

涉执房地产处置司法 评估报告

估价报告编号：豫新诚泰评字（S2022）第 008020F 号

估价项目名称：河南省周口市鹿邑县卫真办事处江南名府翡翠
013 栋 3-1、014 栋 3-1、015 栋 3-1、香水 012
四套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：河南省鹿邑县人民法院

房屋权属人：鹿邑县金昌房地产置业有限公司

房地产估价机构：新乡市诚泰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李光龙（注册号 4120180122）

阴会武（注册号 4120150111）

估价报告出具日期：二〇二二年七月五日

致估价委托人函

河南省鹿邑县人民法院：

承蒙贵院委托，我公司对所有权人为鹿邑县金昌房地产置业有限公司、位于河南省周口市鹿邑县卫真办事处江南名府翡翠 013 栋 3-1、014 栋 3-1、015 栋 3-1、香水 012 四套住宅，总建筑面积 915.00m²的房地产市场价值进行了评估。

估价对象：

1、估价对象基本状况

估价对象坐落为河南省周口市鹿邑县卫真办事处江南名府翡翠 013 栋 3-1、014 栋 3-1、015 栋 3-1、香水 012 四套住宅，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为国有出让/商品房，用途为城镇住宅用地，其他商服用地/非成套住宅，宗地面积为 48536.00 平方米，总建筑面积 915.00 m²，房屋建成年代为 2011 年，建筑结构为混合结构，总层数为 3 层，估价对象所在楼层为 1-3 层，通水、通电、有天然气接口。

2、估价对象权益状况

根据估价委托人提供资料显示：估价对象房屋所有权人为鹿邑县金昌房地产置业有限公司，不动产权证书号为：013 栋为豫（2016）鹿邑县不动产权第 0000029 号、014 栋为豫（2016）鹿邑县不动产权第 0000030 号、015 栋为豫（2016）鹿邑县不动产权第 0000031 号、香水 012 为豫（2016）鹿邑县不动产权第 0000026 号，房屋总建筑面积 915.00 m²，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为国有出让/商品房，用途

为城镇住宅用地，其他商服用地/非成套住宅，宗地面积为 48536.00 平方米，总层数为 3 层，估价对象所在楼层为 1-3 层。

房屋情况详见下表：

序号	房屋所有权人	产权证号	坐落	房屋结构	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	建成年代	用途	装修状况
1	鹿邑县金昌房地产置业有限公司	豫(2016)鹿邑县不动产权第0000029号	江南名府翡翠013栋3-1	混合	1-3/3	226.00	2011	非成套住宅	毛坯房
2	鹿邑县金昌房地产置业有限公司	豫(2016)鹿邑县不动产权第0000030号	江南名府翡翠014栋3-1	混合	1-3/3	226.00	2011	非成套住宅	毛坯房
3	鹿邑县金昌房地产置业有限公司	豫(2016)鹿邑县不动产权第0000031号	江南名府翡翠015栋3-1	混合	1-3/3	206.00	2011	非成套住宅	毛坯房
4	鹿邑县金昌房地产置业有限公司	豫(2016)鹿邑县不动产权第0000026号	江南名府香水012	混合	1-3/3	257.00	2011	非成套住宅	毛坯房
合计						915.00			

估价对象财产范围包括房屋和室内外不可移动的装饰装修、设施设备及相关分摊的土地使用权，不包含动产、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：二〇二二年六月十六日

价值类型：

本次估价价值类型为市场价值。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。

估价方法：比较法和收益法**估价结果：**

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》、《河南省房地产估价技术指引》、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见（试行）》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，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，在难以采用其他估价方法的情况下，采用比较法和收益法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 796.83 万元，大写：人民币柒佰玖拾陆万捌仟叁佰元整。

各评估结果详见下表：

序号	房屋所有权人	产权证号	坐落	房屋结构	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	建成年代	用途	装修状况	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	鹿邑县金昌房地产置业有限公司	豫(2016)鹿邑县不动产权第0000029号	江南名府翡翠013栋3-1	混合	1-3/3	226.00	2011	非成套住宅	毛坯房	8708	196.81
2	鹿邑县金昌房地产置业有限公司	豫(2016)鹿邑县不动产权第0000030号	江南名府翡翠014栋3-1	混合	1-3/3	226.00	2011	非成套住宅	毛坯房	8708	196.81
3	鹿邑县金昌房地产置业有限公司	豫(2016)鹿邑县不动产权第0000031号	江南名府翡翠015栋3-1	混合	1-3/3	206.00	2011	非成套住宅	毛坯房	8709	179.40
4	鹿邑县金昌房地产置业有限公司	豫(2016)鹿邑县不动产权第0000026号	江南名府香水012	混合	1-3/3	257.00	2011	非成套住宅	毛坯房	8709	223.81
合计						915.00					796.83

