**河南省贵合资产鉴定评估**

**有 限 公 司**

**河贵评（2020）1040号**

**鉴**

**定**

**评**

**估**

**意**

**见**

**书**

地址：滑县新区文明路与S222省道交叉口北300米路西

电话：0372-5501009 15637298111 13603465376

**声明**

**一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。**

**二、评估对象涉及的资产损失清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；确保所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。**

**三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。**

**四、我们已对评估报告中的评估对象进行了现场勘查，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；并对发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。**

**五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估意见的影响。**

**六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估意见仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估意见使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与本公司及签字盖章评估师无关。**

河南省贵合资产鉴定评估有限公司

河贵评（2020）1040号

关于房产价值的

评估意见书

滑县人民法院：

根据贵院的委托，我公司遵循合法、科学、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，依法对关于苗利美申请执行邱鸣鸣买卖合同纠纷一案的房产价格进行评估。现将价格评估情况综述如下：

1. **价格评估标的**

评估标的：宏达·梦想城2-17号楼1单元902号房产；

房产位置：安阳市滑县新区长江路与滑兴路交汇处西南角；

产权所有人：邱鸣鸣；

房产简介：该房产设计用途为住宅，属钢筋混凝土结构，层高为2.98M，房产建筑面积为175.43平方米，朝向：南北，户型：四室两厅两卫，入室方式：电梯（两梯两户），建筑总层数为20层，地上18层，地下2层，委估标的位于9层。

1. **价格评估目的**

为委托方提供评估标的在评估基准日的市场价值与拍卖价格。

1. **价格评估基准日**

2020年4月9日

1. **价格定义**

价格评估结论所指价格是：采用市场法确定评估标的在评估基准日的市场价值。

1. **价格评估依据**
2. 法律法规

1、《中华人民共和国价格法》；

2、《国家计委价格认证管理办法》。

（二）委托机关提供的有关资料

1、委托方出具的价格评估委托书；

2、委托方提供的相关资料。

（三）评估机构收集的有关资料、市场调查资料。

1. **价格评估方法**

采用市场法确定的变现底价。

1. **价格评估标的基本概况**

评估标的为邱鸣鸣名下位于安阳市滑县新区长江路与滑兴路交汇处西南角宏达·梦想城2-17号楼1单元902号房产。该房产设计用途为住宅，属钢筋混凝土结构，层高为2.98M，房产建筑面积为175.43平方米，朝向：南北，户型：四室两厅二卫，入室方式：电梯（两梯两户），建筑总层数为20层，地上18层，地下2层，委估标的位于9层。室内装修为：毛坯房。遵照我国相关法律、法规和制度，遵循估价原则，按照估价程序，采用合理的估价方法，在综合分析房地产价格因素的基础上，对该房产在估价时点（评估基准日）的客观合理价值进行了评定估算，最终确定委估房产在估价时点的客观合理价值取整为人民币：玖拾陆万伍仟圆整（RMB：965000.00元）。

**八、价格评估过程**

受理委托后，我公司成立了价格评估小组，制定了价格评估作业方案，查阅了委托方提供的相关资料并进行了现场勘查及周边走访调查，按照市场法对评估标的进行了价格评估。

**九、价格评估意见**

价格评估标的在评估基准日的客观合理价值为人民币取整为：玖拾陆万伍仟圆整（RMB：965000.00元）；

变现底价为人民币取整为：捌拾陆万捌仟圆整（RMB：868000.00元）。

**十、价格评估限定条件**

1、委托机关提供的资料客观真实；

2、标的物的数量由委托方负责。

**十一、声明**

（一）价格评估意见书受鉴定评估意见书中已说明的条件限制。

（二）委托方提供资料的真实性由委托方负责。

（三）此鉴定评估意见书仅对本次委托有效，不做他用。未经我公司同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供，意见书的全部或部分内容，不得发表在任何公开媒体上。

（四）价格评估机构及评估人员与价格评估标的没有利益关系。

（五）如对本意见书有异议，可于意见书送达之日起5个工作日内，向原价格评估机构提出补充评估，或委托其他价格评估机构重新评估。

（六）本鉴定评估意见书的有效期为一年，即从2020年4月26日至2021年4月25日止。如在有效期内当地政策调整或市场发生重大变化对评估意见书产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行鉴定评估。

（七）本鉴定评估意见书复印无效。

（八）本鉴定评估意见书评估的价格仅供参考。

**十二、价格评估作业日期**

2020年1月17日至2020年4月12日

十三、价格评估机构：

机构名称：河南省贵合资产鉴定评估有限公司

机构资质证书号：中J160060

十四、价格评估人员：

姓 名 执业资格名称 资格证号 印章

张素娟 价格鉴证师 0012766

张本相 价格鉴证师 160232

河南省贵合资产鉴定评估有限公司

二0二0年四月二十六日