

房地产估价报告

估价项目名称：郭清华女士所拥有的位于安阳市殷都区太行路芙蓉苑6号楼2单元7号701号成套住宅市场价值评估

估价委托人：濮阳市华龙区人民法院

房地产估价机构：河南宇达房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王振杰（注册号：4120070008）

渠英莉（注册号：4120040072）

估价报告出具日期：二〇一九年十二月十一日

估价报告编号：豫濮宇达评字[2019]12258号

目 录

一、致估价委托人函	3 页
二、注册房地产估价师声明	5 页
三、估价的假设和限制条件	7 页
(一) 估价报告假设条件	7 页
(二) 估价报告限制条件	9 页
(三) 其他说明	10 页
四、估价结果报告	12 页
(一) 估价委托人	12 页
(二) 房地产估价机构	12 页
(三) 注册房地产估价师	12 页
(四) 估价目的	13 页
(五) 估价对象	13 页
(六) 价值时点	18 页
(七) 价值类型	18 页
(八) 估价原则	18 页
(九) 估价依据	19 页
(十) 估价方法	20 页
(十一) 估价结果	21 页
(十二) 风险提示	21 页

（十三）实地查勘期·····	22 页
（十四）估价作业期·····	22 页
（十五）估价报告使用期限·····	22 页
五、附件·····	23 页
（一）房地产估价委托书（复印件）	
（二）估价对象区域位置图	
（三）估价对象现场勘察照片	
（四）估价委托人提供的《商品房预售备案查询》（复印件）	
（五）估价委托人提供的《执行裁定书》（复印件）	
（六）估价机构营业执照（复印件）	
（七）估价机构资质证书（复印件）	
（八）注册房地产估价师注册证书（复印件）	

致估价委托人函

濮阳市华龙区人民法院：

受贵院委托，我公司对郭清华女士所拥有的位于安阳市殷都区太行路芙蓉苑 6 号楼 2 单元 7 层 701 号（预测建筑面积 176.83 m²）成套住宅进行了房地产价值评估。

估价对象：估价对象为郭清华女士所拥有的位于安阳市殷都区太行路芙蓉苑 6 号楼 2 单元 7 层 701 号成套住宅房地产，预测建筑面积 176.83 m²，套内建筑面积为 142.83 m²，总层数 28 层，所在层数为 7 层，钢筋混凝土混结构，建成年份为 2014 年，估价对象包括应分摊土地使用权价值、房屋公摊及公共部位，必要的房屋装饰装修，不包括、特许（委托）经营权、房屋债权、债务及其他法定优先受偿款。

至价值时点，估价对象已被濮阳市华龙区人民法院查封。

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。

价值时点：根据估价目的，经与估价委托人协商，价值时点定为现场查勘日期二〇一九年十二月六日。

价值类型：估价对象的市场价值，即在估价对象适当营销后，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。

快速变现价值为估价对象在没有充足的时间进行营销的情况下的价值。

估价结果：注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《河南

省房地产司法鉴定估价指导意见》等技术标准，根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，选用收益法、比较法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点在假定条件下的价值（取整）为人民币 83.46 万元，大写：人民币捌拾叁万肆仟陆佰元整，合建筑面积单价 4720 元/平方米。

综合考虑短期强制处分、快速变现、市场需求面窄、推广力度小、消费者心理因素及购买者的额外支出等因素影响，快速变现价值确定为人民币 62.60 万元，大写：人民币陆拾贰万陆仟元整，合建筑面积单价人民币 3540 元/m²。

特别提示：估价的其他有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告，本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，另请特别关注本估价报告中的估价假设和限制条件。

变现价值一般根据估价对象的用途、价值额度等具体状况，充分考虑其通用性、可分割性，结合拍卖过程中通常会遇到的拍卖佣金、交易税费转嫁、买受人排斥心理影响等实际情况，在市场价值的基础上下浮动一定幅度而求取；估价对象为成套住宅，通用性较好，价值额度不大，变现周期一般，法院拍卖处置时，变现价值一般占市场价值的 70%-85%之间，结合估价对象的实际情况，本估价报告取 75%。