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，同时还应考虑转让过程中应缴纳的相关税费。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、在评估结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化时，估价结果应当进行相应调整。

3、委托人或者评估报告使用人应按照国家法律法规和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为对估价对象处置成交价的保证。

5、处置非成套住宅时还应考虑是否拖欠水电费、物业管理费等。

新乡市诚泰房地产评估有限公司



二〇二二年七月五日

目 录

一、估价师声明.....	7
二、估价的假设和限制条件.....	9
一、本次估价的一般假设:	9
二、背离事实假设	10
三、不相一致假设	10
四、依据不足假设	10
五、报告使用限制条件	11
六、需要说明的其他事项	12
三、估价结果报告.....	13
一、估价委托人:	13
二、房地产估价机构	13
三、估价目的	13
四、估价对象	13
五、价值时点:	20
六、价值类型	20
七、估价原则	20
八、估价依据	21
九、估价方法	23
十、估价结果	25
十一、参加估价的注册房地产估价师	25
十二、实地查勘期	26
十三、估价作业期	26
十四、估价报告应用的有效期	26
四、附 件.....	27
1、 河南省鹿邑县人民法院委托案件委托书复印件。	27
2、 估价对象周边及外部状况照片。	27
3、 《不动产权证书》复印件。	27
4、 估价机构营业执照复印件。	27
5、 估价机构资格证书复印件。	27
6、 估价师资格证书复印件。	27

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 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。
- 4、我们对本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。
- 5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6、注册房地产估价师已于二〇二二年六月十六日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于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，以及对其他被遮盖、未暴露、难以接触到部分进行检视的责任。
- 7、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。
- 8、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错误时，请通知房地产估价机构进行更正。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李光龙	4120180122		二〇二二年七月五日
阴会武	4120150111		二〇二二年七月五日

二、估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设：

1. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》复印件及有关资料，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，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载建筑面积大体相当。

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. 委托人未明确评估对象有欠缴税金及相关费用，本次评估未考虑欠缴税金及相关费用的影响

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。

本次评估无未定事项假设。

三、背离事实假设

估价对象为人民法院拟拍卖的房地产，根据房地产司法拍卖（变卖）估价的需要，本次估价不考虑房地产被查封、抵押权和其他担保物权和其他优先受偿权以及租赁权、用益物权等因素，对评估价值的影响。

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权利人不一致，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。

估价对象无不相一致假设。

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及对相应的估价对象状况的合理假定。本次评估未能入户，经与委托方沟通及查勘情况，假设本次评估 013 栋、014 栋、015 栋、香水 012 室内为毛坯房。

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、本估价报告估价结果为房地产市场价值，按照既定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。

3、本估价报告的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。

4、本估价报告以估价委托人提供的资料和注册房地产估价师的实地勘查为依据，注册房地产估价师对估价委托人提供资料的真实性未作调查，如因资料真实性问题引起估价对象价格失真，本公司不承担相应责任。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在估价机构管理机构审查报告时提供给估价机构管理机构。

6、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。并且本估价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。

7、未经估价机构书面同意，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，亦不得以其他方式公开发表，使用估价报告的复印件无效。

8、本报告由新乡市诚泰房地产评估有限公司负责解释。

七、需要说明的其他事项

1、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

2、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。

3、估价中无法考虑不可抗力等因素对估价对象造成的意外损害。

4、本估价结果未考虑估价对象所拖欠的水费、电费及物业费等因素的影响。

5、本次评估报告结果是按照法律法规规定的税费负担方式，转让人和买受人各自负担方式下的市场价格。

三、估价结果报告

一、估价委托人：

估价委托人全称：河南省鹿邑县人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构全称：新乡市诚泰房地产评估有限公司

法定代表人：王建新

机构地址：新乡市红旗区国贸中心 C 座 1 单元 1610 室

统一社会信用代码：91410781672899557J

备案等级：二级

证书编号：B41070032 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、估价对象财产范围的界定：

估价对象位于河南省周口市鹿邑县卫真办事处江南名府翡翠 013 栋 3-1、014 栋 3-1、015 栋 3-1、香水 012 四套住宅，房屋所有权人为鹿邑县金昌房地产置业有限公司，不动产权证书号为：013 栋为豫（2016）鹿邑县不动产权第 0000029 号、014 栋为豫（2016）鹿邑县不动产权第

0000030号、015栋为豫(2016)鹿邑县不动产权第0000031号、香水012为豫(2016)鹿邑县不动产权第0000026号,权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权,权利性质为国有出让/商品房,用途为城镇住宅用地,其他商服用地/非成套住宅,宗地面积为48536.00平方米,房屋建筑面积为915.00 m²,混合结构,总层数3层,估价对象位于1-3层,房屋建成年代为2011年。

