

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：太康县人民法院

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构全称：河南方正房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：胡碧畴

机构地址：郑州市金水区经三路北 28 号 A 座 6 层 10 号

统一社会信用代码：91410105776528662P

备案等级：一 级

证书编号：B41010271 号

(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

太康县城关镇支农路中段路南住宅房地产。

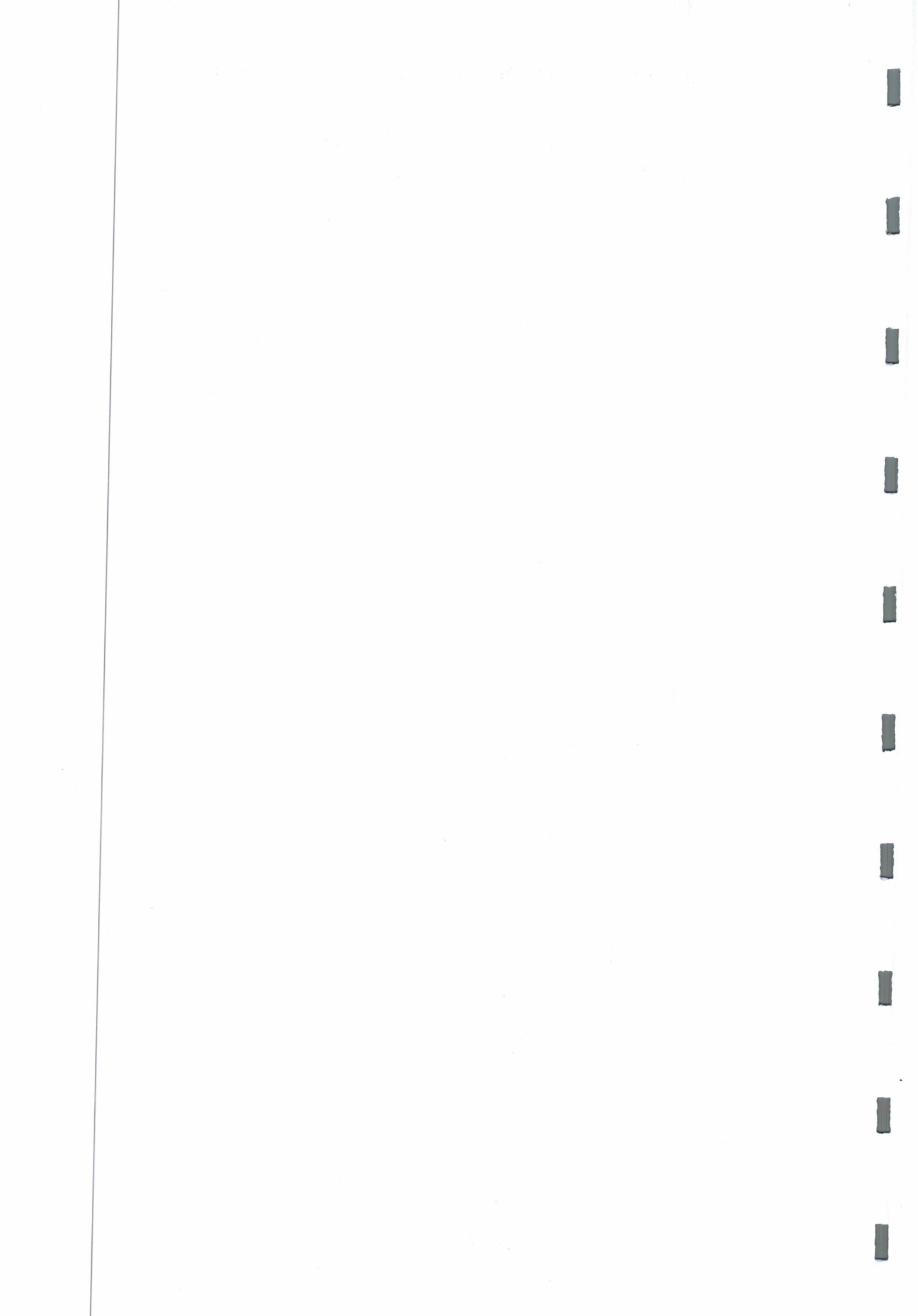
2. 估价对象范围

估价对象包括建筑面积为 457.83 m² 的房屋及其应分摊的国有土地使用权（含室内外装饰装修，不含室内可移动的动产、特许经营权、债权债务等）。

3. 估价对象权益状况

(1) 房屋权益状况

根据估价委托人提供的相关权属资料复印件记载，房地产状况摘要如下表：



房屋所有权人	焦红燕		
共有情况	——		
房产证号	太康房权证 2010 字第 0000001965 号		
坐落	太康县城关镇支农路中段路南		
面积	457.83 m ²		
用途	住宅	所在层数/房屋总层数	1-3/3
建成年代	2007	建筑结构	混合

(2) 土地权益状况：估价对象房屋所占用土地的所有权属国家所有，土地使用权取得方式为出让。

(3) 其他权益状况：估价对象在价值时点已被人民法院查封，本次司法评估不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

