



# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称： 郑州航空港经济综合实验区苇航路（郑港五路）  
南侧（豫康新城 R 地块—合凯中心广场）土地及  
建筑物重置成本价值评估

估价委托人： 郑州航空港经济综合实验区人民法院

房地产估价机构： 河南佳源房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师： 赵 珂 注册号 4120190067

马雪雪 注册号 4120180043

估价报告出具期： 2019 年 08 月 28 日

估价报告编号： 豫郑佳源司鉴评字[2019]S080095G 号

## 致估价委托人函

郑州航空港经济综合实验区人民法院：

受贵方的委托，我公司注册房地产估价师对位于郑州航空港经济综合实验区苇航路（郑港五路）南侧（豫康新城 R 地块-合凯中心广场）土地及建筑物进行了实地勘查。本公司根据中华人民共和国《房地产估价规范》的规定，遵循合法、科学、客观、公正的原则，根据估价目的及相关资料和现场勘查结果，对委估房地产做出了具体评估，以供参考：

**评估案由：**因 [REDACTED] 申请执行李振、河南合凯置业有限公司股权转让合同纠纷一案，郑州航空港经济综合实验区人民法院作出司法评估委托，对河南合凯置业有限公司名下位于郑州航空港经济综合实验区苇航路（郑港五路）南侧（豫康新城 R 地块-合凯中心广场）的房地产进行重置价值评估。

**估价对象：**估价对象位于郑州航空港经济综合实验区苇航路（郑港五路）南侧（豫康新城 R 地块-合凯中心广场）；据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明（宗地）》记载：不动产权证号为豫（2019）郑港区不动产权第 0001259 号，土地使用权人为河南合凯置业有限公司，土地坐落于苇航路（郑港五路）南侧，宗地面积为 43617.20 m<sup>2</sup>，土地用途为城镇住宅用地，使用终止日期为 2083-04-13，权利性质为出让；据估价委托人提供的《不动产登记结果信息》及《国有建设用地使用权出让合同》记载，该宗地用途为公共租赁住房用地。

据估价委托人提供的河南合凯置业有限公司受评估土地及地上建筑物的指标及说明显示：该项目拟建容积率 3.19，拟建建筑密度 38%，拟建绿地率 27%，拟建总建筑面积 1614614.82 平方米（地上建筑面积：139076.37 平方米，

地下建筑面积：25538.45 平方米）。其中商业建筑面积 38887.45 平方米，占地上总建筑面积比例为 27.96%；商品住宅建筑面积 28290.40 平方米，占地上总建筑面积比例为 20.34%；蓝领公寓建筑面积为 59307.05 平方米，占地上总建筑面积比例为 42.64%；公共配套用房建筑面积为 722.03 平方米，占地上总建筑面积比例为 0.82%。

其中 1#-5#楼规划总层数为 13 层，1-3 层为商业及物业、配套用房，4-13 层规划为蓝领公寓；6#楼规划总层数为 14 层，1-2 层为商业及物业用房，3-14 层为商品住宅；7#楼规划总层数为 13 层，1-3 层为商业，4-13 层为办公；8#-9#楼规划总层数为 14 层，后减 2 层，剩余总层数 12 层，1-3 层为商业，4-12 层为商品住宅；10#楼规划总层数为 14 层，后减 1 层，剩余总层数 13 层，1-3 层为商业，4-13 层为商品住宅；1#-10#屋顶均规划有机房。停车场 1 期、2 期规划共 1 层，规划用途为地下车库。

经注册房地产估价师现场查勘，估价对象共计 10 幢建筑物，其中 1#-5#楼规划总建筑面积为 82449.20 平方米，已完工且投入使用，已建建筑面积为 82449.20 平方米；6#-7#楼主体封顶，8#-9#楼 8 层主体基础完工、9 层主体尚未封顶，10#楼 6 层主体基础完工、7 层主体尚未封顶，6#-10#规划总建筑面积为 56627.17 平方米，现已建主体基础完工部分面积为 46840.20 平方米；停车场 1 期、2 期规划总建筑面积为 25538.45 平方米，主体基础完工，已建建筑面积为 25538.45 平方米；4#-6#商业裙楼未在规划设计之中，实际存在且已建设，根据郑州航空港综合实验区建设工程现状测绘成果及其分层示意图，该部分商业裙楼总层数为 2 层，建筑面积为 778.46 平方米。

