

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 007001A 号

估价项目名称：河南省周口市鹿邑县鸣鹿路北段东侧鸣鹿国际
一号楼 1807 号、2008 号、2102 号、2105 号、
2106 号五套住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：河南省鹿邑县人民法院

房屋权属人：鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司

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：二〇二二年六月三十日

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宁鹿房地产开发有限公司、位于河南省周口市鹿邑县鸣鹿路北段东侧鸣鹿国际一号楼 1807 号、2008 号、2102 号、2105 号、2106 号五套住宅，总建筑面积 488.89m²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鸣鹿路北段东侧鸣鹿国际一号楼 1807 号、2008 号、2102 号、2105 号、2106 号五套住宅，规划用途为住宅，总建筑面积 488.89 m²，建筑结构为钢筋混凝土结构，总层数为 28 层，估价对象所在楼层为 18 层、20 层、21 层，通水、通电。

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宁鹿房地产开发有限公司。国有土地使用证：座落鹿邑县鸣鹿路北段东侧，地类（用途）为商业，使用权类型为出让终止日期为 2053 年 7 月 2 日，使用权面积为 4342 平方米；建设用地规划许可证：地字第(2013)011 号用地位置为鸣鹿路东侧、鹿辛运河北侧，用地性质为商业，用地面积 4342 平方米；建设工程规划许可证：建字第（2013）008 号，建设位置为鸣鹿路北段东侧，建设规模为 37600 平方米；建筑工程施工许可证：编号 412725201312200101，工程名称为鸣鹿国际，建设地址为鸣鹿路北段东侧，建设规模 37600 平方米；商品房预售许可证：周房预售证第

41272520140416002 号, 预售总建筑面积 21795 平方米, 房屋坐落于鹿邑县鸣鹿路北段东侧, 房屋用途性质为住宅 6 至 20 层、商铺 1 至 5 层, 预售对象为商品房。评估对象总建筑面积 488.89 m², 总层数为 28 层, 估价对象所在楼层为 18 层、20 层、21 层。

房屋情况详见下表:

序号	房屋所有权人	坐落	房屋结构	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	用途	装修状况
1	鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 1807	钢筋混凝土	18/28	102.06	居住用房	毛坯房
2	鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 2008	钢筋混凝土	20/28	134.60	居住用房	毛坯房
3	鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 2102	钢筋混凝土	21/28	47.59	居住用房	毛坯房
4	鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 2105	钢筋混凝土	21/28	102.58	居住用房	毛坯房
5	鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 2106	钢筋混凝土	21/28	102.06	居住用房	毛坯房
合计					488.89		

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。

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 178.21 万元，大写：人民币壹佰柒拾捌万贰仟壹佰元整。

各评估结果详见下表：

序号	房屋所有权人	坐落	房屋结构	所在层/ 总层数	建筑面积 (m ²)	用途	装修状 况	评估单价 (元/m ²)	评估价 值(万 元)
1	鹿邑县宁鹿房地 产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 1807	钢筋混凝土	18/28	102.06	居住 用房	毛坯房	3722	37.99
2	鹿邑县宁鹿房地 产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 2008	钢筋混凝土	20/28	134.60	居住 用房	毛坯房	3722	50.10
3	鹿邑县宁鹿房地 产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 2102	钢筋混凝土	21/28	47.59	居住 用房	毛坯房	3699	17.60
4	鹿邑县宁鹿房地 产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 2105	钢筋混凝土	21/28	102.58	居住 用房	毛坯房	3544	36.35
5	鹿邑县宁鹿房地 产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 2106	钢筋混凝土	21/28	102.06	居住 用房	毛坯房	3544	36.17
合计					488.89				178.21

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法律规定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、处置居住用房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



二〇二二年六月三十日

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	10
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	26
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、 《商品房预售许可证》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		二〇二二年六月三十日
阴会武	4120150111		二〇二二年六月三十日

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《商品房预售许可证》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《商品房预售许可证》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。