4. 估价对象实物状况

(1) 建筑物实物状况

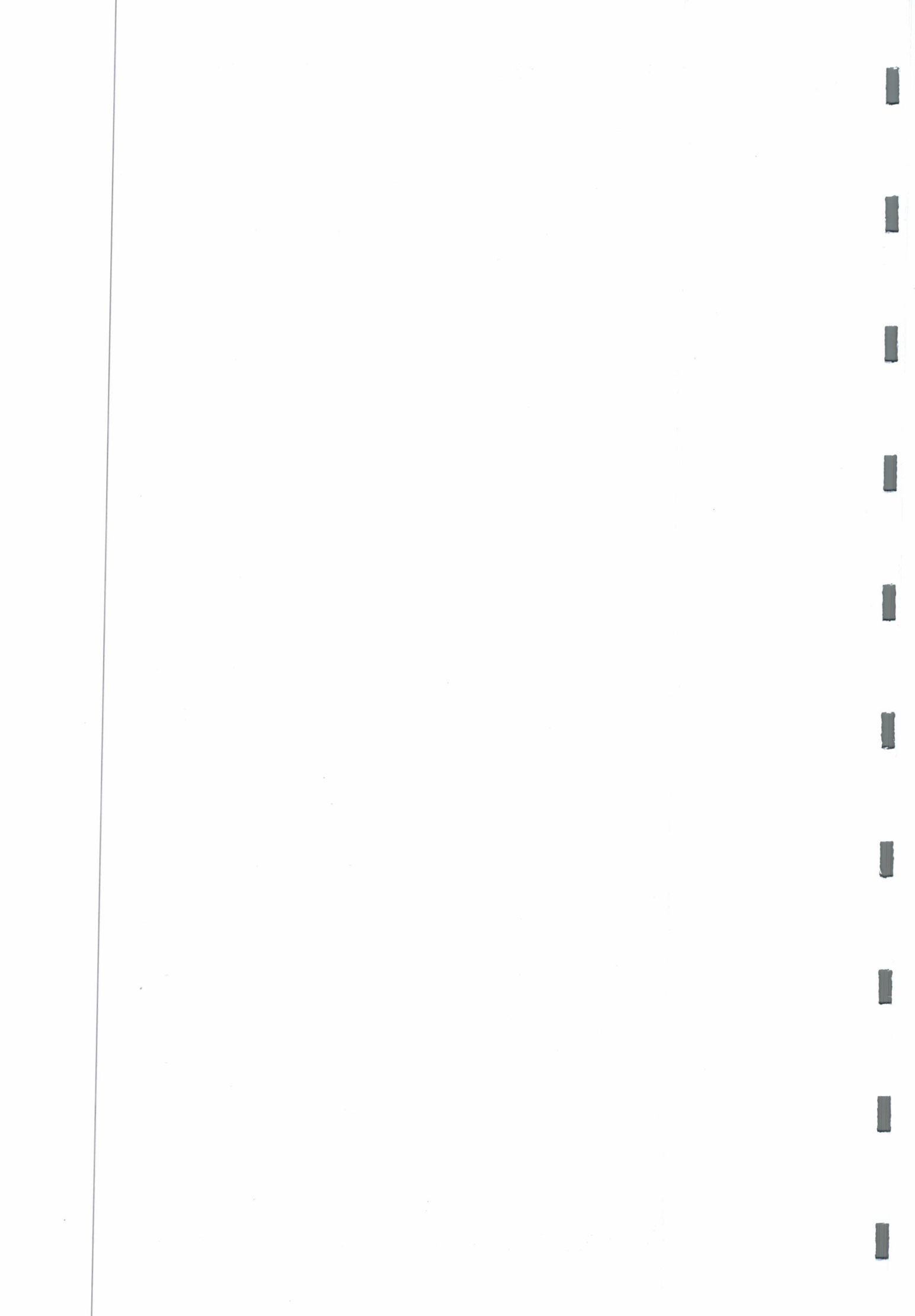
估价对象为坐落于太康县城关镇支农路中段路南，建筑面积为 457.83 平方米，楼栋总层数 3 层，所在层数 1-3 层，混合结构。

估价对象所在楼栋外墙贴瓷片（或刷涂料），入室门为双开铁门、卷帘门或防盗门，塑钢窗；1 层地面为水磨石地面，墙面、顶棚刷涂料，院落顶棚做封闭处理；2、3 层未进入室内查勘，征询估价委托人同意，对室内装修设定为满足居住需求的简单装修。

通过附件《估价对象现场查勘照片》可较详细了解估价对象室内外情况。

配套设施：水、电、通讯等设施。

房屋维护状况：现场查勘，整栋地基无明显沉降，估价对象室内外墙体无不均匀沉降裂缝，部分外墙涂料脱落，楼地面未发现空鼓，起沙、渗漏，设备设施无破损、明显腐蚀、生锈，保养、维护良好。



(2) 土地实物状况

估价对象坐落于太康县城关镇支农路中段路南。估价对象所占用宗地形状呈规则多边形，地势平坦；地基承载力较好；宗地开发程度：红线外为“五通（通路、上水、下水、通讯、通电）”，红线内为“五通一平（通路、上水、下水、通讯、通电及土地平整）”。

5. 估价对象区位状况

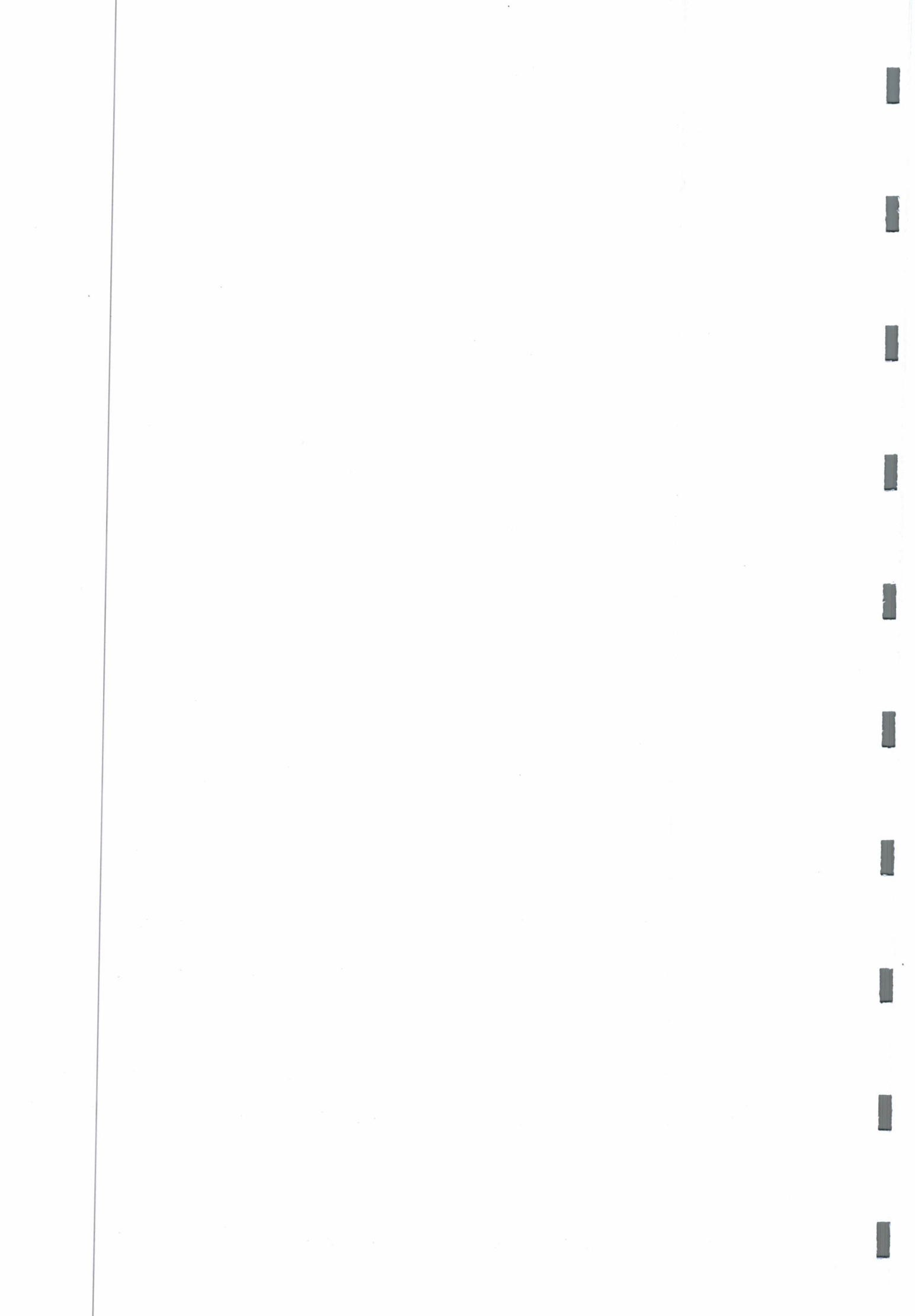
(1) 坐落位置：估价对象位于太康县城关镇支农路中段路南，距太康县妇幼保健院约 350 米，距豫东商贸大世界约 600 米。

