



诚信评估
Cheng Xin Real Estate Appraisal

公正 审慎 持续 责任

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

郑州市诚信房地产评估咨询有限公司
Zheng Zhou Shi Cheng Xin Fang Di Chan Ping Gu Zi Xun You Xian Gong Si

涉执房地产处置司法评估报告

豫郑诚信评字[2022]B110480A号

估价项目名称：（鹤壁市）淇滨区淮河路辉龙小区 2-B 楼
别墅房地产市场价格价值评估

估价委托人：郑州市中原区人民法院

房地产估价机构：郑州市诚信房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：贺志豪（注册号：4120200224）
刘锦丽（注册号：4120180120）

估价报告出具日期：二〇二二年十一月十七日

致估价委托人函

郑州市中原区人民法院：

承蒙贵院委托，我公司对程中健名下位于（鹤壁市）淇滨区淮河路辉龙小区 2-B 楼别墅房地产进行了市场价值评估。

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：根据委托人提供《房屋所有权证存根》复印件所记载，估价对象产权证号为 0201005427，房屋所有权人为程中健，坐落为（鹤壁市）淇滨区淮河路辉龙小区 2-B 楼，产别为私产，总层数为 3 层，估价对象位于第 1-3 层，设计用途为别墅，结构为混合结构，建筑面积为 651.14 m²，建成年份为 2002 年。估价范围包括应分摊的土地使用权及室内不可拆除装饰装修的价值，不包含其室内可移动的家具、家电等动产价值及其它相关债权债务等。

价值时点：二〇二二年十月九日（实地查勘时间）。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，经过周密的测算，并结合估价经验，采用比较法及收益法最终确定估价对象于价值时点的市场价值为¥649.71 万元，大写：人民币陆佰肆拾玖万柒仟壹佰元整；合建筑面积单价 9978 元/m²。

特别提示：

1、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”进行认真阅读，以免使用不当，造成损失！

2、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对

注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签名	日期
贺志豪	4120200224		2022年11月17日
刘锦丽	4120180120		2022年11月17日

二、估价假设与限制条件

(一) 一般假设

1、根据委托人郑州市中原区人民法院提供的《房屋所有权证存根》复印件，我估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向房地产管理有关部门进行核实，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、根据估价人员实地查勘，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，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与委托人提供的《房屋所有权证存根》复印件记载的建筑面积大体相当。

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) 交易双方自愿的进行交易；
- (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、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（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。

估价委托人仅提供了估价对象《房屋所有权证存根》复印件，估价委托人没有提供土地相关信息，本次估价假定土地权属完备，用途合法。

（三）背离事实假设

估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本报告采用的价值标准为市场价值，即估价对象在市场上最可能形成的价值。截止价值时点日估价对象处于查封状态，根据估价目的及估价委托人提供的资料，本次评估不考虑抵押、查封、用益物权、占有使用情况、担保物权及其他优先受偿权等因素的影响。

（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、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所有权人不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或所有权人、名称等的合理假定。

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

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。

估价委托人仅提供了估价对象《房屋所有权证存根》复印件，本次估价假定《房屋所有权证存根》复印件与原件相符，内容真实、有效、合法。

（六）估价报告使用限制

1. 估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。
2. 本估价结果应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
3. 由于财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。
4. 房地产投资是一种流动性较低、占用资金量较大的长期投资，房地产市场与宏观经济形势密切相关，对经济波动的反应十分敏感；本次评估未考虑经济形势、国家宏观政策等发生重大变化对房地产价格的影响。
5. 本估价报告由估价师签字后经估价机构加盖公章方可使用。
6. 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。
7. 本估价报告自出具之日起壹年内（即 2022 年 11 月 17 日至 2023 年 11 月 16 日）有效。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时委托房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。
8. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两种。“估

价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定存档。

9. 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，请通知本公司进行更正。

10. 本报告由郑州市诚信房地产评估咨询有限公司负责解释。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：郑州市中原区人民法院

（二）房地产估价机构

房地产估价机构全称：郑州市诚信房地产评估咨询有限公司

法人代表：郑战忠

机构地址：郑州市金水区金水路 99 号 7-8 层 H 号

备案等级：一级

证书编号：B41010221

（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

估价对象为程中健所有，位于（鹤壁市）淇滨区淮河路辉龙小区 2-B 楼的别墅房地产（建筑面积为 651.14 m²），包括应分摊的土地使用权及室内不可拆除装饰装修的价值，不包含其室内可移动的家具、家电等动产价值及其它相关债权债务等。

2、估价对象基本状况

（1）权益状况

根据委托人提供《房屋所有权证存根》复印件所记载，估价对象产权证号为 0201005427，房屋所有权人为程中健，坐落为（鹤壁市）淇滨区淮河路辉龙小区 2-B 楼，产别为私产，总层数为 3 层，估价对象位于第