本估价项目评估总建筑面积为 155606.31 平方米，土地使用权面积为

43617.20 平方米。

**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重置价值。

**价值时点：**2019 年 05 月 24 日。

**价值类型：**本次评估的是估价对象于价值时点在估价假设和限制条件下的房地产重置成本价值。

**估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用成本法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定：**估价对象在价值时点的重置成本价值为人民币 47127.95 万元（包含所在宗地的土地使用权价值），大写：人民币肆亿柒仟壹佰贰拾柒万玖仟伍佰元整，详见评估结果明细表。**

评估结果明细表

序号	房屋用途	楼号	所在层数	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	商业	1#-2#	1	13	2607.17	3605	939.88
2	文化活动站	1#-2#	1	13	374.16	3605	134.88
3	消防控制室	1#-2#	1	13	59.63	3605	21.50
4	物业用房	1#-2#	1	13	77.29	3605	27.86
5	商业	1#-2#	2	13	3582.20	3605	1291.38
6	商业	1#-2#	3	13	2386.40	3605	860.30
7	公寓	1#	4-11	13	9522.40	3605	3432.83
8	公寓	1#	12	13	1190.30	3605	429.10
9	公寓	1#	13	13	1190.30	3605	429.10
10	机房	1#	屋顶	13	76.80	3605	27.69
11	公寓	2#	4-11	13	9610.88	3605	3464.72
12	公寓	2#	12	13	1201.36	3605	433.09
13	公寓	2#	13	13	1201.36	3605	433.09
14	机房	2#	屋顶	13	76.80	3605	27.69
15	商业	3#-4#	1	13	3470.55	3605	1251.13
16	物业用房	3#-4#	1	13	152.62	3605	55.02
17	商业	3#-4#	2	13	3582.20	3605	1291.38
18	商业	3#-4#	3	13	2386.40	3605	860.30

19	公寓	3#	4-11	13	9545.60	3605	3441.19
20	公寓	3#	12	13	1193.20	3605	430.15
21	公寓	3#	13	13	1193.20	3605	430.15
22	机房	3#	屋顶	13	76.80	3605	27.69
23	公寓	4#	4-11	13	9545.60	3605	3441.19
24	公寓	4#	12	13	1193.20	3605	430.15
25	公寓	4#	13	13	1193.20	3605	430.15
26	机房	4#	屋顶	13	76.80	3605	27.69
27	商业	5#	1	13	1189.32	3605	428.75
28	物业用房	5#	1	13	78.61	3605	28.34
29	商业	5#	夹层	13	765.90	3605	276.11
30	商业	5#	2	13	1027.36	3605	370.36
31	卫生服务站	5#	2	13	154.03	3605	55.53
32	治安联防站	5#	2	13	23.15	3605	8.35
33	社区服务站	5#	2	13	111.06	3605	40.04
34	商业	5#	3	13	1114.10	3605	401.63
35	公寓	5#	4-11	13	8912.80	3605	3213.06
36	公寓	5#	12	13	1114.10	3605	401.63
37	公寓	5#	13	13	1114.10	3605	401.63
38	机房	5#	屋顶	13	78.25	3605	28.21
39	商业	6#	1	14	1258.17	2618	329.39
40	物业用房	6#	1	14	113.33	2618	29.67
41	商业	6#	2	14	1962.13	2618	513.69
42	住宅	6#	3	14	832.83	2618	218.03
43	住宅	6#	4-12	14	7495.47	2618	1962.31
44	住宅	6#	13	14	832.83	2618	218.03
45	住宅	6#	14	14	832.83	2618	218.03
46	机房	6#	屋顶	14	120.03	2618	31.42
47	商业	7#	1	13	1697.73	2618	444.47
48	商业	7#	2	13	1758.15	2618	460.28
49	商业	7#	3	13	1758.15	2618	460.28
50	办公	7#	4	13	1151.81	2618	301.54
51	办公	7#	5-13	13	10219.50	2618	2675.47
52	机房	7#	屋顶	13	76.28	2618	19.97
53	商业	8#	1	12	977.84	2618	256.00
54	商业	8#	2	12	974.32	2618	255.08
55	商业	8#	3	12	974.32	2618	255.08
56	住宅	8#	4	12	645.75	2618	169.06
57	住宅	8#	5	12	645.75	2618	169.06
58	住宅	8#	6-8	12	1937.25	2618	507.17
59	商业	9#	1	12	764.83	2618	200.23
60	商业	9#	2	12	754.26	2618	197.47
61	商业	9#	3	12	754.26	2618	197.47