(2) 交通状况：估价对象周边有支农路、商贸北路、交通路等城市主、次干道，道路通达，有太康 3 路、太康 5 路、太康 1 路等多路公交车在附近设有站点，出行便捷，附近有少量停车位。

(3) 基础配套：估价对象所在区域基础设施开发程度为红线外为“五通（通路、上水、下水、通讯、通电）”，红线内为“五通一平（通路、上水、下水、通讯、通电及土地平整）”。

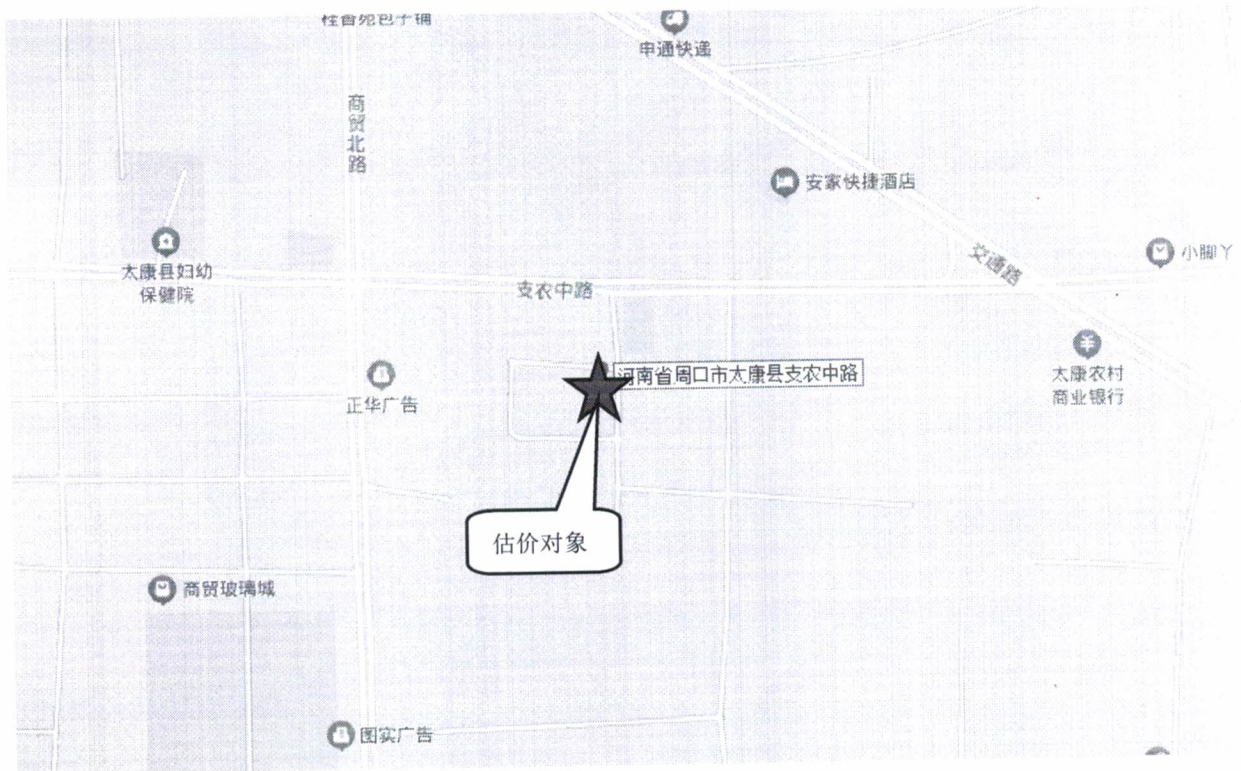
(4) 公共配套：估价对象位于支农中路与商贸北路交叉口东南角，附近有华夏双语小学、太康县城关镇建南小学、太康县第二实验小学、太康县第三实验小学、太康县妇幼保健院、太康县第二人民医院、太康县中医院、豫东商贸大世界、接二连三超市（商贸新街店）、中国农业银行（太康县支行）、中国银行（太康支行）等公共配套、生活设施齐全。

(5) 周边环境：估价对象周边设有生活垃圾集中收集点，有专门的环卫工人进行打扫，环境干净整洁，适宜居住；估价对象附近有太康县人民法院、康乐园（谢安大道）等，自然人文环境较好。



(6) 估价对象位置示意图:

位置示意图



(五) 价值时点

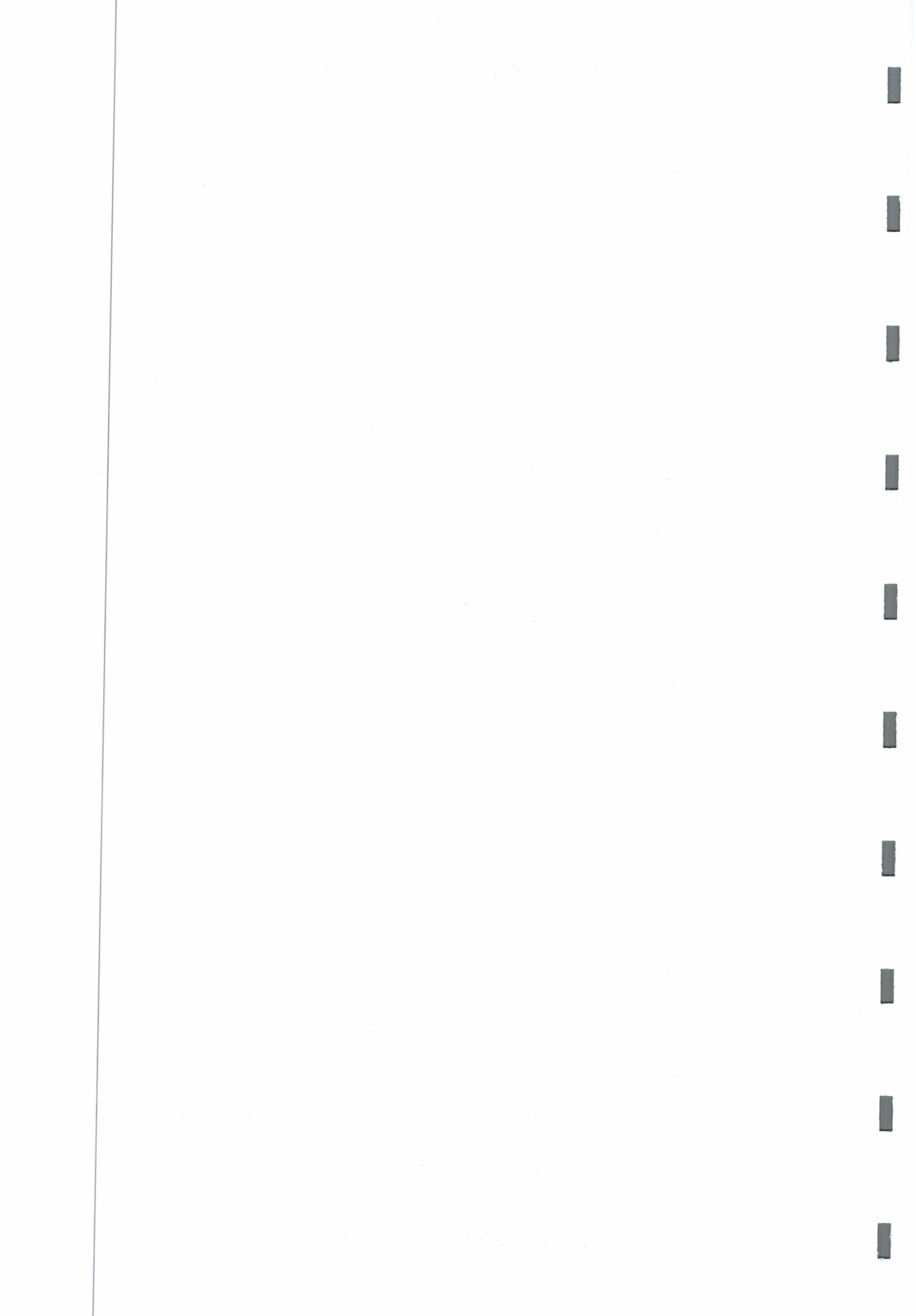
2022年6月21日。

本次评估估价委托人未明确价值时点，本次估价以现场查勘日期(2022年6月21日)为价值时点。

(六) 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市场价值。

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。即按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担条件下的价值。



（七）估价原则

本估价报告遵循下列原则：

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。

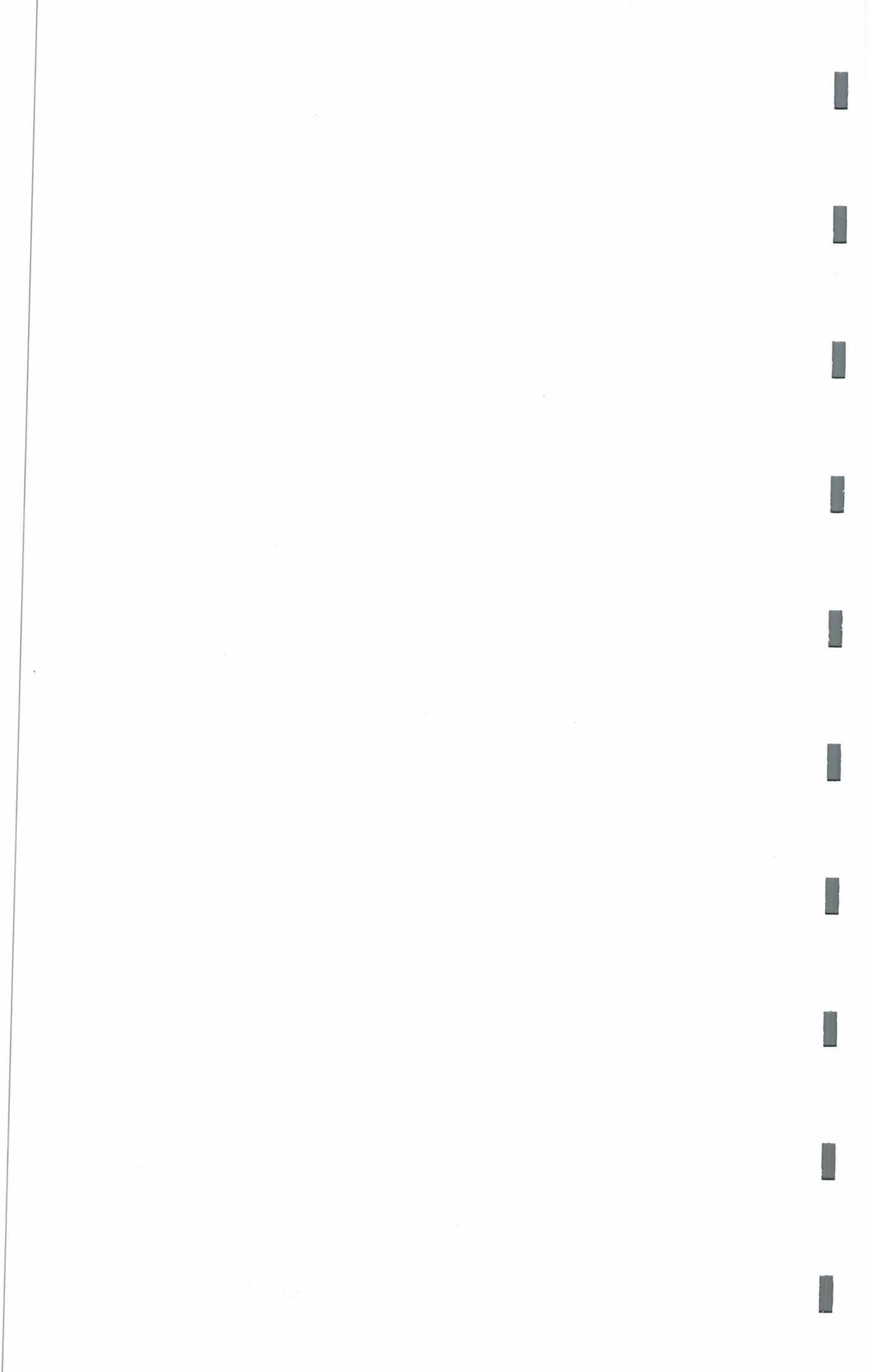
所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，就按照事物的本来面目，实事求是地进行估价。

