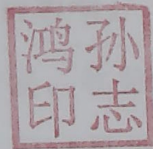


报告使用者应合理使用评估价值，在估价报告使用期限内，关注可能由于房地产政策、房地产市场状况等因素变化可能对估价对象价值造成的影响。

2、估价结果未扣除处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他费用。处置住宅房地产还应考虑是否拖欠水电费、物业服务费等，以及转让过程中交易双方需缴纳的一切相关税费等。具体费用请拍卖竞买人于拍卖前至相关单位自行查询，与评估机构无关。房屋能否过户由买受人自行去房管、土地等部门咨询，是否能过户的风险由买受人自行承担。

3、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。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

法定代表人：



河南安宏房地产评估咨询服务有限公司

2022年01月11日



评估结果明细表

产权人	产权证号	坐落	所在层/ 总楼层	面积 (元/m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
张双玉	房权证内房字第 0117495 号	城关镇新民路西段南侧 2 单元 6 楼西室	6/6	103.99	3140	32.65
张双玉	房权证内房字第 0117492 号	城关镇新民路西段南侧 1 单元 6 楼西室	6/6	96.55	3140	30.32
庞小伟	房权证内房字第 0116533 号	城关镇新民路西段南侧 1 单元 3 楼西室	3/6	141.27	3340	47.18
合计				341.81	/	110.15

致估价委托人函

内乡县人民法院：

受贵单位的委托，我公司对位于南阳市内乡县城关镇新民路西段南侧的3套住宅房地产进行了市场价格评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象概况：根据委托方提供的《内乡县人民法院委托书》、《房屋所有权证》，结合房地产估价师现场勘查，用途为住宅，估价对象产权、所有权证号、建筑面积、所在楼层等详见评估结果明细表，房屋建筑结构为混合结构。截止价值时点估价对象于价值时点已查封。

价值时点：本次估价对象价值时点根据估价目的及委托方要求，按注册房地产估价师现场勘查之日，即2021年12月21日为价值时点。

价值类型：房地产市场价格，即估价对象在市场上最可能形成的价值，但未考虑抵押、租赁、查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权等因素的影响。

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/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关法律、法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合法原则，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，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：**110.15万元**，大写人民币壹佰壹拾万零壹仟伍佰元整，建筑面积单价见评估结果明细表。

特别提示：

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

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：南阳市内乡县城关镇新民路西段南侧3套房
地产市场价格评估

估价委托人：内乡县人民法院

房地产估价机构：河南安宏房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：冯彦（注册号：4120190275）

卢冬华（注册号：4120190235）

估价报告出具日期：2022年01月11日

估价报告编号：豫郑安宏评字【2022】010131号