

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：郑州市中原区工人路318号院4号楼1-2层附2
号房地产市场价格评估

估价委托人：郑州市金水区人民法院

房地产估价机构：河南创泓房地产评估有限公司

注册房地产估价师：左磊（注册号：3320110087）

张永红（注册号：4120060001）

估价报告出具日期：二〇一八年十一月三十日

估价报告编号：豫郑创泓评字[2018]110005B号

致估价委托人函

郑州市金水区人民法院：

承蒙贵院委托，我公司对郑州市中原区工人路 318 号院 4 号楼 1-2 层附 2 号（现门牌号为 318-5 号、318-6 号）房地产，进行了市场价值评估。

估价对象：估价对象为时浩然所有，根据《郑州市房屋登记簿》、《不动产登记资料查询结果证明》记载房屋所有权证号：1001126535 号。其所在建筑物总层数为 5 层，估价对象位于第 1-2 层，建筑面积为 414.08 m²，朝向东。估价对象具体情况：估价对象分隔出租经营，即 318-5 号（1-2 层）、318-6 号（1 层），318-5 号经营内容为秀域科技美容，318-6 号经营内容为中原薛云祥口腔诊所。入户门为玻璃地弹门，室内装修如下：（1）秀域科技美容：第一层，地面为地板砖，内墙面刷乳胶漆，顶棚为装饰吊顶；第二层，地面为地板砖，内墙面刷乳胶漆，顶棚为装饰吊顶；卫生间地面为地板砖，内墙面贴瓷砖，石膏板吊顶；拔罐器材室地面为地板砖，内墙面贴瓷砖，铝扣板吊顶，（2）中原薛云祥口腔诊所：地面为塑胶地、地板砖，内墙面刷乳胶漆、局部贴瓷砖，顶棚为装饰吊顶、局部刷乳胶漆；卫生间地面为地板砖，内墙面贴瓷砖，铝扣板吊顶。

配套设施：水、电、通讯、宽带等。钢混结构，规划用途为商业服务，建成年份 2004 年，现出租。

估价目的：为司法拍卖房地产提供市场价值参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

价值时点：根据估价目的，经与委托人协商，价值时点定为实地查勘日期二〇一八年十一月二十七日。

价值类型：房地产市场价格，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，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

估价结果：注册房地产估价师遵照《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，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，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，采用收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 6944950 元，大写：人民币陆佰玖拾肆万肆仟玖佰伍拾元整，建筑面积单价：16772 元/m²；变现价值为 5555960 元，大写：人民币伍佰伍拾伍万伍仟玖佰陆拾元整。

特别提示：

1. 根据河南省高级人民法院《关于“对外委托评估拍卖相关问题”的通知》（豫高法〔2014〕151号）的要求，房地产司法拍卖估价应提供市场价值和变现价值，为司法拍卖房地产提供价值参考依据。

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。

快速变现价值，是估价对象在没有充足的时间进行营销情况下的价值，往往因要在较短时间内将其卖出而降价销售，因此，快速变现价值通常低于市场价值。

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. 处置该套房地产还应考虑是否拖欠水电费、物业管理费等。

4. 估价的其他有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告，本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，另请特别关注本估价报告中的估价假设和限制条件，以免造成不必要的损失。

河南创泓房地产评估有限公司

法定代表人（签章）：

二〇一八年十一月三十日

目 录

估 价 师 声 明.....	5
估价假设与限制条件.....	6
(一) 估价报告假设条件.....	6
(二) 估价报告使用的限制条件.....	8
(三) 需要说明的其他事项.....	9
估 价 结 果 报 告.....	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象.....	10
(五) 价值时点.....	15
(六) 价值类型.....	15
(七) 估价原则.....	16
(八) 估价依据.....	17
(九) 估价方法.....	18
(十) 估价结果.....	19
(十一) 注册房地产估价师.....	19
(十二) 实地查勘期.....	19
(十三) 估价作业期.....	20
(十四) 估价报告使用期限.....	20
附 件.....	21
(一) 司法鉴定委托书 (复印件)	
(二) 委托方提供的《执行裁定书》 (复印件)	

