

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：豫郑正泰评字【2022】法 10009A 号

估价项目名称：新郑市中心城区文化路东侧、公园绿地北侧新尚城·文苑 38#号楼 2 单元 1-2 层 101 成套住宅房地产市场价值
评估

估价委托人：浙江省杭州市中级人民法院

房地产估价机构：河南正泰房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：丁冀飞 注册号：4120190157

牛炬鹏 注册号：4120130036

估价报告出具日期：2022 年 10 月 10 日

致估价委托人函

浙江省杭州市中级人民法院：

我公司接受贵院委托，遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，对位于新郑市中心城区文化路东侧、公园绿地北侧新尚城·文苑 38#号楼 2 单元 1-2 层 101 成套住宅房地产在价值类型和估价假设前提下的市场价值进行了专业分析、测算和判断：

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：

名称：新郑市中心城区文化路东侧、公园绿地北侧新尚城·文苑 38#号楼 2 单元 1-2 层 101 成套住宅房地产。

坐落：估价对象位于新郑市中心城区文化路东侧、公园绿地北侧新尚城·文苑 38#号楼 2 单元 1-2 层 101，具体位于新郑市中心城区文化路东侧、公园绿地北侧新尚·轩辕湖壹号 38#号楼 2 单元 1-2 层 101。

用途：规划用途及实际用途均为成套住宅。

权属：根据《新郑市个人房屋权属信息表》复印件记载，合同号：17001937068，购房人：赵青，共有情况：单独所有。

规模：估价对象建筑结构钢混结构，建筑面积 291.72 平方米，估价对象配送南院面积约 100 平方米、北院面积约 88 平方米，所在建筑物总层数 8 层，估价对象位于第 1-2 层。

设备设施：水、电、通讯、天然气、电梯等设施设备。

估价范围：包含建筑面积为 291.72 平方米的房屋及其分摊国有建设用地使用权面积，以及该房屋配套设备、附属设施和室内装饰、装修，不包括

位于该房屋内的可移动物品及其债权债务等其他财产。

价值时点：2022年09月27日。

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。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《河南省房地产估价技术指引》等法律法规和技术标准，根据估价目的，遵循公认的估价原则，采用比较法、收益法，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，最终确定：估价对象在价值时点且在价值类型设定条件下的房地产市场价值为2801679元，大写人民币贰佰捌拾万壹仟陆佰柒拾玖元整，合建筑面积单价为9604元/平方米。

特别提示：

1. 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。
2. 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，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. 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可使用。
4. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价

结果应当进行相应调整后才可使用。

5. 本次估价不考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素对估价结果的影响。

6. 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。成交价格与处置方式、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。

7. 拍卖估价对象时，需考虑估价对象是否拖欠水电费等。

8. 本估价结果为按照法律法规及规范意见的规定，转让人和买受人各自负担自身相关税费下的价格。

9. 估价委托人仅提供了《新郑市个人房屋权属信息表》，未提供《不动产权证书》等其他权利证明，且《新郑市个人房屋权属信息表》仅记载商品房合同信息查询结果，未记载不动产权登记信息，敬请估价报告使用人对其交易税费予以特别关注。

10. 报告使用人在使用本估价报告之前须对估价报告全文，特别是“估价假设和限制条件”部分认真阅读，以免使用不当，造成不必要的损失。



河南正泰房地产评估咨询有限公司

法定代表人：牛炬鹏

2022年10月10日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业期	14
附件清单	15
(一) 浙江省杭州市中级人民法院委托书	15
(二) 估价对象位置图	15
(三) 估价对象实勘照片	15
(四) 《新郑市个人房屋权属信息表》复印件	15
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	15
(六) 房地产估价机构备案证书复印件	15
(七) 注册房地产估价师注册证书复印件	15

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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、本估价报告的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本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个人利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师于 2022 年 09 月 27 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并作记录，但仅限于对估价对象外观和使用状况。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和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
丁冀飞	4120190157		2022.10.10
牛炬鹏	4120130036		2022.10.10

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 估价委托人提供了《新郑市个人房屋权属信息表》复印件，我们对记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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或价格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，本次以估价委托人提供的《新郑市个人房屋权属信息表》复印件记载的建筑面积为准进行估价。

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. 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。

6. 估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、居住权、占有使用情况等，且注册房地产估价师经过尽职调查也未能掌握相关情况，本次评估