本次评估无依据不足假设。

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格，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鸣鹿路北段东侧鸣鹿国际一号楼 1807 号、2008 号、2102 号、2105 号、2106 号五套住宅，房屋所有权人为鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司。国有土地使用证：座落鹿邑县鸣鹿路北段东侧，地类（用途）为商业，使用权类型为出让终止日期为 2053 年 7 月 2 日，使用权面积为 4342 平方米；建设用地规划许可证：地字第（2013）011 号用地位置为鸣鹿路东侧、鹿辛运河北侧，用地性质为商业，

用地面积 4342 平方米；建设工程规划许可证：建字第（2013）008 号，建设位置为鸣鹿路北段东侧，建设规模为 37600 平方米；建筑工程施工许可证：编号 412725201312200101，工程名称为鸣鹿国际，建设地址为鸣鹿路北段东侧，建设规模 37600 平方米；商品房预售许可证：周房预售证第 41272520140416002 号，预售总建筑面积 21795 平方米，房屋坐落于鹿邑县鸣鹿路北段东侧，房屋用途性质为住宅 6 至 20 层、商铺 1 至 5 层，预售对象为商品房。估价对象房屋建筑面积为 488.89 m²，总层数 28 层，估价对象分别位于 18 层、20 层、21 层。

房屋情况详见下表：

序号	房屋所有权人	坐落	房屋结构	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	用途	装修状况
1	鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 1807	钢筋混凝土	18/28	102.06	居住用房	毛坯房
2	鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 2008	钢筋混凝土	20/28	134.60	居住用房	毛坯房
3	鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 2102	钢筋混凝土	21/28	47.59	居住用房	毛坯房
4	鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 2105	钢筋混凝土	21/28	102.58	居住用房	毛坯房
5	鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 2106	钢筋混凝土	21/28	102.06	居住用房	毛坯房
合计					488.89		

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鸣鹿路北段东侧鸣鹿国际一号楼 1807 号、2008 号、2102 号、2105 号、2106 号五套住宅。

(2) 坐落：位于河南省周口市鹿邑县鸣鹿路北段东侧鸣鹿国际一号楼 1807 号、2008 号、2102 号、2105 号、2106 号五套住宅。

(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应分摊的土地使用权，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 488.89 m²。

(5) 用途：房屋规划用途为住宅，实际用途为住宅。

(6) 权属：估价对象房屋所有权人为鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司。

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鸣鹿路北段东侧鸣鹿国际一号楼 1807 号、2008 号、2102 号、2105 号、2106 号五套住宅，估价对象所在位置处于鹿邑县鸣鹿路与鹿辛南路交叉口东北角，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，已达到“五通一平”标准；宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线外已达到“五通一平”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鸣鹿路北段东侧鸣鹿国际一号楼 1807 号、2008 号、2102 号、2105 号、2106 号五套住宅，规划用途为住

宅，实际用途为住宅，总建筑面积 488.89 m²，为钢筋混凝土结构，总层数为 28 层，估价对象所在楼层为 18 层、20 层、21 层，估价对象平均层高约为 2.83 米，房屋状况如下：

② 结构：估价对象所在楼房为钢筋混凝土结构。

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塑钢窗。

③ 装饰装修：

楼房公共部位装饰装修：估价对象外立面刷涂料，所在楼层地面铺地板砖。

估价对象室内装饰装修：本次评估估价对象均为毛坯房。

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：估价对象设有四部电梯，正常使用电梯为两部。两部步梯。

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一般。

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一般，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宁鹿房地产开发有限公司。国有土地使用证：座落鹿邑县鸣鹿路北段东侧，地类（用途）为商业，使用权类型为出让终止日期为 2053 年 7 月 2 日，使用权面积为 4342 平方米；建设用地规划许可证：地字第(2013)011 号用地位置为鸣鹿路东侧、鹿辛运河北侧，用地性质为商业，用地面积 4342 平方米；建设工程规划许可证：建字第（2013）008 号，建设位置为鸣鹿路北段东侧，建设规模为 37600 平方米；建筑工程施工许可证：编号 412725201312200101，工程名称为鸣鹿国际，建设地址为鸣鹿路北段东侧，建设规模 37600 平方米；商品房预售许可证：周房预售证第 41272520140416002 号，预售总建筑面积 21795 平方米，房屋坐落于鹿邑县鸣鹿路北段东侧，房屋用途性质为住宅 6 至 20 层、商铺 1 至 5 层，预售对象为商品房。房屋总建筑面积 488.89 m²，规划用途为住宅，总层数为 28 层，估价对象所在楼层为 18 层、20 层、21 层。

