

河南宇达



房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

河南宇达房地产资产评估有限公司
HENAN YUDA REAL ESTATE ASSET EVALUATION CO., LTD

司部：御日吉祥农林
(河南盛盛盛)

房地产估价报告

估价项目名称：郑州市上街区工业路 256 号院 7 号楼 5-11 层

共计 168 套住宅房地产市场价格评估

估价委托人：淮滨县人民法院

房地产估价机构：河南宇达房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：付改利（注册号：4120160026）

崔肖蕊（注册号：4120210064）

估价报告出具日期：二〇二一年十一月五日

估价报告编号：豫郑宇达评字【2021】111764A 号

致估价委托人函

淮滨县人民法院：

承蒙委托，我公司对河南盈盛置业有限公司位于郑州市上街区工业路256号院7号楼5-11层共计168套住宅房地产进行了市场价值评估。

估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

估价对象：估价对象位于上街区工业路256号院7号楼5-11层，房屋所有权人为河南盈盛置业有限公司，共有情况为单独所有，规划用途为成套住宅，建筑结构为钢混，所在建筑物总层数11层，估价对象所在层为第5-11层，建成年份为2016年，总建筑面积为9556.77m²；土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地、商务金融，城镇住宅使用年限为2012年2月22日至2082年2月22日，商务金融使用年限为2012年2月22日至2052年2月22日。含分摊土地使用权价值、室内不可移动的装饰装修，不含室内可移动的家具、家电等动产及其他债权债务、特许经营权等。估价对象情况详见《评估结果表》

价值时点：根据估价目的，经与估价。委托人协商，价值时点定为二〇二一年十月二十九日。

价值类型：市场价值

市场价值为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《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》、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》、《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、合法的估价原则，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，采用合理的估价方法进行了分析、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 5134.70 万元，大写：人民币伍仟壹佰叁拾肆万柒仟元整，单价：详见《评估结果表》。

特别提示：1、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壹年，另请特别关注本估价报告中的《估价假设和限制条件》；

河南宇达房地产资产评估有限公司

法定代表人（签章）：

二〇二一年十一月五日



0	0815	
01.00	0815	
02.00	0815	
03.00	0815	
04.00	0815	
05.00	0815	
06.00	0815	



评估结果表

序号	房屋所有权人	产权证号(郑房权证字第)	房号	规划用途	总层数	所在层数	建筑结构	建成年代	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
1	河南盈盛置业有限公司	1601209128号	25号	成套住宅	11	5	钢混	2016	54.94	5350	29.39
2		1601209129号	26号		11	5		2016	54.94	5350	29.39
3		1601209130号	27号		11	5		2016	55.62	5350	29.76
4		1601209131号	28号		11	5		2016	55.62	5350	29.76
5		1601209132号	29号		11	5		2016	55.62	5350	29.76
6		1601209133号	30号		11	5		2016	44.16	5350	23.63
7		1601209134号	31号		11	5		2016	54.94	5350	29.39
8		1601209135号	32号		11	5		2016	54.94	5350	29.39
9		1601209136号	33号		11	5		2016	54.94	5350	29.39
10		1601209137号	34号		11	5		2016	55.62	5350	29.76
11		1601209138号	35号		11	5		2016	58.71	5350	31.41
12		1601209139号	36号		11	5		2016	58.71	5350	31.41
13		1601209140号	37号		11	5		2016	55.62	5350	29.76
14		1601209141号	38号		11	5		2016	54.94	5350	29.39
15		1601209142号	39号		11	5		2016	71.48	5350	38.24
16		1601209143号	40号		11	5		2016	71.46	5350	38.23
17		1601209144号	41号		11	5		2016	54.94	5350	29.39
18		1601209145号	42号		11	5		2016	55.62	5350	29.76
19		1601209146号	43号		11	5		2016	58.71	5350	31.41
20		1601209147号	44号		11	5		2016	58.71	5350	31.41
21		1601209148号	45号		11	5		2016	55.62	5350	29.76
22		1601209149号	46号		11	5		2016	56.29	5350	30.12
23		1601209150号	47号		11	5		2016	54.94	5350	29.39
24		1601209152号	48号		11	5		2016	54.94	5350	29.39
小计									1362.03		728.69
25	河南盈盛置业有限公司	1601209153号	49号	成套住宅	11	6	钢混	2016	55.55	5360	29.77
26		1601209154号	50号		11	6		2016	55.55	5360	29.77
27		1601209155号	51号		11	6		2016	55.55	5360	29.77
28		1601209156号	52号		11	6		2016	55.55	5360	29.77
29		1601209157号	53号		11	6		2016	55.55	5360	29.77
30		1601209158号	54号		11	6		2016	44.07	5360	23.62
31		1601209159号	55号		11	6		2016	55.55	5360	29.77

