

1、本次估价结果是在满足估价假设和限制条件下成立的结果；估价报告使用者应合理使用评估价值，在估价报告使用期限内，关注可能由于房地产政策、房地产市场状况等因素变化可能对估价对象价值造成的影响。

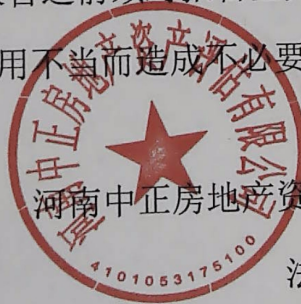
2、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

3、本次估价结果是以法律法规规定的转让人和买受人各自负担相关税费为前提。

4、本次评估仅对估价对象于价值时点房地产本身的市场价格发表意见，未考虑在处置过程中的评估费、诉讼费、律师费、有可能存在的物业费、水费、电费及其他应付税费。

5、报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用人、用途、使用期限等使用范围使用评估报告，否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当而造成不必要的损失。



河南中正房地产资产评估有限公司

法定代表人：

秦伟

2021年12月20日

致估价委托人函

内乡县人民法院：

受贵院委托，我公司对杨杰、陈晓营名下位于河南省南阳市内乡县城关镇酃都大道北菊韵花苑7号楼C单元4层401号建筑面积为137.15平方米的成套住宅房地产（以下简称估价对象）进行了房地产市场价格价值评估。

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：依据估价委托人提供的《河南省内乡县人民法院民事裁定书》【（2021）豫1325民初2676号】、《河南省内乡县人民法院民事裁定书》【（2021）豫1325民初2676号之一】、《个人房屋信息查询情况表》等复印件记载的内容，估价对象位于河南省南阳市内乡县城关镇酃都大道北菊韵花苑7号楼C单元4层401号，权利人为杨杰、陈晓营，权证号为202000000343，建筑面积为137.15平方米，建筑结构为混合结构，房屋总层数为7层，所在层数为第4层。

价值时点：2021年12月10日（实地查勘之日）。

价值类型：市场价格

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，采用比较法和收益法进行了分析、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44.85万元，大写：人民币肆拾肆万捌仟伍佰元整，建筑面积单价为3270元/平方米。

特别提示：

涉执房地产处置司法评估报告

豫郑中正评字[2021]121436号

估价项目名称：杨杰、陈晓营名下位于河南省南阳市内乡县
城关镇郦都大道北菊韵花苑7号楼C单元4
层401号成套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：内乡县人民法院

房地产估价机构：河南中正房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：南冲 注册号4120200050

崔宇鹏 注册号4120200049

估价报告出具日期：2021年12月20日