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人中的任何一方，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)。

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一种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3. 替代原则

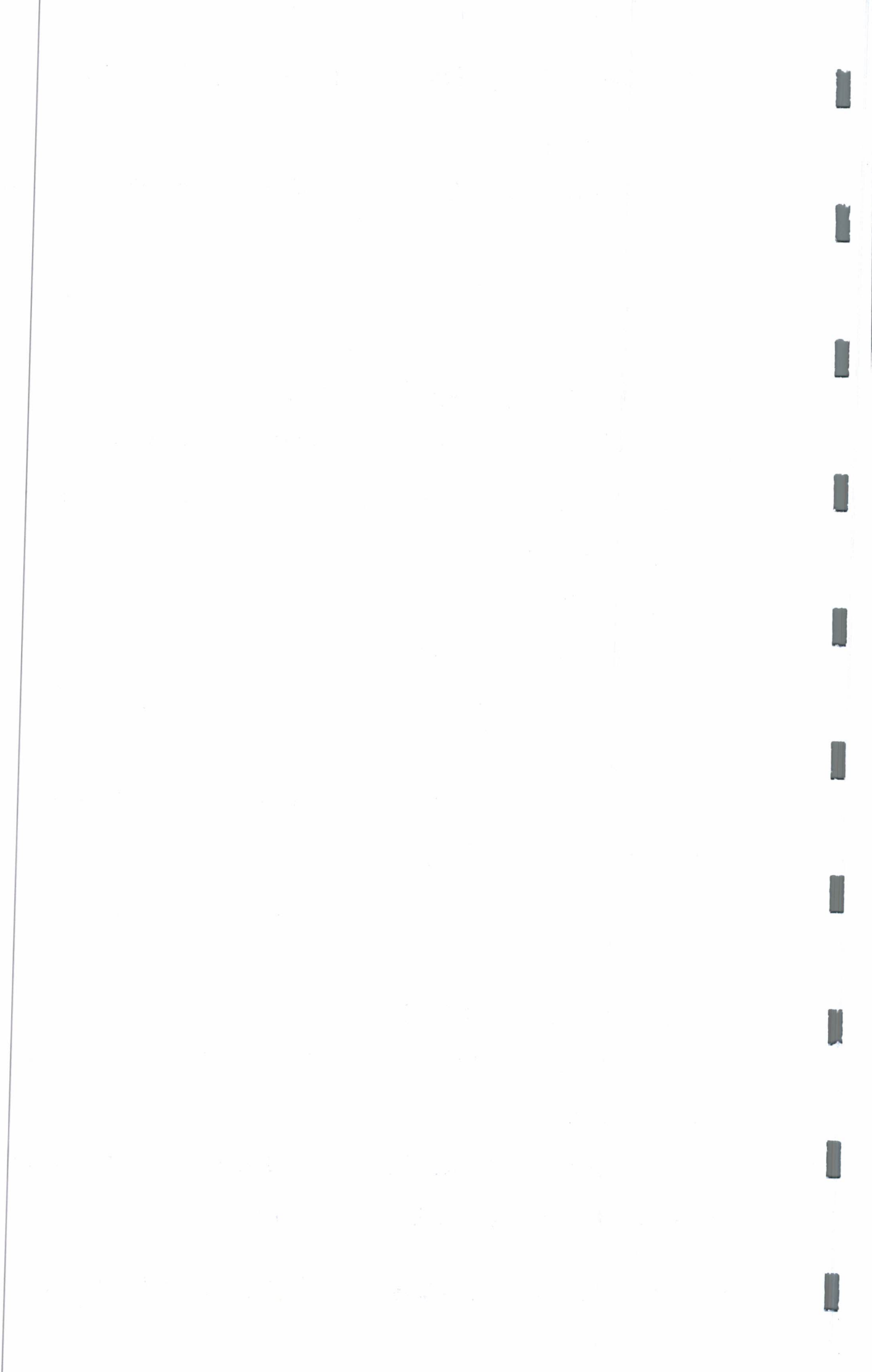
要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是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。

4. 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。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。