房屋情况详见下表：

序号	房屋所有权人	坐落	房屋结构	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	用途	装修状况
1	鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 1807	钢筋混凝土	18/28	102.06	居住用房	毛坯房
2	鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 2008	钢筋混凝土	20/28	134.60	居住用房	毛坯房
3	鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 2102	钢筋混凝土	21/28	47.59	居住用房	毛坯房
4	鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 2105	钢筋混凝土	21/28	102.58	居住用房	毛坯房

5	鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 2106	钢筋混凝土	21/28	102.06	居住用房	毛坯房
合计					488.89		

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鸣鹿路北段东侧鸣鹿国际一号楼1807号、2008号、2102号、2105号、2106号五套住宅，附近临鸣鹿路、鹿辛北路、鹿辛南路、紫气大道、武平路、卫真路等城市主次干道，鸣鹿红轩幼儿园、大风车双语幼儿园、鹿邑县西关小学、西城小学、鸣鹿一中、西城中学、鹿邑县实验中学等教育机构，鹿邑县人民医院、真源医院、鹿邑县眼科医院等医疗机构，中国人民银行、中国邮政储蓄银行、鹿邑农商银行等银行机构，金博大广场、泰丰购物广场、万家福超市等配套设施，附近有滨河家园、美景小区、安居小区等住宅小区，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鸣鹿国际，位于鹿邑县鸣鹿路与鹿辛南路交叉口东北角，道路通达度较高；估价对象所处位置周围有鸣鹿路、鹿辛北路、鹿辛南路、紫气大道、武平路、卫真路等城市主次干道，道路密集，交通便利；估价对象附近有多路公交站点，有鹿邑6路、鹿邑8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鸣鹿路与鹿辛南路交叉口东北角，所在区域内道路、供排水、供电、通讯等基础设施完备，已达到“五通一平”标准，土地开发程度较高；所在区域内有鸣鹿红轩幼儿园、大风车双语幼儿园、鹿邑县西关小学、西城小学、鸣鹿一中、西城中学、鹿邑县实验中学等教育机构，鹿邑县人民医院、真源医院、鹿邑县眼科医院等医疗机构，中国人民银行、中国邮政储蓄银行、鹿邑农商银行等银行机构，金博大广场、泰丰购物广场、万家福超市等配套设施，所在区域内学校、医院、银行、超市等公共服务设施完善。