62	住宅	9#	4	12	645.75	2618	169.06
63	住宅	9#	5	12	645.75	2618	169.06
64	住宅	9#	6-8	12	1937.25	2618	507.17
65	商业	10#	1	13	1054.57	2618	276.09
66	商业	10#	2	13	1043.56	2618	273.20
67	商业	10#	3	13	1043.56	2618	273.20
68	住宅	10#	4	13	643.98	2618	168.59
69	住宅	10#	5	13	643.98	2618	168.59
70	住宅	10#	6	13	643.98	2618	168.59
71	停车场 1 期	/	-1	/	10607.51	1974	2093.92
72	停车场 2 期	/	-1	/	14930.94	1974	2947.37
73	商业裙楼	4#-6#	1-2	2	778.46	1297	100.97
<b>合计</b>					<b>155606.31</b>	—	<b>47127.95</b>
备注：该表中 4#-6#楼商业裙楼未在规划设计建设范围内，该部分价值仅包含建筑物价值，其余部分价值均包含建筑物及所在宗地使用权价值。							

### 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. 至价值时点，估价对象尚未办理《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房销售许可证》、房屋竣工验收证明等相关证件，后续补办费用及税费可向有关部门咨询核实，提醒报告使用人特别关注。

4. 本次评估建筑面积、用途、总层数以郑州市规划勘测设计研究院提供的《豫康新城-中心广场指标计算表》中记载为准，经测绘公司测量，实测面积与规划设计面积略有出入；因测绘中无法分割相应用途面积，本次并未考虑面积差异对估价对象价值带来的影响，提醒报告使用人特别关注。

5. 项目设计方案中未规划 4#-6#楼 1-2 层商业裙楼，经实地查勘其已真实存在，该部分面积以测绘成果记载面积为准。该部分建筑物是否合法，需向有关部门核实，提醒报告使用人特别关注。

河南佳源房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2019 年 08 月 28 日

# 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	3
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价对象.....	7
(四) 估价目的.....	11
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价依据.....	11
(八) 估价原则.....	13
(九) 估价方法.....	14
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	17
(十三) 估价作业期.....	17
(十四) 估价报告使用期限.....	17
四、附件.....	18

## 一、估价师声明

### 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、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到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利害关系。

4、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师于价值时点 2019 年 05 月 24 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象室内外状况和使用状况。注册房地产估价师不承担对评估标的物建筑结构、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。

部分当事人陪同估价师一同勘查，在场当事人已在勘查表上签字。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
赵珂	4120190067		2019年08月28日
马雪雪	4120180043		2019年08月28日

## 二、估价假设和限制条件

### （一）本次估价的一般假设

1、估价委托人提供的估价对象的《不动产登记资料查询结果证明（宗地）》、河南合凯置业有限公司受评估土地及地上建筑物的指标及说明、《豫康新城-中心广场指标计算表》等有关资料复印件，我们未向有关部门核实，但对估价委托人提供的资料进行了审慎核查，无理由怀疑其真实性、合法性、准确性和完整性。由估价委托人保证其真实性、合法性和完整性。

2、估价对象于价值时点尚未完工，为停工状态，本次评估假设估价对象按照规划设计条件施工，能按时完工，工程质量符合国家有关要求。

3、房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、估价对象为符合法律、法规规定，并按照法定用途在市场上可以合法处分的房地产。

5、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；

6、估价机构未对估价对象建筑面积进行现场测量，经注册房地产估价师现场查勘，估价对象面积与委托方提供的资料记载面积大体相当，本次评估

以委托方提供的相关资料记载面积为准。

7、注册房地产估价师对房屋安全、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。

### （二）本次估价的未定事项假设

未定事项假设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、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。本估价项目无未定事项假设。

### （三）本次估价的背离事实假设

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。

估价对象为郑州航空港经济综合实验区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，不考虑抵押、查封、租赁等因素的影响。