32		1601209160号	56号		11	6		2016	55.55	5360	29.77
33		1601209161号	57号		11	6		2016	55.55	5360	29.77
34		1601209162号	58号		11	6		2016	55.55	5360	29.77
35		1601209163号	59号		11	6		2016	58.64	5360	31.43
36		1601209164号	60号		11	6		2016	58.64	5360	31.43
37		1601209165号	61号		11	6		2016	55.55	5360	29.77
38		1601209166号	62号		11	6		2016	55.55	5360	29.77
39		1601209167号	63号		11	6		2016	71.42	5360	38.28
40		1601209168号	64号		11	6		2016	71.39	5360	38.27
41		1601209169号	65号		11	6		2016	55.55	5360	29.77
42		1601209170号	66号		11	6		2016	55.55	5360	29.77
43		1601209171号	67号		11	6		2016	58.64	5360	31.43
44		1601209172号	68号		11	6		2016	58.64	5360	31.43
45		1601209173号	69号		11	6		2016	55.55	5360	29.77
46		1601209174号	70号		11	6		2016	55.55	5360	29.77
47		1601209175号	71号		11	6		2016	55.55	5360	29.77
48		1601209176号	72号		11	6		2016	55.55	5360	29.77
小计									1365.79		731.98
49	河南盈盛置业有限公司	1601209177号	73号	成套住宅	11	7	钢混	2016	55.55	5370	29.83
50		1601209178号	74号		11	7		2016	55.55	5370	29.83
51		1601209179号	75号		11	7		2016	55.55	5370	29.83
52		1601209180号	76号		11	7		2016	55.55	5370	29.83
53		1601209181号	77号		11	7		2016	55.55	5370	29.83
54		1601209182号	78号		11	7		2016	44.07	5370	23.67
55		1601209183号	79号		11	7		2016	55.55	5370	29.83
56		1601209184号	80号		11	7		2016	55.55	5370	29.83
57		1601209185号	81号		11	7		2016	55.55	5370	29.83
58		1601209186号	82号		11	7		2016	55.55	5370	29.83
59		1601209187号	83号		11	7		2016	58.64	5370	31.49
60		1601209188号	84号		11	7		2016	58.64	5370	31.49
61		1601209189号	85号		11	7		2016	55.55	5370	29.83
62		1601209190号	86号		11	7		2016	55.55	5370	29.83
63		1601209191号	87号		11	7		2016	71.42	5370	38.35
64		1601209192号	88号		11	7		2016	71.39	5370	38.34
65		1601209193号	89号		11	7		2016	55.55	5370	29.83
66		1601209194号	90号		11	7		2016	55.55	5370	29.83