房屋情况详见下表:

序号	房屋所有权人	产权证号	坐落	房屋结构	所在层/总层数	建筑面积(m ²)	建成年代	用途	装修状况
1	鹿邑县金昌房地产置业有限公司	豫(2016)鹿邑县不动产权第0000029号	江南名府翡翠013栋3-1	混合	1-3/3	226.00	2011	非成套住宅	毛坯房
2	鹿邑县金昌房地产置业有限公司	豫(2016)鹿邑县不动产权第0000030号	江南名府翡翠014栋3-1	混合	1-3/3	226.00	2011	非成套住宅	毛坯房
3	鹿邑县金昌房地产置业有限公司	豫(2016)鹿邑县不动产权第0000031号	江南名府翡翠015栋3-1	混合	1-3/3	206.00	2011	非成套住宅	毛坯房
4	鹿邑县金昌房地产置业有限公司	豫(2016)鹿邑县不动产权第0000026号	江南名府香水012	混合	1-3/3	257.00	2011	非成套住宅	毛坯房
合计						915.00			

以上估价对象包括房屋和室内外不可移动的设施设备及相应分摊的土地使用权,不包含动产、债权债务及其他特许经营权等。

2、估价对象基本状况

(1) 名称: 估价对象为河南省周口市鹿邑县卫真办事处江南名府翡翠013栋3-1、014栋3-1、015栋3-1、香水012四套住宅。

(2) 坐落：位于河南省周口市鹿邑县卫真办事处江南名府翡翠 013 栋 3-1、014 栋 3-1、015 栋 3-1、香水 012 四套住宅。

(3) 财产范围：估价对象财产范围包括房屋和室内外不可移动的设施设备及相关分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务等。

(4) 规模：估价对象房屋总建筑面积为 915.00 m²。

(5) 用途：规划用途为非成套住宅，实际用途为住宅。

(6) 权属：估价对象房屋所有权人为鹿邑县金昌房地产置业有限公司。

(7) 房屋建成年代为 2011 年。

3、估价对象实体状况：

(1) 土地基本状况

估价对象位于河南省周口市鹿邑县卫真办事处江南名府翡翠 013 栋 3-1、014 栋 3-1、015 栋 3-1、香水 012 四套住宅，估价对象所在位置处于鹿邑县博德路与栾台路交叉口东北角，地势较高，土地平坦，地质条件较好，宗地红线内通路、通上水、通下水、通电、通讯、通天然气，已达到“六通一平”标准；宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通天然气，宗地红线外已达到“六通一平”标准，土地开发程度较高。

(2) 建筑物基本状况

估价对象位于河南省周口市鹿邑县卫真办事处江南名府翡翠 013 栋 3-1、014 栋 3-1、015 栋 3-1、香水 012 四套住宅，权利类型为国有建设

土地使用权/房屋所有权，权利性质为国有出让/商品房，用途为城镇住宅用地，其他商服用地/非成套住宅，宗地面积为 48536.00 平方米，实际用途为住宅，总建筑面积 915.00 m²，房屋建成年代为 2011 年，为混合结构，总层数为 3 层，估价对象所在楼层为 1-3 层，南北朝向，建筑平面布局层高约为 2.96 米，房屋状况如下：

② 结构：估价对象所在楼房为混合结构。

②外装修：估价对象所在楼房外刷涂料。

③ 门窗：估价对象所在楼房外安装断桥铝窗，入户门为防盗门。

③ 装饰装修：

楼房公共部位装饰装修：估价对象为联排别墅，院落外为水泥地面，院落护栏为铁艺护栏，铁艺大门。

估价对象室内装饰装修：

估价对象均为联排别墅，室内未装修，为毛坯房。

⑤设备设施

水卫电气设施：

估价对象公共部位照明设施完备。

楼梯：估价对象为联排别墅，均有室内楼梯。

⑥维护状况：经注册房地产估价师实地查勘：估价对象房屋主体结构未有明显损坏，外部装饰装修完好，涂料无脱落现象，地面完整，门窗开关灵活，为完好房。

⑦物业管理情况：估价对象所在小区物业管理较好。

⑧配套设施状况：估价对象所在地周边有停车位置，估价对象所在周边绿化率较高，周边环境较好。

4、估价对象权益状况：

根据估价委托人提供资料显示：估价对象房屋所有权人为鹿邑县金昌房地产置业有限公司，不动产权证书号为：013 栋为豫（2016）鹿邑县不动产权第 0000029 号、014 栋为豫（2016）鹿邑县不动产权第 0000030 号、015 栋为豫（2016）鹿邑县不动产权第 0000031 号、香水 012 为豫（2016）鹿邑县不动产权第 0000026 号，房屋总建筑面积 915.00 m²，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为国有出让/商品房，用途为城镇住宅用地，其他商服用地/非成套住宅，宗地面积为 48536.00 平方米，总层数为 1-3 层，估价对象所在楼层为 1-3 层。