估价结果为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

### （四）本次估价的不相一致假设

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、土地权属证明等资料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。

估价对象《不动产登记资料查询结果证明（宗地）》中记载土地用途为城镇住宅用地，使用终止日期为 2083-04-13；估价对象《不动产登记结果信息》及《国有建设用地使用权出让合同》记载宗地用途为公共租赁住房用地，结合实际情况，本次评估宗地用途为公共租赁住房用地。

估价委托人提供的河南合凯置业有限公司受评估土地及地上建筑物的指标及说明显示：郑州市规划勘测设计研究院《豫康新城-中心广场指标计算表》显示，该项目拟建容积率 3.19，拟建建筑密度 38%，拟建绿地率 27%；估价对象《国有建设用地使用权出让合同》中记载建筑容积率不高于 2.70，不低于 1.50，建筑密度不高于 35%，绿地率不低于 30%；二者不相一致，本次评估以郑州市规划勘测设计研究院《豫康新城-中心广场指标计算表》为准。

#### （五）本次估价的依据不足假设

依据不足假设是指在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。

估价对象为未完工工程，且已停工，本次评估所采用的完工率及后续开发期根据注册房地产估价师实地查勘判断确定。

#### （六）本估价报告使用的限制条件

- 1、本报告仅适用于本次房地产评估特定目的，不得用于其他用途。
- 2、未经本估价机构书面同意，本估价报告任何内容均不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位或个人提供，不得发表于任何媒体上。
- 3、本估价报告的使用期限为壹年。如超过使用期限，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，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、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”根据有关规定由估价机构存档。

5、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。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

郑州航空港经济综合实验区人民法院

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：河南佳源房地产土地评估有限公司

法定代表人：黄樟金

住所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水东路 21 号 8 层 808 号

统一社会信用代码：914101005531631336

备案等级：一级

证书编号：B41010481

#### (三) 估价对象

##### 1、估价对象名称

估价对象为河南合凯置业有限公司名下位于郑州航空港经济综合实验区苇航路（郑港五路）南侧（豫康新城 R 地块-合凯中心广场）房地产。

##### 2、估价对象范围

根据委托人所提供的司法评估委托书，委托人指定的估价范围为郑州航空港经济综合实验区苇航路（郑港五路）南侧（豫康新城 R 地块-合凯中心广场）不动产（包含宗地、建筑物及室内装饰装修，不包含室内可移动物品及其他债权债务）。

##### 3、估价对象权益状况

据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明（宗地）》记载：不动产权证号为豫（2019）郑港区不动产权第 0001259 号，土地使用权人为

河南合凯置业有限公司，宗地代码为 410184101007GB00032，土地坐落于苇航路（郑港五路）南侧，宗地面积为 43617.20 m<sup>2</sup>，土地用途为城镇住宅用地，使用终止日期为 2083-04-13，权利性质为出让，土地抵押信息为无抵押信息。

据估价委托人提供的《不动产登记结果信息》及《国有建设用地使用权出让合同》记载，该宗地位置为综保区（航空港区）郑港五路南侧，用途为公共租赁住房用地，该宗不动产（土地）无抵押，已查封。

据估价委托人提供的河南合凯置业有限公司受评估土地及地上建筑物的指标及说明显示：该项目拟建容积率 3.19，拟建建筑密度 38%，拟建绿地率 27%，拟建总建筑面积 1614614.82 平方米（地上建筑面积：139076.37 平方米，地下建筑面积：25538.45 平方米）。其中商业建筑面积 38887.45 平方米，占地上总建筑面积比例为 27.96%；商品住宅建筑面积 28290.40 平方米，占地上总建筑面积比例为 20.34%；蓝领公寓建筑面积为 59307.05 平方米，占地上总建筑面积比例为 42.64%；公共配套用房建筑面积为 722.03 平方米，占地上总建筑面积比例为 0.82%。

其中 1#-5#楼规划总层数为 13 层，1-3 层为商业及物业、配套用房，4-13 层规划为蓝领公寓；6#楼规划总层数为 14 层，1-2 层为商业及物业用房，3-14 层为商品住宅；7#楼规划总层数为 13 层，1-3 层为商业，4-13 层为办公；8#-9#楼规划总层数为 14 层，后减 2 层，剩余总层数 12 层，1-3 层为商业，4-12 层为商品住宅；10#楼规划总层数为 14 层，后减 1 层，剩余总层数 13 层，1-3 层为商业，4-13 层为商品住宅；1#-10#屋顶均规划有机房。停车场 1 期、2 期规划共 1 层，规划用途为地下车库。

