

估价结果报告

一、估价委托人

名称：太康县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：河南英信房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：赵娟

住所：郑州市金水区农科路38号5号楼东2单元509号

统一社会信用代码：91410105789164490M

备案等级：一级

证书编号：B41010401

联系电话：0371-65861376

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

(一) 估价对象范围

估价对象为位于河南省太康县张集镇刘庄凤凰新城小区2号楼（自东

向西）1单元1层2层东西四户、2单元1层2层东户2户的总建筑面积为

596.42平方米的六套住宅房地产。本次评估范围为实际装修状况下的估价

对象建筑物及其所分摊的土地使用权，不含估价对象内部家具、设备等动

产价值及其他债权债务，且估价对象无特许经营权。

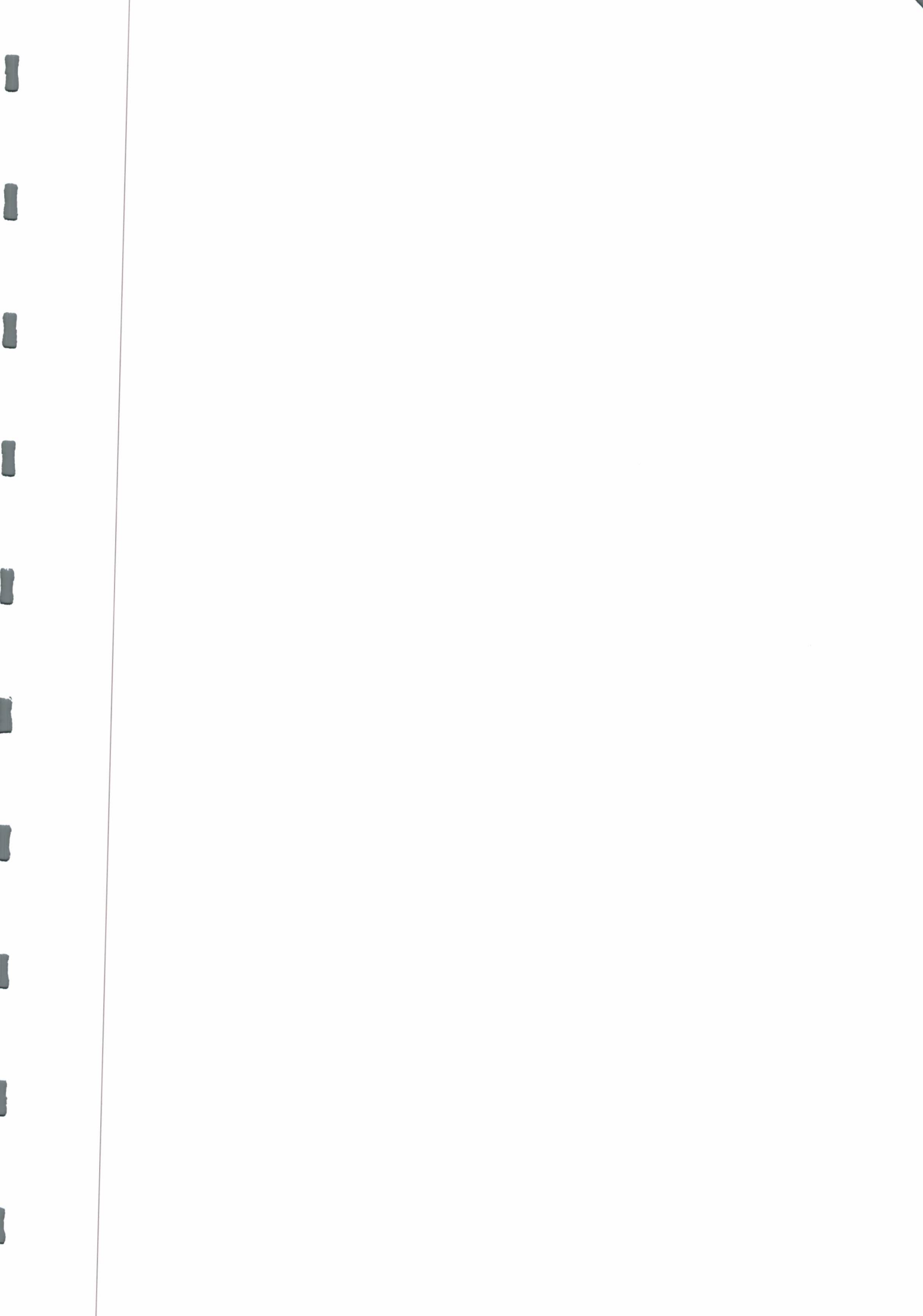
(二) 估价对象区位状况

位置状况：河南省太康县张集镇刘庄凤凰新城小区2号楼（自东向西）

1单元1层2层东西四户、2单元1层2层东户2户，位于商南高速与G311

交叉口向西3.7公里路南，刘庄凤凰新城社区内。

交通状况：估价对象周边有G311、008县道等主次干道，道路较通达，



出行便利，停车较方便，公共交通方便程度一般。