房屋情况详见下表：

序号	房屋所有权人	产权证号	坐落	房屋结构	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	建成年代	用途	装修状况
1	鹿邑县金昌房地产置业有限公司	豫（2016）鹿邑县不动产权第 0000029 号	江南名府翡翠 013 栋 3-1	混合	1-3/3	226.00	2011	非成套住宅	毛坯房
2	鹿邑县金昌房地产置业有限公司	豫（2016）鹿邑县不动产权第 0000030 号	江南名府翡翠 014 栋 3-1	混合	1-3/3	226.00	2011	非成套住宅	毛坯房
3	鹿邑县金昌房地产置业有限公司	豫（2016）鹿邑县不动产权第 0000031 号	江南名府翡翠 015 栋 3-1	混合	1-3/3	206.00	2011	非成套住宅	毛坯房
4	鹿邑县金昌房地产置业有限公司	豫（2016）鹿邑县不动产权第 0000026 号	江南名府香水 012	混合	1-3/3	257.00	2011	非成套住宅	毛坯房
合计						915.00			

估价对象财产范围包括房屋和室内外不可移动的装饰装修、设施设备及相应分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务等。

5、估价对象区位状况：

(1) 区位状况

①坐落位置：

估价对象位于河南省周口市鹿邑县卫真办事处江南名府翡翠 013 栋 3-1、014 栋 3-1、015 栋 3-1、香水 012 四套住宅，附近临博德路、栾台路等城市主次干道，周围有鹿邑县博德小学、鹿邑县博德中学、鹿邑县实验中学、鹿邑弘德学校等教育机构，鹿邑县人民医院、真源医院、鹿邑县中医院等医疗机构，中国邮政储蓄银行（鹿邑县北关营业所）、鹿邑农商银行、中国建设银行等银行机构，众联超市、自然生活超市、润丰便民超市等配套设施，附近有法姬娜·欧洲城、万商京都小区、博德小区等住宅小区，所在区域内住宅小区聚集度较高，地理位置较为优越。

②交通便捷度：

估价对象所在小区为江南名府，位于鹿邑县博德路与栾台路交叉口东北角，道路通达度较高；估价对象所处位置周围有博德路、栾台路等城市主次干道，道路密集，交通便利；估价对象附近有多路公交站点，有鹿邑 2 路、鹿邑 3 路等多条公交线路由此经过，并且出租车可直达，估价对象所处位置对外出行便捷，所处地段没有交通管制，停车位较多，停车较为方便。

② 外部配套设施：

估价对象所在小区处于鹿邑县博德路与栾台路交叉口东北角，所在区域内道路、供排水、供电、通讯等基础设施完备，已达到“六通一平”标准，土地开发程度较高；所在区域内有鹿邑县博德小学、鹿邑县博德中学、鹿邑县实验中学、鹿邑弘德学校等教育机构，鹿邑县人民医院、真源医院、鹿邑县中医院等医疗机构，中国邮政储蓄银行（鹿邑县北关营业所）、鹿邑农商银行、中国建设银行等银行机构，众联超市、自然生活超市、润丰便民超市等配套设施，所在区域内学校、医院、银行、超市等公共服务设施完善。