5. 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。

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。

（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）；

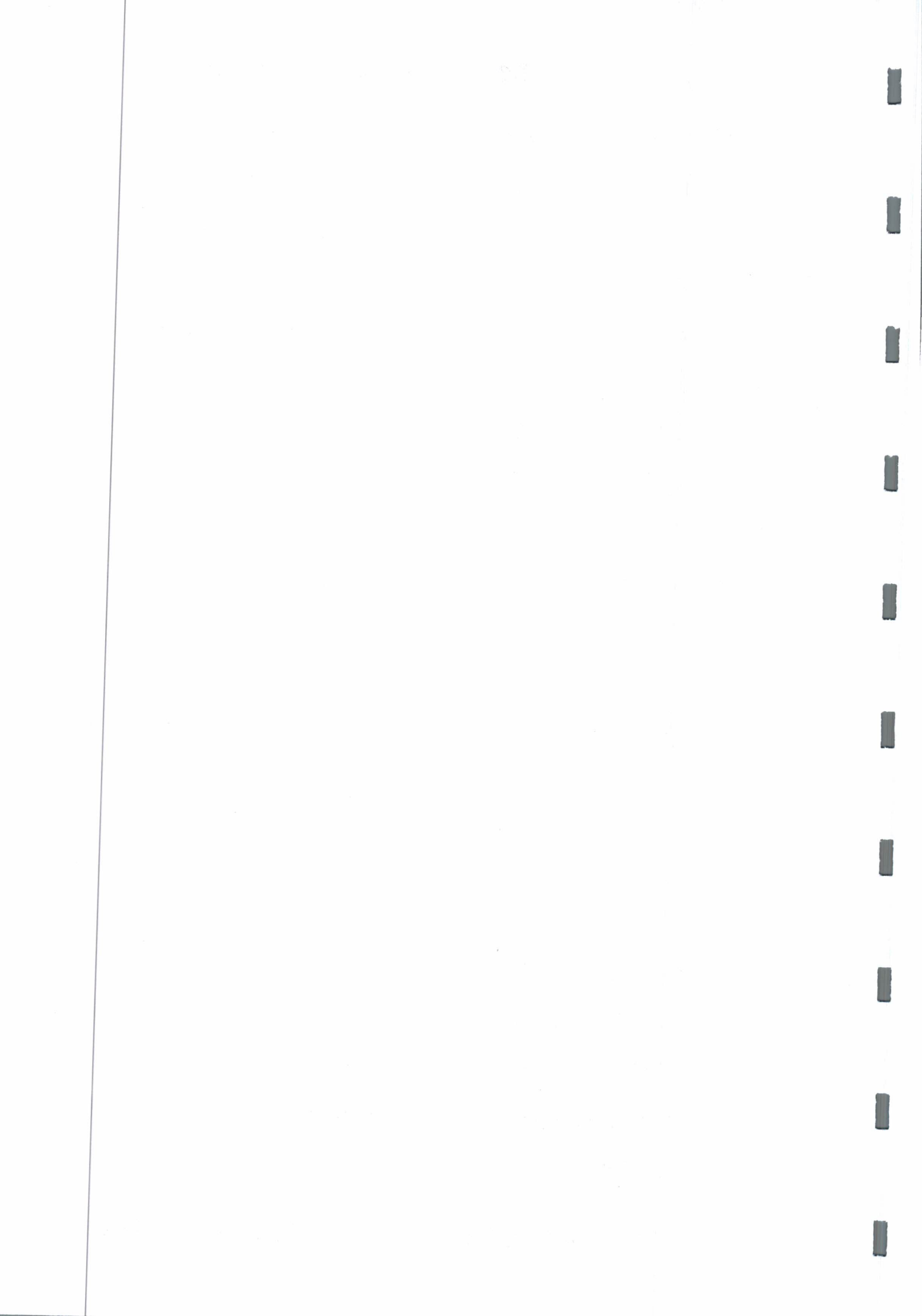
（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

（5）《不动产登记暂行条例》（2014年11月24日中华人民共和国国务院令 第656号发布）；

（6）《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2015年4月24日中华人民共和国主席令第25号公布）；



