

估价结果报告

一、估价委托人

太康县人民法院

地址：周口市太康县支农路东段 166-1 号

二、房地产估价机构

估价机构全称：三门峡房地产估价事务所有限责任公司

法定代表人：刘风云

机构地址：三门峡市崤山路中段

备案等级：二级

证书编号：B41120012

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。

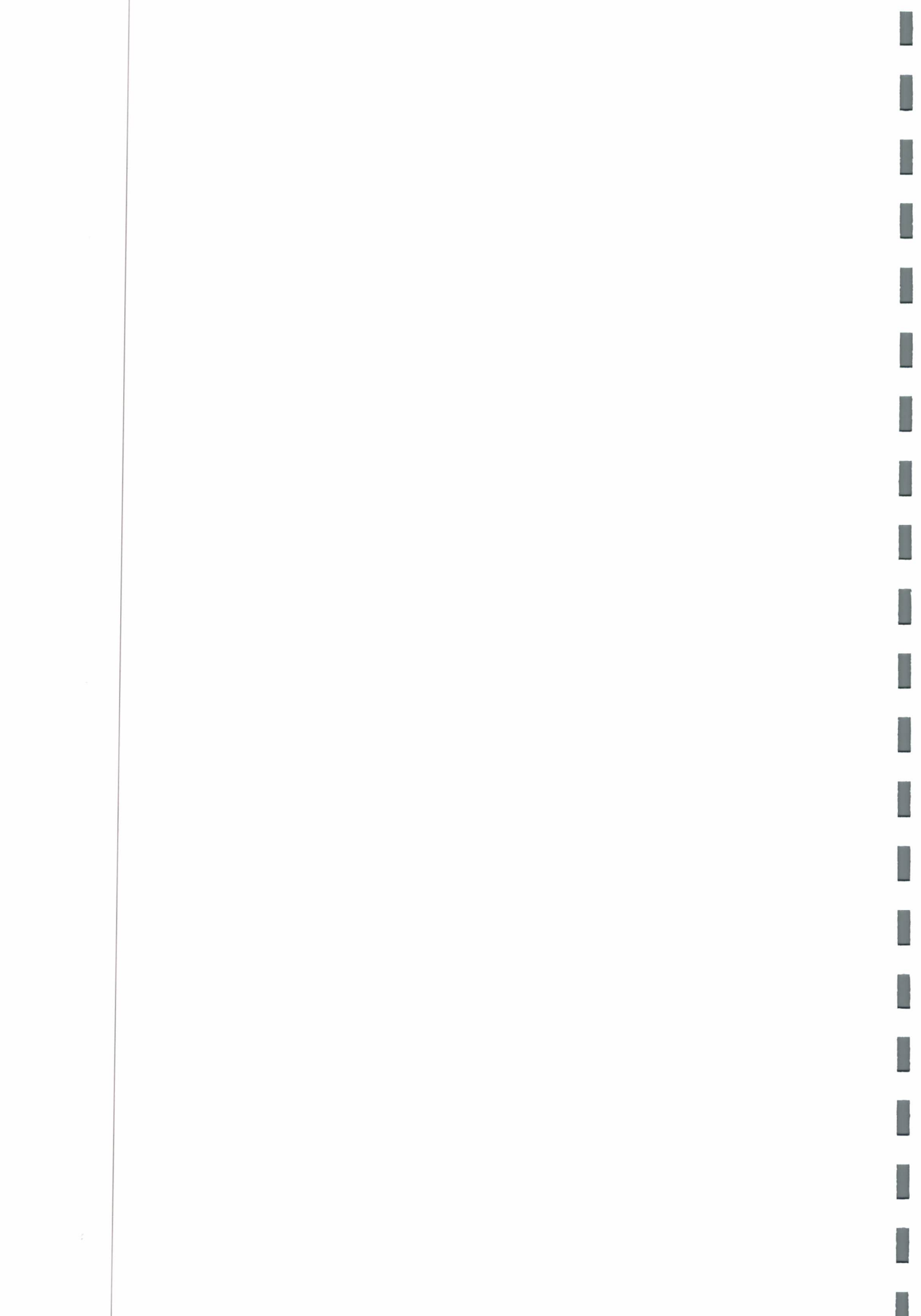
四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为河南省周口市太康县支农路中段南欣苑名人商住楼 6、7、8 号商铺、西单元 4 楼西户房地产(包括建筑物及其占用范围内所分摊的土地使用权以及房屋的附属设施和装饰、装修，不包含特许经营权内、可移动设施等动产及其他债权债务)。

