

涉执房地产处置司法评估报告

豫郑中正评字[2022] 081433A 号

估价项目名称：李薇名下位于荥阳市贾峪镇洞林寺村郑州
碧桂园二期 198 号楼 1 单元 6 层 602 号住
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：河南中正房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李佳飞 注册号 4120180060

南 冲 注册号 4120200050

估价报告出具日期：2022 年 08 月 12 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，我公司对李薇名下位于荥阳市贾峪镇洞林寺村郑州碧桂园二期 198 号楼 1 单元 6 层 602 号建筑面积为 170.77 平方米的住宅用房（以下简称估价对象）进行了房地产市场价格评估。

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：依据估价委托人提供的《郑州高新技术产业开发区人民法院委托书》【（2022）豫 0108 执恢 425 号】、《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》复印件等记载的内容，估价对象位于荥阳市贾峪镇洞林寺村郑州碧桂园二期 198 号楼 1 单元 6 层 602 号，产权人为李薇，不动产权证号为豫（2020）荥阳市不动产权第 0033068 号，建筑面积为 170.77 平方米，房屋用途为住宅，建筑结构为钢混结构，房屋总层数为 6 层，所在层数为第 6 层。

估价对象范围包含建筑面积为 170.77 平方米的房屋及其相应分摊的国有土地使用权，不包含室内可移动物品的价值及其他债权债务等。

价值时点：2022 年 08 月 02 日（实地查勘之日）。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价对象于价值时点的房地产评估价值为人民币 141.40 万元，大写：人民币壹佰肆拾壹万肆仟元整，建筑面积单价为 8280 元/平方米。

特别提示：

1、本次估价结果是在满足估价假设和限制条件下成立的结果；估价报告使用者应合理使用评估价值，在估价报告使用期限内，关注可能由于房地产

政策、房地产市场状况等因素变化可能对估价对象价值造成的影响。

2、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及交易风险等。

3、估价对象处置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。

4、本次估价结果是以法律法规规定的转让人和买受人各自负担相关税费为前提。

5、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。



河南中正房地产资产评估有限公司

法定代表人：

秦伟

2022年08月12日

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：河南中正房地产资产评估有限公司

法定代表人：秦伟

地 址：郑州市郑东新区正光路 52 号附 46 号金庄社区门面房 6 楼
601 号

备案等级：一级

证书编号：B41010131

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、估价对象范围

估价对象为荥阳市贾峪镇洞林寺村郑州碧桂园二期 198 号楼 1 单元 6 层 602 号住宅房地产，建筑面积为 170.77 平方米。估价对象范围包含建筑面积为 170.77 平方米的房屋及其相应分摊的国有土地使用权，不包含室内可移动物品的价值及其他债权债务等。

2、估价对象区位状况

(1) 位置状况

估价对象坐落于荥阳市贾峪镇洞林寺村郑州碧桂园二期 198 号楼 1 单元 6 层 602 号，所在小区为“郑州碧桂园 2 期”，位于荥阳市贾峪镇环城南路与红石街交叉口西北侧。

(2) 交通状况

区域内有环城南路、洞林湖环路、红石街等多条道路，道路通达，附近有刘堂定制专线西线公交车经过；交通出行较便捷。

(3) 周围环境状况

估价对象周边自然环境状况良好。附近有洞林社区、东原阅境、福晟南山府、郑州碧桂园别墅区等居住社区；还有贾峪镇第二中心幼儿园洞林寺北分园、新密市白寨镇柳沟小学、丹尼斯全日鲜(碧桂园店)、首创奥特莱斯等，居住环境较好。

(4) 基础设施和公共服务设施状况

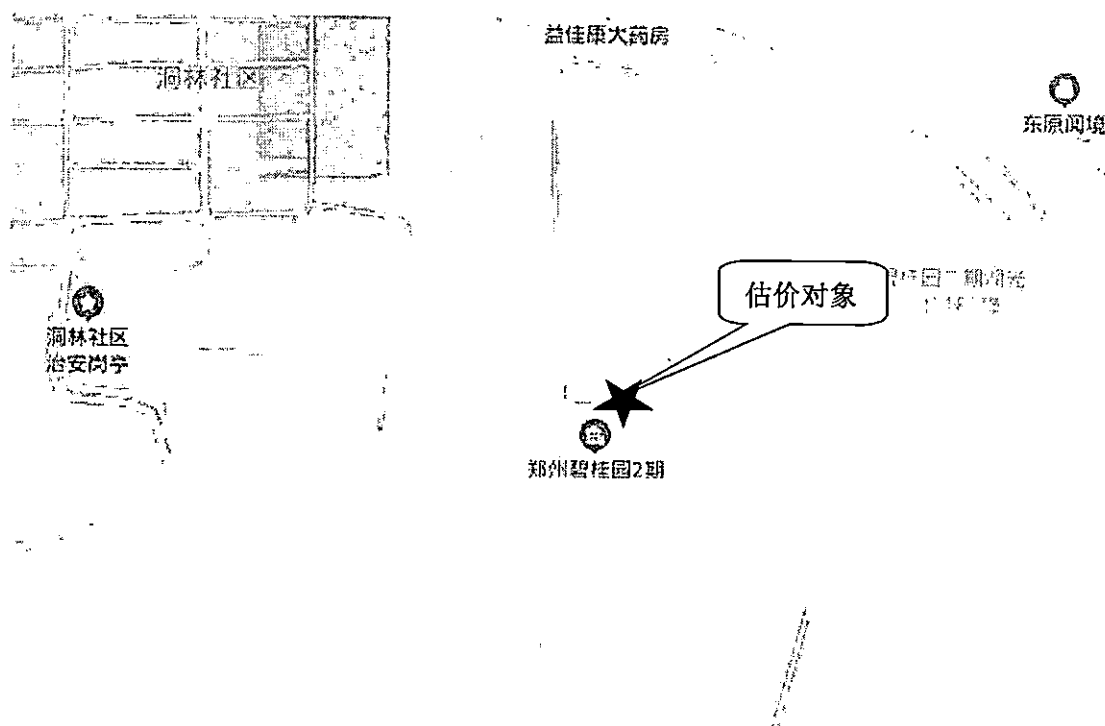
区域内基础设施达到“七通”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气、通暖气，基础设施完善。