(7)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号)；

(8)《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释[2016]18号)；

(9)《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)；

(10)其他相关法律法规、准则依据等。

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. 本次估价采用的地方标准：

(1) 河南省房地产估价师与经纪人协会课题成果《房地产估价参数选取与运用》；

(2) 河南省房地产估价技术指引；

(3) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》(豫房估协〔2018〕16号)等。

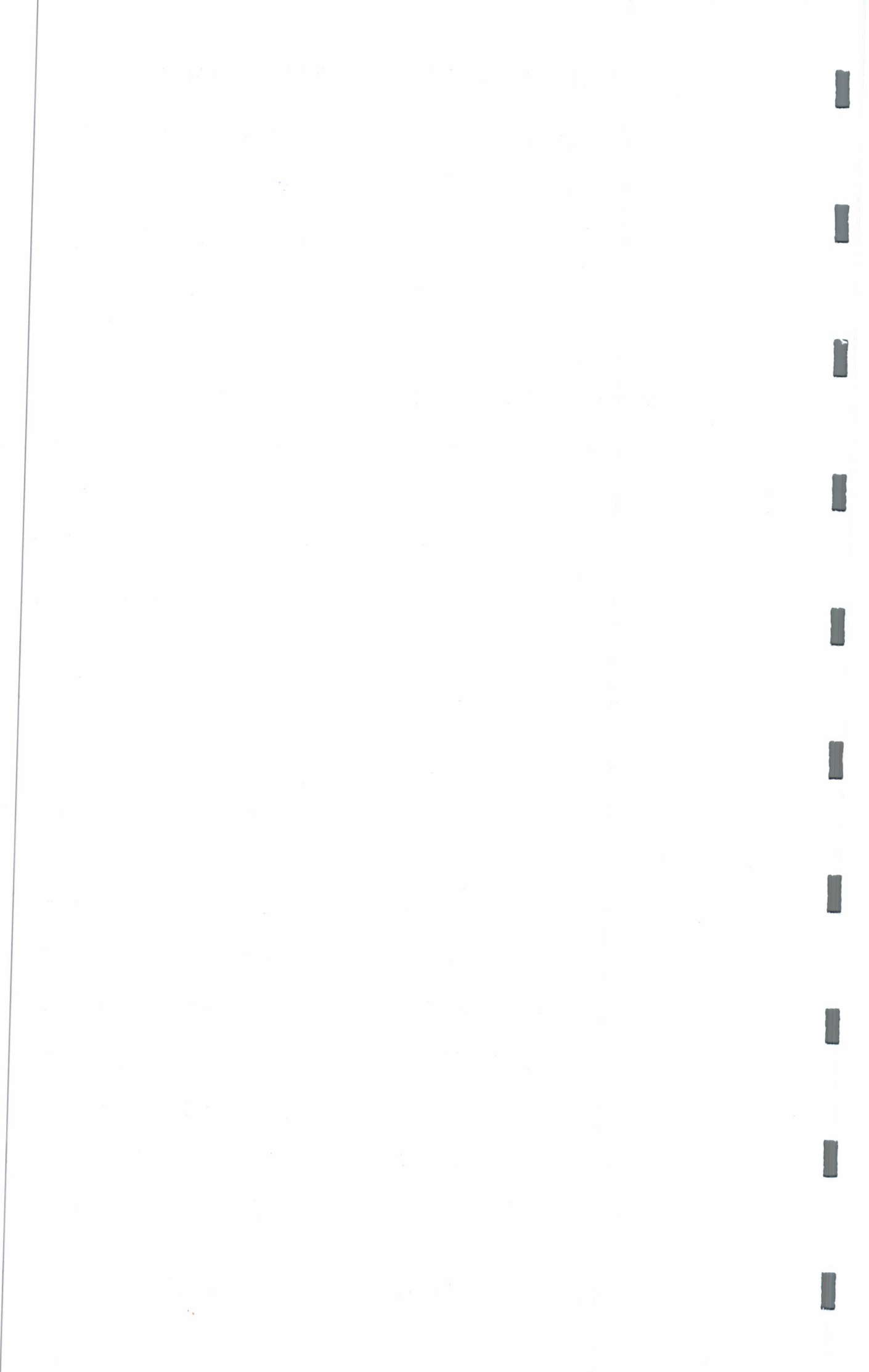
4. 估价委托人提供的有关资料：

(1) 太康县人民法院委托书；

(2) 估价对象《房屋所有权证》复印件；

(3) 河南省太康县人民法院执行裁定书复印件；

(4) 其他相关资料。



5. 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) 太康县房地产市场与估价对象类似的房地产价格资料;
- (2) 太康县概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料;
- (3) 现场查勘获取的资料及其他有关资料。

(九) 估价方法

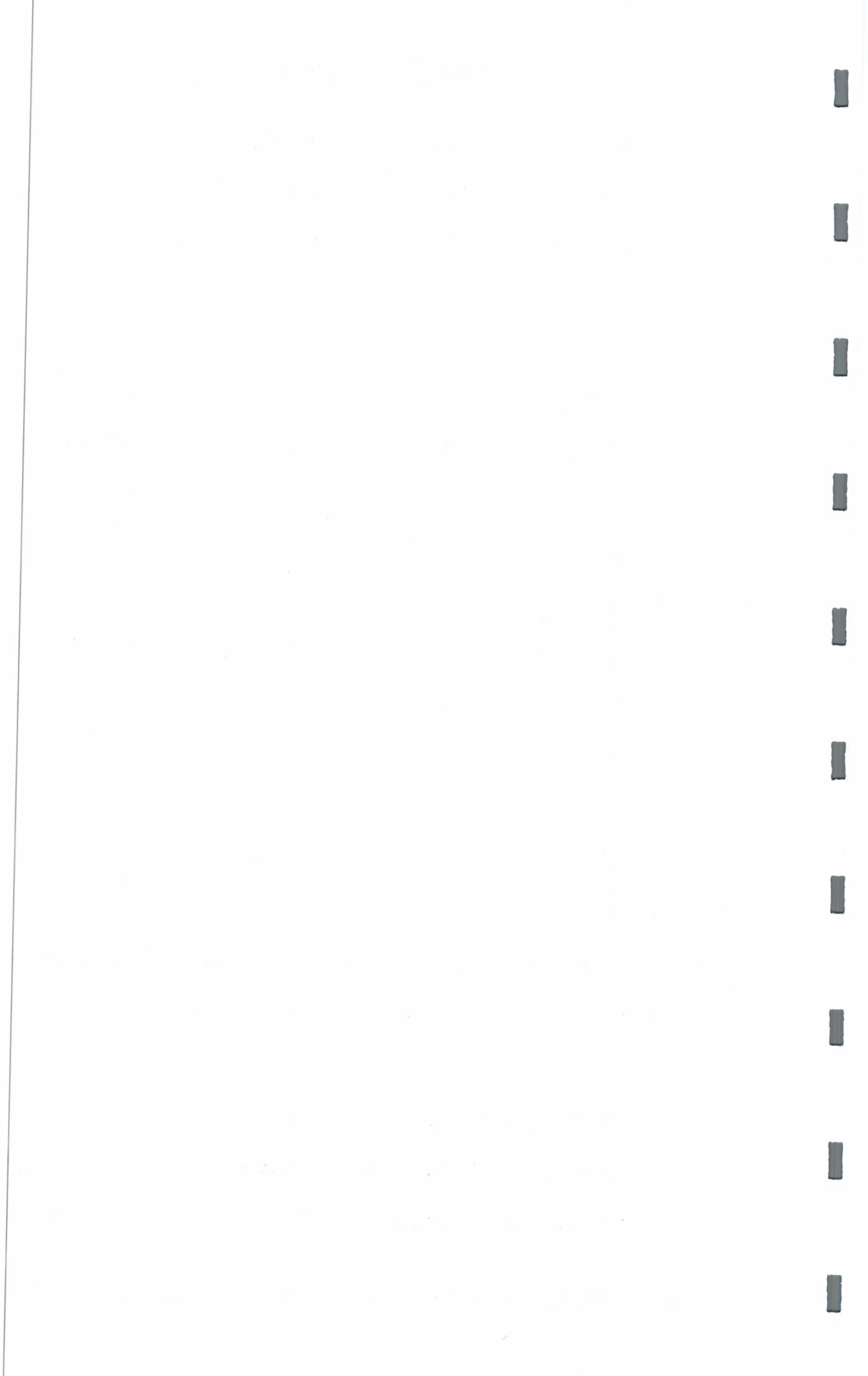
估价方法选用一般取决于估价对象的用途、估价技术标准、当地房地产市场条件和估价目的, 根据估价目的及估价对象的状况, 分别采取不同的估价方法, 估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。