公共设施：估价对象周边有购物场所、教育资源、金融机构、医疗设

施等，设施完备程度较高。周边有张集一中、张集二中学校，有新华超

市、神华医院、谢成行卫生室、中国邮政储蓄银行、太康农村商业银行等

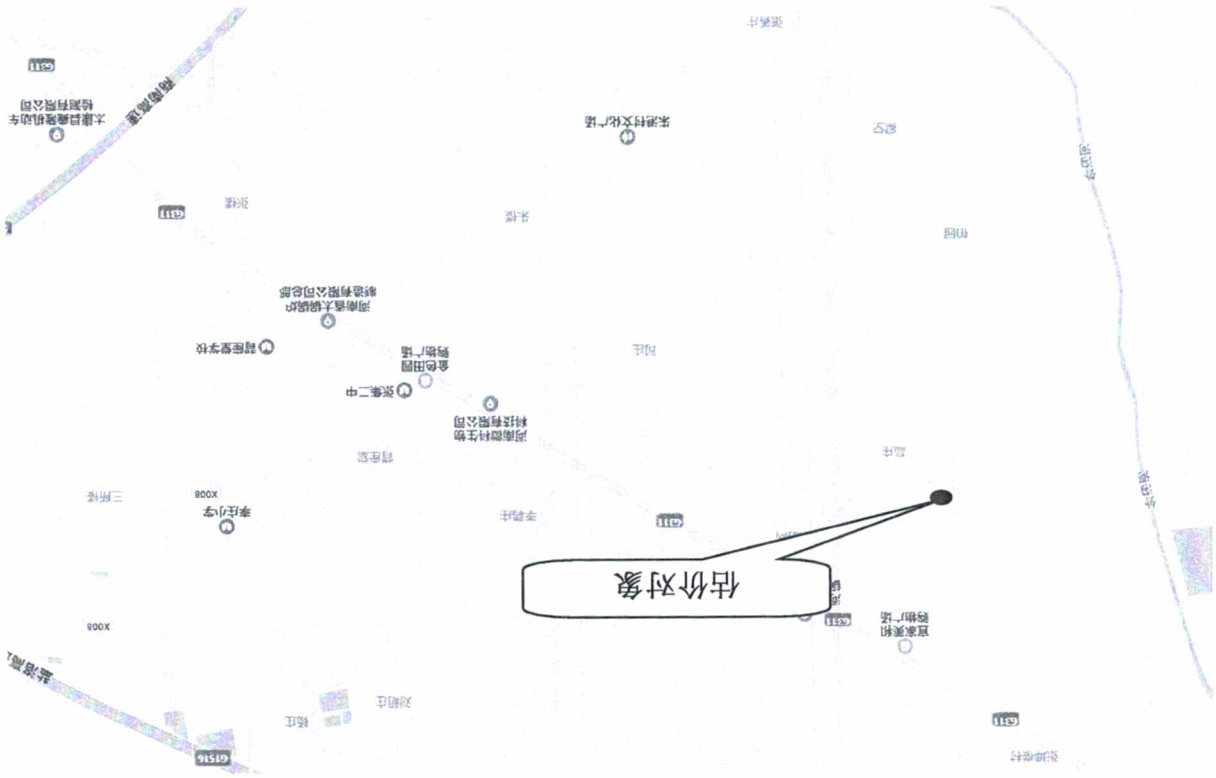
公共服务配套设施，距离较远，公共服务配套设施完善程度一般。

环境状况：估价对象周边街道干净整洁、绿化率一般，估价对象周边

无大气、水、固体废弃物、辐射、噪音等污染，自然环境一般；周边物业

类型以住宅为主，居住人口素质较高，社会治安状况较好，人文环境良好。

估价对象所在位置示意图：



(三) 土地状况：

土地形状：估价对象所在地块形状较规则。

地势：地势平坦，地质条件优良。

土地四至：东临小路，西临农田，南临小路，北连梁线。

土地开发程度：红线外为“五通”，红线内为“五通一平”（给水、排水、通电、通路、通讯及场地平整）。



(四) 建筑物状况:

房产状况: 估价对象为多层住宅, 于价值时点尚未完全完工, 窗户、水、电等安装工程未全部完工; 框架结构, 南北朝向, 一梯两户, 现空置, 采光、通风较好, 2号楼1单元1层、2层东户户型为三室两厅一厨两卫, 其他为三室两厅一厨一卫; 详细情况见表 1.1。

装修状况: 估价对象室内装修为毛坯; 无窗, 入户门为防盗门, 外墙刷涂料。

建筑物结构: 估价对象为框架结构。

设施设备: 有水、电、电话、闭路电视、宽带网络等, 设施设备完备度一般(水室内未安装)。

维护状况: 房产整体维护状况较好, 成新率较高。

室外配套设施: 估价对象周边有购物场所、金融机构、教育资源、医疗设施等公共配套完备程度一般。

(五) 权益状况: 根据估价委托人提供的《太康县人民法院委托书》、

《河南省太康县人民法院执行裁定书》、《调查笔录》上的记载, 估价对象产权人为赵长贵, 估价对象所在宗地为租用的集体土地, 2012年签订的租赁合同, 租赁期限为20年, 租金每三年一付。估价对象于价值时点已经被太康县人民法院查封。

五、价值时点

2022年06月07日。

《太康县人民法院委托书》未注明价值时点, 本次估价以实地查勘日为价值时点, 故价值时点为实地查勘日2022年06月07日。

六、价值类型

根据本次估价目的, 采用房地产市场价值。

市场价值。市场价值是指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。不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

七、估价原则

此次估价在独立性、客观性、公正性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等经济性原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估：

估：

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。应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