2、估价对象区位状况

(1) 地理位置：估价对象位于城关镇支农路中段南欣苑名人



商住楼，临街。

(2) 交通：估价对象北临支农路，南邻交通路，西临交通路，东临建设路，道路双向行驶，无交通管制。附近有太康3路、太康2路公交车停靠站，道路通达度较高，停车较便捷。

(3) 周围环境：估价对象位于县城老城区，区域内绿化一般，噪音污染程度较低，自然环境以及人文环境一般。

(4) 配套设施：

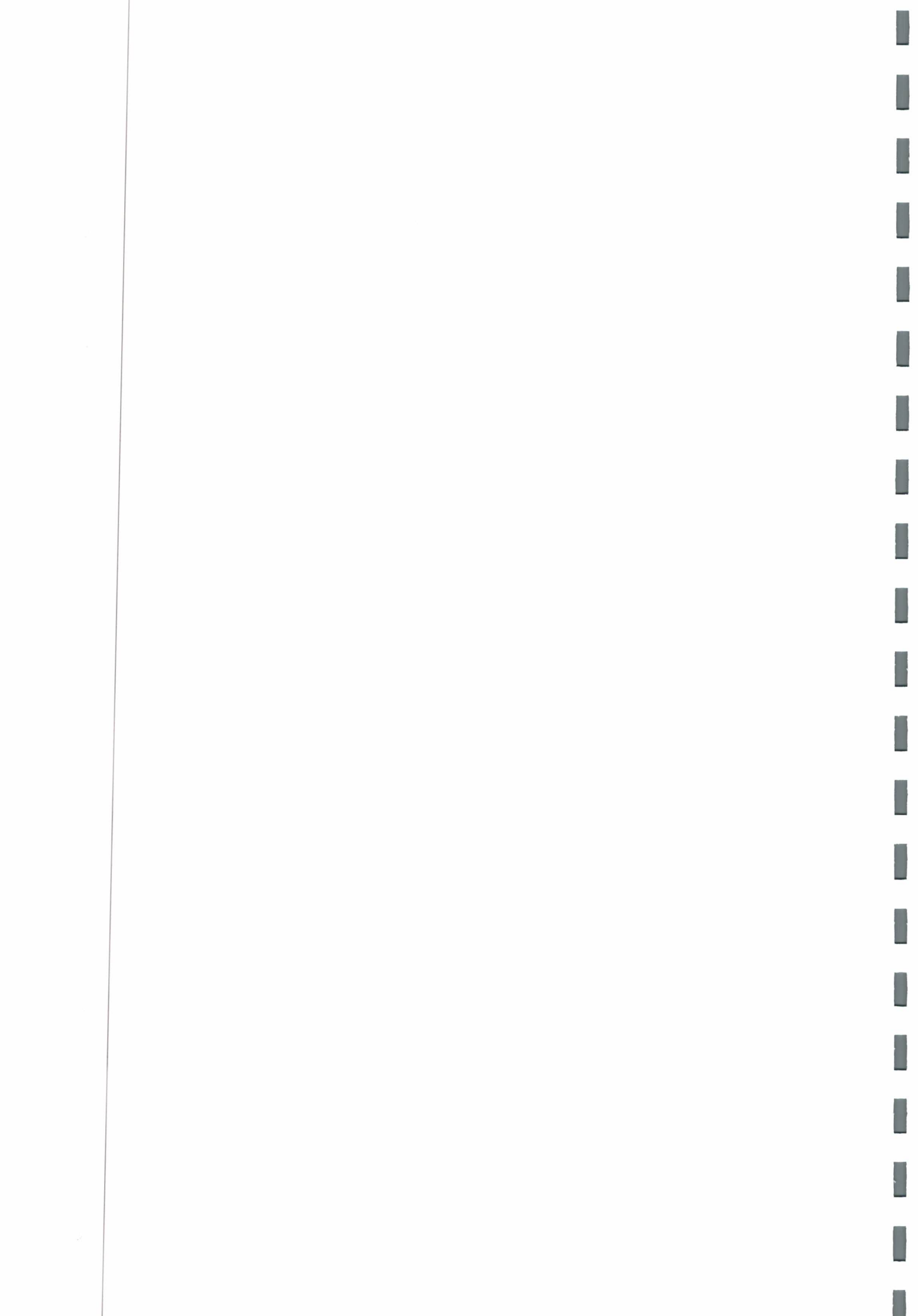
①基础设施：所在区域道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通讯、供气、防灾等设施完备。

②公共服务设施：区域内分布有工业小学、北街小学、西关小学、太康县第三中学、城关回族小学、太康县第二高级中学等教育机构，有太康县人民医院、太康县兴盛农贸市、建业购物广场、太康县人民医院老院区、太康县妇幼保健院、荣泰家美购物广场、豫东商贸大世界等公共服务、购物休闲场所，配套设施完善，生活便利。