估价对象周边有荥阳农商银行 24 小时自助银行、洞林寺新村卫生所、洞林湖公园等，公共服务设施较完备。

(5) 所处楼栋、楼层、朝向

估价对象所处楼栋为“郑州碧桂园 2 期”198 号楼，所在楼层为第 6 层，朝向为南北朝向。

估价对象位置图：



3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况描述

估价对象位于荥阳市贾峪镇环城南路与红石街交叉口西北侧，所在宗地形状较规则，有效利用率较高，地势较平坦，土壤无污染，开发程度达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气、通暖气及场地平整。

(2) 建筑物实物状况描述

估价对象为荥阳市贾峪镇洞林寺村郑州碧桂园二期 198 号楼 1 单元 6 层 602 号的住宅用房，房屋用途为住宅，建筑面积为 170.77 平方米，建筑结构为钢混结构，房屋总层数为 6 层，所在层数为第 6 层，估价对象二梯二户，户型为五室二厅一厨二卫（顶楼复式），带大露台。

装修情况：估价对象外立面部分贴瓷片、部分喷真石漆，入户处安装防盗门，窗户为彩钢窗。客厅、餐厅：地面铺地板砖，墙面、顶棚刷乳胶漆；卧

室：地面铺木地板，墙面、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。

配套状况：水、电、电话、宽带、有线电视、天然气、暖气、电梯、楼宇对讲系统等。

4、估价对象权益状况

依据估价委托人提供的资料，估价对象产权人为李薇，不动产权证号为豫（2020）荥阳市不动产权第 0033068 号。抵押信息：2020-08-26 转移抵押合并办理，权利人：中国工商银行股份有限公司郑州南阳路支行，抵押金额：148 万元。于价值时点，因申请执行人中国工商银行股份有限公司郑州南阳路支行与被执行人孔海涛、李薇借款合同纠纷一案，估价对象已被查封。

五、价值时点

本次估价以实地查勘之日 2022 年 08 月 02 日为价值时点。

六、价值类型

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。

七、估价原则

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

1、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。

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。

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检察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，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、权属证书、有关批文和合同等。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

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。

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。

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。

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的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，使它们互相接近。

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。

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原则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。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

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》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

(2) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过）；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

(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) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；
- (4)《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（修订）（豫房估协〔2018〕16号，自2018年5月1日起施行）
- (5)《河南省房地产估价技术指引》；
- (6) 其他有关标准或规范。

3、估价取值依据

- (1) 估价委托人提供的资料《郑州高新技术产业开发区人民法院委托书》【（2022）豫0108执恢425号】复印件；
- (2) 估价委托人提供的资料《不动产登记资料查询结果证明（房屋）》复印件；
- (3) 注册房地产估价师现场查勘、市场调查及注册房地产估价师掌握的有关资料；
- (4) 其他资料。

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、收益法、成本法、假设开发法等几种。注册房地产估价师认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘和调查后，根据估价对

象的特点和实际情况，选用适当的估价方法进行评估。

比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。估价对象所在地区房地产市场发育较充分，区域内类似物业的市场交易实例较多，故宜采用比较法进行评估。

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。估价对象房屋用途属于住宅，通过出租可获得持续的收益，且估价对象所在区域的类似物业出租成交较活跃，租金收益较易获取，具备采用收益法进行估价测算的条件，故此次估价适宜采用收益法进行评估。

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。近几年当地房地产市场发展较快，从成本角度已较难反映出估价对象的房地产价值，故不宜采用成本法进行评估。

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的价值或价格的方法。估价对象房屋用途为住宅，属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次宜采用比较法和收益法进行评估，舍去其它估价方法。

十、估价结果

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，并在认真分析所掌握资料与影响估价对象诸因素的基础上，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 141.40 万元，大写：人民币壹佰肆拾壹万肆仟元整，建筑面积单价为 8280 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
李佳飞	4120180060		2022 年 08 月 12 日
南 冲	4120200050		2022 年 08 月 12 日

十二、实地查勘期

2022 年 08 月 02 日

十三、估价作业期

2022 年 08 月 02 日至 2022 年 08 月 12 日。

十四、估价报告使用期限

2022 年 08 月 12 日至 2023 年 08 月 11 日。