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。

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价值或价格偏差在合理范围内的原则。

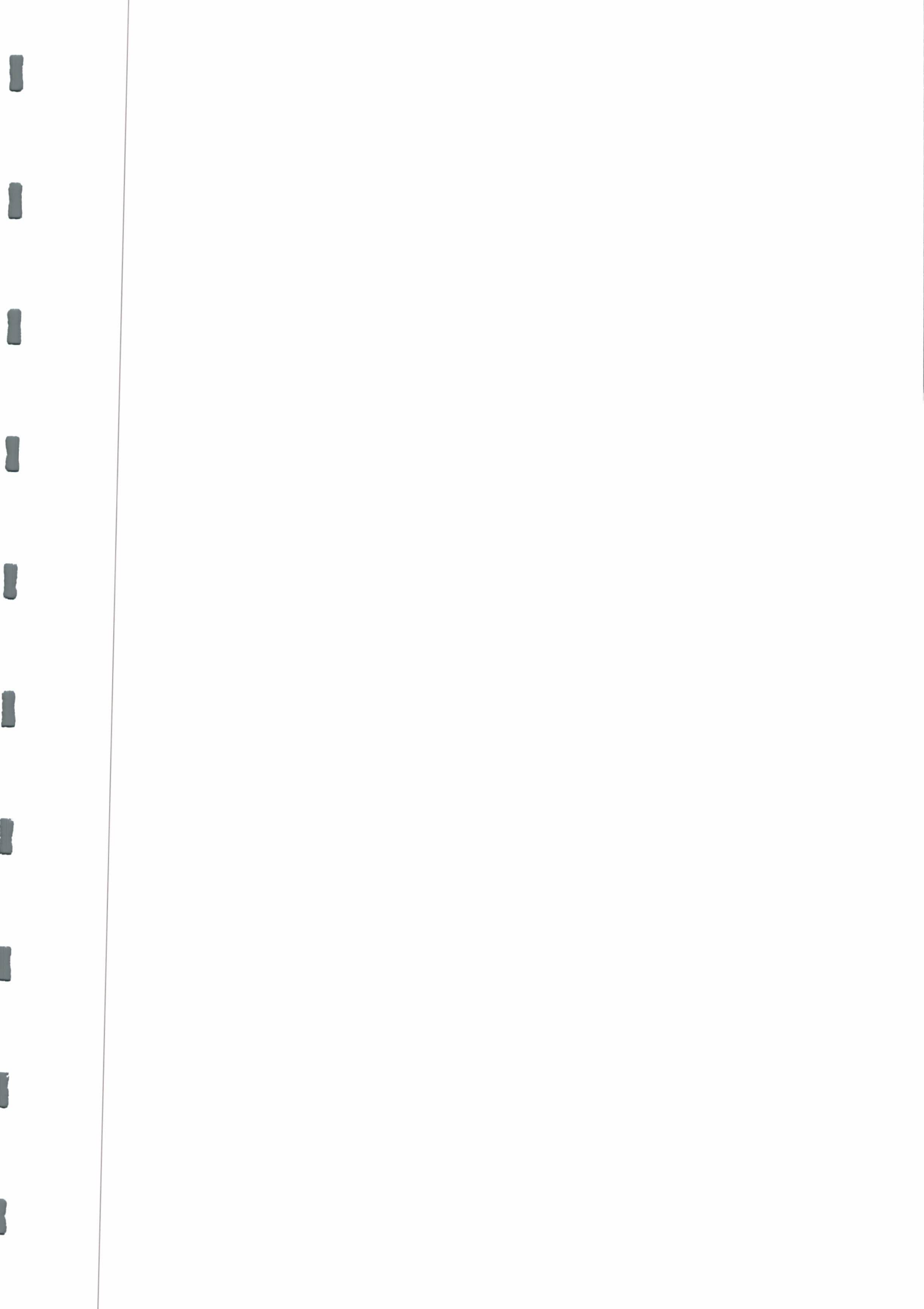
5. 最高最佳利用原则

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。即房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、司法解释、行政法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国民法典》(2020年中华人民共和国主席令第四十五号，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，自202



1年1月1日起施行)；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年中华人民共和国

主席令第32号，自2020年1月1日实施)；

(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，自2020年1月1日实施)；

(4)《中华人民共和国拍卖法》(2004年8月28日中华人民共和国

主席令第23号公布)；

(5)《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》(2018年8月28日法释[2018]15号)；

(6)《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

主席令第四十六号公布)。

2、本次估价采用的技术规程

(1)中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

(2)中华人民共和国国家标准GB/T50899—2013《房地产估价基本术

语标准》；

(3)最高人民法院办公厅关于印发《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之一—报酬率或资本化率求取》；