3、实物状况

(1) 建筑物状况

估价对象所在建筑为多层商住楼，混合结构，总层数为6层，建成于2009年，外墙涂料粉刷（1-2层商铺临街，外墙装饰板装饰、装饰板门头），住宅有水、电、通讯、有线电视、网络设施，商铺



有水、电、消防、网络、监控设施。

6、7、8号商铺不锈钢框玻璃门，塑钢窗，地面铺600*600地板砖，墙面刷墙漆，石膏板吊顶，内部由实体墙分割成不同功能区域，套装木门，1层临街两个玻璃橱窗。目前1层出租，2层空置（2层未入户查勘，内部状况根据现场问询记录确定，估价委托人及申请人签字确认）。

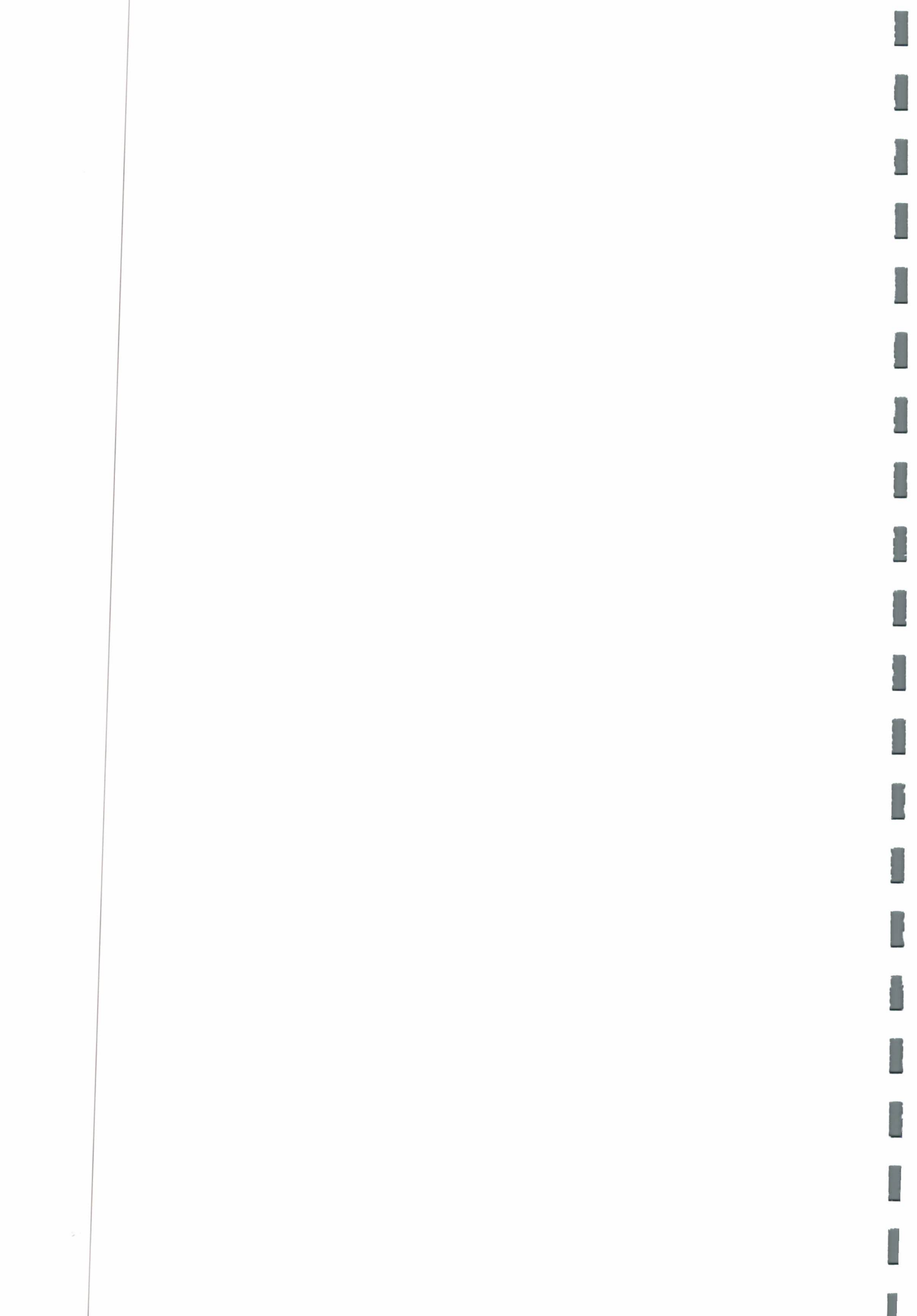
西单元4层西户（未入户查勘，内部状况根据现场问询记录确定，估价委托人及申请人签字确认）楼梯间水泥地面，墙面、天花板仿瓷涂料粉刷，楼梯水泥踏步、铁艺护栏，入户防盗门，塑钢窗（外加不锈钢防盗网），地面铺地板砖，墙面涂料粉刷，石膏板吊顶，户型为3室2厅1厨1卫双阳台。

