

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：金水区燕庄二街路 96 号南区 1 号楼 1 单元 12 层 1205 号成
套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：郑州市惠济区人民法院

房地产估价机构：河南尺度房产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：付文义 注册号：4120120062

龚博文 注册号：4120210106

估价报告出具日期：2022 年 08 月 15 日

估价报告编号：豫郑尺度评字[2022]082069A 号

致估价委托人函

郑州市惠济区人民法院：

受贵方委托，我公司对位于金水区燕庄二街路 96 号南区 1 号楼 1 单元 12 层 1205 号、建筑面积为 87.69 平方米的成套住宅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：估价对象位于金林公馆南区，整栋楼地上总层数为 34 层，估价对象所在层次为地上第 12 层，建筑面积为 87.69 平方米，规划用途为成套住宅，共有情况为单独所有，朝南，户型为三室两厅一厨一卫，产权人为韩丽，权利号码 1601056931，房屋取得方式为商品房售给个人。本次评估含室内装饰装修，不含室内可移动的动产及债权债务等。

价值时点：2022 年 08 月 11 日。

价值类型：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、收益法

估价结果：注册房地产估价师遵照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《河南省房地产估价技术指引》等有关法律、法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 **172.65** 万元，大写：人民币壹佰柒拾贰万陆仟伍佰元整，建筑面积单价 **19689** 元/平方米。

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”认真阅读，以免使用不当而造成不必要的损失。

2. 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。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. 处置该估价对象还应考虑是否拖欠水电费、物业管理费等。

河南尺度房产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2022年08月15日



估价结果报告

一、估价委托人

名称：郑州市惠济区人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：河南尺度房产土地资产评估有限公司

住所：郑州市金水区东风路东 18 号东 1 单元 12 层 1204 号

法定代表人：李忠灿

统一社会信用代码：91410105782215275F

备案等级：一级

备案证书编号：B41010351

联系人：李忠灿

联系电话：0371-65862069

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

估价对象为韩丽名下的位于金水区燕庄二街路 96 号南区 1 号楼 1 单元 12 层 1205 号、建筑面积为 87.69 平方米的成套住宅房地产，本次评估含室内装饰装修，不含室内可移动物品的价值及其他债权债务。

2. 实物状况

(1) 土地基本状况

估价对象位于郑州市金水区未来路与沈庄路交叉口东南侧，所在宗地地势较为平坦，地基承载力较高，地质条件较好，形状较规则，土地开发程度为宗

地内“七通一平”（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) 建筑物基本状况

估价对象位于金林公馆南区，整栋楼地上总层数为34层，估价对象所在层次为地上第12层，建筑面积为87.69平方米，规划用途为成套住宅，共有情况为单独所有，朝南，户型为三室二厅一厨一卫，产权人为韩丽，权利号码1601056931，房屋取得方式为商品房售给个人。估价对象外立面为墙砖，入户门为防盗门，室内地面铺地板砖，墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺瓷砖，墙面瓷片到顶，顶棚扣板吊顶。

配套设施：水、电、电梯、天然气、暖气等。

3. 权益状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象产权人为韩丽，权利号码为1601056931，单独所有，规划用途为成套住宅，房屋取得方式为商品房售给个人，产权清晰，来源合法。

4. 区位状况

地理位置：未来路与沈庄路交叉口东南侧。

交通条件：周边有64路、B25路、206路、B101路、B15路、B1路等公交线路从附近经过，交通出行较便捷。

教育医疗：郑州市金水区未来小学、郑州市金水区金燕小学、郑州市回民中学（东校区）、郑州新华中医院等。

生活设施：丹尼斯（未来店）、家乐福（名门城市广场店）、永辉超市（峰会幸福城购物中心店）、九街生活超市（商城路店）等。

环境质量：附近有未来城、吉祥花园、丰源官邸等住宅社区，所在区域人

流量大，交通便利，空气质量好，适合居住。

估价对象位置示意图：



五、价值时点

价值时点是估价结果所对应的日期，一般选取注册房地产估价师实地查勘期作为价值时点。本次评估价值时点为 2022 年 08 月 11 日。

六、价值类型

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。

1. 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。

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、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自己的情感、好恶和偏见，就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有关地方性法规（民族自治地方就同时依据有关自治条例和单行条例），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（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

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. 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。

根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是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，是它们的价格相互接近。

4. 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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：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。最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会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。

5. 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。

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。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第四十五号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第三十二号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第三十二号）；
4. 《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四十六号）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年12月18日以财政部、国家税务总局令第五十号公布）；
6. 《房屋登记办法》（2008年1月22日中华人民共和国建设部令第一百六十八号）；
7. 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（2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过）（法释〔2011〕21号）。

(二) 有关估价标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
3. 河南省房地产估价技术指引；
4. 河南省房地产司法鉴定估价指导意见。

(三) 估价委托人提供的估价所需资料

1. 郑州市惠济区人民法院委托书；

2. 郑州市个人房屋产权信息表。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 注册房地产估价师实地查勘资料；
2. 注册房地产估价师和房地产估价机构掌握的当地房地产市场信息。

九、估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，应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。本次对成套住宅的房地产市场价值进行评估，从理论上讲，假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，不适用于继续使用的现房估价，因此不能选用假设开发法；成套住宅类房地产市场价值评估适用于比较法、成本法、收益法。

由于在估价对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，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。

估价对象为住宅用房，有潜在的租金收益，且同一区域内类似房地产租赁市场活跃，租金及费用等资料较易收集，故宜采用收益法估价。

虽然理论上对住宅房地产评估可以采用成本法，但考虑建成区土地取得成本、开发利润等重要数据不易搜集掌握，故本次评估不选用成本法。

根据以上分析，本次宜采用比较法和收益法进行评估。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法、收益法的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，根据所依据的资料可信度、估价方法适用程度及测算结果的差异程度等情况，取两种方法的简单算术平均值，求得综合测算结果：估价对象于价值时点的市场价值为人民币 172.65 万元，大写：人民币壹佰柒拾贰万陆仟伍佰元整，建筑面积单价为 19689 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
付文义	4120120062		2022 年 08 月 15 日
龚博文	4120210106		2022 年 08 月 15 日

十二、实地查勘期

2022 年 08 月 11 日—2022 年 08 月 11 日

十三、估价作业期

2022 年 08 月 11 日—2022 年 08 月 15 日

十四、估价报告使用期限

2022 年 08 月 15 日—2023 年 08 月 14 日