	033.0	
58	05.7	58
98.88	03.0	68.67
88.88	03.0	51.45
18.4		8
28		27

67		1601209195号	91号		11	7		2016	58.64	5370	31.49
68		1601209196号	92号		11	7		2016	58.64	5370	31.49
69		1601209197号	93号		11	7		2016	55.55	5370	29.83
70		1601209198号	94号		11	7		2016	55.55	5370	29.83
71		1601209199号	95号		11	7		2016	55.55	5370	29.83
72		1601209200号	96号		11	7		2016	55.55	5370	29.83
小计									1365.79		733.43
73	河南盈盛置业有限公司	1601209201号	97号	成套住宅	11	8	钢混	2016	55.55	5380	29.89
74		1601209202号	98号		11	8		2016	55.55	5380	29.89
75		1601209203号	99号		11	8		2016	55.55	5380	29.89
76		1601209204号	100号		11	8		2016	55.55	5380	29.89
77		1601209205号	101号		11	8		2016	55.55	5380	29.89
78		1601209206号	102号		11	8		2016	44.07	5380	23.71
79		1601209207号	103号		11	8		2016	55.55	5380	29.89
80		1601209208号	104号		11	8		2016	55.55	5380	29.89
81		1601209209号	105号		11	8		2016	55.55	5380	29.89
82		1601209210号	106号		11	8		2016	55.55	5380	29.89
83		1601209211号	107号		11	8		2016	58.64	5380	31.55
84		1601209212号	108号		11	8		2016	58.64	5380	31.55
85		1601209213号	109号		11	8		2016	55.55	5380	29.89
86		1601209214号	110号		11	8		2016	55.55	5380	29.89
87		1601209215号	111号		11	8		2016	71.42	5380	38.42
88		1601209216号	112号		11	8		2016	71.39	5380	38.41
89		1601209217号	113号		11	8		2016	55.55	5380	29.89
90		1601209218号	114号		11	8		2016	55.55	5380	29.89
91		1601209219号	115号		11	8		2016	58.64	5380	31.55
92		1601209220号	116号		11	8		2016	58.64	5380	31.55
93		1601209221号	117号		11	8		2016	55.55	5380	29.89
94		1601209222号	118号		11	8		2016	55.55	5380	29.89
95		1601209223号	119号		11	8		2016	55.55	5380	29.89
96		1601209224号	120号		11	8		2016	55.55	5380	29.89
小计									1365.79		734.87
97	河南盈盛置业有限公司	1601209225号	121号	成套住宅	11	9	钢混	2016	55.55	5390	29.94
98		1601209226号	122号		11	9		2016	55.55	5390	29.94
99		1601209227号	123号		11	9		2016	55.55	5390	29.94
100		1601209228号	124号		11	9		2016	55.55	5390	29.94

$$4097.37 + 1084.95 = 5182.32 m^2$$

Page	Page
10.00	0886
10.01	0887
10.02	0888
10.03	0889
10.04	0890
10.05	0891



101		1601209229号	125号		11	9		2016	55.55	5390	29.94
102		1601209230号	126号		11	9		2016	44.07	5390	23.75
103		1601209231号	127号		11	9		2016	55.55	5390	29.94
104		1601209232号	128号		11	9		2016	55.55	5390	29.94
105		1601209233号	129号		11	9		2016	55.55	5390	29.94
106		1601209234号	130号		11	9		2016	55.55	5390	29.94
107		1601209235号	131号		11	9		2016	58.64	5390	31.61
108		1601209236号	132号		11	9		2016	58.64	5390	31.61
109		1601209237号	133号		11	9		2016	55.55	5390	29.94
110		1601209238号	134号		11	9		2016	55.55	5390	29.94
111		1601209239号	135号		11	9		2016	71.42	5390	38.50
112		1601209240号	136号		11	9		2016	71.39	5390	38.48
113		1601209241号	137号		11	9		2016	55.55	5390	29.94
114		1601209242号	138号		11	9		2016	55.55	5390	29.94
115		1601209243号	139号		11	9		2016	58.64	5390	31.61
116		1601209244号	140号		11	9		2016	58.64	5390	31.61
117		1601209245号	141号		11	9		2016	55.55	5390	29.94
118		1601209246号	142号		11	9	15.37	2016	55.55	5390	29.94
119		1601209247号	143号		11	9		2016	55.55	5390	29.94
120		1601209248号	144号		11	9		2016	55.55	5390	29.94
小计									1365.79		736.15
121	河南盈盛置业有限公司	1601209249号	145号	成套住宅	11	10	钢混	2016	55.55	5390	29.94
122		1601209250号	146号		11	10		2016	55.55	5390	29.94
123		1601209251号	147号		11	10		2016	55.55	5390	29.94
124		1601209252号	148号		11	10		2016	55.55	5390	29.94
125		1601209253号	149号		11	10		2016	55.55	5390	29.94
126		1601209254号	150号		11	10		2016	44.07	5390	23.75
127		1601209255号	151号		11	10		2016	55.55	5390	29.94
128		1601209256号	152号		11	10		2016	55.55	5390	29.94
129		1601209257号	153号		11	10		2016	55.55	5390	29.94
130		1601209258号	154号		11	10		2016	55.55	5390	29.94
131		1601209259号	155号		11	10		2016	58.64	5390	31.61
132		1601209260号	156号		11	10		2016	58.64	5390	31.61
133		1601209261号	157号		11	10		2016	55.55	5390	29.94
134		1601209262号	158号		11	10		2016	55.55	5390	29.94
135		1601209263号	159号		11	10		2016	71.42	5390	38.50