（2）土地状况

估价对象所在宗地形状规则，地势平坦，地基承载力较高，地质条件较好；宗地内“六通一平”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、场地平整。

4、权益状况

估价对象所在建筑为混合结构，建成于2009年，总层数为6层，房屋所有权人为张军亚，房屋性质为私产。6、7、8号商铺规划用途为商住综合，1-2层联体，建筑面积为325.91平方米，房屋所有权证号为太康房权证2009字第0000001116号，目前出租，



经营男科医院；西单元4楼西户规划用途为成套住宅，3室2厅1厨1卫双阳台，建筑面积为142.90平方米，房屋所有权证号为太康房权证2009字第0000001117号，目前产权人自用，未设立居住权。

估价委托人未提供估价对象的土地登记信息，本次评估假定其土地权属清晰、无争议，用途合法。

价值时点估价对象已被人民法院查封，本次评估不考虑查封因素的影响。

五、价值时点：评估委托书未约定价值时点，本次估价以实地查勘完成之日为价值时点，即价值时点为2022年5月19日。

六、价值类型：房地产市场价格

七、估价原则

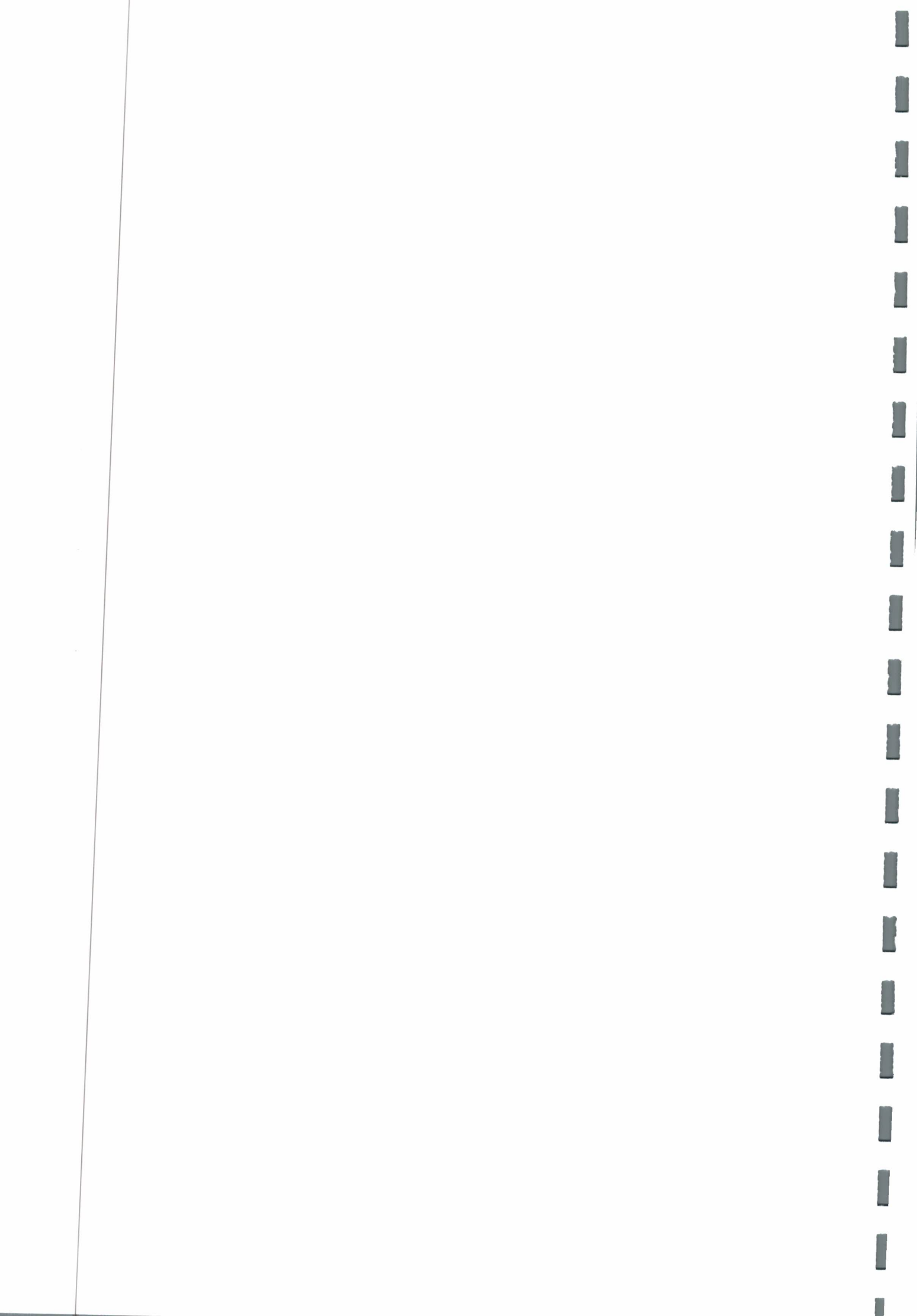
本次估价遵循独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则。

