滑县人民法院拟拍卖
郑州市金水区南阳路中亨花园 1 号院
一套住宅房地产评估报告

豫远东评报字【2020】第 6 号

河南远东资产评估有限公司

2020 年 6 月 2 日

目 录

声　明.....2
摘　要.....3
评估报告.....5
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....5
二、评估目的.....5
三、评估对象和评估范围.....5
四、价值类型.....6
五、评估基准日.....7
六、　评估依据.....7
七、评估方法.....8
八、评估程序实施过程和情况.....9
九、评估假设.....10
十、评估结论.....11
十一、特别事项说明.....11
十二、资产评估报告使用限制说明.....12
十三、资产评估报告日.....13
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....13
附 件.....14
一、　评估明细表.....14
二、　现场勘查照片.....14
三、　《不动产权证书》复印件.....14
四、　滑县人民法院司法鉴定委托书复印件.....14
五、　评估机构《营业执照》复印件.....14
六、　《资产评估机构备案证明》复印件.....14
七、　《资产评估师职业资格证书登记卡》复印件.....14

声　明

一、本评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。但不承担当事人决策的责任。报告使用的责任归委托方。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象由评估人员现场拍照。

八、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

摘　要

滑县人民法院：

河南远东资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用市场法，对滑县郑州市金水区南阳路中亨花园1号院5号楼3单元东户成套住宅房地产在评估基准日的市场价值、快速变现价值进行了评估。现将评估情况简要报告如下：

评估目的：为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

评估对象和评估范围：位于郑州市金水区南阳路西的中亨花园1号院一套成套住宅，房屋所有权为王俊玲单独所有，评估对象为三室两厅一厨一卫。总建筑面积107.06平方米，房屋为南北朝向。评估对象位于5号楼的3单元。本单元1步梯2户，无电梯。地上总层数7层，无地下室，所在层地上5层，混合结构。本次评估对象包括应分摊的国有土地使用权、装饰装修、水电、消防等配套设施等。

《不动产权证书》信息摘要如下：

豫（2018）郑州市不动产权第 0004864 号

权利人	王俊玲
坐落	金水区南阳路中亨花园 1 号院 5 号楼东 3 单元东户
不动产单元号	410105006014GB00029F00050045
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权力性质	出让
用途	住宅用地 成套住宅
面积	共有宗地面积 16202.83㎡/ 房屋建筑面积 107.06㎡
使用期限	国有建设用地使用权：　年月日　起 2065 年 01 月 03 日　止

权利 其他 状况	房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：96.80㎡ 分摊建筑面积：10.26㎡； 房屋总层数：7 层；　所在层数：5 层； 房屋竣工日期：1995 年

评估对象的法律权属：王俊玲。

评估基准日：2020年5月12日，为现场勘查完成之日。

价值类型：市场价值、快速变现价值。

评估方法：市场法。

评估结论：评估人员在实地勘查的基础上，根据资产评估相关法规、准则，经过现场勘查、拍照、市场调查、评定估算、分析，采用了市场法进行了专业测算，在认真分析当前评估对象的市场行情以及现有各种资料的基础上，综合考虑了影响评估对象的各项因素，最终确定评估对象在评估基准日并且满足所有假设和限制条件下的市场价值、快速变现价值分别为：

住宅房地产的市场价值为人民币：1013000元（仟位取整），大写：壹佰零壹万叁仟元整，折合建筑面积单价9461.98元/平方米。快速变现价值为人民币：810400元，大写：捌拾壹万零肆佰元整,折合建筑面积单价7569.59元/平方米。详见评估明细表。

对评估结论产生影响的特别事项：司法拍卖。

提示：以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

评估报告

滑县人民法院：

河南远东资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用市场法，对滑县郑州市金水区南阳路中亨花园1号院一套成套住宅房地产在评估基准日的市场价值、快速变现价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

(一)委托人：滑县人民法院

住所：滑县道口镇人民路北段

联系电话：17603726153

（二）其他评估报告使用人：原告、被告。

二、评估目的

为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

三、评估对象和评估范围

位于郑州市金水区南阳路西的中亨花园1号院一套成套住宅，房屋所有权为王俊玲单独所有，评估对象为三室两厅一厨一卫。总建筑面积107.06平方米，房屋为南北朝向。评估对象位于5号楼的3单元。本单元1步梯2户，无电梯。地上总层数7层，无地下室，所在层5层，混合结构。本次评估对象包括应分摊的国有土地使用权、装饰装修、水电、消防等配套设施等。

《不动产权证书》信息摘要如下：

豫（2018）郑州市不动产权第 0004864 号

权利人	王俊玲
坐落	金水区南阳路中亨花园 1 号院 5 号楼东 3 单元东户
不动产单元号	410105006014GB00029F00050045
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权力性质	出让
用途	住宅用地 成套住宅