(5)《河南省房地产估价技术指引之二—市场中市场状况调整》；

(6)《河南省房地产估价技术指引之三—估价假设和限制条件运用》；

(7)《河南省房地产估价技术指引之四—营业税改征增值税后房地产

估价中应注意的问题》(试行)；

(8)《河南省房地产估价技术指引之五—估价方法选用及估价结果确

定》；

(9)《河南省房地产估价技术指引之七—收益法运营费用中房屋维

修费的计算》；



(10) 《河南省房地产估价技术指引之八——住宅估价中应注意的问

题》。

3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 《太康县人民法院委托书》[(2021) 豫 1627 执恢 283 号] 原件；
- (2) 《河南省太康县人民法院执行裁定书》[(2021) 豫 1627 执恢 283 之一号]；

(3) 《房产测绘技术报告》、《调查笔录》复印件。

4、房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

- (1) 太康县概况、规划、经济发展及自然人文环境资料；
- (2) 太康县住宅房地产市场资料；
- (3) 实地查勘获得的资料及其他有关资料。

九、估价方法

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。

比较法分析：估价对象用途为住宅，由于在估价对象同一供求圈内房地产市场类似交易案例较多，易于搜集交易资料，交易价格透明，且修正调整体系完善，故首选比较法估价。

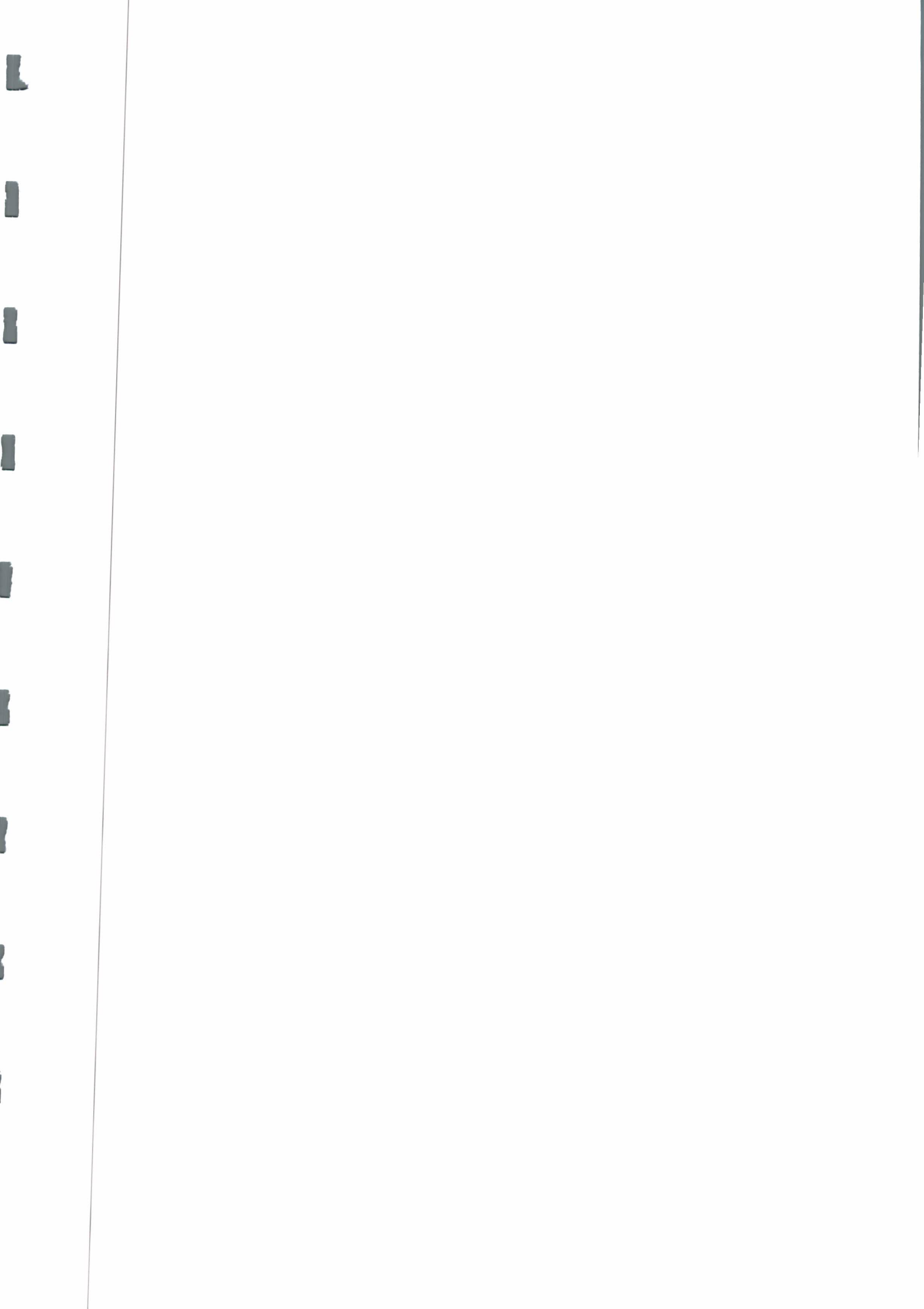
收益法分析：估价对象用途为住宅，本区域内类似房地产有较多出租案例，且租金稳定，运营费用资料也较易搜集掌握，本次估价也可采用收