（一）独立、客观、公正原则

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。

（二）合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象情况下的价



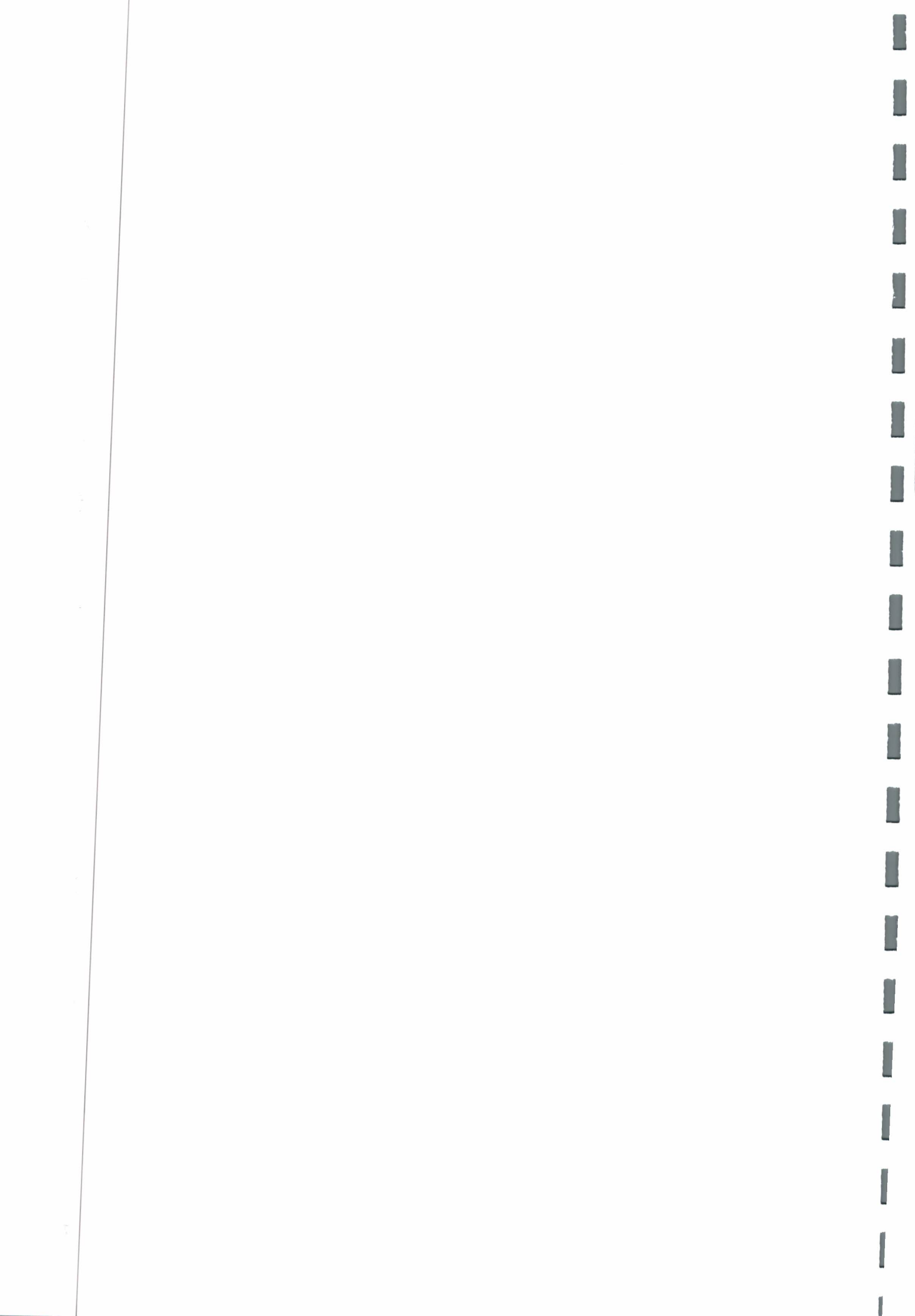
值或者价格。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家价格政策。

