

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：漯河市源汇区柳江路与经一路交叉口盛鑫
建筑装饰材料城（盛鑫红场）6A号楼313
号商业房地产市场价值评估

估价委托人：河南省漯河市中级人民法院

房地产估价机构：河南盛富达房地产评估有限公司

注册房地产估价师：黄永奇（注册号：4120210208）

闫小冬（注册号：4120150064）

估价报告出具日期：2022年08月19日

估价报告编号：豫SFD估字[2022]232808005号

致估价委托人函

河南省漯河市中级人民法院：

受贵院委托，我公司注册房地产估价师黄永奇、闫小冬对漯河市盛鑫置业有限公司名下位于漯河市源汇区柳江路与经一路交叉口盛鑫建筑装饰材料城（盛鑫红场）6A号楼313号商业房地产（共一处1套房地产，此次评估房屋建筑面积为129.52平方米）进行市场价值评估。根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，对估价对象于价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价报告摘要如下：

估价对象：估价对象房地产基本状况如下表：

1	坐落	漯河市源汇区柳江路与经一路交叉口			
2	名称	盛鑫建筑装饰材料城（盛鑫红场）6A号楼313号商业房地产			
3	范围	包括房屋及分摊的土地使用权（不含室内可移动物品及其他债权债务等）			
4	规模	房屋建筑面积129.52 m ² 及应分摊的土地使用权面积			
5	用途	规划用途	--	实勘用途	商业
6	权属	权利人	漯河市盛鑫置业有限公司	预售证号	20150216
		土地使用权类型	出让	土地用途	其它商服用地
		土地终止日期	2053年10月21日		

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：房地产市场价格。

价值时点：二〇二二年八月十一日。

估价方法：比较法和收益法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照严

谨的估价程序，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，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的市场评估价值为 70.63 万元，大写：人民币柒拾万零陆仟叁佰元整，折合建筑面积单价见下表：

权利人	预售证号	幢号/ 房号	建筑 结构	所在层/ 总层数	用途	建筑面 积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
漯河市盛鑫置业有限公司	20150216	6A/313	钢混	3-4/5	商业	129.52	5453	70.63
合计						129.52		70.63

特别提示：

1. 成交价格受处置方式、宣传推广力度和不动产权利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。

2. 本次评估价值为估价对象在价值时点转让税费正常负担下的价格即买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格。

3. 估价对象房屋于价值时点尚未办理《不动产权证书》，提请报告使用方给予关注。此次评估只对估价对象于价值时点的市场价值给予关注，不对其权属发表任何意见，亦不可作任何权属性质的担保。

4. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，认真阅读，以免使用不当而造成不必要的损失。

河南盛富达房地产评估有限公司

法定代表人：

张举

二〇二二年八月十九日