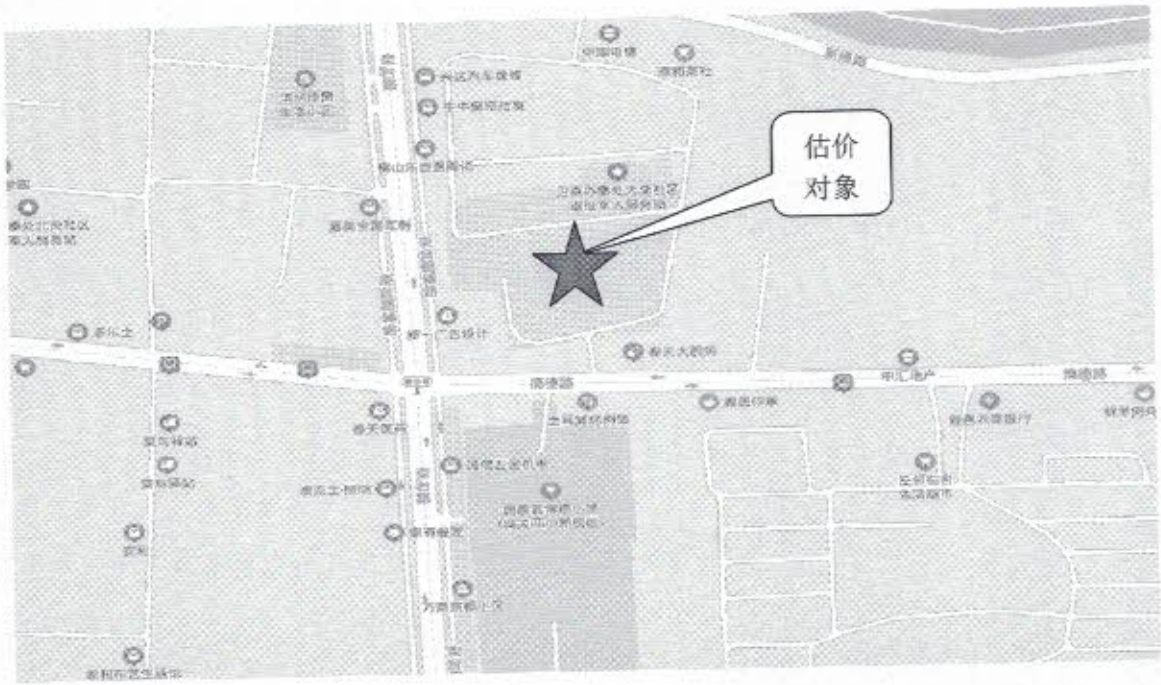
③ 环境景观：

自然环境：估价对象所处位置鹿邑县博德路与栾台路交叉口东北角，所在区域内道路整洁，卫生状况良好，估价对象周边无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站和公共厕所，没有空气、噪音、水、辐射、固体废物等污染源，所在区域内自然环境良好。

人文环境：估价对象所处区域内有法姬娜·欧洲城、万商京都小区、博德小区等住宅小区，所在区域内的居民文化程度较高，治安状况良好。

景观：估价对象所处位置景观较好。

(2) 位置图



五、价值时点：

二〇二二年六月十六日

本次价值时点估价委托人未作特别要求，注册房地产估价师根据《房地产估价规范》规定，以注册房地产估价师实地勘查之日二〇二二年六月十六日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

估价中采用市场价值标准，即估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（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

合法原则是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）最高最佳使用原则

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。

（四）价值时点原则

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。

（五）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。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；

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》（法释〔2009〕16号）；

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》（法释〔2018〕15号）；

8、《不动产登记暂行条例》；

9、《不动产登记暂行条例实施细则》；

10、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）。

（二）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、《河南省房地产估价技术指引》；

8、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见（试行）》。

（三）估价委托人提供的有关资料

1、河南省鹿邑县人民法院委托书；

2、《不动产权证书》复印件；

3、其他资料。

（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勘察取得资料；

2、注册房地产估价师市场调查居住类资料；

- 3、河南省鹿邑县概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
- 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。

九、估价方法

（一）估价方法适用性

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013，在房地产估价中，应根据估价目的及估价对象的特点，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、假设开发法四种。

比较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；收益法适用于收益性房地产的估价；成本法一般适用于可独立开发的整体房地产的估价，在不宜采用收益法、收益法、假设开发法进行估价的情况下通常采用成本法估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产估价。

（二）理论上不适用的估价方法

本次对多层步梯房地产的市场价值进行估价，估价前提为维持现状、继续利用。从理论上讲，假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，不适用继续利用的估价，因此，不能选用假设开发法。

（三）理论上适用的估价方法

理论上，居住类房地产的市场价值估价适用比较法、成本法、收益法。

1、选用估价方法

由于在估价对象同一供求圈内房地产市场有一定的交易量，房地产市场上类似交易实例较多，且修正、调整体系完善，故首选比较法估价。估价对象为商业用房，在鹿邑县区内同类租赁实例较多，宜选用收益法估价。

2、未选用估价方法

虽然理论上对居住类房地产估价也可以采用成本法，但考虑到成熟居住区土地取得成本及分摊比例、开发利润等重要数据不易搜集掌握，故无法采用成本法估价。

根据以上分析，本次宜采用比较法和收益法进行评估。

（四）估价方法的定义

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。

（五）估价测算的简要内容

本次估价采用比较法和收益法分别测算估价对象房地产的比较价值和收益价值，然后根据比较价值和收益价值的可信程度，采用加权算术平均法确定估价对象的市场价值。

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，采用科学的估价方法，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，在难以采用其他估价方法的情况下，采用比较法和收益法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 796.83 万元，大写：人民币柒佰玖拾陆万捌仟叁佰元整。