1-3层，设计用途为别墅，结构为混合结构，建筑面积为651.14 m²，建成年份为2002年。本次评估不考虑抵押、查封、用益物权、占有使用情况、担保物权及其他优先受偿权等因素的影响。

（2）实物状况

房产状况：估价对象位于（鹤壁市）淇滨区淮河路辉龙小区2-B楼，结构为混合结构，共3层，估价对象位于第1-3层，独栋别墅，带前后院，带车库，南北朝向，结构布局合理，采光、通风较好。

装修状况：估价对象所在楼外墙贴瓷片，入院铁大门，入户双层防盗门，室内客厅、餐厅地面铺地板砖，墙面贴壁布并有电视背景墙装饰，顶棚石膏板吊顶，部分刷乳胶漆；卧室地面铺木地板，部分卧室铺地板砖，墙面贴壁布，部分卧室墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆，部分卧室顶棚用石膏板吊顶或用石膏角线装饰；厨房及卫生间地面铺地板砖，墙面贴瓷砖，顶棚为扣板吊顶，塑钢窗，外安防盗网，维护保养较好。

配套设施：水、电、天然气、暖气、通讯、网络等。

3、估价对象区域状况

影响估价对象的主要区域因素有：位置及坐落、交通条件、生活服务设施、教育配套设施、区域状况等，根据估价人员现场勘查及调查，估价对象的区域状况如下：

位置及坐落：（鹤壁市）淇滨区淮河路辉龙小区2-B楼。

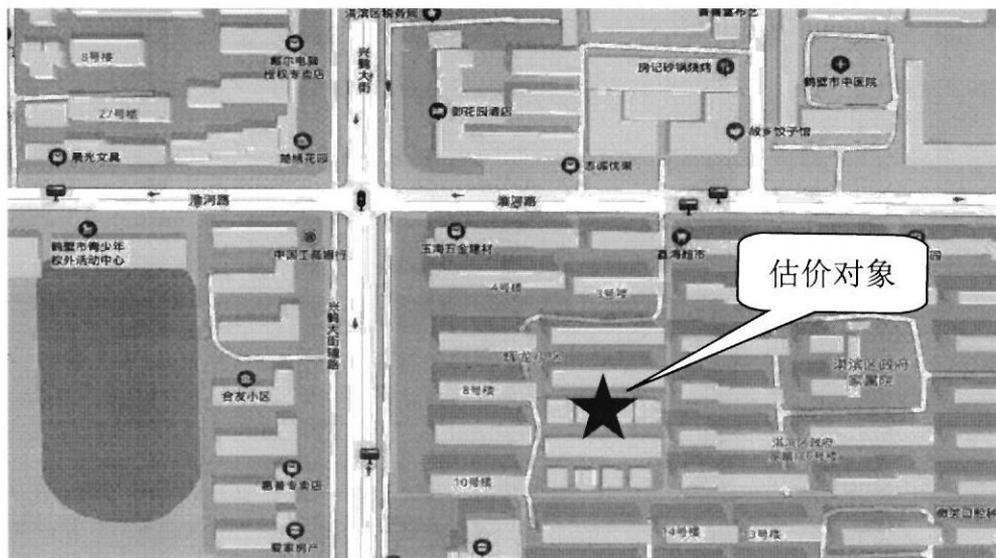
交通条件：估价对象位于鹤壁市淮河路与兴鹤大街交叉口东南侧，附近有28路、36路、38路等公交线路停靠，公共交通便利。

生活及教育等服务设施：该小区周边有有燕莎购物广场、裕隆福田生活广场、御花园酒店等商服机构；有中国工商银行、中国银行、中国建设

银行等金融机构；有鹤壁市中医院、鹤壁市人民医院等医疗机构；有鹤翔小学、鹤壁市淇滨小学、鹤壁市淇滨中学等教育机构；该区域配套设施齐全，生活便利，适合居住。

社区状况：估价对象所在小区（辉龙小区），小区规模中等，物业管理较好，绿化较好，周边各种市政生活配套设施齐全，适合居住。

估价对象位置图



（五）价值时点

根据实地查勘时间，价值时点确定为二〇二二年十月九日。

（六）价值类型

市场价值，即房地产经过适当营销后，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、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对

象及相关当事人没有任何利害关系,不受外部干扰因素影响,从实际出发,公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法,是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定,其权益才能受法律保护,并体现其权益价值。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下,房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化,经过充分合理的论证,能使估价对象产生最高价值的使用方式。

4、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内,在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用,其价格会相互牵掣而趋于一致。

(八) 估价依据

1、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》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