河南宇达房地产评估有限公司

法定代表人（签章）：

二〇一九年十二月十一日

注册房地产估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）和《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师王振杰、渠英莉已于 2019 年 12 月 06 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，然而未使用专业检测仪器对其结构进行检测。其建筑物的质量情况最终应以具有相关资质的机构的鉴定结果为准。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。
- 8、估价委托人未提供给我公司该物业相关资料的原件，仅提供了

部分资料的复印件，我们并未进行相关文件的查证及确认，也未查核资料中所载的相关内容是否发生变更，所以评估过程中，我们将以委托方提供的有关资料为评估依据，并不对其真实性负责。若因资料失实或有隐匿而导致估价结果有误的，本公司不承担责任。

中国注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签 名 日 期
王振杰	4120070008		
渠英莉	4120040072		

估价假设和限制条件

一、估价报告假设条件

(一) 一般假设

1、根据估价委托人提供的《商品房预售备案证明》（复印件）等资料，及我公司注册房地产估价师的实地查勘，对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向产权管理有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）特殊类假设

1、未定事项假设：指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。

根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的建筑年代、容积率等，本次估价采用的建筑年代、容积率以估价对象实际容积率和建筑年代为准。

2、背离事实假设：指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

在价值时点，结合本次估价目的，本次估价不考虑估价对象已查封等因素的影响。

3、不相一致假设：指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

4、依据不足假设：指估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

（1）《商品房预售备案查询》中未记载估价对象的土地状况信息，本次评估假定估价对象能够按期交付使用，手续齐全，在缴纳完规定的税费、规费、基金等各类规定应缴纳的费用后可以办理《不动产权

证书》，并且可以在市场上自由流通。

(2) 估价委托人未提供估价对象《商品房预售备案查询》的原件，在无理由怀疑其真实性的情况下，假定委托方提供的《商品房预售备案查询》中记载内容与原件保持一致。

二、估价报告限制条件

1、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下且满足全部假设与限制条件下的房地产市场价格，包括与应分摊的土地使用权价值、房屋有关的结构及必要的基础设施价值，不包括、可移动的家具、电器等物品价值。

2、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、本次评估报告中证载面积为估价委托人提供的《商品房预售备案查询》（复印件）记载的预测建筑面积。如建筑物建筑面积发生变化，此价值应作出相应调整。

4、估价对象房地产是否存在其他涉及该房地产的经济纠纷，如轮候查封、室内设施设备所有权、租赁权益等情况，估价委托人或申请人、拟购买人、其他利害关系人应自行调查了解。

5、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

6、本估价报告结论为房产价值，本质为单价，报告中除评估价值（单价）以外的任何描述均已估价委托人提供的资料为准，本报告不对除房屋单价之外的任何描述做出承诺。

7、估价委托人收到评估机构做出的评估报告后，应当在五日内将

评估报告发送当事人及其他利害关系人。估价委托人、申请人或其他利害关系人若对估价报告或报告描述的内容有异议，应自收到评估报告起十个工作日内提出异议并提供相关证据，经委托人并双方质证，若描述或采用的依据有变化的估价报告应作相应修改或重新估价。

8、本估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起壹年。如超过有效期，或价值时点之后、使用期限之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时委托房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

9、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

10、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

11、本报告数据全部采用电算化连续计算得出，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。

12、本报告需经注册房地产估价师签字（盖章）、估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。

三、其他说明

1、房地产投资是一种流动性较低、占用资金量较大的长期投资，

房地产市场与宏观经济形势密切相关，对经济波动的反应十分敏感。本次估价未考虑经济形势、国家宏观调控政策等发生重大变化对房地产价格的影响。

2、本报告提供的评估价值为估价对象公开市场价值，即在公开市场上最可能形成的价格。

3、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

4、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：濮阳市华龙区人民法院

联系电话：18003936982

二、房地产估价机构

估价机构全称：河南宇达房地产评估有限公司

法定代表人：孙甫杰

注册地址：郑州市金水区玉凤路 333 号 1 号楼 14 层 1405-1 号

备案等级：一级

资质证书编号：41011001

三、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王振杰	4120070008		
渠英莉	4120040072		