各评估结果详见下表：

序号	房屋所有人	产权证号	坐落	房屋结构	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	建成年代	用途	装修状况	评估单价(元/m ²)	评估价值(万元)
1	鹿邑县金昌房地产置业有限公司	豫(2016)鹿邑县不动产权第0000029号	江南名府翡翠013栋3-1	混合	1-3/3	226.00	2011	非成套住宅	毛坯房	8708	196.81
2	鹿邑县金昌房地产置业有限公司	豫(2016)鹿邑县不动产权第0000030号	江南名府翡翠014栋3-1	混合	1-3/3	226.00	2011	非成套住宅	毛坯房	8708	196.81
3	鹿邑县金昌房地产置业有限公司	豫(2016)鹿邑县不动产权第0000031号	江南名府翡翠015栋3-1	混合	1-3/3	206.00	2011	非成套住宅	毛坯房	8709	179.40
4	鹿邑县金昌房地产置业有限公司	豫(2016)鹿邑县不动产权第0000026号	江南名府香水012	混合	1-3/3	257.00	2011	非成套住宅	毛坯房	8709	223.81
合计						915.00					796.83

十一、参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李光龙	4120180122	 	二〇二二年七月五日 日
阴会武	4120150111	 	二〇二二年七月五日 日

十二、实地查勘期

二〇二二年六月十六日。

十三、估价作业期

二〇二二年六月十六日至二〇二二年七月五日。

十四、估价报告应用的有效期

自二〇二二年七月五日至二〇二三年七月四日。

新乡市诚泰房地产评估有限公司

二〇二二年七月五日



四、附 件

- 1、河南省鹿邑县人民法院委托案件委托书复印件。
- 2、估价对象周边及外部状况照片。
- 3、《不动产权证书》复印件
- 4、估价机构营业执照复印件。
- 5、估价机构资格证书复印件。
- 6、估价师资格证书复印件。

河南省鹿邑县人民法院
对外委托案件移送表

案件名称	申请执行人河南鹿邑农村商业银行股份有限公司与被执行人鹿邑县金昌房地产置业有限公司、安徽省合盛房地产开发集团有限公司、许霞、盛和平、高光志、龙苗苗、王斌、夏红丽、位飞飞、张慧玲、余金全、秦玉梅金融借款合同纠纷一案	
相关当事人情况	见民事判决书。	
简要案情	见民事判决书。	
委托事项	评估被执行人鹿邑县金昌房地产置业有限公司所有的坐落于河南省周口市鹿邑县卫真办事处江南名府翡翠 013 栋 3-1 权属证书豫（2016）鹿邑县不动产权第 0000029 号、坐落于河南省周口市鹿邑县卫真办事处江南名府翡翠 014 栋 3-1 权属证书豫（2016）鹿邑县不动产权第 0000030 号 0000030 号、坐落于河南省周口市鹿邑县卫真办事处江南名府翡翠 015 栋 3-1 权属证书豫（2016）鹿邑县不动产权第 0000031 号、坐落于河南省周口市鹿邑县卫真办事处江南名府香水 012 权属证书豫（2016）鹿邑县不动产权第 0000026 号及坐落于鹿邑县博德大道东段北侧（江南名府）房权证鹿房字第 0022781 号用于抵押的 2703.28 平方米的房地产。	