136		1601209264号	160号		11	10		2016	71.39	5390	38.48
137		1601209265号	161号		11	10		2016	55.55	5390	29.94
138		1601209266号	162号		11	10		2016	55.55	5390	29.94
139		1601209267号	163号		11	10		2016	58.64	5390	31.61
140		1601209268号	164号		11	10		2016	58.64	5390	31.61
141		1601209269号	165号		11	10		2016	55.55	5390	29.94
142		1601209270号	166号		11	10		2016	55.55	5390	29.94
143		1601209271号	167号		11	10		2016	55.55	5390	29.94
144		1601209272号	168号		11	10		2016	55.55	5390	29.94
小计									1365.79		736.15
145	河南盈盛置业有限公司	1601209273号	169号	成套住宅	11	11	钢混	2016	55.55	5370	29.83
146		1601209274号	170号		11	11		2016	55.55	5370	29.83
147		1601209275号	171号		11	11		2016	55.55	5370	29.83
148		1601209276号	172号		11	11		2016	55.55	5370	29.83
149		1601209277号	173号		11	11		2016	55.55	5370	29.83
150		1601209278号	174号		11	11		2016	44.07	5370	23.67
151		1601209279号	175号		11	11		2016	55.55	5370	29.83
152		1601209280号	176号		11	11		2016	55.55	5370	29.83
153		1601209281号	177号		11	11		2016	55.55	5370	29.83
154		1601209282号	178号		11	11		2016	55.55	5370	29.83
155		1601209283号	179号		11	11		2016	58.64	5370	31.49
156		1601209284号	180号		11	11		2016	58.64	5370	31.49
157		1601209285号	181号		11	11		2016	55.55	5370	29.83
158		1601209286号	182号		11	11		2016	55.55	5370	29.83
159		1601209287号	183号		11	11		2016	71.42	5370	38.35
160		1601209288号	184号		11	11		2016	71.39	5370	38.34
161		1601209289号	185号		11	11		2016	55.55	5370	29.83
162		1601209290号	186号		11	11		2016	55.55	5370	29.83
163		1601209291号	187号		11	11		2016	58.64	5370	31.49
164	1601209292号	188号	11	11	2016	58.64	5370	31.49			
165	1601209293号	189号	11	11	2016	55.55	5370	29.83			
166	1601209294号	190号	11	11	2016	55.55	5370	29.83			
167	1601209295号	191号	11	11	2016	55.55	5370	29.83			
168	1601209296号	192号	11	11	2016	55.55	5370	29.83			
小计									1365.79		733.43
总计									9556.77		5134.70

0.71+



目 录

一、 估 价 师 声 明	10
二、 估价假设与限制条件	12
(一) 估价报告假设条件	12
(二) 估价报告使用限制	14
三、 估 价 结 果 报 告	16
(一) 估价委托人	16
(二) 房地产估价机构	16
(三) 估价目的	16
(四) 估价对象	16
(五) 价值时点	20
(六) 价值类型	20
(七) 估价依据	20
(八) 估价原则	22
(九) 估价方法	24
(十) 估价结果	26
(十一) 注册房地产估价师	26
(十二) 实地查勘期	26