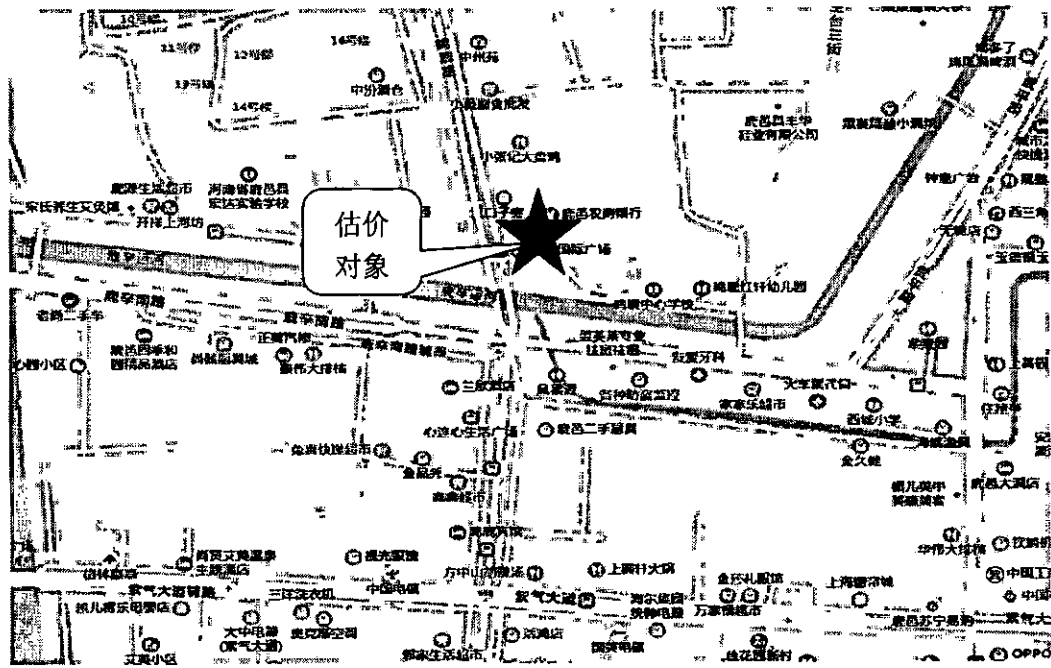
③ 环境景观：

自然环境：估价对象所处位置鹿邑县鸣鹿路与鹿辛南路交叉口东北角，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滨河家园、美景小区、安居小区等住宅小区，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、《商品房预售许可证》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 178.21 万元，大写：人民币壹佰柒拾捌万贰仟壹佰元整。

各评估结果详见下表：

序号	房屋所有权人	坐落	房屋结构	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	用途	装修状况	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 1807	钢筋混凝土	18/28	102.06	居住用房	毛坯房	3722	37.99
2	鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 2008	钢筋混凝土	20/28	134.60	居住用房	毛坯房	3722	50.10
3	鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 2102	钢筋混凝土	21/28	47.59	居住用房	毛坯房	3699	17.60
4	鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 2105	钢筋混凝土	21/28	102.58	居住用房	毛坯房	3544	36.35
5	鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司	鸣鹿国际一号楼 2106	钢筋混凝土	21/28	102.06	居住用房	毛坯房	3544	36.17
合计					488.89				178.21

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	 中国注册房地产估价师 注册号:4120180122 执业专用章 41070033003	二〇二二年六月三十日
阴会武	4120150111	 中国注册房地产估价师 注册号:4120150111 执业专用章 41070033003	二〇二二年六月三十日