Vivo X60 Pro - ZEISS
2023/09/16 12:55



Vivo X60 Pro - ZEISS
2023/09/16 12:55



Vivo X60 Pro - ZEISS
2023/09/16 12:55



Vivo X60 Pro - ZEISS
2023/09/16 12:55



Vivo X60 Pro - ZEISS
2023/09/16 12:55



Vivo X60 Pro - ZEISS
2023/09/16 12:55



Vivo X60 Pro - ZEISS
2023/09/16 12:55

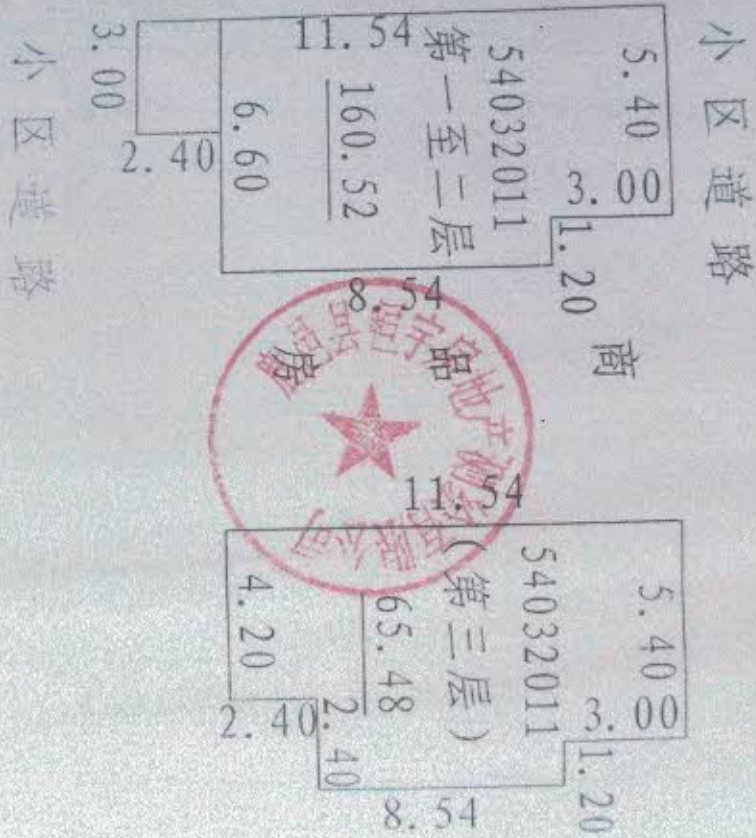


Vivo X60 Pro - ZEISS
2023/09/16 12:55

权利人	豫城县金昌房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	河南省郑州市鹿邑县王瓦办事处江南名府御翠013栋3-1
不动产单元号	411429 213007 GB00001 F00030025
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利用途	国有出让 / 商品房
地 类	城镇住宅用地, 其他商服用地 / 非成套住宅
宗 地	宗地面积: 48536.00㎡ 房屋建筑面积: 226.00㎡
权利期限	国有建设用地使用权, 2010年10月29日起, 2050年10月29日止, 2010年10月29日起, 2080年10月29日止
其他事项	房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 3 所在层数: 第1层, 第2层, 第3层 房屋竣工时间: 2011 转让人: 豫城县金昌房地产开发有限公司

宗地面积: 48536.00㎡
房屋建筑面积: 226.00㎡

商 品 房

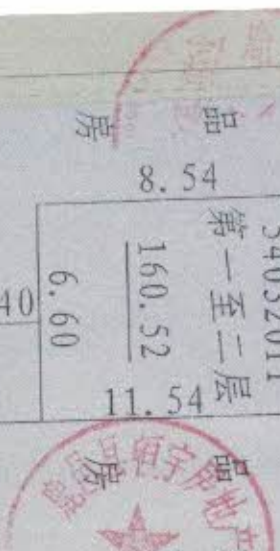
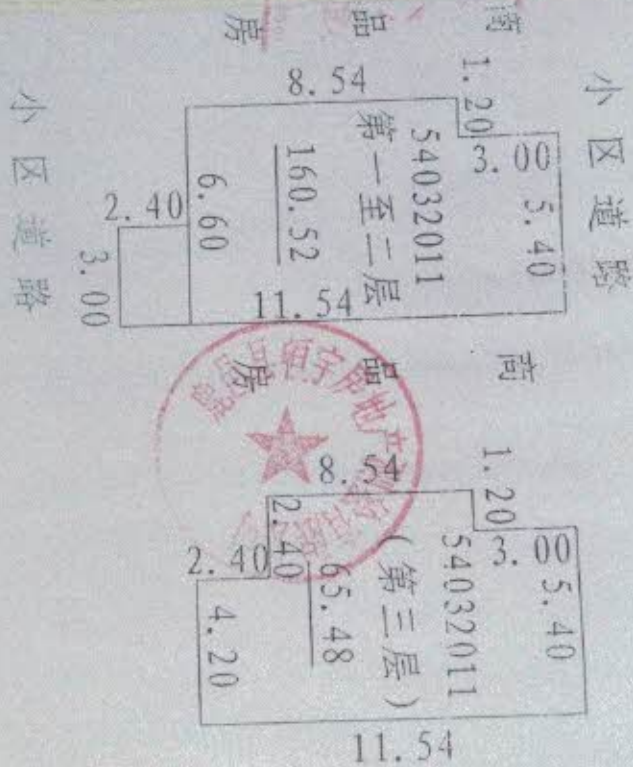


比例尺 1: 200



权利人	鹿邑县金昌房地产置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	河南省周口市的鹿邑县卫真办事处红庙乡葛寨014163-1
不动产单元号	411628 213007 0000001 F00030017
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	国有出让 / 商品房
用途	城镇住宅用地 / 其他商服用地 / 非成套住宅
面积	宗地面积: 48536.00㎡ 房屋建筑面积: 226.00㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2010年10月29日 起 2050年10月29日 止, 2010年10月29日 起 2080年10月29日 止
权利其他状况	房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 3 所在层数: 第1层, 第2层, 第3层 房屋竣工时间: 2011 持证人: 鹿邑县金昌房地产置业有限公司