四、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。

五、估价对象

1、估价范围

估价对象为郭清华女士所拥有的位于安阳市殷都区太行路芙蓉苑6号楼2单元7层701号成套住宅房地产，预测建筑面积176.83 m²，套内建筑面积为142.83 m²，总层数28层，所在层数为7层，钢筋混凝土混结构，建成年份为2014年，估价对象包括应分摊土地使用权价值、房屋公摊及公共部位，必要的房屋装饰装修，不包括、特许（委托）经营权、房屋债权、债务及其他法定优先受偿款。

2、估价对象的权益状况

根据委托方提供的《商品房预售备案查询》显示，其权益状况如下表：

《商品房预售备案查询》							
房屋信息							
预售证号	安阳市房管预字第150244号		房屋编号	4105050000000000555700775			
售房单位	安阳凤仪房地产开发有限责任公司						
项目名称	芙蓉苑		幢号	6号楼			
房屋坐落	殷都区太行路芙蓉苑6号楼2单元7层701号						
房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋性质	商品房	房屋用途		住宅	
预测建筑面积 (m ²)	176.83	实测建筑面积 (m ²)	0	套内建筑面积 (m ²)	142.83	图幅号	--

房屋状态	预售备案	抵押情况	否	查封情况	否
备注	-----				
备案信息					
购房人	郭清华	备案登记号	---	合同号	YS00158447
是否按揭	---	证件类型	身份证	证件号码	4109011967 09131163

至价值时点，估价对象房产已被濮阳市华龙区人民法院查封，本次估价不考虑估价对象查封等因素的影响。

3、估价对象区位状况

(1) 安阳市位置及行政区划

(1) 安阳市概况

安阳位于河南省的最北部，地处山西、河北、河南三省的交汇点。西倚巍峨险峻的太行山，东联一望无际的华北平原。地理坐标介于东经 113° 37' 至 114° 58'、北纬 35° 12' 至 36° 22' 之间，地处晋、冀、豫三省交汇处，西依太行山脉与山西接壤，北隔漳河与河北省邯郸市相望，东与濮阳市毗邻，南与鹤壁、新乡连接。

安阳地势西高东低，西部为山区，东部为平原，西部系太行山东麓，东部属黄淮海平原，地形复杂多样，平原、山地、丘陵、泊洼分别占总面积的 53.8%、29.7%、10.8%、5.7%。最高峰在林州境内的四方垴，海拔 1632 米；最低处在滑县境内的金堤河沿岸，海拔 50 米。

安阳市河流属于雨水补给类型，水位变化深受降水的季节变化和年际变化的影响，由于安阳市降水量季节分配不均匀，年际变化大，所以径流年内年际变化大，夏秋水位高，冬春为枯水期。

(2) 安阳市殷都区概况

殷都区隶属河南省安阳市，位于安阳市市区西北部，是世界文化

遗产殷墟所在地，是中国最早成熟文字甲骨文的发现地，京广铁路、107 国道纵贯南北，洹河贯穿东西，南水北调中线工程纵贯全区。殷都区行政区域东西宽约 10 公里，南北长约 8.5 公里，总面积 69.5 平方公里，占安阳市区行政辖区面积 543.6 平方公里的 12.8%，占全市总面积 7413 平方公里的 0.9%。

截至 2018 年底，殷都区下辖 9 个街道、1 个乡，共 298 个行政村、46 个社区，总面积 687 平方公里，常住人口 71 万人。2018 年，殷都区地区生产总值 332.17 亿元，规模以上工业增加值 104.4 亿元，社会消费品零售总额 108.64 亿元，一般公共预算收入 18.25 亿元。中华民族最早的文字甲骨文、世界上最大的青铜器司母戊鼎、后岗三层文化叠压均在该区出土问世。

