

致估价委托人函

焦作市解放区人民法院：

受贵院的委托，我对位于河南省焦作市解放区友谊路 628 号春光住宅楼 1 号楼 3 单元 19 号的住宅房地产进行了市场价值评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：小区名称为春光小区，房屋坐落为河南省焦作市解放区友谊路 628 号春光住宅楼 1 号楼 3 单元 19 号。

财产范围包括建筑面积为 169.14 平方米的房屋所有权及其应分摊的国有建设用地使用权和装饰装修，不包含动产、债权债务等。

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》、《焦作市不动产登记中心房地产权控制结果信息一览表》、《不动产信息查询情况表》复印件显示及注册房地产估价师现场查勘，不动产权证书号为豫（2019）焦作市不动产权第 0018692 号，权利人为连燕霞，共有情况为单独所有，用途为住宅，建筑面积为 169.14 平方米，房屋结构为钢筋混凝土结构，建筑总层数为 12 层，估价对象位于第 12 层。宗地状况：土地用途为城镇住宅用地，土地使用年限 2089 年 07 月 08 日止。

价值时点：本次价值时点确定为实地查勘完成之日，即二〇二二年八月三十日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》

(GB/T50899-2013)等有关法律、法规和技术规范,遵循独立、客观、公正、合法原则,采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断,确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币82.51万元,大写人民币捌拾贰万伍仟壹佰元整,合建筑面积单价为4878元/平方米。

特别提示:

1. 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。
2. 本次评估估价结果为估价对象在价值时点的公开市场价值;不考虑房地产拍卖成交后交易的税费以及税费的转移分担和可能拖欠的水、电、物业费、供暖费及其滞纳金等,敬请报告使用者予以注意。
3. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文进行阅读,特别是“估价的假设和限制条件”应认真阅读,以免使用不当而造成不必要的损失。



河南省豫通房地产评估咨询有限公司

法定代表人:



二〇二二年九月二十八日

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：焦作市解放区人民法院

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构全称：河南省豫通房地产评估咨询有限公司

法定代表人：刘楠

机构地址：郑州市金水区农业路东 22 号东单元 18 层 62 号

统一社会信用代码：914101057779868093

备案等级：一级

证书编号：B41010291 号

(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. 估价对象财产范围

估价对象为河南省焦作市解放区友谊路 628 号春光住宅楼 1 号楼 3 单元 19 号建筑面积为 169.14 平方米的房屋所有权及其应分摊的国有建设用地使用权和装饰装修，不包含动产、债权债务等。

2. 估价对象区位状况

(1) 位置状况：

①坐落：河南省焦作市解放区友谊路 628 号春光住宅楼 1 号楼 3 单元 19

号。

②方位：估价对象位于焦作市解放区，友谊路与天河北路交叉口东北侧。

③与重要场所距离：距离焦作市火车站约 350 米，距离焦作市第二人民医院约 950 米，距离解放区实验学校约 600 米。

④临街状况：估价对象位于春光小区，临路。

⑤房屋朝向：估价对象朝向为南朝向。

⑥楼层：房屋总层数为 12 层，所在层 12 层。

(2) 交通状况：

①道路状况：估价对象所在区域有主干道人民路、塔南路，次干道友谊路、天河北路，道路通达。

②公共交通：1 路、22 路、2 路、33 路、37 路、39 路、39 路大沙河专线、3 路、3 路峪河口支线、5 路、5 路丹阳水泥厂支线 6 路、Z3 路旅游专线（云台山）等公共交通线路在附近设站点经过，有出租车等，公共交通出行便利。

③可利用的交通工具：公交车，出租车，私家车，估价对象所在区域交通便捷。

④交通管制：估价对象附近有人民路、塔南路、友谊路、天河北路等，道路设计合理，无交通管制。

⑤停车方便程度：估价对象所在小区，具有地上停车位，停车方便。

(3) 周围环境概况：

①自然环境：估价对象附近噪音污染程度较低，自然环境状况较好。

②人文环境：附近有小学、幼儿园等，人文环境状况较好。

③景观：估价对象周围多为商住综合区，景观一般。

(4) 外部配套设施：

①基础设施：红线外“七通”，市政供水、排水、通电、通路、通讯、通天然气、通暖气。市政供水、供电、通讯保证率均在 98%以上，雨污水分流，排水通畅；能满足正常生活需要。

②公共配套设施：附近有世纪星双语幼儿园、龙源湖实验小学、解放区实验学校、环城南路第一小学、龙凤幼儿园、交通银行(站前路支行)、中国农业银行(焦作民主南路分理处)、中原银行、中国农业银行(焦作锦江现代城分理处)、焦作民鑫中医院、焦作市第二人民医院、焦作市现代泌尿外科医院、焦作市第六人民医院、焦作市卫校附属医院、和兴医院、大丰商城、王府井百货(焦作店)、88 连锁超市等，估价对象周边文教、生活服务、医疗设施完备，能够满足人民的生活需求。

3. 估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

①宗地坐落：友谊路与天河北路交叉口东北侧。

②形状、地形、地势：形状较规则；地势平坦；与相邻土地无明显高低落差，利于自然排水。

③地质、土壤：地质条件较好，地基承载力较高；土壤状况较好。

④开发程度：红线外“七通”，市政供水、排水、通电、通路、通讯、通天然气、通暖气，红线内“七通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖气及场地平整。

⑤土地使用期限：土地终止日期：2089 年 07 月 08 日止。

(2) 建筑物实物状况

①小区名称：春光小区。

②建筑规模：房屋建筑面积 169.14 平方米。

③设施设备：估价对象有水、电、天然气、暖气等基础配套设施，并配有电梯、闭路监控系统、消防设施等配套设施，设施设备齐全。

④装饰装修：房屋现状为简装修，外墙刷涂料；客厅、卧室墙面刷乳胶漆，厨卫墙面贴瓷片；地面铺地板砖；客厅顶棚为石膏吊顶，卧室顶棚刷乳胶漆，厨卫顶棚为铝扣板吊顶；入户为防盗门，室内套装木门、铝合金窗。

⑤建筑性能：估价对象建有防水、保温、隔热层、隔声，防水、保温、隔热、隔声效果好，能够满足居住功能的需求。

⑥建筑结构：钢筋混凝土结构。

⑦空间布局：三室二厅二卫。

⑧层高：层高正常。

⑨外观：建筑物外观为现代简约风格，符合当下人们的审美标准。

⑩维护状况、工程质量、新旧程度：经现场查勘，估价对象房屋维护和保养状况较好；主体结构坚固，整体质量良好；成新率一般。

4. 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》复印件等相关资料显示，房屋坐落于河南省焦作市解放区友谊路 628 号春光住宅楼 1 号楼 3 单元 19 号，不动产权证书号为豫（2019）焦作市不动产权第 0018692 号，权利人为连燕霞，共有情况为单独所有，用途为住宅。宗地状况：土地用途为城镇住宅用地，土地使用年限 2089 年 07 月 08 日止。

估价对象于价值时点利用状况为自用，产权清晰，符合城市规划条件，已被法院查封。

（五）价值时点

鉴于司法鉴定委托书未显示约定价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十条，本次评估价值时点确定为实地查勘完成之日，即二〇二二年八月三十日。

（六）价值类型

价值类型：市场价值。

价值定义内涵：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。

（七）估价原则

本估价报告遵循下列原则：

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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因估价师个人爱好或主管偏见影响其分析、判断的客观性。

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。