- (三) 委托方提供的《郑州市房屋登记簿》（复印件）
- (四) 委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）
- (五) 申请人提供的《土地登记情况证明》（复印件）
- (六) 估价对象照片
- (七) 房地产评估机构企业法人营业执照（复印件）
- (八) 房地产评估机构资质证书（复印件）
- (九) 注册房地产估价师资格证书（复印件）

估 价 师 声 明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、本估价报告中的分析、意见和结论，是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响；

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价委托人没有任何利益关系；对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系；

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

5、注册房地产估价师张永红、左磊已于二〇一八年十一月二十七日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并做了实地查勘记录和现场拍照，但仅限于估价对象的外观、周围环境和使用状况；

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

注册房地产估价师：

姓 名	注 册 号	签 名	签 名 日 期
左磊	3320110087		
张永红	4120060001		

估价假设与限制条件

（一）估价报告假设条件

1、一般性假设

（1）根据委托人提供的估价对象的《郑州市房屋登记簿》、《不动产登记资料查询结果证明》及我公司注册房地产估价师的实地查勘，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；因不实造成的影响，本公司不承担任何责任，房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

（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，估价对象房屋建筑面积以委托人提供的《郑州市房屋登记簿》、《不动产登记资料查询结果证明》记载建筑面积为准；

（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：

- a. 交易双方自愿地进行交易；
- b. 交易双方处于利己动机进行交易；
- c. 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- d. 交易双方有较充裕的时间进行交易；

e. 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、气等共用设施的使用权。

2、未定事项假设

未定事项假设指对估价所必需的，但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、最可能的假定。

(1) 估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，根据申请人提供的未分割宗地的《土地登记情况证明》记载，土地证号为郑国用(2001)字第 0769 号，使用权类型为出让，本次评估假定土地权属完备，用途合法。

3、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，根据房地产司法鉴定估价需要，不考虑其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等因素的影响。

4、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、规划用途、土地登记用途、设计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之间不一致，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。

本项目无不相一致假设。

5、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，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理

假定。

(1) 估价委托人未提供《房屋所有权证》原件，仅提供《郑州市房屋登记簿》、《不动产登记资料查询结果证明》复印件，在无理由怀疑其真实性的情况下，假定《郑州市房屋登记簿》、《不动产登记资料查询结果证明》复印件与原件相符，真实、合法、有效。

(二) 估价报告使用的限制条件

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修正甚至重新估价使用；本估价报告必须完整使用，对仅使用其中部分内容所导致的损失，评估机构不承担责任。

3、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。本次估价未考虑经济形势、国家宏观调控政策等发生重大变化对房地产价格的影响。

4、本估价报告的使用期限为壹年。如超过有效期，或价值时点之后、使用期限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。

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、本报告数据全部采用电算化连续计算得出，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。

7、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。

8、本报告需经注册房地产估价师签字（盖章）、估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。

（三）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。

2、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。

估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人全称：郑州市金水区人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：河南创泓房地产评估有限公司

法定代表人：张永红

营业执照注册号：91410104769475523H

地址：郑州市管城回族区紫荆山路72号1号楼56号

资质等级：二级

证书编号：B41010622

（三）估价目的

为司法拍卖房地产提供市场价值参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象名称

郑州市中原区工人路318号院4号楼1-2层附2号房地产。

2、估价对象范围

估价对象为时浩然所有的位于郑州市中原区工人路318号院4号楼1-2层附2号房地产（建筑面积414.08 m²），属于香榭丽苑小区临街店面；含室内装饰装修价值，不含室内能够移动的家俱、家电等。