选用估价方法时, 应根据估价对象及所在地的房地产市场状况等客观条件, 对比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。本次对住宅用途房地产市场价值进行估价, 在估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。此次评估选用了比较法、收益法估价方法测算估价对象价格。

本次评估中, 注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法求估价对象的价值, 主要基于以下考虑:

1. 依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015) 4.1.2 “估价对象的同类房地产有较多交易的, 应选用比较法”。因估价对象合法用途为住宅, 经充分研究和论证, 市场上类似估价对象交易案例比较多, 交易市场较活跃, 可比案例易于收集, 且比较法修正、调整体系完善, 求取的比较价值最能反映市场形成的真实价格, 因此宜选比较法进行估价。

2. 依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015) 4.1.2 “估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的, 应选用收益法”。



因市场中有与估价对象类似的物业出租，交易价格、管理费透明，报酬率易于确定；注册房地产估价师容易收集该区域类似物业客观收益或当前物业租金收益能够反映房地产市场状况。因此宜选用收益法作为其中的一种估价方法进行估价。

3.估价对象房屋所在土地有关的重要数据规划资料收集不全，造成利用成本法时相关资料无法收集全面，还有成本法求出估价对象房地产价值很难反映当前房地产市场状况，因此不适宜采用成本法评估估价对象的价值。

4.假设开发法一般适用于未开发房地产或在建工程房地产，因而这里显然不适用假设开发法。

因此此次适用比较法、收益法进行评估。

比较法定义：比较法是将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的交易价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法公式：

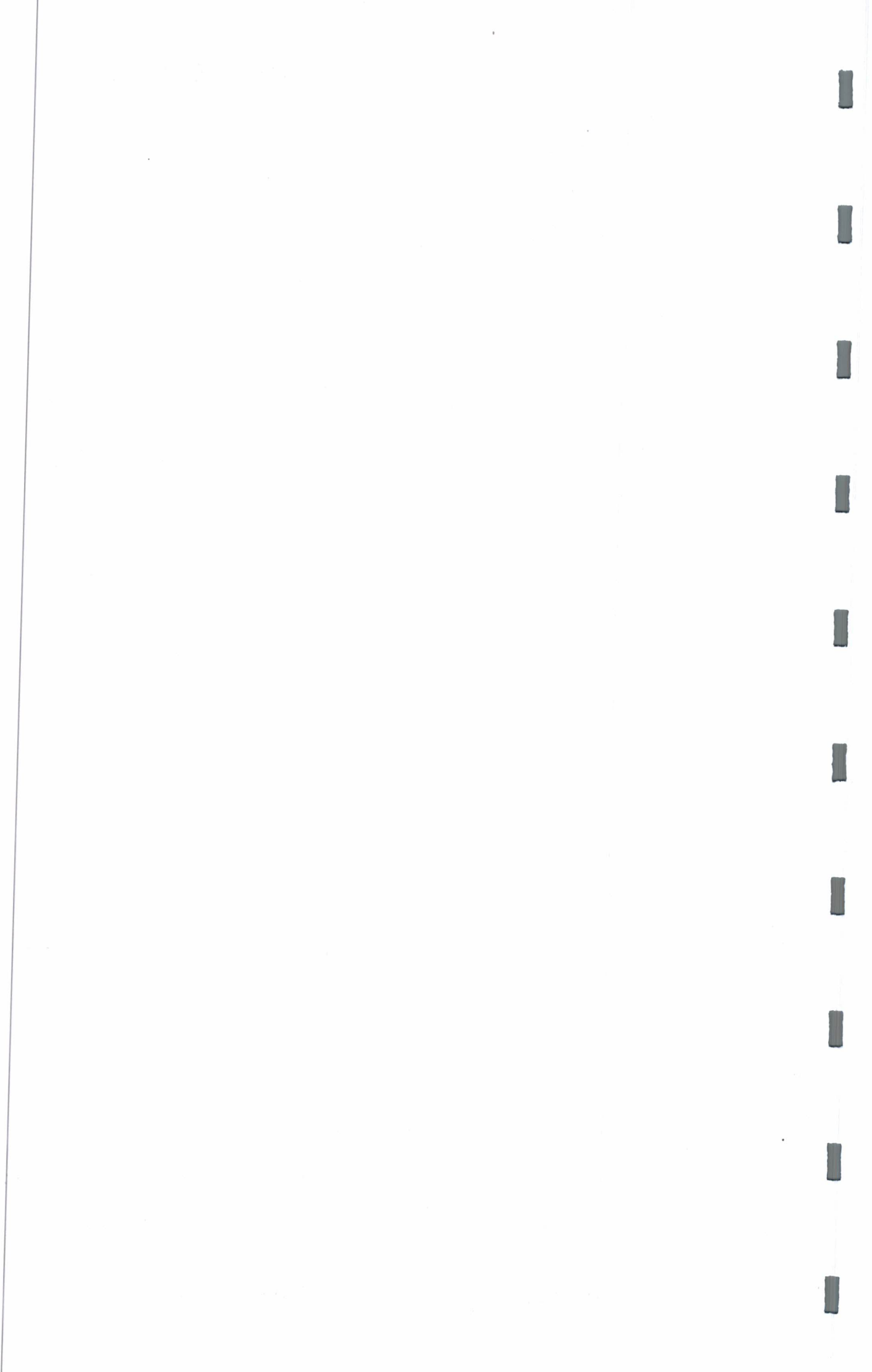
比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

收益法定义：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。

收益法公式：

$$V = A / (Y - g) \times [1 - (1 + g)^t / (1 + Y)^t] + V_t / (1 + Y)^t$$

估价技术路线：先用比较法和收益法求出估价对象的比较价值和收益价值，根据目前市场状况及各方法估价参数选取的准确程度，取相应权重，求



出估价对象的综合价值。

(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《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等有关法律、法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为 144.67 万元，大写人民币壹佰肆拾肆万陆仟柒佰元整，合建筑面积单价为 3160 元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名及签章	签名时间
翟竞科	4120190091		2022年7月8日
郭玲玲	4120190194		2022年7月8日

(十二) 实地查勘期

2022年6月21日

(十三) 估价作业期

2022年6月21日至2022年7月8日

河南方正房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年七月八日