（3）估价对象区域状况

估价对象位于安阳市太行路路西，文源街北，该区域内路网已形成，交通通达度一般；区域内基础设施较为完善，绿化率较好，环境卫生一般；估价对象所在的小区共有高层六栋，建筑规模一般，属新建房，成新率较高。

（4）估价对象房产区域状况

估价对象为住宅房地产，影响住宅房地产价格的主要区位状况有包括位置、交通状况、环境状况、市政配套设施、公共配套设施状况、环境状况等，根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象区域状况如下：

①位置

座落：估价对象位于安阳市殷都区芙蓉苑小区。估价对象周边多为住宅区，银行、超市、学校等公共服务机构较齐备。估价对象所在

的 6 号楼位于小区外侧，临文源街，总层数 28 层，估价对象位于第 7 层。

②交通状况

A、道路状况

估价对象所在的小区位于安阳市太行路路西、文源街北，估价对象道路为沥青路面，路面保养较优，道路状况较好。

B、对外交通状况

估价对象位于安阳市太行路路西，文源街北，该区域属于安阳市的北部，道路通畅，对外交通便利。

C、交通便捷度

估价对象位于安阳市太街路路西，文源街北，估价对象附近有 5 路、25 路、46 路等多条公交线路，公共交通较便捷。

D、交通管制

估价对象所在区域内无交通管制。

E、停车方便程度

估价对象周边物业以商业、住宅小区为主，小区内配有停车位，停车方便程度一般。

③市政配套设施

估价对象所在区域城市基础设施完善，由安阳市自来水公司供水，供水保证率 99%以上；排水体制为雨污分流制，雨污水分别排入市政城市排水管网；由安阳市供电公司供电，供电保证率 99%以上；所在区域有线网络、无线网络均已实现了三大网络运营商全面覆盖，信号较强，

流量较快，能满足现代信息要求。

④公共配套设施状况

估价对象周围有安阳市梅东路小学、钢城小学、安阳市第六十三中学、安阳市第二中学等学校，教育资源一般，就近入学方便；估价对象附近价对象所在区域有盛德利高品质快捷酒店、梅东大酒店、华联超市（安钢店）、丹枫购物广场、农业银行、工商银行等商服、金融网点，公共服务设施及城市公共配套设施，配套设施较好，居民工作、生活、购物、出行等较便利。

区域景观

区域内建筑式样以多层和高层为主，房屋成新度较高，设计较合理，估价对象所在的小区由物业公司统一管理，小区内绿化率一般，综合评定区域景观一般。

危险设施状况

估价对象周边基本无加油站、加气站及其他易燃易爆有毒等危险设施，评价等级较优。

4、估价对象实体状况

估价对象建于 2014 年，南北朝向，共两个单元，总层数 28 层，所在层数为 7 层。钢筋混凝土结构。据注册房地产估价师现场勘察，现状如下：估价对象外墙面为真石漆，单元门，入户防盗门，塑钢窗，两梯三户，配有电梯两部（步梯一部），户型为三室二厅，客厅、卫生间、厨房朝北，卧室朝南（主卧带卫生间），因申请人未到场，无法入户勘察室内的装饰装修，设定室内毛坯房，地面水泥拉毛，内墙面混合砂浆找平，顶棚为腻子罩面，内门预留门洞口，厨卫无洁具。

配套设施：水、电、电梯、暖气、天然气、宽带、消防设施等。

六、价值时点

2019年12月06日，与注册房地产估价师完成估价对象实地查勘之日相同。

七、价值类型

估价对象的市场价值，即在估价对象适当营销后，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。

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎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、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的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。

九、估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号公布）；

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第七十二号公布）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

