一种估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估应有合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价格不应低于较差的房地产的评估价格。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则，指评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选择估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

（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和收益的资料并进行了实地勘察和调查，该房屋规划用途为住宅，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：

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

(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 321.34 万元，大写人民
 币叁佰贰拾壹万叁仟肆佰元整，建筑面积单价为 36081 元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
余丝丝	4120190284		2020 年 01 月 21 日
魏莉	4120180010		2020 年 01 月 21 日

(十二) 实地查勘期

2019年11月01日。

(十三) 估价作业期

2019年11月01日至2020年01月21日。

四、附件

- (一) 估价对象内外部状况以及环境景观照片
- (二) 估价委托人提供的司法鉴定委托书复印件
- (三) 估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》
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