益法进行评估。

成本法分析：虽然理论上对住宅房地产也可采用成本法。成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。但考虑住宅房地产土地取得成本、开发利润、

容积率等重要数据不易搜集掌握，估价委托人未提供估价对象分摊土地面积。故无法采用成本法估价。

假设开发法分析：假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣



除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。根据最高最佳利用分析，估价对象按现状持续利用为最高最佳利用，本次以估价对象按现状持续利用估价前提，故本次也不宜采用假设开发法进行估价。

根据以上分析，本次估价对象宜采用比较法、收益法进行评估。

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。

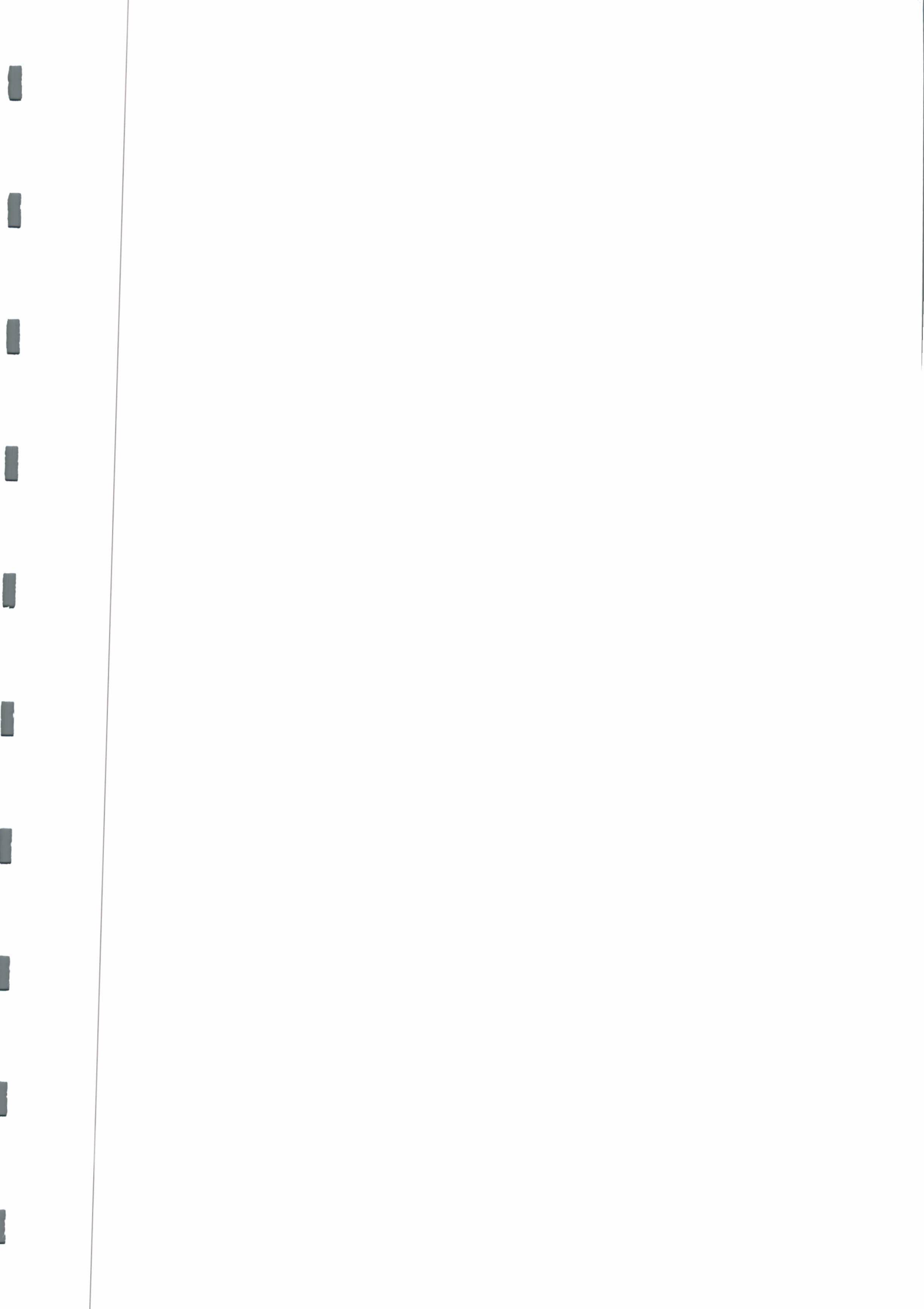
收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