（十三）估价作业期.....	27
（十四）估价报告使用期限.....	27
四、附件.....	28
（一）司法鉴定委托书	
（二）估价对象在规划区域位置图	
（三）估价对象内外部照片	
（四）《房屋所有权》（复印件）	
（五）房地产评估机构营业执照（复印件）	
（六）房地产评估机构备案证书（复印件）	
（七）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）及《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于二〇二一年十月二十九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、周围环境和状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量和建筑面积数量准确性进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

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
付改利	4120160026		2021-11-5
崔肖蕊	4120210064		2021-11-5



估价假设与限制条件

（一）估价报告假设条件

1、一般假设

（1）根据估价委托人提供的估价对象的《房屋所有权》复印件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。

（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，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权》复印件记载建筑面积大体相当。

（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：

- 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) 估价对象应享有宗地内公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

2、未定事项假设

未定事项假设是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、房屋建成年份、房屋合法用途等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价无未定事项假设。

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。

(1) 在价值时点，估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据估价目的，不考虑其他优先受偿权及抵押、查封、出租等因素对房地产价值的影响。

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、房屋登记用途、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。本次评估无不相一致假设。

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。

估价委托人未提供《房屋所有权》原件,仅提供其复印件,在无理由怀疑其真实性的情况下,假定其复印件与原件相同。

(二) 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。
- 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、本估价报告的有效期限为壹年。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。
- 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。

估价结果报告

（一）估价委托人

名称：淮滨县人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：河南宇达房地产资产评估有限公司

法定代表人：孙甫杰

统一社会信用代码：9141010567672990X7

住 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商鼎路 78 号升龙广场 3
号楼 B 座 27 层 2713 号、 2714 号

备案等级：一级

证书编号：B41011001

（三）估价目的

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地
产的市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象范围

估价对象为河南盈盛置业有限公司位于郑州市上街区工业路 256
号院 7 号楼 5-11 层共计 168 套住宅房地产，总建筑面积为 9556.77 m²，
含分摊土地使用权价值、室内不可移动的装饰装修，不含室内可移动的

家具、家电等动产及其他债权债务、特许经营权等。

2、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权》（复印件）记载，房屋所有权人为河南盈盛置业有限公司，共有情况为单独所有，规划用途为成套住宅。土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地、商务金融，城镇住宅使用年限为2012年2月22日至2082年2月22日，商务金融使用年限为2012年2月22日至2052年2月22日。

截至价值时点，估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据估价目的，不考虑其他优先受偿权及抵押、查封、出租等因素对房地产价值的影响。

3、估价对象实物状况

（1）土地状况描述

估价对象位于上街区工业路256号院7号楼5-11层，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、通讯、通上水、通下水及场地平整）。其具体条件为：土地平整，市政供水、供电、通讯保证率均在95%以上，能满足正常居住需要，雨污水分流，排水通畅。

（2）建筑物实物状况描述

估价对象位于上街区工业路256号院7号楼5-11层，规划用途为成套住宅，实际用途为酒店客房、办公，现部分自用，部分出租，设计较好，采光、通风较好，平面布局合理，物业管理、保安服务一般；其

所在建筑物共 11 层，估价对象位于第 5-11 层，钢混结构，总建筑面积为 9556.77 m²，建于 2016 年，该物业建筑物维护较好，无地基下沉及墙体开裂的现象，成新率较高。根据注册房地产估价师实地查勘，其装修装饰情况如下：外墙面贴面砖，塑钢窗；5-11 层装修状况基本相同，公共区域地板砖地面，瓷片墙裙壁纸到顶，塑扣板吊顶；房间为地板砖地面，墙面贴壁纸，石膏板吊顶；入户玻璃地弹门；室内木门、玻璃推拉门。

配套设施：水、电、通讯、中央空调、宽带、电梯、消防设施等。

4、估价对象区位状况

(1) 位置状况

郑州，简称“郑”，古称商都，是河南省省会、特大城市、中原城市群核心城市，国务院批复确定的中国中部地区重要的中心城市、国家重要的综合交通枢纽，截至 2021 年，全市辖 6 区 5 市 1 县及郑州航空港经济综合实验区、郑东新区、郑州经济技术开发区、郑州高新技术产业开发区。总面积 7567 平方公里。截至 2020 年 11 月 1 日零时，郑州市常住人口为 12600574 人，城镇人口 987.9 万人，城镇化率 78.4%。2020 年地区生产总值 12003 亿元。