(3) 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布）；

(4) 《城市房地产转让管理规定》。

2、本次估价采用的规程、规范、技术标准

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

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》；

(4) 《河南省高级人民法院关于“对外委托评估拍卖相关问题”的通知》；

3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 估价委托人提供的《濮阳市华龙区人民法院委托书》；
 - (2) 估价委托人提供的《执行裁定书》；
 - (3) 估价委托人提供的《商品房预售备案查询》（复印件）；
- 4、房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和收集的有关资料
- (1) 注册房地产估价师实地查勘所得资料；
 - (2) 注册房地产估价师市场调查搜集的资料。

十、估价方法

根据《房地产估价规范》，在房地产估价中，应根据估价目的及估价对象的特点，分别采取不同的估价方法，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分且不适宜采用比较法、收益法进行估价的情况下；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

本次估价对象为住宅房地产，与本次估价对象同一供需范围之内近期市场上有类似居住物业转让实例；估价对象为成套住宅，易出租。在可预见的未来有连续的净收益，与其处于同一供求范围内的类似物业出租案例较多，其租金水平可供参考。

根据此次实地勘察情况和本公司掌握的资料，本次对房地产价值采用比较法和收益法两种方法进行评估，最终以两种方法测算结果的加权平均值作为估价对象的价值。

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：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。其技术路线为：（1）搜集有关收入和费用的资料→（2）估算潜在毛收入→（3）估算有效毛收入→（4）估算运营费用→（5）估算净收益→（6）选用适当的报酬率→（7）选用适宜的计算公式求出收益价格。

十一、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，选用比较法、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在假定条件下的价值（取整）为人民币 83.46 万元，大写：人民币捌拾叁万肆仟陆佰元整，合建筑面积单价 4720 元/平方米。

综合考虑短期强制处分、快速变现、市场需求面窄、推广力度小、消费者心理因素及购买者的额外支出等因素影响，快速变现价值确定为人民币 62.60 万元，大写：人民币陆拾贰万陆仟元整，合建筑面积单价人民币 3540 元/m²。

十二、风险及瑕疵提示

由于估价对象为预售商品房，未办理《不动产权证书》，后期拍卖、成交过户等过程中会出现一些不可预见的情况。对照按正常程序和规定开发建设销售的情况，本评估报告特对估价对象做出以下风险提示：

1、估价对象未取得《不动产权证书》，潜在买受人由于较多的不

确定因素的影响，会选择较低的价格成交或放弃竞买意向，在此提醒估价委托人、意向购买人在做出具体经济法律行为前应充分了解估价对象的各项状况，是否可以办理不动产权证及办理不动产权证需要的资料应自行咨询有关行政部门，并以有关部门的答复为准。

2、因申请人提供的建筑面积，非最终产权登记面积，房屋意向购买人请及时咨询开发企业，取得房屋后是否存在补交购房款情况和交房后产生的其它必要的费用。本报告中描述的房屋建筑面积，为预测建筑面积，其面积仅供参考，不做任何面积保证，不做是合法建筑的担保。

3、因房屋未办理不动产权证书，被执行人购买房屋后房屋交易税费缴纳情况未知，房屋意向购买人请咨询不动产管理部门和税务部门有关房屋税费情况及潜在费用。

4、估价对象房屋是否有无其他涉及该房屋的其他经济纠纷，如轮候查封、物业管理费、室内设施设备所有权、租赁权益等情况，估价委托人或申请人、拟购买人、其他利害关系人应自行调查了解。

十三、实地查勘期

自进入估价对象现场之日（2019年12月06日）起至完成实地查勘之日（2019年12月06日）止。

十四、估价作业期

2019年12月06日至2019年12月11日。

十五、估价报告使用期限

本估价报告自出具之日（2019.12.11）起一年内有效。

附 件

- (一) 房地产估价委托书（复印件）
- (二) 估价对象区域位置图
- (三) 估价对象现场勘察照片
- (四) 估价委托人提供的《商品房预售备案查询》（复印件）
- (五) 估价委托人提供的《执行裁定书》（复印件）
- (六) 估价机构营业执照（复印件）
- (七) 估价机构资质证书（复印件）
- (八) 注册房地产估价师注册证书（复印件）