以假定估价对象不存在租赁权、居住权、占有使用情况等为估价前提。

（二）未定事项假设

未定事项假设是指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性、最可能的假定。本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

估价对象为人民法院查封拟处置房地产。根据涉执房地产处置司法评估需要，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及抵押、查封等因素的影响。

（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、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的产权人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或产权人、名称、地址等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设是指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，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人未能提供估价对象权属证明原件，本次评估以估价委托人提供的相关权益资料复印件为准。

（六）估价报告使用限制

1. 估价结果为房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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。未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2. 估价结果包含房屋、国有建设用地使用权，以及该房屋配套设备、附属设施和室内装饰、装修，不包括位于该房屋内的可移动物品及其债权债务等其他财产。

3. 本估价报告使用期限为一年，自报告出具日算起。

4. 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告，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。

5. 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，亦不得以其他任何方式公开发表。

6. 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”根据有关规定由房地产估价机构存档。

7. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其它类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正，否则，本公司不承担由此造成的损失。

8. 本估价报告需经估价机构负责人、注册房地产估价师签名（盖章），估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。

（七）需要说明的其他事项

1. 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。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。

2. 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为等因素对估价对象造成的意外损害。

3. 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可使用。

4. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：浙江省杭州市中级人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：河南正泰房地产评估咨询有限公司

住所：河南省郑州市金水区金水路 226 号楷林国际 B 座 26 层 2612 号

法定代表人：牛炬鹏

统一社会信用代码：91410100733864180X

备案等级：一级

备案证书编号：B41010101

有效期限：2022 年 04 月 19 日至 2024 年 04 月 24 日

(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. 估价对象名称

新郑市中心城区文化路东侧、公园绿地北侧新尚城·文苑 38#号楼 2 单元 1-2 层 101 成套住宅房地产。

2. 估价对象范围

根据估价目的及估价委托人提供的资料，确定估价对象范围：新郑市中心城区文化路东侧、公园绿地北侧新尚城·文苑 38#号楼 2 单元 1-2 层 101，包含建筑面积为 291.72 平方米的房屋及其分摊的国有建设用地使用权面积，以及该房屋配套设备、附属设施和室内装饰、装修，不包括位于

该房屋内的可移动物品及其债权债务等其他财产。

3. 估价对象权益状况

- a. 合同号：17001937068。
- b. 购房人：赵青。
- c. 共有情况：单独所有。
- d. 用途：规划用途及实际用途均为成套住宅。
- e. 其他权利设立情况：于价值时点，估价对象已被浙江省杭州市中级人民法院查封。
- f. 物业管理：物业管理水平较好。

4. 估价对象实物状况

- a. 建筑规模：估价对象所在建筑物为 8 层住宅楼, 建筑面积 291.72 平方米, 估价对象配送南院面积约 100 平方米、北院面积约 88 平方米。
- b. 建筑结构：钢混结构。
- c. 外观：建筑风格属现代简约风格，楼房外立面为真石漆。估价对象外观照片见附件。
- d. 维护情况及新旧程度：该房屋基础稳固、沉降均匀，房屋保养维护情况良好，地面、墙面、门窗等无明显破损情况，新旧程度：综合成新率为九五成新。
- e. 空间布局（户型）：第一层户型为四室两厅一厨两卫，第二层户型为五室三卫。
- g. 装饰装修：室内未进行装修，为毛坯房；入户门为防盗门、彩钢窗。
- h. 设施设备：水、电、通讯、天然气、电梯等设施设备。

i. 采光：采光较好。

j. 通风：通风较好。

5. 估价对象区位状况

(1) 位置

a. 坐落：估价对象位于新郑市中心城区文化路东侧、公园绿地北侧新尚城·文苑 38#号楼 2 单元 1-2 层 101，具体位于新郑市中心城区文化路东侧、公园绿地北侧新尚·轩辕湖壹号 38#号楼 2 单元 1-2 层 101。

b. 临街状况：估价对象所在楼栋位于小区内部，不临街。

c. 楼层：估价对象位于 8 层住宅楼的地上第 1-2 层。

估价对象位置图：



(2) 交通状况：

a. 道路状况：估价对象所在区域内道路路网较密集，道路通达度较高，区域内有学院路、文化路、郑新路、中华路等道路。

b. 出入可利用的交通工具：附近有 21 路、303 路等多条公交线路经过，公共交通便利。

c. 交通管制情况：周边道路无特殊交通管制情况。

d. 停车方便程度：估价对象所在小区规划有停车位，停车较便利。

e. 交通收费情况：周边道路均为城市建成区内道路，无交通收费情况。

（3）配套设施

a. 基础设施：红线外“七通”（通路、通上水、通下水、通讯、通电、通气、通暖）。红线内“六通一平”（通路、通上水、通下水、通讯、通电、通气及场地平整）。

b. 公共服务设施：该区域内有子产路小学、新郑市实验小学、新郑市实验高级中学、新郑市中医院、新郑市第二人民医院、新郑农商行、工商银行等设施分布周围，公共服务设施较完善。