现因案件需要，依法对河南合凯置业有限公司名下位于郑州航空港经济

综合实验区苇航路（郑港五路）南侧（豫康新城 R 地块-合凯中心广场）的房地产重置价值予以评估。根据委托人提供资料记载，该不动产已被查封。

#### 4、估价对象实物状况

估价对象为河南合凯置业有限公司所拥有的位于郑州航空港经济综合实验区郑港五路南侧（豫康新城 R 地块-合凯中心广场）土地及地上、地下建筑物。

##### （1）房产状况

经注册房地产估价师现场查勘，估价对象共计 10 幢建筑物，规划总建筑面积为 164614.82 平方米，已建总建筑面积为 154827.85 平方米。

其中 1#-5#楼规划总建筑面积为 82449.20 平方米，已完工且投入使用，已建建筑面积为 82449.20 平方米；外立面刷防水涂料，4-13 层为蓝领公寓，室内地面铺地板砖，内墙面及顶棚刷乳胶漆；1-3 层为商业及物业、配套用房，部分已经投入使用，室内地面部分铺地板砖、部分铺木地板，内墙面部分刷乳胶漆、部分贴瓷砖，顶棚部分为石膏板吊顶、部分为扣板吊顶、部分刷乳胶漆；部分正在进行装修或尚未装修；配套有水、电、消防、电梯等设施。

6#-7#楼主体封顶，8#-9#楼 8 层主体基础完工、9 层主体尚未封顶，10#楼 6 层主体基础完工、7 层主体尚未封顶，6#-10#规划总建筑面积为 56627.17 平方米，现已建主体基础完工部分面积为 46840.20 平方米；室内外装饰、水、电、消防、门窗等工程尚未进行。

停车场 1 期、2 期规划总建筑面积为 25538.45 平方米，主体基础完工，已建建筑面积为 25538.45 平方米；室内外装饰、水、电、消防、门窗等工程尚未进行。

4#-6#商业裙楼未在规划设计之中，实际存在且已建设，根据郑州航空港综合实验区建设工程现状测绘成果及其分层示意图，该部分商业裙楼总层数为2层，建筑面积为778.46平方米。

本估价项目评估总建筑面积为155606.31平方米。

(2) 土地状况：

土地共一宗：土地使用权人为河南合凯置业有限公司，用途为公共租赁住房用地。估价对象所在宗地形状规则，地质条件较好，土地承载力较高，综合环境较好，所在区域基础配套设施较齐全。

5、估价对象区域状况：

位 置：郑州航空港经济综合试验区雍州路与鄱阳湖路交叉口西北侧。

交通便捷度状况：估价对象周边有雍州路、鄱阳湖路、凌飞街、洞庭湖路等主次干道形成交通路网，有623路、627路、628路、635路、Y636路等公交线路及地铁城郊线在附近设站通过，交通便捷。

基础配套设施：该区域内有上海浦东发展银行、新郑农商银行、中国建设银行、中国工商银行、中国农业银行、郑州航空港郑港医院、航空港实验区王倩口腔诊所、郑州航空港区英迪国际学校、郑州航空港经济综合实验区实验小学、郑州市第一二二中学、家家欣购物中心、锦荣悦汇城、富士康沃金商业广场、家联华购物广场、豫康小河刘综合市场等设施，配套较齐全。

周边环境：估价对象紧邻兰河公园、恩平湖，自然环境较好，周边有豫康新城·华鸿小区、陡沟安置区、富荣小区等住宅小区，人文气息较浓厚，是富士康蓝领公寓，至价值时点，人流量一般，商业集聚度一般。

估价对象位置图：



#### (四) 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重置成本价值。重置成本价值，也称重置价格，是指采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润。

#### (五) 价值时点

2019年05月24日。

#### (六) 价值类型

本次估价评估的是估价对象于价值时点在估价假设和限制条件下的房地产重置成本价值。

#### (七) 估价依据

1、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国拍卖法》、《中华人

《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法律、法规的有关规定，以及省、市人民政府有关部门的法规和文件。

