



# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：河南省郑州市新郑市龙湖镇双湖大道 152 号龙湖锦艺城 15 号楼 2 单元 25 层 2503 房地产市场价格评估

估价委托人：新安县人民法院

房地产估价机构：河南方迪土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：张宇航（注册号：4120190239）

胡传兵（注册号：4120180099）

估价报告编号：豫郑方迪评字[2022]第 030052A 号

估价报告出具日期：2022 年 3 月 8 日

## 致估价委托人函

新安县人民法院：

我们接受贵单位的委托，选派注册房地产估价师张宇航（注册号：4120190239）、胡传兵（注册号：4120180099），为了人民法院依法拍卖徐菲所有的位于河南省郑州市新郑市龙湖镇双湖大道152号龙湖锦艺城15号楼2单元25层2503房地产的需要，遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用比较法和收益法，对估价对象在价格类型和估价假设前提下的市场价格进行了专业分析、测算和判断。

**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：**徐菲所有的位于河南省郑州市新郑市龙湖镇双湖大道152号龙湖锦艺城15号楼2单元25层2503房地产，范围包括徐菲所有的建筑面积为62.97平方米的房屋及其分摊的国有建设用地使用权，及其房屋的配套设备、附属设施和室内装饰、装修，不包括位于该房地产内的动产及其债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

根据委托人提供的《新安县人民法院司法鉴定委托书》、《河南省新安县人民法院民事判决书》（（2021）豫0323民初327号）、《河南省新安县人民法院执行裁定书》（（2021）豫0323执808号之一）、《河南省新安县人民法院协助执行通知书》（（2021）豫0323执808号）、《新郑市个人房屋权属信息表》（编号：2019-CKCX-0008670）等资料，估价对象坐落为河南省郑州市新郑市龙湖镇双湖大道152号龙湖锦艺城15号楼2单元25层2503，权利人为徐菲，权利号码为1834029739，共有情况为单独所有，房屋用途为成套住宅，建筑面积62.97平方米，根据估价人员现场查勘，建筑总层数为26层，估价对象位于25层，建筑朝向西。

**价格时点：**2022年3月2日

**价格类型：**市场价格。即某种房地产在市场上的平均交易价格。

**估价方法：**比较法、收益法

**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，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价格诸因素的基础上，最后确定估价对象在价格时点的价格类型条件下的房地产市场价格：

建筑面积：62.97 平方米

房地产单价：8523 元/平方米

房地产总价：53.67 万元

总价大写：人民币伍拾叁万陆仟柒佰元整

**特别提示：**

1. 估价对象为徐菲所有的位于河南省郑州市新郑市龙湖镇双湖大道 152 号龙湖锦艺城 15 号楼 2 单元 25 层 2503 房地产，已被法院查封，注册房地产估价师对其进行了实地查勘。本次评估委托人提供了《新安县人民法院司法鉴定委托书》、《河南省新安县人民法院民事判决书》（（2021）豫 0323 民初 327 号）、《河南省新安县人民法院执行裁定书》（（2021）豫 0323 执 808 号之一）、《河南省新安县人民法院协助执行通知书》（（2021）豫 0323 执 808 号）、《新郑市个人房屋权属信息表》（编号：2019-CKCX-0008670）复印件等资料，本次评估的估价结果，不考虑房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款的影响，估价结果为满足全部假设与限制条件下的价格，若估价的假设前提、估价依据发生变化，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本次评估中注册房地产估价师关注并考虑了评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

3. 人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次评估假定估价对象交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

人民法院未书面明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

房地产估价机构已关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响，本次估价结果假定不扣除上述费用。

4. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、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。

评估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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

财产拍卖或者变卖之日与价格时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告，提请报告使用人在使用本估价报告前认真阅读报告全文，另请特别关注本估价报告中的“估价假设和限制条件”和“价格类型”。本估价报告使用期限至2023年3月7日止。

此致

河南方迪土地房地产估价有限公司

法定代表人签章：

2022年3月8日

## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	3
一、本次估价的假设前提 .....	3
二、本估价报告使用的限制条件 .....	4
房地产估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	6
五、价值时点 .....	9
六、价格类型 .....	9
七、估价依据 .....	9
八、估价原则 .....	11
九、估价方法 .....	12
十、估价结果 .....	12
十一、注册房地产估价师 .....	13
十二、实地查勘期 .....	13
十三、估价作业期 .....	13
十四、估价报告使用期限 .....	13
附 件 .....	14

附件内容：《新安县人民法院司法鉴定委托书》、《河南省新安县人民法院民事判决书》、《河南省新安县人民法院执行裁定书》、《河南省新安县人民法院协助执行通知书》、《新郑市个人房屋权属信息表》等复印件、估价对象区域位置图及内外部照片、《河南省住房和城乡建设厅关于河南方迪土地房地产估价有限公司等2家房地产估价机构备案的公告》（公告〔2022〕11号）、房地产估价机构营业执照、司法鉴定承诺书、房地产估价师注册证书复印件。

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、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. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015 及《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）以及与其估价目的相应的房地产估价专项标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘：注册房地产估价师于 2022 年 3 月 2 日对估价对象内部、外部和周围环境、景观等进行了实地查勘，并做了实地查勘记录和现状拍照。我们对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和目前维护管理状况，不承担对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
6. 没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
张宇航	4120190239		2022年3月8日
胡传兵	4120180099		2022年3月8日