3、估价对象权益状况

根据《郑州市房屋登记簿》、《不动产登记资料查询结果证明》记载房屋所有权证号：1001126535号。房屋所有权人为时浩然，规划用途为商业服务，现出租。

根据《不动产登记资料查询结果证明》记载：

抵押情况：该房产于 2014-08-19 由时浩然抵押给兴业银行股份有限公司郑州分行。

查封情况：（1）2015-04-21 该房产被郑州市金水区人民法院查封，文号：（2015）金民一初字第 1656-1 号；

（2）2015-04-21 该房产被河南省郑州市金水区人民法院查封，文号：（2016）豫 0105 执 3740 号；

（3）2015-09-23 该房产被上海市徐汇区人民法院查封，文号：（2015）徐民二（商）初字第 5858 号；

（4）2016-03-17 该房产被郑州市金水区人民法院查封，文号：（2016）豫 0105 民初 7029 号；

（5）2017-07-17 该房产被河南省郑州市金水区人民法院查封，文号（2017）豫 0105 民初 13942 号；

（6）2017-07-17 该房产被河南省郑州市金水区人民法院查封，文号：（2017）豫 0105 财保 385；

（7）2017-09-06 该房产被郑州市金水区人民法院查封，文号：（2017）豫 0105 执 6047 号；

（8）2018-08-16 该房产被河南省郑州市中原区人民法院查封，文号：（2017）豫 0102 执 2248 号之一；

（9）2018-08-28 该房产被河南省郑州航空港经济综合实验区人民法院查封，文号：（2018）豫 0192 执 170 号。

4、估价对象区位状况

郑州是河南省省会，是全省的政治、经济、文化、金融、科教中心，东经 112° 42′ —114° 14′ 、北纬 34° 16′ —34° 58′ 。郑州地处中华腹地，九州通衢，北临黄河，西依嵩山，东南接黄淮平原，是欧亚大陆桥的中枢。史谓“天地之中”，古称商都，今为绿城。1928 年 3 月建市，现辖 6 区 5 市 1 县(其中，巩义为河南省直管县行政体制

改革试点市)及郑东新区、郑州管城回族区、郑州经济技术开发区、郑州航空港综合实验区(郑州新郑综合保税区)。全市总面积 7446 平方公里,人口 919.1 万人,市区面积 1 0 1 0 平方公里,建成区面积 382.7 平方公里,城镇化率 67%。郑州是中国历史文化名城、中国优秀旅游城市、国家卫生城市、国家园林城市、全国绿化模范城市、全国科技进步先进市、全国双拥模范城市、全国文明城市。郑州历史上曾五次为都、八代为州,是中国八大古都之一、世界历史都市联盟成员城市。5000 年前,人文始祖轩辕黄帝在此出生、创业和建都。3600 年前,成为我国商代早期和中期都城,是商文明的发源地。全市各类文物古迹达 10000 余处,其中国家级重点文物保护单位 38 处 43 项。登封“天地之中”历史建筑群、黄帝故里、商城遗址等历史名胜古迹闻名海内外。

郑州交通地位重要,是全国公路、铁路、航空、通信兼具的综合性交通枢纽。京广、陇海两大铁路干线穿城而过,正在建设中的中国南北、东西方向的两大高速铁路干线也在郑州交汇。郑州北站是亚洲最大的铁路编组站。公路交通方面,107 国道、310 国道和京珠、连霍高速公路,以及境内 5 条公路干线,交织构成了四通八达的交通网络,是全国 7 个公路交通主枢纽城市之一。航运方面,郑州新郑机场是 4E 级国际机场,每周都有与国内几乎所有的主要城市往来的定期航班,并且有到达香港、澳门、韩国首尔、泰国曼谷、新加坡等国家及地区定期航线或包机航线以及到达日本等国家的不定期航班。

中原区位于郑州市城区西部。辖区范围:东起嵩山路(含路东碧沙岗公园)与二七区为邻;西与荥阳市豫龙镇接壤;南和二七区马寨镇、嵩山路街道搭界;北与惠济区老鸦陈街道和古荥镇相连。面积 193 平方公里。郑州市高新技术产业开发区在辖区内,2003 年,沟赵乡和石佛镇由开发区代管。面积 97.1 平方公里。