我公司接受估价委托人委托，选派注册房地产估价师，为了特定的估价目的，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》等法律、法规、技术标准和技术指引，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，在合理假设、认真分析所掌握的资料及影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点的房地产的市场价值为人民币 78.60 万元，大写：人民币柒拾捌万陆仟元整，详见表 1.3。

表 1.3 估价结果明细表

序号	产权人	坐落	房号	所在层数/总层数	结构	套内建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	赵长贵	河南省太康县张集镇刘庄凤凰新城小区 2 号楼 (自东向西) 1 单元一层东户	2 号楼 1 单元一层东户	1/5	框架结构	99.19	1305	12.94
2	赵长贵	河南省太康县张集镇刘庄凤凰新城小区 2 号楼 (自东向西) 1 单元二层东户	2 号楼 1 单元二层东户	2/5	框架结构	99.19	1331	13.20



3	赵长贵	河南省太康县张集镇刘庄凤凰新城小区2号楼(自东向西)1单元一层西户	2号楼1单元一层西户	1/5	框架结构	99.51	1305	12.99
4	赵长贵	河南省太康县张集镇刘庄凤凰新城小区2号楼(自东向西)1单元二层西户	2号楼1单元二层西户	2/5	框架结构	99.51	1331	13.24
5	赵长贵	河南省太康县张集镇刘庄凤凰新城小区2号楼(自东向西)2单元一层东户	2号楼2单元一层东户	1/5	框架结构	99.51	1305	12.99
6	赵长贵	河南省太康县张集镇刘庄凤凰新城小区2号楼(自东向西)2单元二层东户	2号楼2单元二层东户	2/5	框架结构	99.51	1331	13.24
合计						596.42		78.60

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李国亮	4120200077		2022年7月5日
郭磊	4120190154		2022年7月5日

十二、实地查勘期

2022年06月07日至2022年06月07日。

十三、估价作业期

2022年06月07日至2022年07月05日。

1000
1000
1000

十四、估价报告使用期限

自2022年07月05日起至2023年07月04日止。

河南英信房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年七月五日