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 18 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。

上街区隶属河南省郑州市，位于郑州市区西部、郑洛工业走廊的黄金分割点，北临黄河，南依嵩山，是国家根据“二五”计划建设第二个铝工业基地的需要而设立的一个工业型城区，素有“铝都”之称，是全国铝工业产业聚集地和技术发源地，亚洲最大的氧化铝生产基地。

上街区现有面积 64.7 平方公里，总人口 15 万，辖 1 个镇，5 个办事处。境内有铝城公园、郊野公园、埃克森高尔夫庄园、五云山、科罗蒂小镇等景点。2021 年 2 月，上街区入选“2021 中国县域网络购买力百强榜”榜单。

估价对象位于上街区工业路 256 号院 7 号楼 5-11 层，估价对象规划用途为成套住宅。

（2）交通状况

估价对象所在位置临工业路，近科学大道、樱花大道，距离连霍高速上街站较近；交通通达度较高，附近有 403 路公交线路停靠点，行车较便捷，公共交通便捷度一般；

（3）周围环境

估价对象位于上街区工业路 256 号院 7 号楼 5-11 层，地势较平坦，绿化较高，空气质量较好，噪音污染程度较低，卫生条件较好，周边多为工业厂区，环境质量一般。

（4）基础设施和公共服务设施

区域内基础设施达到“五通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水及场地平整，基础设施较完善；附近有银行、超市、饭店、中国移动、中国联通等生活服务设施，有武庄小学、王村二中等教育配套设施，周边多为工业厂区，生活较不方便，公共服务较不完善。

（五）价值时点

根据估价目的，经与估价委托人协商，价值时点定为二〇二一年十月二十九日。

（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》（2021年1月1日中华人民共和国主席令第45号）；

（2）《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修正）；

（3）《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修正）；

（4）《中华人民共和国拍卖法》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；

(5) 《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46号）；

(6) 《最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》物权编的解释（一）》法释〔2020〕24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《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) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）；

(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) 《河南省房地产估价技术指引》。

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 司法鉴定委托书；

(2) 《房屋所有权》（复印件）；

(3) 其他相关资料。

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。

（八）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)。因此,合法原则中所讲的“法”,是广义的“法”。

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、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。

估价结论首先具有很强的时间相关性,这主要是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。估价结论同时具有很强的时效性,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。

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的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

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。

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。

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。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，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。

（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。

本次估价对象为住宅房地产，由于在估价对象同一供求圈内的类似房地产市场较活跃，交易实例较多，易选取可比实例，且修正、调整体系完善，故首选比较法进行估价；住宅房地产可出租以获取稳定的租金等经济收入，属于收益性房地产，且区域内类似房地产出租案例较多，其租金水平可供参考，故宜选取收益法进行估价。由于本次以估价对象保持现状持续使用为估价前提，而假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价，故本次不能采用假设开发法进行估价；虽然理论上对住宅房地产也可采用成本法进行估价，但由于委托人提供的估价资料有限，成本法所必须的容积率、绿化率等经济技术指标无法获取，故本次也不宜采用成本法进行估价。根据以上分析，本次宜采用比较法、收益法进行估价。

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：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》、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》、《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，采用合理的估价方法进行了分析、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 5134.70 万元，大写：人民币伍仟壹佰叁拾肆万柒仟元整，单价：详见《评估结果表》。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
付改利	4120160026		2021-11-5
崔肖蕊	4120210064		2021-11-5

（十二）实地查勘期

第 11 页



自进入现场实地查勘之日(二〇二一年十月二十九日)起至完成实地查勘之日(二〇二一年十月二十九日)止。

(十三) 估价作业期

二〇二一年十月二十九日至二〇二一年十一月五日。

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告自出具之日(二〇二一年十一月五日)起壹年内有效。

河南宇达房地产资产评估有限公司



二〇二一年十一月五日

附 件

- (一) 司法鉴定委托书
- (二) 估价对象在规划区域位置图
- (三) 估价对象内外部照片
- (四) 《房屋所有权》（复印件）
- (五) 房地产评估机构营业执照（复印件）
- (六) 房地产评估机构备案证书（复印件）
- (七) 注册房地产估价师资格证书（复印件）