中原区是郑州市属 6 区之一，县级。全区共有 12 个街道办事处，分别为须水街道办事处、西流湖街道办事处、航海西路街道办事处、中原西路街道办事处、桐柏路街道办事处、三官庙街道办事处、秦岭路街道办事处、棉纺路街道办事处、建设路街道办事处、绿东村街道办事处、林山寨街道办事处、汝河路街道办事处。

中原区道路四通八达，基础设施完备，具有优越的投资环境。辖区内有亚洲最大的火车编组站——郑州北站。陇海铁路、连霍高速、310 国道、环城高速公路、环城快速路过境而过，拉近了中原区与其它省市的“距离”。310 国道郑州至洛阳段两侧是河南省政府规划的中部地区重要的工业走廊，中原区处于工业走廊龙头地位，区位优势非常明显。中原区服务功能完备，辖区内有市公用事业局、市自来水总公司、市供电公司、市燃气公司等公用事业单位，建成区内水、电覆盖率达 100%，燃气、热力覆盖率达 90% 以上，程控电话可直拨世界 180 多个国家和地区。辖区内有裕达国贸、嵩山饭店、嵩阳饭店、龙源大酒店、杜康大酒店、中原大酒店等星级宾馆，其中，五星级的裕达国贸酒店是全市最高的标志性建筑。区内分布着商业大厦、中原高贸城、丹尼斯百货、泰隆大厦以及麦当劳、国美、思达、五星电器、家世界等一批大型商业连锁企业和 30 多个各类商品交易市场。

郑州素有“绿城”之美称。中原区绿化率高达 40%，建成区内广场、绿地、游园随处可见，到处绿树掩映，芳草如茵，是生活与兴业的好地方。国家南水北调工程和西流湖公园的建设，将更大地改善辖区的环境。西流湖公园规划总面积 18 平方公里，其中水面 6 平方公里，建成后将成为全市最大的自然休闲水体公园。以上两项工程的实施，将使中原区成为名符其实的水域靓城。中原区特别重视改善人居环境，投入大量资金建设市区街道和小游园。共有建成小游园 32 个，绿地面积达 1000 多万平方米。大规模改造背街小巷和小区道路，对全区 70

个社区分类开展环境整治。路畅、灯明、景美、卫生、文明的中原区，为人们创造了优美舒适的生活和工作环境。

影响估价对象的主要区域因素有：位置状况、交通条件、环境质量、公共服务设施状况等，根据估价人员现场勘查及调查，估价对象的区域状况如下：

交通条件：估价对象东临工人路，南距沁河路约 132 米，西距文化宫路约 348 米，北距宏河路约 75 米，交通通达度高。附近有 211 路、287 路、s123 路等公交线路停靠点，公共交通便利；

公共服务设施状况：附近有中原银行、中国工商银行、交通银行、便利店、丹尼斯、金淮花园、河南省电力公司家属院、郑州市市直机关事务管理局家属院、仟禧·金泉国际、仟禧 37 度、新蒲花园 2 号院、郑州树人外国语中学、药店、诊所等。



估价对象区域位置图

5、估价对象实物状况

(1) 土地状况：估价对象所在宗地形状较规则，地势平坦，地质条件较好，承载力较高，宗地内开发程度已达“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整）。其具体条件为：土地平整，市政供水、供电、通讯，能满足正常生活需要，雨污水分流，排水通畅。

(2) 建筑物状况：其所在建筑物总层数为5层，估价对象位于第1-2层，建筑面积为414.08 m²，朝向东。估价对象具体情况：估价对象分隔出租经营，即318-5号（1-2层）、318-6号（1层），318-5号经营内容为秀域科技美容，318-6号经营内容为中原薛云祥口腔诊所。入户门为玻璃地弹门，室内装修如下：（1）秀域科技美容：第一层，地面为地板砖，内墙面刷乳胶漆，顶棚为装饰吊顶；第二层，地面为地板砖，内墙面刷乳胶漆，顶棚为装饰吊顶；卫生间地面为地板砖，内墙面贴瓷砖，石膏板吊顶；拔罐器材室地面为地板砖，内墙面贴瓷砖，铝扣板吊顶，（2）中原薛云祥口腔诊所：地面为塑胶地、地板砖，内墙面刷乳胶漆、局部贴瓷砖，顶棚为装饰吊顶、局部刷乳胶漆；卫生间地面为地板砖，内墙面贴瓷砖，铝扣板吊顶。