（三）最高最佳利用原则

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者价格。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

（四）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者价格。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况



为准。

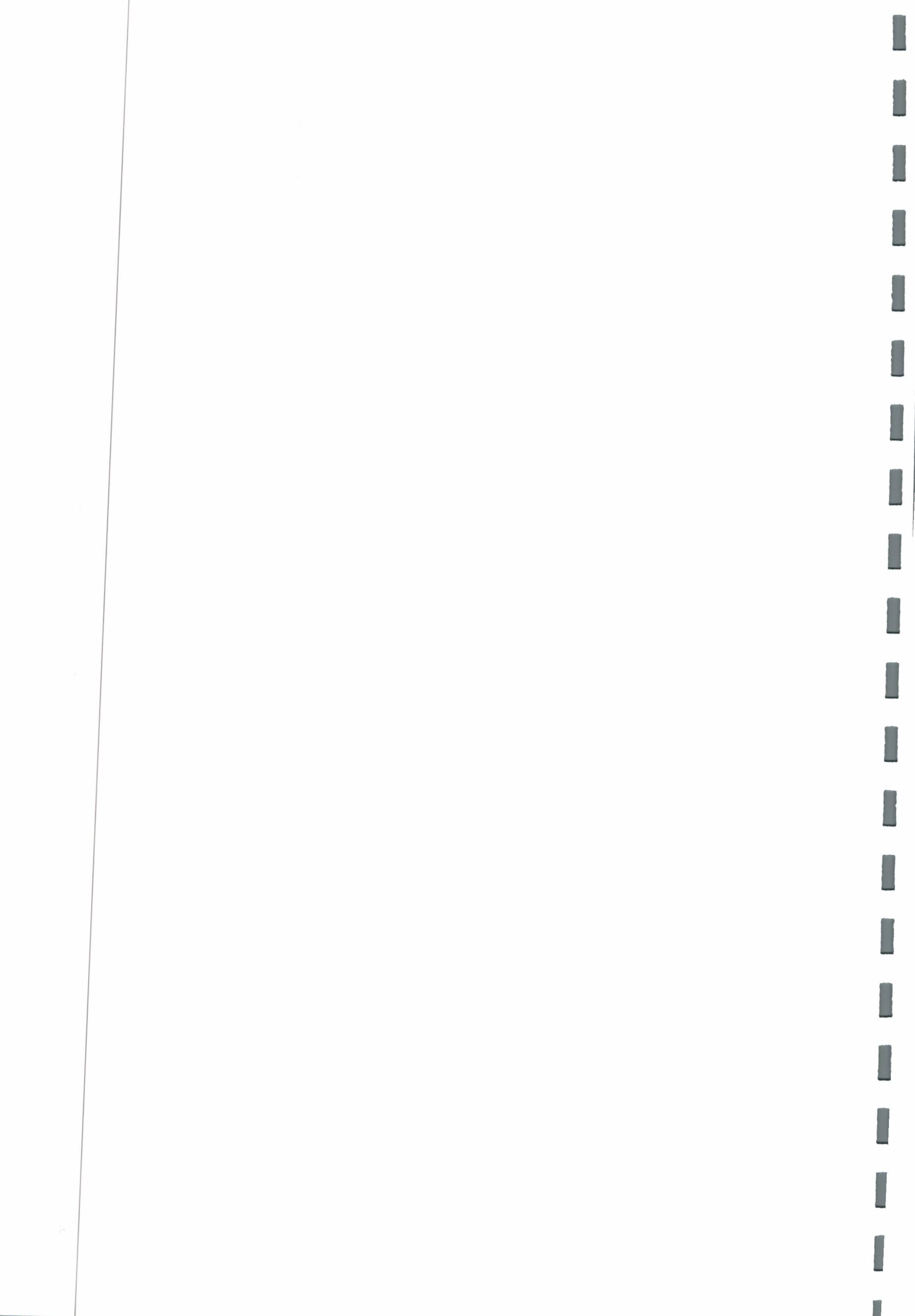
（五）替代原则

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者价格偏差在合理范围内。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

（一）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》；
- 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、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；
- 4、《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）。



