

# 致估价委托人函

太康县人民法院：

受贵方的委托，我对位于太康县城关镇支农路西段的房地产进行了市场价值评估。

**估价对象：**根据委托方提供的《房屋所有权证》、《土地使用权证》，估价对象坐落为太康县城关镇支农路西段，房屋所有权人为曹勉席，房屋所有权证号为太康县房权证城关镇字第 0000326 号，建筑面积为 821.36 平方米，设计用途为住宅，建成年代为 2001 年，建筑结构为混合，房屋总层数为 3 层，所在层为 1-3 层，其中前楼（南楼临街）现状用途为商业，后楼（北楼）现状用途为空置。

土地证号为太国用（2003）第 00136 号，土地使用权人为曹勉席，座落为太康县建材大市场北侧，地类（用途）为商业综合，使用权面积为 359.16 平方米，终止日期为 2046 年 12 月 20 日。

**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市场价值。

**价值类型：**市场价值。

**价值时点：**2022 年 5 月 27 日

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**我公司接受委托后，注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》和有关法律、法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，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、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房地产市场价值为 400.41 万元，大写金额：人民币肆佰万零肆仟壹佰元整，建筑面积单价为 4875 元/平方米。

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、估价对象可能存在拖欠水费、电费、物业管理费等相关费用，提醒报告使用者关注；

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，以上因素都会导致成交价格与估价结果不够一致。

河南丰源房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月二十九日



# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：豫郑丰源评字[2022]0601331A号

估价项目名称：太康县城关镇支农路西段房地产市场价格价值评估

估价委托人：太康县人民法院

房地产估价机构：河南丰源房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：杨远见（注册号：4120200024）

乔艳萍（注册号：4120200021）

估价报告出具日期：2022年6月29日