面积	共有宗地面积 16202.83㎡/ 房屋建筑面积 107.06㎡
使用期限	国有建设用地使用权：　年月日　起 2065 年 01 月 03 日　止
权利 其他 状况	房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：96.80㎡ 分摊建筑面积：10.26㎡； 房屋总层数：7 层；　所在层数：5 层； 房屋竣工日期：1995 年

房产状况：评估对象所在的整栋楼地上总层数7层，无地下室；所在层为地上5层，混合结构。评估对象位于3单元，本单元1步梯2户，无电梯，本户为南北通透型，采光较好。

装修状况：入户为双层防盗门，地面铺地板砖，厨房、卫生间墙壁贴瓷砖，一般装修。

维护使用状况：未发现评估对象建筑物外观有裂纹、沉降、外墙空鼓等现象。维护使用状况正常。

区位状况：评估对象位于郑州市金水区中亨花园一号院，南阳路西。附近有国清幼儿园、郑州市实验幼儿园、金水区黄河路第二小学、郑州市第七十一中学、郑州市紧急贸易学校等学校；有郑纺机家属院、南阳路307号院、北仓中里小区、聚贤苑等居民区；有中国建设银行、中国光大银行、中国邮政储蓄银行等银行；有郑州人民医院、郑州市妇幼保健院、广安中医院、郑州大学第二附属医院等医疗设施。交通便利、出行方便，公共设施齐全。

小区状况：小区规模一般，绿化一般，物业管理较好。公共基础配套设施较完善。

土地状况：开发程度为通路、上水、下水、电力、通讯、天然气、暖气及场地平整。该户应分摊的土地使用权面积不详、容积率不详。

评估对象的法律权属：王俊玲。

四、价值类型

价值类型：市场价值、快速变现价值。

市场价值：市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何

强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择该价值类型的理由：执行资产评估业务的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

快速变现价值：评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

选择该价值类型的理由：执行的评估业务，当评估对象面临被迫出售、快速变现等情况时，通常选择快速变现价值作为评估结论的价值类型。

根据豫高法【2014】151号《河南省高级人民法院关于“对外委托评估拍卖相关问题”的通知》第一条：法院在执行环节对标的评估，应要求评估机构在评估报告中提供市场价和变现价。故本次评估市场价和快速变现价。

五、评估基准日

评估基准日:2020 年 5 月 12 日。

选取评估基准日时重点考虑的因素：本次评估的评估基准日为现场勘查完成之日，评估的资产为评估基准日实际存在的，状况为评估基准日实际存在的状况，取价标准为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

1、《资产评估法》；

2、《中华人民共和国物权法》(主席令第 62 号)；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 72 号)；

4、《土地管理法》；

（二）准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

5、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

7、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

（三）权属依据：不动产权证书复印件；

（四）取价依据：市场调查。

七、评估方法

（一）评估方法简介

按照《资产评估基本准则》，评估基本方法有市场法、收益法和成本法。评估过程中根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种方法的适用性，恰当选择一种或多种方法进行评估。

市场法是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或模拟分析以估测被评估资产价值的一种评估方法。市场法以市场实际交易案例为参照来评价评估对象的现行公允价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。采用市场法评估必须具备以下前提条件：一是需要有一个活跃的公开市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；二是公开市场上要有可比的资产及其交易活动、参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。

收益法是通过估算被评估资产一定期间的预期收益并使用适当的折现率折成评估基准日现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定资产内在价值的根本依据—盈利能力为基础进行评估，反映了资产对于所有者具有价值的本质方面。其适用的前提条件是：被评估资产的预期收益可以预测并且可以用货币来衡量；被评估资产的所有者获得预期收益所承担的费用、风险可以预测并可以用货币来衡量；被评估资产的预期收益时间可以预测。

成本法是指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本扣减各种贬值损耗来确定被评估资产价值的方法。

（二）选用的评估方法及其理由

可选评估方法	市场法	收益法	成本法
评估方法路径	将评估对象与在评估基准日近期交易的类似资产进行比较和适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价值。	预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价值。	求取评估对象在评估基准日的重置价格，乘以成新率，以此估算评估对象的客观合理价值。
评估方法选择理由	评估对象为成套住宅，同一供需圈内类似房地产交易实例较多，市场活跃，且修正、调整体系完善，故本次评估首选市场法进行评估	评估对象成套住宅，同一供需圈内类似房产租赁市场较活跃，租金及费用等资料较易收集。但是住宅房产的租售比低，租金收益难以反映住宅的客观市场价值，故不宜采用收益法。	评估对象为整幢房产中的一部分，其建设成本、土地取得成本、容积率、相关税费、开发利润等数据难以求取，故难以采用成本法。
是否选取	选取	不选取	不选取

（三）本次评估采用的方法为市场法

市场法技术路线：调查类似房地产在近期市场上的交易案例、交易情况，选取三个可比案例，与评估对象情况进行对比，并做相关状况修正，然后求出其市场价值。

市场法公式：市场价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况修正系数。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确业务基本事项；