2、GB/T 50291—2015《房地产估价规范》、GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》及国家现行有关标准。

3、最高人民法院关于印发《技术咨询、技术审核工作管理规定》和《对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》的通知。

4、《河南省房地产估价技术指引》1、2、3、4、5（河南省房地产估价师与经纪人协会发布）。

5、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（修订）。

6、郑州航空港经济综合实验区人民法院评估委托书（No（2019）豫 0192 司辅评 33 号）。

7、河南省郑州航空港经济综合实验区人民法院执行裁定书（（2018）豫 0192 执 1301 号之一）。

8、河南省郑州市中级人民法院民事调解书（（2013）郑民四初字第 23 号）。

9、本公司注册房地产估价师所掌握的有关资料及注册房地产估价师对估价对象实地查勘所得资料。

10、估价委托人提供的估价对象《不动产登记资料查询结果证明（宗地）》、河南合凯置业有限公司受评估土地及地上建筑物的指标及说明、《豫康新城—中心广场指标计算表》、《不动产登记结果信息（BDCXC20190016）》、建设工程现状测绘成果、《国有建设用地使用权出让合同》等资料复印件。

10、房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- (1) 郑州市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
- (2) 郑州市房地产市场类似房地产市场价格资料；
- (3) 其他有关资料。

**(八) 估价原则**

本次估价遵守独立、客观、公正、合法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。

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。

3、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。最高最佳利用应是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上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。

4、价值时点原则

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。

5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互

影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

### （九）估价方法

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，测算估价对象价值或价格的方法，通常有比较法、收益法、成本法和假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易实例较多的房地产估价；收益法适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价，如公寓、商铺、商店、餐馆等；对于很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，如行政办公楼、学校、医院、体育场馆等以公用、公益为目的的房地产，特别适用成本法估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价，比如在建工程、土地等。

估价人员认真分析研究了所掌握的资料并进行了实地勘察和调查，本次评估为停工已久的未完工项目，结合估价目的及价值类型，不宜选用比较法、收益法及及假设开发法。因此，本估价报告选用成本法进行评估。

成本法是以开发或建造估价对象房地产所需要的各项费用之和为基础，再加上正常利润和税金，得出房地产的重置价格，以此估算估价对象的重置成本价值的方法。

### （十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法成本法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定：**估价对象在价值时点的重置成本价值为人民币 47127.95 万元（包含所在宗地的土地使用权价值），大写：人民币肆亿柒仟壹佰贰拾柒万玖仟伍佰元整，详见评估结果明细表。**

评估结果明细表

序号	房屋用途	楼号	所在层数	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	商业	1#-2#	1	13	2607.17	3605	939.88
2	文化活动站	1#-2#	1	13	374.16	3605	134.88
3	消防控制室	1#-2#	1	13	59.63	3605	21.50
4	物业用房	1#-2#	1	13	77.29	3605	27.86
5	商业	1#-2#	2	13	3582.20	3605	1291.38
6	商业	1#-2#	3	13	2386.40	3605	860.30
7	公寓	1#	4-11	13	9522.40	3605	3432.83
8	公寓	1#	12	13	1190.30	3605	429.10
9	公寓	1#	13	13	1190.30	3605	429.10
10	机房	1#	屋顶	13	76.80	3605	27.69
11	公寓	2#	4-11	13	9610.88	3605	3464.72
12	公寓	2#	12	13	1201.36	3605	433.09
13	公寓	2#	13	13	1201.36	3605	433.09
14	机房	2#	屋顶	13	76.80	3605	27.69
15	商业	3#-4#	1	13	3470.55	3605	1251.13
16	物业用房	3#-4#	1	13	152.62	3605	55.02
17	商业	3#-4#	2	13	3582.20	3605	1291.38
18	商业	3#-4#	3	13	2386.40	3605	860.30
19	公寓	3#	4-11	13	9545.60	3605	3441.19
20	公寓	3#	12	13	1193.20	3605	430.15
21	公寓	3#	13	13	1193.20	3605	430.15
22	机房	3#	屋顶	13	76.80	3605	27.69
23	公寓	4#	4-11	13	9545.60	3605	3441.19
24	公寓	4#	12	13	1193.20	3605	430.15
25	公寓	4#	13	13	1193.20	3605	430.15
26	机房	4#	屋顶	13	76.80	3605	27.69
27	商业	5#	1	13	1189.32	3605	428.75
28	物业用房	5#	1	13	78.61	3605	28.34
29	商业	5#	夹层	13	765.90	3605	276.11
30	商业	5#	2	13	1027.36	3605	370.36
31	卫生服务站	5#	2	13	154.03	3605	55.53
32	治安联防站	5#	2	13	23.15	3605	8.35
33	社区服务站	5#	2	13	111.06	3605	40.04
34	商业	5#	3	13	1114.10	3605	401.63
35	公寓	5#	4-11	13	8912.80	3605	3213.06
36	公寓	5#	12	13	1114.10	3605	401.63
37	公寓	5#	13	13	1114.10	3605	401.63
38	机房	5#	屋顶	13	78.25	3605	28.21
39	商业	6#	1	14	1258.17	2618	329.39