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六月三十日。

十四、估价报告应用的有效期

自二〇二二年六月三十日至二〇二三年六月二十九日。

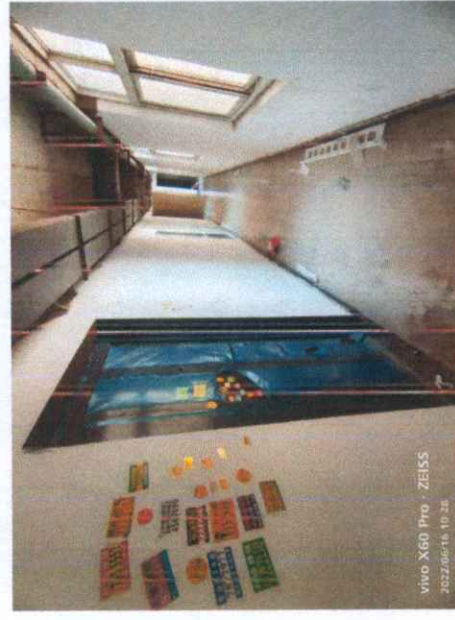
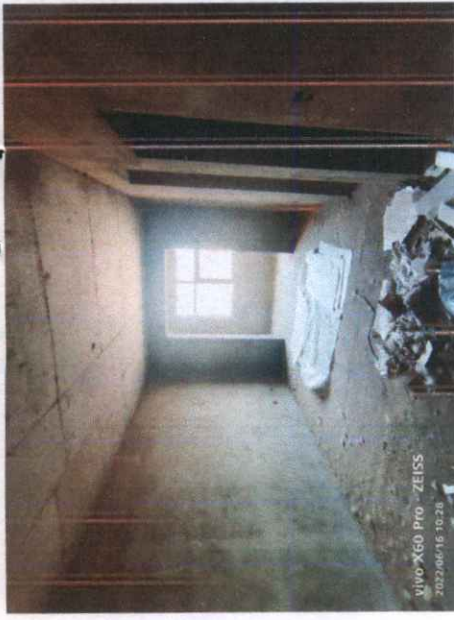
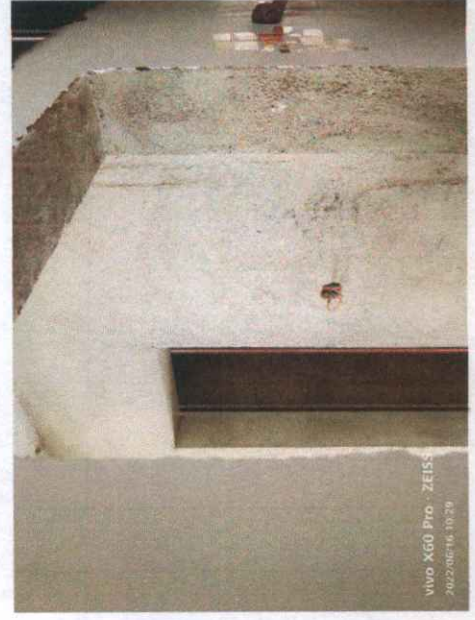
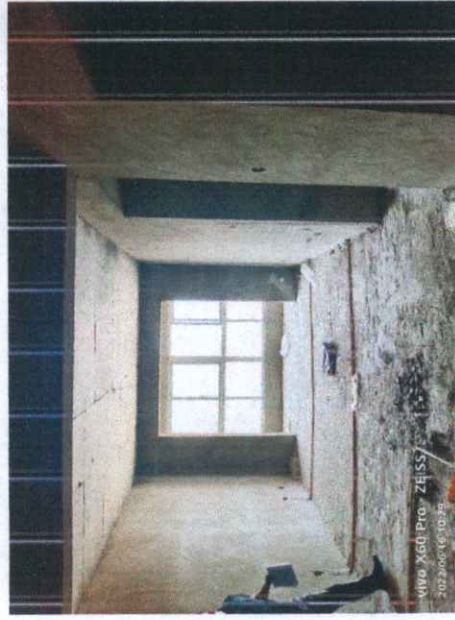
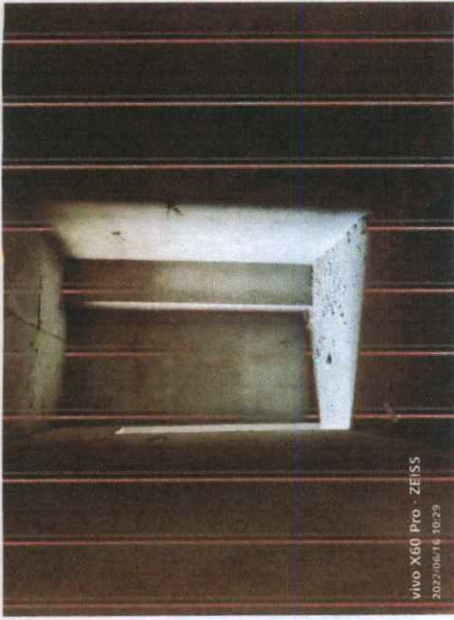
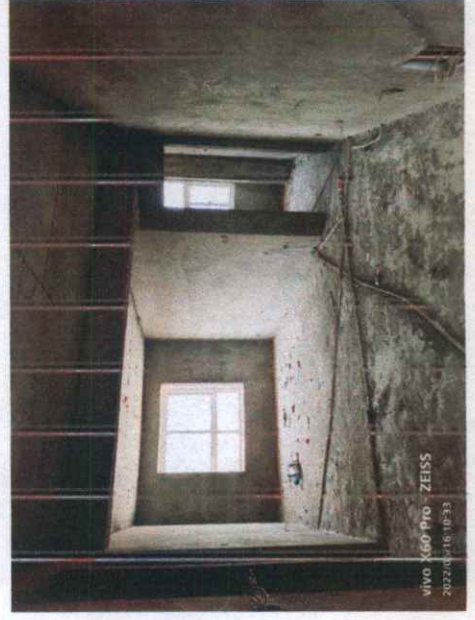
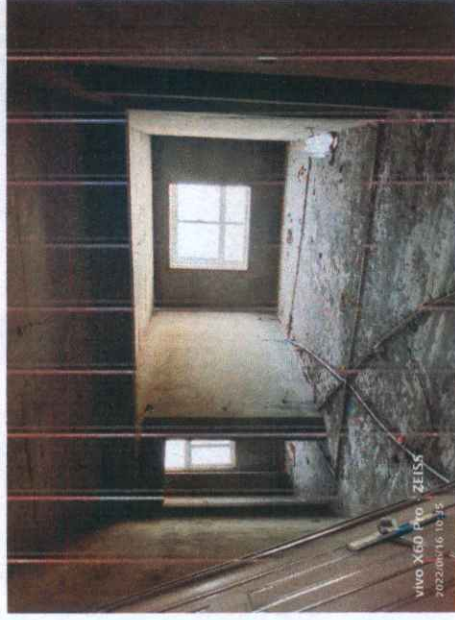
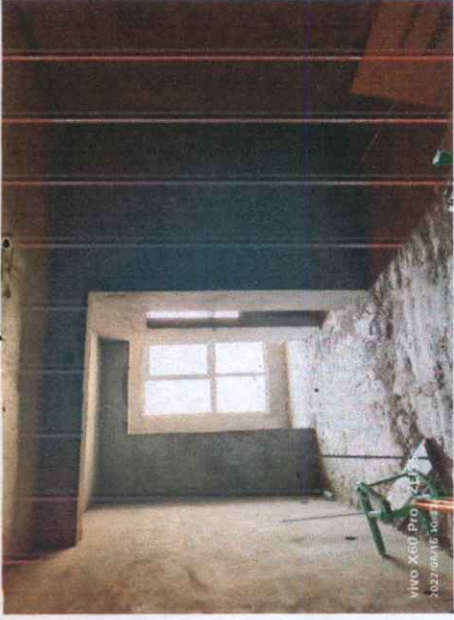
新乡市诚泰房地产评估有限公司