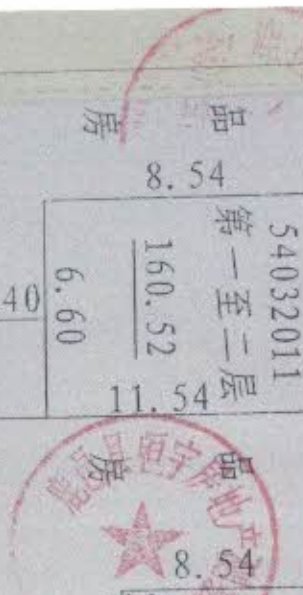
证书页数: 1
附注:

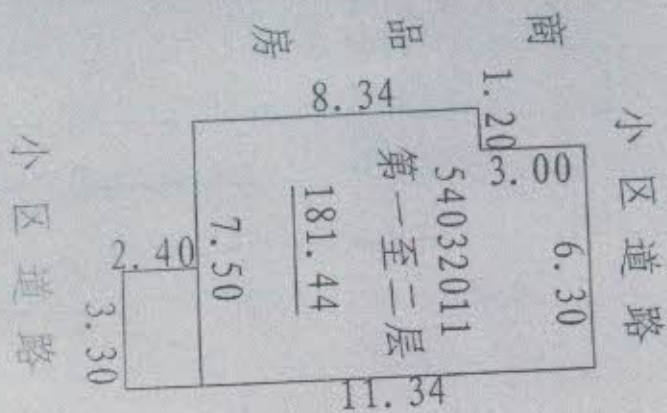


权利人	豫地登金品房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	河南省周口郸城县王真办事处江南名府源翠015栋3-1
不动产单元号	411626-243007-0200001-P00030021
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	国有出让 / 商品房
用途	城镇住宅用地, 其他商服用地 / 非成套住宅
面积	宗地面积: 48536.00㎡ 房屋建筑面积: 206.00㎡
使用期限	国有建设用地使用权: 2010年10月29日 至 2060年10月29日 止, 2010年10月29日 起, 2080年10月29日 止
其他	房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 3 所在层数: 第1层, 第2层, 第3层 房屋竣工时间: 2011 持证人: 豫地登金品房地产开发有限公司



比例尺1: 200





比例尺: 200

豫 (2016) 鹿邑县 不动产权第 0000026 号

权利人	鹿邑县金昌房地产置业有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	河南省周口鹿邑县五真办事处江南名府香水013
不动产单元号	411628 213807 (200900) F000R0013
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	国有出让 / 商品房
用途	城镇住宅用地, 其他房屋用地 / 非成套住宅
面积	宗地面积: 48536.00㎡ 房屋建筑面积: 257.00㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2010年10月29日 起 2050年10月29日 止, 2010年10月29日 起 2050年10月28日 止
房屋结构	混合结构
房屋总层数	3 所在层数: 第1层, 第2层, 第3层
房屋竣工时间	2011
转让人	鹿邑县金昌房地产置业有限公司

备注本数: 1
册数:



202208172



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91410781672899557J

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称	新乡市诚泰房地产评估有限公司	注册资本	壹佰万圆整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2001年05月31日
法定代表人	王建新	营业期限	2001年05月31日至2034年05月30日
经营范围	一般项目：房地产评估；房地产咨询；土地调查评估服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可项目：测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）		
住所	新乡市红旗区金穗大道（中）402号国贸中心C座1单元1610室		



登记机关

2022年07月04日

此复印件仅供本评估报告附件使用，再复印无效

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL
COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：新乡市诚泰房地产评估有限公司
法定代表人：王建新
(执行事务合伙人)

住所：新乡市红旗区金穗大道(中)402号国贸中心C座1单元1610室
统一社会信用代码：91410781672899557J
备案等级：二级
证书编号：B41070032
有效期限：2022年6月30日 至 2025年6月29日



此复印件仅供本评估报告附件使用

再复印无效



发证机关(公章)
二〇二五年六月三十日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to prepare real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

此复印件仅供本评估报告附件使用,再复印无效



No. 00248144

姓名 / Full name

阴合武

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410711197704244511

注册号 / Registration No.

4120190111

执业机构 / Employer

新乡市诚泰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-26

持证人签名 / Holder's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to prepare real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

此复印件仅供本评估报告附件使用,再复印无效



No. 00248308

姓名 / Full name

李光亮

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410781199012140814

注册号 / Registration No.

4120190122

执业机构 / Employer

新乡市诚泰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-26

持证人签名 / Holder's signature