（4）区域环境：

a. 周边自然环境：自然环境较好。

b. 人文环境：估价对象周边有诸多成熟社区，居住者多有稳定的工作，收入稳定，犯罪率低，治安状况好。

c. 景观：估价对象周边无历史景观及自然景观。

（五）价值时点

2022 年 09 月 27 日。

《浙江省杭州市中级人民法院委托书》未注明价值时点，根据估价目的，本次评估以注册房地产估价师对估价对象的实地查勘之日为价值时点。

（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

本次估价遵循独立、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。

1. 独立、客观、公正原则

遵循独立、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。

2. 合法原则

遵循合法原则，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。

3. 价值时点原则

遵循价值时点原则，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。

4. 替代原则

遵循替代原则，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。

5. 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，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。估价对象的最高最佳利用应为房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（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32号公布）；

（2）《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32号公布）；

（3）《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）；

（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46号）；

（5）《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）；

（6）《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）。

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）河南省房地产估价师与经纪人协会修订发布的《河南房地产估价技术指引》；

（4）关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）；

(5) 河南省房地产估价师与经纪人协会关于印发《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》(豫房估协〔2018〕16号)等。

3. 估价委托人提供的有关资料

- (1) 浙江省杭州市中级人民法院委托书;
- (2) 《新郑市个人房屋权属信息表》复印件。

4. 房地产估价机构和注册房地产估价师所收集掌握的有关资料:

- (1) 新郑市住宅房地产市场价格、租金、建筑成本等资料;
- (2) 新郑市区概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料;
- (3) 注册房地产估价师现场获取的资料;
- (4) 其他有关资料。

(九) 估价方法

根据估价对象及当地房地产市场状况等客观条件,本次估价采用的方法为比较法和收益法。

比较法: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: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

我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查,遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《河南省房地产估价技术指引》等法律法规和技术标准,根据估价目

的，遵循公认的估价原则，采用比较法、收益法，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，最终确定：估价对象在价值时点且在价值类型设定条件下的房地产市场价值为 2801679 元，大写人民币贰佰捌拾万壹仟陆佰柒拾玖元整，合建筑面积单价为 9604 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
丁冀飞	4120190157		2022.10.10
牛炬鹏	4120130036		2022.10.10

（十二）实地查勘期

于 2022 年 09 月 27 日进入估价对象现场，并于 2022 年 09 月 27 日完成实地查勘工作。

（十三）估价作业期

2022 年 09 月 20 日至 2022 年 10 月 10 日。

河南正泰房地产评估咨询有限公司

2022 年 10 月 10 日

附件清单

- (一) 浙江省杭州市中级人民法院委托书
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实勘照片
- (四) 《新郑市个人房屋权属信息表》复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构备案证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件



新郑市个人房屋权属信息表

编号：2022-CKCX-0014463

根据 赵青 的申请，经查询新郑市房地产综合管理信息系统，结果如下：

申请人	姓名	赵青	证件号码	410184198206080022		
本次查询结果共1套						
商品房 合同信息 查询结果	购房人	赵青	共有情况	单独所有		
	合同号	17001937068				
	房屋坐落	新郑市中心城区文化路东侧、公园绿地北侧 新尚城·文苑38#号楼2单元1-2层101				
	房屋用途	成套住宅	建筑面积	291.72	合同签订日期	2017-12-01 15:12:43
备注	<ol style="list-style-type: none">1. 本查询记录系通过新郑市房地产综合管理信息系统查询的新郑市全市范围的房屋权属信息、商品房合同信息。2. 申请人理应知悉本人房屋交易、产权信息，为信息真实性第一责任人，请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息的，须承担提供虚假信息造成后果的法律责任。3. 申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，也不得不正当使用。					

2022年09月27日 08时51分44秒