二〇二二年六月三十日



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、 《商品房预售许可证》复印件
- 4、 《国有土地使用证》复印件
- 5、 《建设用地规划许可证》复印件
- 6、 《建筑工程施工许可证》复印件
- 7、 《建设工程规划许可证》复印件
- 8、 估价机构营业执照复印件。
- 9、 估价机构资格证书复印件。
- 10、 估价师资格证书复印件。



鹿邑县人民法院

委托书

(2021)豫 1628 执恢 544 号

新乡市诚泰房地产评估有限公司：

我院在执行吴磊与鹿邑县宁鹿房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

河南省周口市鹿邑县鸣鹿国际。



商品房预售许可证

FORWARD SALE LICENCE FOR COMMODITY HOUSE

11 17 25 13 4

周房预售证第
NO.ZFYSZD:

号

售房单位: 上海房地产开发公司
SELLER:

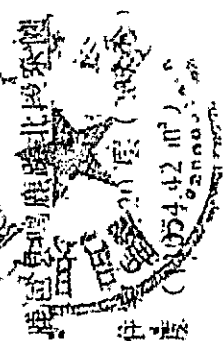
项目名称: 鸣鹿国际
PROJECT NAME

预售总建筑面积: 二千七百零九拾伍平方米, 共 201 (套) 户
TOTAL CONSTRUCTION AREA: 27095 SQUARE METERS, SETS

间

房屋座落地点: 上海浦东新区
LOCATION:

房屋用途性质: 住宅
USAGE: 预售对象: 商品房
BUYER:



经审查, 批准以上所列
AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房预售许可
COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SALE



发证机关: 上海市房地局 (章)

