



开源评估
KAIYUAN APPRAISAL

CAA

China
Appraisal
Association

中
估
联
行

房地产估价报告

估价报告编号：豫开源评字第 HKF2020002417 号

估价项目名称：管城回族区新郑路 218 号 19 号楼 1 单元 9 层 61
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：河南开源房地产估价有限公司

注册房地产估价师：姚 慧 4120150025

张玉洁 4120170082

估价报告出具日期：2020 年 05 月 27 日



致估价委托人函

郑州高新技术产业开发区人民法院：

受贵方的委托，我对位于管城回族区新郑路 218 号 19 号楼 1 单元 9 层 61 号的成套住宅房地产进行了市场价值评估。

一、估价对象：

依据估价委托人提供的资料，记载如下：

《不动产登记资料查询结果证明》（房屋）：不动产权证号为 1301023054，产权人为马淑侠，坐落为管城回族区新郑路 218 号 19 号楼 1 单元 9 层 61 号，面积为 80.73 平方米，抵押信息：2016-03-24 房管移交抵押，权利人：中国民生银行股份有限公司郑州分行，抵押金额：55 万元；查封信息：2019-10-16 由河南省郑州高新技术产业开发区人民法院查封，查封文号：（2019）豫 0191 协执 12546 号。

经实地查勘，估价对象所处小区名称为康城棕榈泉，户型为二室二厅一厨一卫，简单装修，房屋用途为成套住宅，建筑结构为钢混，建成年份为 2012 年。

二、估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

三、价值类型：市场价值。

四、价值时点：2020 年 05 月 21 日。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：我公司接受委托后，注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》和有关法律、法规，遵循估价原则，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，



运用适宜的方法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果为：估价对象在价值时点的房地产市场价值为¥113.71万元，大写金额：人民币壹佰壹拾叁万柒仟壹佰元整，建筑面积单价为14085元/平方米。

七、特别提示：

(一)、本报告估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值，提醒报告使用者关注：实地查勘期后房屋受到意外损害、人为破坏装饰装修等情况对其价值的影响。

(二)、在价值时点，估价委托人未能提供估价对象土地权属信息，本次估价不考虑土地权属变更登记对估价结果的影响，提醒报告使用者关注。

(三)、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。

(四)、估价对象成交价格受处置方式、宣传推广力度和权利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，以上因素都会导致成交价格与估价结果不够一致。

河南开源房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二〇年五月二十七日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
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	14
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附 件	16
一、《郑州高新技术产业开发区人民法院委托书》复印件；	
二、估价对象位置图；	
三、估价对象内外部状况照片；	
四、《不动产登记资料查询结果证明》（房屋）复印件；	
五、房地产估价机构营业执照复印件；	
六、房地产估价机构备案证书复印件；	
七、注册房地产估价师注册证书复印件。	



估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、注册房地产估价师是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）、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

六、注册房地产估价师姚慧、张玉洁在申请人委托代理人的见证下于2020年05月21日对估价对象进行了实地查勘。

七、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
姚慧	4120150025		2020年05月27日
张玉洁	4120170082		2020年05月27日



估价假设和限制条件

一、一般假设

一般假设指估价项目通常有的、常见的估价假设，本估价项目有以下一般假设：

- (一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (二) 估价对象拥有合法产权，可在公开市场上自由转让。
- (三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (五) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的。
- (六) 本次估价结果是指在价值时点房地产市场状况下，估价对象在合法利用条件下的房地产市场价格。
- (七) 本次估价未考虑与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (八) 本报告估价结果没有考虑特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- (九) 本次在估价计算过程中，对增值税的计算选择简易计税方法。
- (十) 本估价报告以申请人委托代理人领勘准确性为估价前提。
- (十一) 估价委托人提供了《郑州高新技术产业开发区人民法院委托书》、《不动产登记资料查询结果证明》（房屋）复印件，我们对估价委托人提供的资料进行了审慎检查，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。

(十二) 注册房地产估价师对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，本估价报告中对估价对象的现场查勘仅限于对估价对象的外观、内部状况和区位状况的调查，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(十三) 注册房地产估价师对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。

(十四) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，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)记载建筑面积大体相当，本次估价以《不动产登记资料查询结果证明》(房屋)记载建筑面积为准。

(十五) 估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等公用设施的使用权。

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。

《不动产登记资料查询结果证明》(房屋)未记载估价对象的房屋用途、建成年份、建筑结构、土地权属性质，土地使用期限，经注册房地产估价师实地查勘及调查了解，房屋用途为成套住宅，建成年份为 2012 年，建筑结构为钢混，土地权属性质为出让，土地使用期限至 2074 年 03 月 29 日止，本次



估价以此为准。

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。

在价值时点，估价对象为郑州高新技术产业开发区人民法院拟拍卖房地产，本次估价不考虑估价对象存在的担保物权、其他优先受偿权、债权、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、设计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。