(2) 《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第46号公布);

(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通过) (第三次修正);

(4) 《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通过) (第三次修正);

(5) 《不动产登记暂行条例》(根据2019年3月24日国务院令710号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订);

(6) 《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);

(7) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释〔2020〕21号);

(8) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号);

(9) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释[2016]18号);

(10) 《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)。

2、本次估价采用的技术规程、规范、技术标准

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

(3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》;

(4) 《河南省房地产估价技术指引》;

(5) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》。

3、估价委托人提供的有关资料

(1)《郑州市中原区人民法院委托书》、《河南省郑州市中原区人民法院执行裁定书》等；

(2)《房屋所有权证存根》复印件；

(3)其他资料。

4、估价机构及注册房地产估价师掌握和收集的有关资料

(1)注册房地产估价师实地查勘所得信息；

(2)鹤壁市房地产市场资料；

(3)鹤壁市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

(4)鹤壁市工程造价方面的相关资料；

(5)其他有关资料。

(九) 估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同估价方法，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。本次估价对象为别墅，市场需求量较大，交易较频繁，估价对象区域范围内市场有成交可比实例，能真实反映估价对象的正常市场价值，故采用比较法进行评估。估价对象作为别墅，在可预见的未来有连续的净收益，与其处于同一供求范围内的类似住宅物业出租案例较多，其租金水平可供参考，故可采用收益法测算其收益价格。

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。

(十) 估价结果

注册房地产估价师遵循科学客观、独立公正、公平合理的工作原则，按照国家规定的技术规范和估价程序，在现场勘查核实、市场行情调查的基础上，对估价资料进行了深入分析研究，采用比较法及收益法最终确定估价对象于价值时点的市场价值为¥649.71万元，大写：人民币陆佰肆拾玖万柒仟壹佰元整；合建筑面积单价 9978 元/m²。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
贺志豪	4120200224		2022年11月17日
刘锦丽	4120180120		2022年11月17日

(十二) 实地查勘期

2022年10月09日。

(十三) 估价作业期

2022年10月09日至2022年11月17日。

四、附件

- (一)《郑州市中原区人民法院委托书》、《河南省郑州市中原区人民法院执行裁定书》等
- (二)估价对象位置图
- (三)估价对象现状照片
- (四)《房屋所有权证存根》等复印件
- (五)估价机构法人营业执照复印件
- (六)估价机构备案证书复印件
- (七)估价师注册证书复印件

郑州市中原区人民法院

委托书

(2022)豫 0102 执恢 672 号

郑州市诚信房地产评估咨询有限公司：

我院在执行中原资产管理有限公司与李长江,李鹏,曹素兰,郑州祥和电气有限公司,程中健 借款合同纠纷一案中,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：

河南省鹤壁市淇滨区淮河路辉龙小区 2-B 楼房屋。

2022年09月30日



河南省郑州市中原区人民法院 执行裁定书

(2021)豫0102执2105号之六

申请执行人中原资产管理有限公司，住所地郑州市郑东新区才高街6号。

法定代表人马洪斌，职务董事长。

被执行人郑州祥和电气有限公司，住所地郑州市金水区文化路陈寨新区3号楼1号楼3单元4楼。

法定代表人朱俊广，执行董事兼总经理。

被执行人程中健，男，汉族，1958年9月12日出生，住河南省鹤壁市淇滨区淮河路辉龙小区2-B号楼。

被执行人曹素兰，女，汉族，1957年3月10日出生，住河南省鹤壁市淇滨区淮河路辉龙小区2-B号楼。

被执行人李长江，男，汉族，1981年8月27日出生，住河南省鹤壁市淇滨区卫河路建设花园附1号楼东2单元302号。

被执行人朱俊广，男，汉族，1975年4月1日出生，住郑州市金水区庙里镇陈砦村332号。

被执行人李鹏，男，汉族，1987年2月22日出生，住河南省汤阴县白营镇杨村386号。

申请执行人中原资产管理有限公司与被执行人郑州祥和电气有限公司、朱俊广、程中健、曹素兰、李长江、李鹏金融借款合同一案，原由河南省郑州高新技术产业开发区人民法院受理执行。郑州市中级人民法院于2020年12月16日作出(2020)豫01执监450号裁定指定本院执行。本院依据已经发生法律效力河南省郑州高新技术产业开发区人民法院作出的(2016)豫0191民初6968号民事判决书，于2021年4月30日向被执行人郑州祥和电气有限公司、朱俊广、程中健、曹素兰、李长江、李鹏发出执行通知书，责令其限期履行生效法律文书所确定的义务，但其至今未履行。郑州高新技术产业开发区人民法院于2019年9月4日以(2019)豫0191执恢1831号执行裁定书和协助执行通知书查封了被执行人李长江名下位于河南省鹤壁市淇滨区华山