（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

3、人民法院委托评估专业技术评审工作规范（法办[2019]364号）；

4、《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）；

5、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

6、《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）

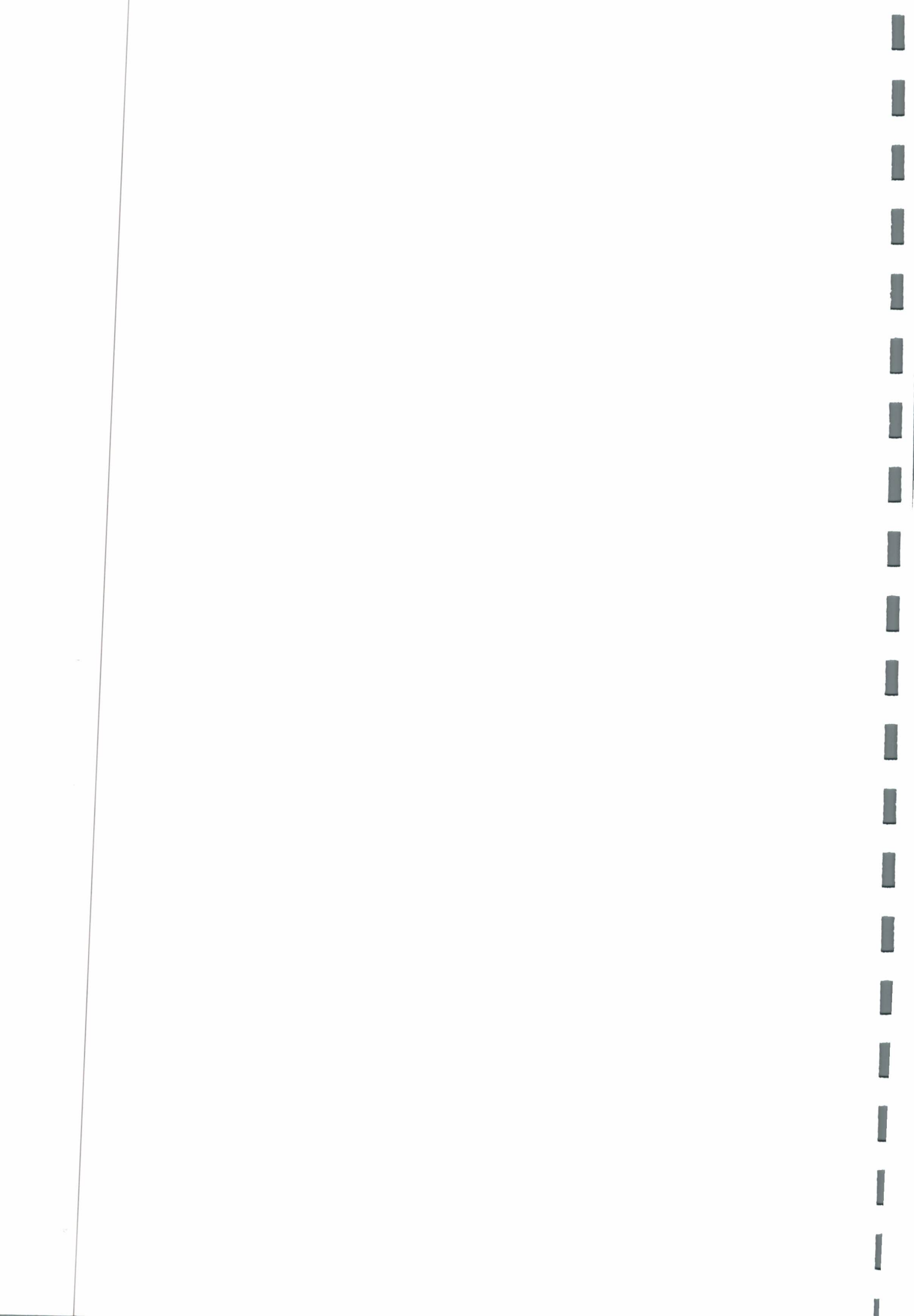
7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）。

8、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号）

9、河南省房地产司法鉴定估价指导意见（试行）豫房估协〔2015〕28号；

10、《河南省房地产估价技术指引》。

（三）估价委托人提供的有关资料



- 1、太康县人民法院评估委托书；
- 2、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；
- 4、他项权证复印件。

(四) 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、太康县同类房地产市场资料；
- 2、太康县概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
- 3、现场查勘获得的资料及其他有关资料。