配套设施：水、电、通讯、宽带等。钢混结构，规划用途为商业服务，建成年份2004年，现出租。

（五）价值时点

根据估价目的，经与委托人协商，价值时点定为实地查勘日期二〇一八年十一月二十七日。

（六）价值类型

房地产市场价格，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，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

（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

要求站在中立的立场上，实事求是、公平公正地评估出对各方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

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。应以估价对象的合法权益为前提，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则。具体来说有下列几个方面：

在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；

在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；

在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据。

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。

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

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。即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、司法解释和部门规章

（1）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

（3）《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）；

（4）《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日法释〔2009〕16号）。

（5）《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）。

2、本次估价采用的规程、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）《河南省房地产估价技术指引之三——估价假设和限制条件运用》（豫房估协〔2014〕32号公布）。

3、估价委托人提供的有关资料

（1）司法鉴定委托书；

（2）执行裁定书；

（3）《郑州市房屋登记簿》复印件；

（4）《不动产登记资料查询结果证明》；

（5）其他有关资料。

4、房地产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资料；

(2) 注册房地产估价师市场调查搜集的资料；

(3) 郑州市市区概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)，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、收益法、成本法、假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分且不适宜采用比较法、收益法进行估价的情况下；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

估价对象规划用途为商业服务，估价对象所在区域该类型房地产交易不活跃，成交实例较少，故无法采用比较法估价；估价对象所在区域为城市市区建成区，其土地取得成本、容积率、建设成本及开发利润等重要数据不宜搜集掌握，故本次也不宜采用成本法进行估价。根据最高最佳利用分析，估价对象按现状持续利用为最高最佳利用，本次以估价对象按现状持续利用估价前提，故本次也不宜采用假设开发法进行估价。

本次估价对象为商业房地产，考虑到估价对象可以出租产生租赁收益，属于收益性房地产，所在区域类似房地产的租金收益数据较易取得，故本次采用收益进行估价。

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。其技术路线为：(1) 搜集有关收入和税费的资料→(2) 估算潜在毛收入→

(3) 估算有效毛收入→ (4) 估算年净收益→ (5) 选用适当的报酬率
→ (6) 选用适当的公式计算出收益价格。

(十) 估价结果

注册房地产估价师遵照《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，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，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，采用收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币6944950元，大写：人民币陆佰玖拾肆万肆仟玖佰伍拾元整，建筑面积单价：16772元/m²；变现价值为5555960元，大写：人民币伍佰伍拾伍万伍仟玖佰陆拾元整。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
左磊	3320110087		
张永红	4120060001		

(十二) 实地查勘期

自进入现场实地查勘之日(二〇一八年十一月二十七日)起至完成实地查勘之日(二〇一八年十一月二十七日)止。

（十三）估价作业期

二〇一八年十一月二十七日至二〇一八年十一月三十日。

（十四）估价报告使用期限

本估价报告自出具之日（二〇一八年十一月三十日）起壹年内有效。

河南创泓房地产评估有限公司

二〇一八年十一月三十日

附 件

- (一) 司法鉴定委托书（复印件）
- (二) 委托方提供的《执行裁定书》（复印件）
- (三) 委托方提供的《郑州市房屋登记簿》（复印件）
- (四) 委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）
- (五) 申请人提供的《土地登记情况证明》（复印件）
- (六) 估价对象照片
- (七) 房地产评估机构企业法人营业执照（复印件）
- (八) 房地产评估机构资质证书（复印件）
- (九) 注册房地产估价师资格证书（复印件）