(二)订立业务委托合同；

(三)编制资产评估计划；

(四)进行评估现场调查；

在委托方负责人的带领下，评估人员于 2020 年 5 月 12 日完成了现场勘查，进行了拍照、测量、记录等工作。并经在场人员签字确认。

(五)收集整理评估资料；

1、收集了房地产权信息等相关评估资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

2、根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(六)评定估算形成结论；

1、进行市场调查，结合现场勘查和房屋实际状况，对评估对象进行了合理测算。

2、根据市场调查形成的初步结论以及运用市场调查对评估对象价值进行计算、分析、判断。

3、对初步评定结论进行综合分析，形成最终评估结论。

(七)编制出具评估报告；

1、分析评估结论，考虑当前房地产市场对评估结论产生的影响；

2、对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论；

3、撰写评估报告；

4、在不影响评估结论的前提下进行必要的沟通；

5、进行评估机构内部三级审核；

6、向委托人提交评估报告。

(八)整理归集评估档案。

九、评估假设

1、资产使用状态的假设

评估对象继续使用、原地使用、现行用途使用。

2、交易的假设

评估对象所在市场是公平、公开的，并模拟公开市场交易。

3、评估对象假设

评估对象按照现场勘查时的现状进行评估。

4、评估外部环境假设

国家现行的有关法律、法规及政策、宏观经济形势和评估对象所在地区社会经济环境无重大变化，行业政策等无重大变化。无其它不可抗力对评估对象造成重大不利影响，未考虑通货膨胀因素的影响。

5、收集资料真实性的假设

评估所需的资料及数据真实、合法、完整、有效。

报告使用者应当充分考虑评估假设和限制条件对评估结论的影响,如果评估假设和限制条件改变则评估结论将会发生相应的改变。

十、评估结论

评估人员在实地勘查的基础上，根据资产评估相关法规、准则，经过现场勘查、拍照、市场调查、评定估算、分析，采用了市场法进行了专业测算，在认真分析当前评估对象的市场行情以及现有各种资料的基础上，综合考虑了影响评估对象的各项因素，最终确定评估对象在评估基准日并且满足所有假设和限制条件下的市场价值、快速变现价值分别为：

住宅房地产的市场价值为人民币：1013000元（仟位取整），大写：壹佰零壹万叁仟元整，折合建筑面积单价9461.98元/平方米。快速变现价值为人民币：810400元，大写：捌拾壹万零肆佰元整，折合建筑面积单价7569.59元/平方米。详见评估明细表。

评估结论的使用有效期：本评估结论使用有效期为一年，即自评估基准日2020年5月12日起至2021年5月11日止。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵：委托方提供了不动产权证书复印件。评估人员对评估对象进行了核对、对法律权属进行了关注。对于是否有产权纠纷，在委托方不告知的情况下，评估人员无法判断，责任由委托方承担。

(二)评估对象的容积率无从了解，假定其容积率符合规划。本次评估中，未考虑其是否存在其他法定优先受偿款等因素的影响。

(三)未决事项、法律纠纷等不确定因素：委托人未告知评估人员评估对象是否存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四)成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对评估对象的了解及对房地产市场的判断等因素影响，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产拍卖交易中，一般难以达到理想的公开市场条件。由

于受强制处分、快速变现、市场需求面窄、推广力度小、购买者心理因素、购买者的额外支出、被拍卖产权人的不配合（抵触情绪）等因素的影响，具有局限性。司法拍卖市场的价格一般会低于正常交易市场的价格。**最终价值以拍卖市场竞价后的最高成交价为准**

(五)竞买人需充分了解评估对象现实存在的和潜在的风险，留意是否有欠费等情况，有必要对房产室内状况进行详细的实地查看，做到心中有数，以免在竞拍到手后产生不必要的麻烦。

(六)重大期后事项：司法拍卖。

(七)利用专家工作及相关报告情况：本报告由本机构评估人员根据现场勘查、拍照、市场调查、评定估算独立完成。

(八)本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公平合理原则确定的现状下的市场价值。未考虑房地产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等因素的影响。

(九)报告使用人应对特别事项予以关注 。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四)评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

(五)未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

十三、资产评估报告日

评估报告日：2020 年 6 月 2 日，也为评估结论形成之日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：张利红（签名）

资产评估师：吴文胜（签名）

河南远东资产评估有限公司（公章）

二0二0年六月二日

附 件

一、评估明细表

二、现场勘查照片

三、《不动产权证书》复印件

四、滑县人民法院司法鉴定委托书复印件

五、评估机构《营业执照》复印件

六、《资产评估机构备案证明》复印件

七、《资产评估师职业资格证书登记卡》复印件

以上附件均为正式报告的组成部分，与正文具有同等法律效力。