
房产及室内物品价格 评估报告书

郑宏估价[2019]B18310号

郑州宏信价格评估咨询有限公司

二〇一九年五月

致委托方函

郑州市金水区人民法院：

我公司受贵单位的委托，对被执行人黄海涛名下位于管城回族区腾飞路1号3号楼1单元25层03号（房屋所有权证号：1301018922）房产一套及室内物品市场价和变现价进行评估。

价格评估对象：被执行人黄海涛名下位于管城回族区腾飞路1号3号楼1单元25层03号（房屋所有权证号：1301018922）房产一套及室内物品。

价格评估目的：为委托方郑州市金水区人民法院在拍卖时确定估价对象在评估基准日的价值提供价格参考。

价格评估基准日：2019年04月19日。

价格评估结果：我公司根据国家有关法律、法规及估价规范的要求，结合委托方提供的有关资料和现场勘验结果，依据价格评估目的，遵循价格评估原则，按照价格评估程序，选取科学的价格评估方法，同时结合估价经验和对影响房地产价值因素的分析，最终确定出估价对象被执行人黄海涛名下位于管城回族区腾飞路1号3号楼1单元25层03号（房屋所有权证号：1301018922）房产在评估基准日的评估市场价格为108.17万元，大写人民币壹佰零捌万壹仟柒佰元整（单价约：17730.00元/m²），评估变现价格为86.54万元，大写人民币捌拾陆万伍仟肆佰元整；室内物品评估市场价格为400.00元，大写人民币肆佰元整，评估变现价格为280.00元，大写人民币贰佰捌拾元整。（详见资产评估明细表）

郑州宏信价格评估咨询有限公司

二〇一九年五月二十四日

声 明

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析意见和评估意见是我们自己公正的专业分析意见和评估意见，但受到本估价报告中已说明的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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了现场勘验。
- 6、本报告需经估价人员签章，估价机构盖章，并作为一个整体时有效，复印件无效。
- 7、本评估报告所依据的有关资料，由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，评估机构和评估人员不承担相应的责任。
- 8、未经评估单位书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，并不得以其他任何方式公开发表。
- 9、评估基准日后、评估结果有效期以内，若资产价格标准发生变化，对评估意见产生影响时，不能直接使用本评估意见，须对评估意见进行调整或重新评估。
- 10、如发现本评估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。

估价的假设和限制条件

(一) 本项估价的假设前提：

- 1、委托方提供的房屋所有权证（存根）、郑州市房产分户图、不动产登记资料查询结果证明及财产物品交接清单；
- 2、评估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；
- 3、评估对象以规划用途持续使用，并能够单独转让。

(二) 估价中未考虑的因素：

- 1、国家经济政策、城市规划改变的影响；
- 2、不可抗力和自然力突发等特殊事件的影响。

(三) 本估价报告使用的限制条件：

- 1、本次评估意见仅适用于本次评估的特定目的，不得作其他用途，未经评估机构同意，本报告的全部或部分内容均不得载于任何文件、公告及声明。
- 2、如遇评估中未考虑的因素严重影响该委估物价值时，本次估价结果无效，或做相应调整。

房产及室内物品估价结果报告

一、委托方

郑州市金水区人民法院。

二、估价机构

郑州宏信价格评估咨询有限公司。

三、评估范围及对象：

估价对象：被执行人黄海涛名下位于管城回族区腾飞路1号3号楼1单元25层03号（房屋所有权证号：1301018922）房产一套及室内物品市场价和变现价进行评估。

四、评估过程和情况：

（一）2019年04月16日接到郑州市金水区人民法院的委托，受理委托后，编制评估计划，收集评估资料，对委托估价对象进行现场勘验，并进行市场调查，制定评估工作方案，确定评估方法，进行评定估算。