40	物业用房	6#	1	14	113.33	2618	29.67
41	商业	6#	2	14	1962.13	2618	513.69
42	住宅	6#	3	14	832.83	2618	218.03
43	住宅	6#	4-12	14	7495.47	2618	1962.31
44	住宅	6#	13	14	832.83	2618	218.03
45	住宅	6#	14	14	832.83	2618	218.03
46	机房	6#	屋顶	14	120.03	2618	31.42
47	商业	7#	1	13	1697.73	2618	444.47
48	商业	7#	2	13	1758.15	2618	460.28
49	商业	7#	3	13	1758.15	2618	460.28
50	办公	7#	4	13	1151.81	2618	301.54
51	办公	7#	5-13	13	10219.50	2618	2675.47
52	机房	7#	屋顶	13	76.28	2618	19.97
53	商业	8#	1	12	977.84	2618	256.00
54	商业	8#	2	12	974.32	2618	255.08
55	商业	8#	3	12	974.32	2618	255.08
56	住宅	8#	4	12	645.75	2618	169.06
57	住宅	8#	5	12	645.75	2618	169.06
58	住宅	8#	6-8	12	1937.25	2618	507.17
59	商业	9#	1	12	764.83	2618	200.23
60	商业	9#	2	12	754.26	2618	197.47
61	商业	9#	3	12	754.26	2618	197.47
62	住宅	9#	4	12	645.75	2618	169.06
63	住宅	9#	5	12	645.75	2618	169.06
64	住宅	9#	6-8	12	1937.25	2618	507.17
65	商业	10#	1	13	1054.57	2618	276.09
66	商业	10#	2	13	1043.56	2618	273.20
67	商业	10#	3	13	1043.56	2618	273.20
68	住宅	10#	4	13	643.98	2618	168.59
69	住宅	10#	5	13	643.98	2618	168.59
70	住宅	10#	6	13	643.98	2618	168.59
71	停车场 1 期	/	-1	/	10607.51	1974	2093.92
72	停车场 2 期	/	-1	/	14930.94	1974	2947.37
73	商业裙楼	4#-6#	1-2	2	778.46	1297	100.97
合计					155606.31	—	47127.95

备注：该表中 4#-6#楼商业裙楼未在规划设计建设范围内，该部分价值仅包含建筑物价值，其余部分价值均包含建筑物及所在宗地使用权价值。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
赵珂	4120190067		2019年08月28日
马雪雪	4120180043		2019年08月28日

(十二) 实地查勘期

2019年05月24日

(十三) 估价作业期

2019年05月24日至2019年08月28日

(十四) 估价报告使用期限

2019年08月28日至2020年08月27日

## 四、附件

- 1、 估价对象现场照片；
- 2、 郑州航空港经济综合实验区人民法院评估委托书复印件；
- 3、 估价对象《不动产登记资料查询结果证明（宗地）》复印件；
- 4、 河南合凯置业有限公司受评估土地及地上建筑物的指标及说明复印件；
- 5、 估价委托人提供的《豫康新城-中心广场指标计算表》复印件；
- 6、 估价委托人提供的《不动产登记结果信息》复印件；
- 7、 估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》复印件；
- 8、 估价委托人提供的其他相关资料复印件；
- 9、 估价机构法人营业执照复印件；
- 10、 估价机构资质证书复印件；
- 11、 房地产估价师注册证书复印件。