路实验学校综合楼 1-2 层北数第 1 户房屋（鹤房权证市字第 1101011512 号）和被执行人程中健名下位于河南省鹤壁市淇滨区淮河路辉龙小区 2-B 楼房屋（鹤房权证市字第 0201005427 号）。现首次查封期限将届满，应予续行查封。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十五条，参照《最高人民法院关于人民法院办理财产保全案件若干问题的规定》第十八条的规定，裁定如下：

一、续行查封被执行人李长江所有的位于河南省鹤壁市淇滨区华山路实验学校综合楼 1-2 层北数第 1 户房屋（鹤房权证市字第 1101011512 号）一套；

二、续行查封被执行人程中健所有的位于河南省鹤壁市淇滨区淮河路辉龙小区 2-B 楼房屋（鹤房权证市字第 0201005427 号）房屋一套；

三、查封期限三年，自 2022 年 8 月 9 日起至 2025 年 8 月 8 日止。

需要续行查封的，应当于查封期限届满七日前主动向本院提出续行查封的书面申请；履行义务后可以申请解除查封。本裁定立即执行。

审
法
书

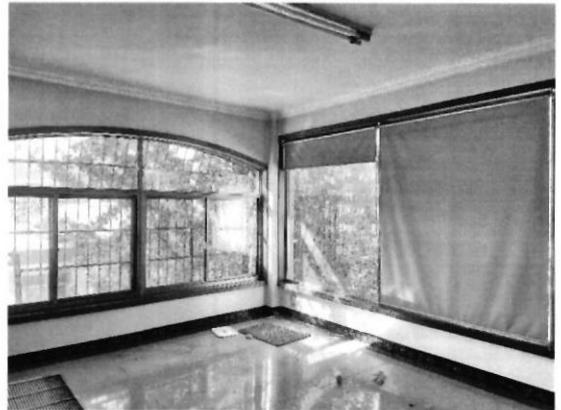


军
日
冲
鑫

估价对象现状照片 (1)



估价对象现状照片（2）



房屋所有权证存根

房屋所有权人		程中健410603195809121511					
房屋座落		淇滨区淮河路辉龙小区2-B楼					
丘(地)号		00000001	产 别		私产		
登记类别		商品房售给个人		登记编号	02008939		
产权证号		0201005427		证本编号	00033320		
幢号	房号	结 构	房 屋 总层数	所 在 层 数	建筑面 积 (平方米)	设 计 用 途	
2-B		混合	3	1-3	651.14	别墅	
共有人		等		人共有权证号		至	
土地使用情况摘要							
土地证号			使用面积(平方米)				
权属性质			使用期限				至
附 记							
产权来源: 购买河南辉龙(集团)有限公司鹤壁辉龙置业分公司房产							
缮证人	靳菲		缮证日期	2003/03/31		校对入	
领证人	程中健		领证日期	2003年3月31日			



统一社会信用代码

91410105740746465G

营业执照

1-5

(副本)



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 郑州市诚信房地产评估咨询有限公司

注册资本 叁佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2002年08月08日

法定代表人 郑战忠

营业期限 长期

经营范围 一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；房地产咨询；房地产经纪（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）

住所 郑州市金水区金水路99号7-8层H号

登记机关



2021 08 04
年 月 日

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：郑州市诚信房地产评估咨询有限公司

法定代表人：郑战忠
(执行事务合伙人)

住所：郑州市金水区金水路99号7-8层H号

统一社会信用代码：91410105740746465G

备案等级：一级

证书编号：B41010221

有效期限：2021年04月25日至2024年04月24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.



发证机关

No. 00280503



姓名 / Full name

贺志豪

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410104198011080514

注册号 / Registration No.

4120200224

执业机构 / Employer

郑州市诚信房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-2

持证人签名 / Bearer'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 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.



发证机关

No. 00250113

姓名 / Full name

刘锦丽

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

412724199111227426

注册号 / Registration No.

4120180120

执业机构 / Employer

郑州市诚信房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-22

持证人签名 / Bearer's signature



业务范围：

房地产评估/土地评估/房产测绘/工程测量会计审计/信用评级/工程造价/电力工程

**房地产评估国家一级
土地评估全国范围内执业**



诚联祥集团
Cheng Lian Xiang Ji Tuan

郑州市诚信房地产评估咨询有限公司

Zheng Zhou Shi Cheng Xin Fang Di Chan Ping Gu Zi Xun You Xian Gong Si

电话：0371-66811100 56033069

邮编：450000

E-mail：zzcxpg@163.com

地址：郑州市金水区金水路99号建达大厦608室