2011 年 04 月 16 日

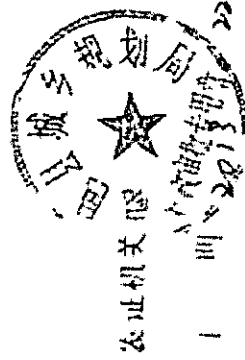
11 17 25 13 4

中华人民共和国

建设用地规划许可证

第(2013)011

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。



用地单位	昆总县于昆在昆开垦有限公司
用地项目名称	昆总县于昆在昆开垦有限公司
用地位置	鸣凤路东侧，昆总县于昆在昆
用地性质	商业
用地面积	附件总图标注为14302m ²
建设规模	
附图及附件名称	1. 申请表 2. 土地出让合同 3. 发改备案意见

遵守事项

- 一 本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证
- 二 未取得本证而取得建设用地批准文件，占用土地的，均属违法行为。
- 三 本证发证机关审核同意，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四 本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

人民政府 (章)

年 月 日

县国土资源局

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

412725201312200101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本

建筑工程符合施工条件，准予施工。

发证机关



日期 2013年12月20日

建设单位：鹿邑县马房房地产开发有限公司
 工程名称：鸣鹿国际
 工程地点：鸣鹿路北段东侧
 建筑面积：37600㎡
 设计单位：河南省城市规划设计院有限公司
 施工单位：河南华安建设有限公司
 监理单位：河南海华工程建设监理有限公司
 发证日期：2013年12月20日
 项目负责人：白小强

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内开工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的有关规定予以处罚。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

12013J008

根据 中华人民共和国城乡规划法 第四十条规定 经审核 本建设工程符合城乡规划要求 颁发此证

建设单位 康县宁鹿房地产开发有限公司

建设项目名称 鸣鹿园国际

建设地点 鸣鹿路北段东侧

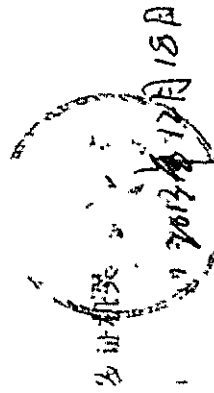
建设单位 卷万集什陆佰平方米

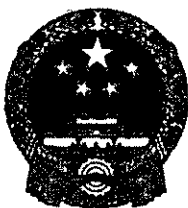
注明及附件名称

1. 建设工程规划许可申请书
2. 发改委批文
3. 土地使用证

遵守事项

- 一 建设单位及工程监理单位 依法审核 建设工程许可合同 未得本证或未按本证规定进行建设的 均属违法建设 未经有关部门许可 本证的各项内容不得随意变更
- 二 建设单位及监理单位 依法缴纳各项税费 建设费用 依法交还
- 三 本证证载的附图 附件由发证机关依法确定 与本证具有同等法律效力





1801583

营业执照

(副本)

此复印件仅供本评估报告附件使用，再复印无效

统一社会信用代码 91410781672890552J

名称 新乡市诚泰房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
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
法定代表人 王建新
注册资本 壹佰万圆整
成立日期 2001年05月31日
营业期限 2001年05月31日至2034年05月30日
经营范围 房地产价格评估, 房地产信息咨询服务; 土地价格评估*(涉及许可经营项目, 应取得相关部门许可后方可经营)
 (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)



登记机关



2018 年 07 月 日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

机构名称
法定代表人
(执行事务合伙人)

新乡市诚泰房地产评估有限公司

王建新

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

一级

证书编号

B41070032

有效期

2019年7月19日至2022年7月18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)

二〇一九年七月十九日

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

姓名 Name

尹会武

性别 Sex

男

身份证件号码 ID No.

41071119770-247511

注册号 Registration No.

11201-01

执业机构 Employer

新乡市诚源房地产评估有限公司

有效期至 Date of expiry

2014-12-26

持证人签名 Bearer's signature



No. 001844

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

姓名 Name

李智龙

性别 Sex

男

身份证件号码 ID No.

0781199010140814

注册号 Registration No.

10180120

执业机构 Employer

新乡市诚源房地产评估有限公司

有效期至 Date of expiry

2014-12-26

持证人签名 Bearer's signature



No. 00148300