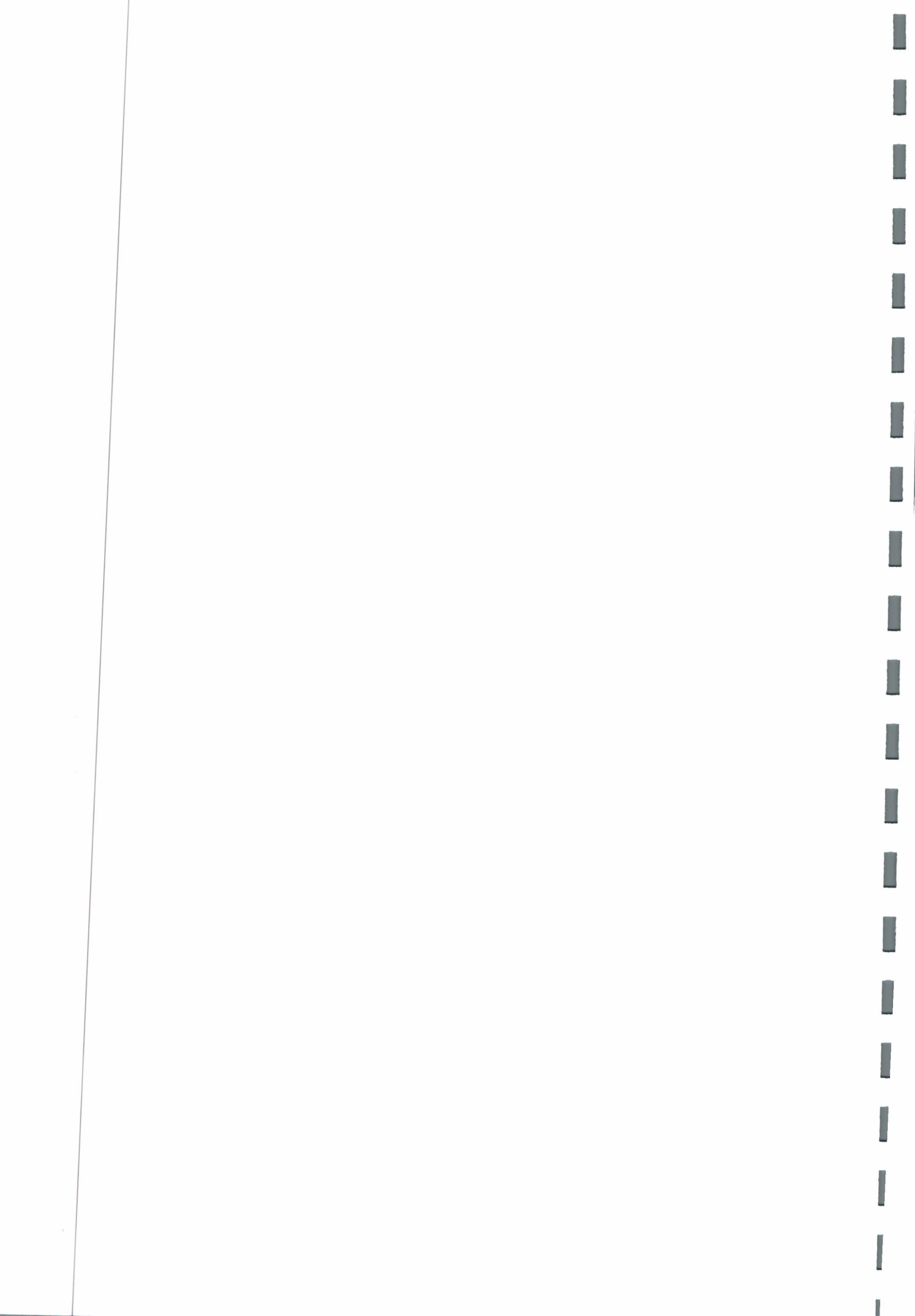
九、估价方法

(一) 各种估价方法的适用性分析

根据估价目的及估价对象的状况，应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、假设开发法等四种。

比较法是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，比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法，成本法适用于可作为独立的开发建设项目进行重新开发的房地产估价。



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化为价值得到估价对象价值或价格的方法，收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法，假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

（二）估价方法选用分析

我们对估价对象进行了详细的实地查勘，依据估价对象的用途、估价技术标准、当地房地产市场条件和估价目的，进行估价方法的选用：由于估价对象为已建成投入使用的物业，不具有待开发或重新开发潜力，故不适宜采用假设开发法。由于在估价对象同一供求圈内房地产市场有类似房地产交易，故适宜选比较法估价。估价对象具有潜在或客观出租收益，且我公司将类似收益转化为价值的修正、调整体系完善，故适宜采用收益法估价。估价对象不可做为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不可选用成本法进行估价。

根据以上分析，本次评估采用比较法、收益法进行评估。

Handwritten notes in red ink, possibly a signature or initials, located at the bottom center of the page.

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点的评估价值为人民币 258.32 万元，大写（人民币）：贰佰伍拾捌万叁仟贰佰圆整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
马玉芳	4120050052		2022年5月26日
何少波	4120120061		2022年5月26日

十二、实地查勘期：2022年5月19日

十三、估价作业日期：2022年5月19日至26日

十四、估价报告使用期限：

本估价报告使用期限为壹年，自报告出具日算起。

三门峡房地产估价事务有限责任公司

2022年5月26日