淮滨县人民法院

委托书

(2021)豫 1527 执 1542 号

河南宇达房地产评估有限公司：

我院在执行河南淮滨农村商业银行股份有限公司与信阳吉祥农林科技有限公司,袁涛,袁家龙,王光辉,乔迎宾,张红丽,河南盈盛置业有限公司 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：

河南盈盛置业有限公司名下位于郑州上街区工业路 256 号院 7 号楼的 168 套房产。

2021年10月29日

承办人：赵戈 联系电话：

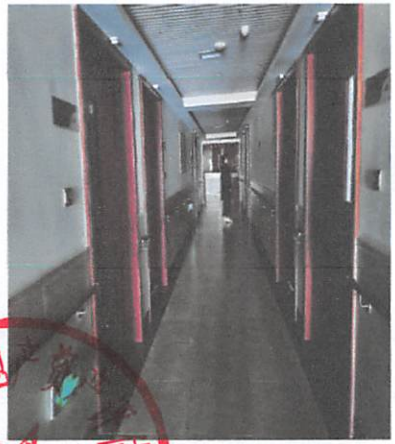
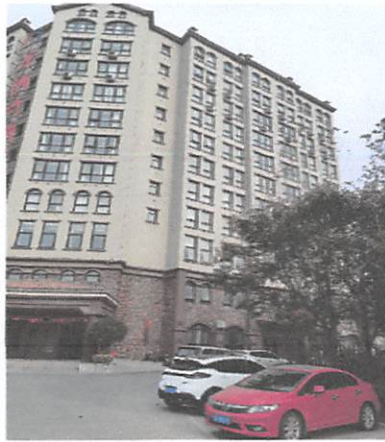
联系人：赵戈 联系电话：6367129