（二）估价对象被执行人黄海涛名下位于管城回族区腾飞路1号3号楼1单元25层03号（房屋所有权证号：1301018922）房产所在小区为美景鸿城一期，北临航海东路，西临腾飞路，小区内规划有地下停车场，附近有公交经过，交通较为便捷。估价对象附近有幼儿园、学校、超市、银行、医院等生活配套设施。估价对象所在建筑物总层数为34层（含-1），所在楼层为25层，设计用途为成套住宅，房屋为钢混结构，建成年份为2011年。估价对象房产建筑面积为61.01平方米，套内面积为43.89平方米，房屋户型现为二室一厅一厨一卫带阳台，该房屋配套设施为水电齐全、有天燃气、无暖气，中等装修。

（三）估价对象使用情况

该估价对象现处于闲置状态。

(四) 估价对象位置图：



(估价对象黄海涛名下位于管城回族区腾飞路1号3号楼1单元25层03号房产位置图)

五、价格评估目的：

为委托方郑州市金水区人民法院在拍卖时确定估价对象在评估基准日的价值提供价格参考。

六、价格评估基准日：

2019年04月19日。

七、价值定义：

本次评估选用的价值类型为市场价值。

现行市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，标的资产在评估基准日进行正常公平交易时所表现的价值。

八、价格评估依据：

（一）行为依据

郑州市金水区人民法院委托书。

（二）法规依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》；
- 2、《中华人民共和国价格法》；
- 3、《房地产估价规范》；
- 4、其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）取价依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-1999），《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及本机构平时所积累的市场信息和取价参数资料等；
- 3、评估对象房屋所有权证（存根）、不动产登记资料查询结果证明复印件；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、评估人员现场勘验、市场调查、网上询价、咨询等所获得的相关资料；
- 6、其他与评估取价有关的文件资料等。

九、价格评估原则：

合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则。

十、价格评估方法：

市场法。

十一、价格评估意见：

根据价格评估目的，遵循价格评估原则，按照价格评估程序，按照科学合理的价格评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过估算结合估价鉴定经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定出估价对象被执行人黄海涛名下位于管城回族区腾飞路1号3号楼1单元25层03号（房屋所有权证号：1301018922）房产在评估基准日的评估市场价格为108.17万元，大写人民币壹佰零捌万壹仟柒佰元整（单价约：17730.00元/m²），评估变现价格为86.54万元，大写人民币捌拾陆万伍仟肆佰元整；室内物品评估市场价格为400.00元，大写人民币肆佰元整，评估变现价格为280.00元，大写人民币贰佰捌拾元整。（详见资产评估明细表）

十二、特别事项说明：

1、本评估报告所称“评估意见”是对2019年04月19日这一基准日标的的市场价值，没有考虑特殊交易可能追加付出的价格对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和不可抗力对房地产价格的影响；

2、本评估结果为在公开市场原则下的公允市价，以本报告评估结果未服务于本报告评估目的时，需结合评估对象实际、时间、地点的市场状况对评估结果予以调整；

十三、价格评估作业日期：2019年04月16日至2019年05月24日。

十四、评估意见的效力、使用范围和有效期

1、本次评估目的为委托方郑州市金水区人民法院在拍卖时确定估价对象在评估基准日的价值提供价格参考；

2、本评估意见的有效期限为壹年。

十五、价格评估人员：

姓名	执业资格名称	资格证号	签章
----	--------	------	----

刘明阳	中华人民共和国价格鉴证师执业资格证书	0009425	
-----	--------------------	---------	--

杜敏杰	中华人民共和国价格鉴证师执业资格证书	0008205	
-----	--------------------	---------	--

郑州宏信价格评估咨询有限公司

二〇一九年五月二十四日

备查文件

- 1、郑州市金水区人民法院委托书；
- 2、执行裁定书复印件；
- 3、房产信息复印件；
- 4、财产物品交接清单复印件；
- 5、现场勘验照片；
- 6、评估机构营业执照复印件；
- 7、评估机构资质登记证书复印件；
- 8、评估人员执业登记证书复印件。