

致估价委托人函

河南省焦作市解放区人民法院：

受贵院委托，我公司对孙永红名下位于焦作市山阳区塔南路 1736 号嘉隆中心 1 号楼 8-03 号建筑面积为 52.30 平方米的房地产（以下简称估价对象）进行了市场价值评估。

估价目的：为司法拍卖房地产提供市场价值参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

估价对象：依据委托方提供的《对外委托案件委托书》、《河南省焦作市解放区人民法院民事判决书》（2020）豫 0802 民初 1310 号、《河南省焦作市解放区人民法院协助执行通知书》（2020）豫 0802 执保 134 号、《不动产信息查询情况表》复印件等记载的内容，估价对象位于焦作市山阳区塔南路 1736 号嘉隆中心 1 号楼 8-03 号，房屋所有权人为孙永红，不动产登记证明号：10007847 号，建筑面积分别为 52.30 平方米，规划用途为住宅，房屋结构为钢混，房屋总层数为 31 层，所在层数为 8 层，价值时点：2022 年 9 月 15 日（估价委托人委托之日）。

价值类型：市场价值

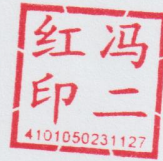
估价结果：我公司接受委托后，注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价

方法进行估价，并在认真分析所掌握资料与影响估价对象诸因素的基础上，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 22.08 万元，大写：人民币贰拾贰万零捌佰元整，建筑面积单价为 4222 元/平方米。

河南东烁房地产资产评估有限公司



法定代表人：



2022年9月22日

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

机构名称：河南省焦作市解放区人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：河南东烁房地产资产评估有限公司

注册证书号：91410105572476928D

法定代表人：冯二红

机构地址：郑州市金水区农业路东 22 号西单元 5 层 77 号

资质等级：二级

证书编号：B41010572

(三) 估价目的

为司法拍卖房地产提供市场价值参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象为孙永红名下位于焦作市山阳区塔南路 1736 号嘉隆中心 1 号楼 8-03 号，建筑面积分别为 52.30 平方米，规划用途为住宅，房屋结构为钢混，房屋总层数为 31 层，所在层数为 8 层，房屋户型为大标间。本次评估不包含室内可移动物品的价值及其他债权债务。

2、估价对象区位状况

位 置：焦作市山阳区塔南路 1736 号嘉隆中心 1 号楼 8-03 号。

交通条件：区域有塔南路、人民路等多条道路，交通条件较好。

繁华程度：周围有太极苑、丰收小区、四季花城等多个住宅小区，住宅氛围浓厚。附近还有焦作市龙源湖学校、焦作市丰泽园小学、焦作山阳

医院、焦作市人民医院新区门诊、中国银行、交通银行、工商银行等基础配套设施。

估价对象位置图：



3、估价对象实物状况

房产状况：位于焦作市山阳区塔南路 1736 号嘉隆中心 1 号楼 8-03 号。

装修状况：估价对象外墙面外挂大理石板，入户处装有防盗门，塑钢窗；因本次评估未进入室内，室内装修按约定为简装修。

配套状况：该房产有水、电天然、气、电梯等配套设施。

4、估价对象权益状况

依据委托方提供的《对外委托案件委托书》、《河南省焦作市解放区人民法院民事判决书》（2020）豫 0802 民初 1310 号、《河南省焦作市解放区人民法院协助执行通知书》（2020）豫 0802 执保 134 号、《不动产信息查询情况表》复印件等记载的内容，估价对象为孙永红名下房产，不动产登记证明号：10007847 号。建筑总面积为 52.30 平方米；房屋结构为钢

混，设计用途为住宅。因申请执行人赵自茹与被告李江涛借贷合同纠纷一案，目前进入司法拍卖程序。

（五）价值时点

2022年9月15日（估价委托人委托之日）。

（六）价值类型

本次估价以公开市场价值标准为原则确定估价对象在价值时点的客观合理价格。

所谓公开市场价值，是指某项房地产在下列假定情况下出售（一次性付款，无附带条件下完成交易），在公开市场上可合理取得的最高价格：

1、有自愿买方；

2、买卖双方都有一段充分了解房地产现状及市场供求状况行情的时间，并且有一段合理的推广、洽谈及促成交易的时间；

3、交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与价值时点没有发生重大变化；

4、不考虑具有特殊利益买家追加出价；

5、交易双方均在市场信息充分、理性及非强制情况下进行交易。

（七）估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

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。

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。

3、最高最佳利用原则