本院地址：

估价对象在规划区域位置图

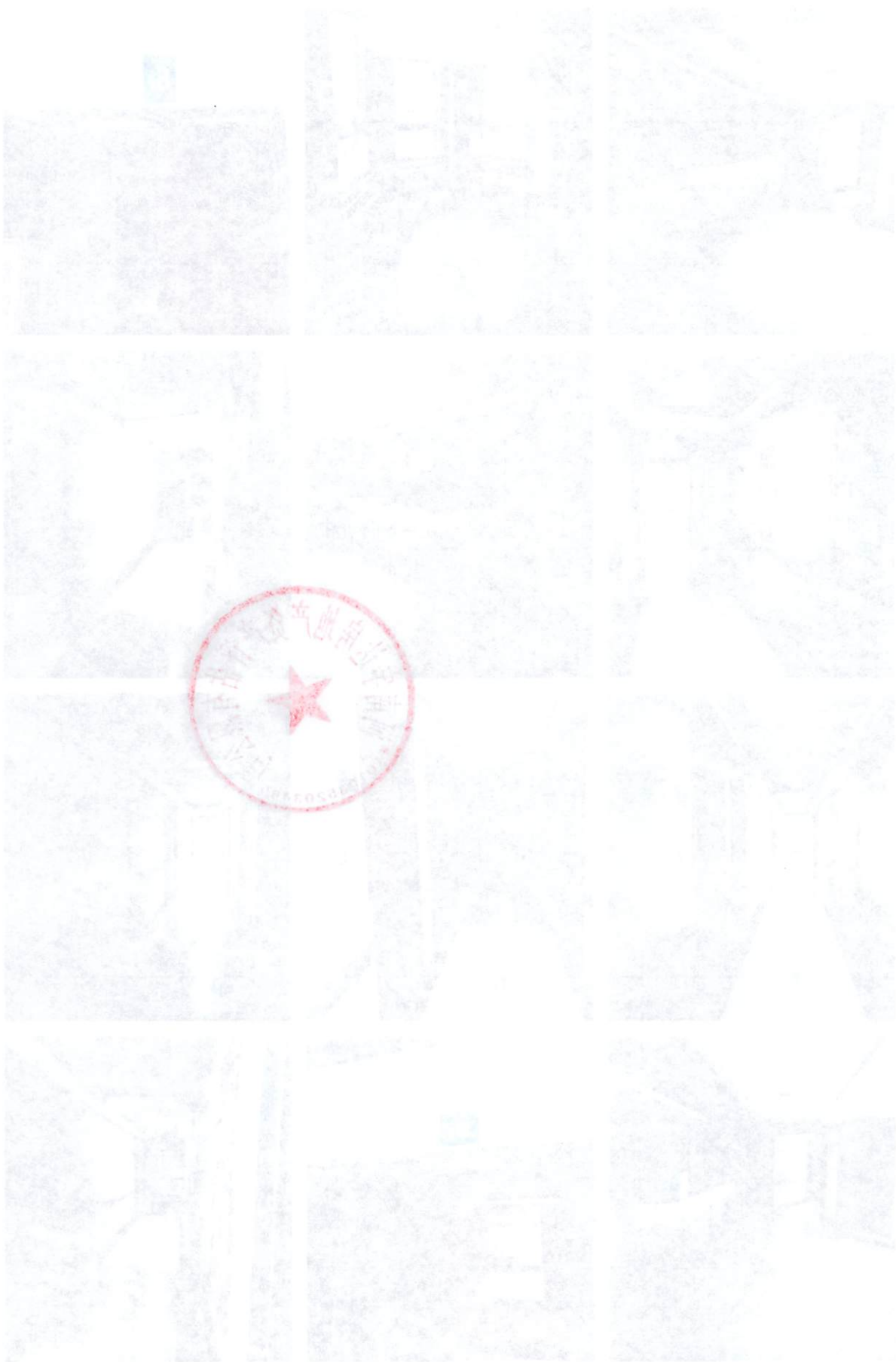


估价对象内外部照片



估价对象内外部照片





河南盈盛置业有限公司

7号楼6层49号—72号24本房产总面积1365.79平方

米



扫描全能王 创建

郑州市房屋权证 字第 1601209153 号



房屋所有权人	河南鼎盛置业有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	上街区工业路256号院2号楼6层40号		
登记时间	2016年07月12日		
房屋性质			
规划用途	成年住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	11	55.66	36.00
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	176	出让	2012-02-22 2082-02-22

附 记

该幢房屋所占土地土地证号为：土证用(2012)第24号
 土地用途为：城镇住宅、商务金融
 其中城镇住宅使用年限为：2012年2月22日至2082年2月22日
 商务金融使用年限为：2012年2月22日至2052年2月22日

填发单位(盖章)

扫描全能王 创建



郑房权证 字第 1601209154 号



房屋所有权人	河南盛盛置业有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	上街区工业路258号院7号楼6层50号		
登记时间	2018年07月12日		
房屋性质			
规划用途	成套住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	11	65.00	36.00
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	7-75-1	出让	2012-02-25 2082-02-24

附 记

该幢房屋所占土地土地证号为：上国用(2012)第24号
 土地用途为：城镇住宅、商务金融
 其中城镇住宅使用年限为：2012年2月22日至2082年2月22日
 商务金融使用年限为：2012年2月22日至2052年2月22日

填发单位 (盖章)

扫描全能王 创建



原件与原件一致
蔡振军

郑房权证 字第 1601208155号

房屋所有权人	河南盛置业有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	上街区工业路366号附7号1#6层51号		
登记时间	2018年07月12日		
房屋性质	商业住宅		
规划用途	商业住宅		
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他 (m ²)
6	155.35	95.00	
地上	土地用途取得方式		土地使用年限
出让	出让		2018-09-28 40年-100年

记
 该房屋所占用的土地使用权证号为：[国用(2012)第24...]
 土地用途为：商业住宅、商务金融。
 其中该房屋的使用年限为：2012年2月22日至2032年2月22日。
 商务金融的使用年限为：2012年2月22日至2052年2月22日。

开发单位(盖章)