依据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》（房屋），未记载估价对象的土地使用情况。在价值时点，估价对象可能存在土地未进行分割且未办理过户的情形，本次估价以《不动产登记资料查询结果证明》（房屋）记载产权人为准，不考虑土地权属变更登记对估价结果的影响。

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，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人提供了《不动产登记资料查询结果证明》（房屋），未能提供估价所必需的权属证明原件及复印件，本估价报告的估价对象权益状况以估价委托人提供的资料为依据。



六、估价报告使用限制

(一) 估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

(二) 估价报告的估价目的具有唯一性,本估价报告仅为为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据,对用作本报告载明的估价目的以外的其他目的造成的损失,本公司不承担责任。

(三) 本次评估按照估价目的和要求进行评估并提供给估价委托人及上级主管部门审查使用,未经房地产估价机构书面同意,本报告的全部或部分内容及任何参考资料不得提供给与本报告使用者无关的单位或个人,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。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制,且根据估价目的及预计估价对象市场变化状况,本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2020 年 05 月 27 日起为壹年。

(五) 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。

(六) 本报告中数据全部采用电算化连续计算得出,由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整,因此,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评估结论的准确性。

(七) 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。

(八) 本报告由河南开源房地产估价有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

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：河南开源房地产估价有限公司

法定代表人：杨德志

住 所：郑州市金水区经六路 26 号豫发大厦 B 座 407 室

备案等级：一级

证书编号：B41010151

三、估价目的

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为管城回族区新郑路 218 号 19 号楼 1 单元 9 层 61 号的成套住宅用房，建筑面积为 80.73 平方米及其分摊的土地使用权，无其他配套房，含室内固定装饰装修，不含动产、特许经营权及债权债务等。

（二）估价对象权益状况

依据估价委托人提供的资料，记载如下：

《不动产登记资料查询结果证明》（房屋）：不动产权证号为 1301023054，产权人为马淑侠，坐落为管城回族区新郑路 218 号 19 号楼 1 单元 9 层 61 号，面积为 80.73 平方米，抵押信息：2016-03-24 房管移交抵押，权利人：中国民生银行股份有限公司郑州分行，抵押金额：55 万元；查封信息：2019-10-16



由河南省郑州高新技术产业开发区人民法院查封，查封文号：（2019）豫 0191 协执 12546 号。

经实地查勘，估价对象所处小区名称为康城棕榈泉，户型为二室二厅一厨一卫，简单装修，房屋用途为成套住宅，建筑结构为钢混，建成年份为 2012 年。

根据估价委托人介绍，在价值时点，估价对象房屋无权属纠纷，权属状况明晰，设定有抵押权，现已被郑州高新技术产业开发区人民法院查封。估价对象房屋现状为空置。

（三）估价对象实物状况

估价对象为管城回族区新郑路 218 号 19 号楼 1 单元 9 层 61 号的成套住宅用房，位于康城棕榈泉小区，配套设施有物业、门卫、自行车位、地上停车位、地下停车场、社区会馆、健身场所、社区公园等。

1、土地实物状况描述

估价对象所在宗地东临紫荆山路，西临五里堡西街，南临玉城街，北临金城街。宗地形状较规则，地形为平地，地势平坦，排水顺畅，地质、水文条件良好，土地承载力较高；使用期限至 2074 年 03 月 29 日止，开发程度达到宗地外“七通”，宗地内“七通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖及场地平整。

2、建筑物实物状况描述

估价对象所在建筑物为南北朝向，建筑结构为钢混，建成年份为 2012 年，房屋总层数为 32 层（含-1，-2 层），所在层数为第 9 层，建筑面积为 80.73 平方米。估价对象维护状况较好，外墙面部分为外墙砖，部分为外墙漆；装修状况为简单装修，户型为二室二厅一厨一卫；入户门为防盗门，室内门为

木门；客厅、餐厅地面铺地板砖，墙面粉刷乳胶漆，顶棚粉刷乳胶漆；卧室地面铺地板砖，墙面粉刷乳胶漆，顶棚粉刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地板砖，墙面贴瓷片，顶棚为 PVC 吊顶；阳台封闭；彩铝窗；有水、电、天然气、暖气、有线、宽带、电话、电梯等配套设施。

(四) 估价对象区位状况

1、位置状况

区域位置示意图如下：



估价对象坐落于管城回族区新郑路 218 号 19 号楼 1 单元 9 层 61 号，康城棕榈泉内，小区位于紫荆山路与玉城街交叉口西北角，处于郑州市管城区，距离法治公园约 400 米，距离管城区人民医院约 900 米，距离中原茶城约 500 米，估价对象所在建筑物位于小区边缘，两面临街，房屋总层数为 32 层（含 -1，-2 层），所在层数为第 9 层，所在建筑物为南北朝向，估价对象朝向为北



向。

2、交通状况

估价对象东临紫荆山路，西临五里堡西街，南临玉城街，北临金城街，道路通达。有 13 路、38 路、62 路、86 路、136 路、269 路等公交线路从附近通过，全天无交通管制，附近有航海东路、城东南路等主干道，出行便利。有地上停车位，停车方便。

3、基础设施

估价对象市政基础设施完善，宗地内外已实现“七通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖以及场地平整。

4、公共设施

(1) 教育医疗环境：周围有青鸟幼儿园、育才鸿幼儿园、创新街紫荆小学、郑州市管城回族区外国语学校，有管城回族区人民医院、郑州市新南社区卫生服务站、五里堡村卫生所、益善堂大药房、越人大药房等医疗服务设施，教育医疗设施较完善；

(2) 生活配套环境：区域分布有中原茶城、郑客隆超市等商业配套，生活较便利；

(3) 金融环境：有中国工商银行、郑州农商银行、中国邮政储蓄银行、洛阳银行等金融机构在附近设有营业网点。

5、周边概况

估价对象所在康城棕榈泉小区，设有生活垃圾集中收集点，环境较好、较干净整洁，较适合居住。附近有南五里堡西堡新居、紫光花园、正商蓝海港湾、民安尚郡、康普新巷、永恒理想世界等居住小区，居民素质较高，治安状况较好，人流量较大，估价对象临紫荆山路，噪声污染较大，小区内



绿化组团，环境景观一般。

五、价值时点

本次估价对象实地查勘期为 2020 年 05 月 21 日，价值时点无其他特殊约定，故本次价值时点确定为 2020 年 05 月 21 日。

六、价值类型

根据估价目的，本次估价采用的价值类型是市场价值。

市场价值是指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。

七、估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

（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。



最高最佳利用是指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

（一）估价所依据的有关法律、法规和政策

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、2016年12月1日起实施）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号，自1995年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令九届第8号，自1999年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行）；

6、《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》[财税（2016）36号]；

7、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》[财税（2016）43号]。

（二）估价所依据的有关估价标准

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3、《河南省房地产估价技术指引之一——报酬率或资本化率求取》；

4、《河南省房地产估价技术指引之二——比较法中市场状况调整》；

5、《河南省房地产估价技术指引之三——估价假设和限制条件运用》；



6、《河南省房地产估价技术指引之四（试行）——营业税改征增值税后房地产估价中应注意的问题》；

7、《河南省房地产估价技术指引之五——估价方法选用及估价结果确定》；

8、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1、《郑州高新技术产业开发区人民法院委托书》；

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。

（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、注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；

2、估价对象所在区域的同类房地产市场状况及房地产市场交易等数据资料；

3、估价对象所在区域的城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

4、其他有关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（一）方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《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】，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法、收益法对估价对象房地产价值进行测算，选用方法的理由及各方法定义如下：

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。适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，估价对象规划用途为成套住宅，所在区域与估价对象类似的交易可比实例较多，故本次评估选取比较法进行估价。

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。收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为住宅物业，目前周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取收益法进行估价。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，且正常使用，故本次评估不选取假设开发法进行估价。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。因估价对象为成熟区域内开发完成后房地产中的单套住宅，不适宜独立开发建设，且相关重要参



数资料难以获取，故本次评估不选取成本法进行估价。

(二) 本次选用估价方法定义及基本公式

1、比较法

比较法是指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。基本公式：

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。

2、收益法

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。本次采用持有加转售模式进行估价，基本公式：

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

式中：V-收益价值；A_i-期间收益；V_t-期末转售收益；Y_i-未来第 i 年的报酬率；Y_t-期末报酬率；t-持有期。

十、估价结果

我公司接受委托后，注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》和有关法律、法规，遵循估价原则，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，运用适宜的方法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果为：估价对象在价值时点的房地产市场价值为¥113.71 万元，大写金额：人民币壹佰壹拾叁万柒仟壹佰元整，建筑面积单价为 14085



元/平方米。

估价结果内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价的假设和限制条件下，含室内装饰装修和分摊的土地使用权（含土地出让金），不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益下的价值；没有扣除预期交易时的处置费用和税金。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姚慧	4120150025		2020年05月27日
张玉洁	4120170082		2020年05月27日

十二、实地查勘期

2020年05月21日

十三、估价作业期

2020年05月15日—2020年05月27日

河南开源房地产估价有限公司

二〇二〇年五月二十七日



附 件

- 一、《郑州高新技术产业开发区人民法院委托书》复印件；
- 二、估价对象位置图；
- 三、估价对象内外部状况照片；
- 四、《不动产登记资料查询结果证明》（房屋）复印件；
- 五、房地产估价机构营业执照复印件；
- 六、房地产估价机构备案证书复印件；
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件。



开源评估
KAIYUAN APPRAISAL

CAA

China
Appraisal
Association

中估
联行

估价对象位置图





开源评估
KAIYUAN APPRAISAL



China
Appraisal
Association

中估联行

估价对象照片 (HKF2020002417)