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的假设前提

#### (一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《新安县人民法院司法鉴定委托书》、《河南省新安县人民法院民事判决书》（（2021）豫 0323 民初 327 号）、《河南省新安县人民法院执行裁定书》（（2021）豫 0323 执 808 号之一）、《河南省新安县人民法院协助执行通知书》（（2021）豫 0323 执 808 号）、《新郑市个人房屋权属信息表》（编号：2019-CKCX-0008670）等资料，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格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. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《新郑市个人房屋权属信息表》（编号：2019-CKCX-0008670）记载建筑面积大体相当，假定估价对象的实际建筑面积与《新郑市个人房屋权属信息表》（编号：2019-CKCX-0008670）记载面积相同。

5. 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。

6. 估价对象的权利人为个人，本报告中涉及增值税等的计算选择简易计税方法。

7. 人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次评估假定估价对象交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

8. 人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次评估假



定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

9. 房地产估价机构已关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响，本次估价结果假定不扣除上述费用。

(二) 未定事项假设

估价对象无未定事项存在，本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

估价对象已被查封，结合本次估价目的，不考虑该查封因素对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

估价对象无不相一致事项存在，本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

估价委托人提供的资料未记载估价对象的建成年份、建筑结构和土地权属信息，经注册房地产估价师现场查勘并咨询相关利害关系人，确定估价对象房屋成新率为 90%，建筑结构为钢混，地上建筑物主要用途为成套住宅及底商。本次估价设定房屋成新率为 90%，建筑结构为钢混，土地用途为城镇住宅用地兼容零售商业用地。

## 二、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告的估价结果仅为人民法院依法拍卖估价对象确定保留价提供参考依据，估价报告按照既定目的提供给估价报告使用者使用，若改变估价目的及使用条件，本报告估价结果无效，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2. 估价结果为满足全部假设与限制条件下的价格，若估价的假设前提、估价依据发生变化，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

3. 估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格。

4. 本估价报告的有效期限为自估价报告出具之日起壹年内有效。如超过有效期，或价格时点之后、估价报告有效期之内估价对象状况如质

量及价格标准等发生变化或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等房地产市场状况发生变化，对估价结果产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5. 本估价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。

6. 本估价报告使用者包括估价委托人、与本次估价目的相关的单位或个人，本估价报告未经估价机构同意不得向估价委托人、与本次估价目的相关的单位或个人以及报告审查部门之外的单位或个人提供。任何单位和个人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。

7. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

8. 本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

9. 报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，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。如发现本估价报告内的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。

10. 委托人提供的资料的真实性、合法性、完整性由委托人负责，我们只对估价对象本身的房地产市场价格发表意见。若因资料失实或有隐匿而导致估价结果失实的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

11. 本估价报告由河南方迪土地房地产估价有限公司负责解释。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：新安县人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：河南方迪土地房地产估价有限公司

住所：开封市西大街1号楼

法定代表人：高伟

估价机构备案等级：一级

估价机构备案证书编号：B41020011

有效期限：2022年3月1日至2025年2月28日

## 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

### （一）估价对象范围

徐菲所有的位于河南省郑州市新郑市龙湖镇双湖大道152号龙湖锦艺城15号楼2单元25层2503房地产，范围包括权利人徐菲所有的建筑面积为62.97平方米的房屋及其分摊的国有建设用地使用权，及其房屋的配套设备、附属设施和室内装饰、装修，不包括位于该房地产内的动产及其债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

### （二）估价对象实物状况

1、土地实物状况：估价对象系徐菲所有的位于河南省郑州市新郑市龙湖镇双湖大道152号龙湖锦艺城15号楼2单元25层2503房地产，本次评估土地面积为估价对象应分摊的国有建设用地使用权面积（估价委托人未提供估价对象的分摊国有建设用地使用权面积）；估价对象所

在宗地形状较规则，便于整体利用；地势与相邻土地高低基本相等，地形平坦，自然排水状况良好；土地开发程度已达到“七通一平”，即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气、通暖及场地平整，且保证率较高。

## 2. 建筑物实物状况

估价对象系权利人徐菲所有的位于河南省郑州市新郑市龙湖镇龙湖大道 152 号龙湖锦艺城 15 号楼 2 单元 25 层 2503 房地产，估价委托人提供的《新郑市个人房屋权属信息表》（编号：2019-CKCX-0008670）所载，估价对象建筑面积为 62.97 平方米。经估价人员实地查勘，估价对象建筑结构为钢混结构，估价对象成新率为 90%。估价对象户型为一室一厅一厨一卫，入户门为防盗门，室内装修：客厅地面为水泥地面，内墙面及顶棚刷漆；卧室地面为水泥地面，内墙面及顶棚刷漆；卫生间及厨房均为毛坯房。房屋内部设施状况为通电、供水、排水、通讯、供气、供暖等，维护状况较好。房屋外部保养维护情况较好，估价对象所在建筑物基础主体稳固，承重墙体垂直，无倾斜，楼体外观维护状况较好。

### （三）估价对象权益状况

#### 1. 土地权益状况：

估价委托人提供的资料中未记载估价对象土地用途，根据估价人员现场查勘，估价对象地上建筑物主要用途为成套住宅及底商，本次估价设定估价对象土地用途为城镇住宅用地兼容零售商业用地。

#### 2. 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《新郑市个人房屋权属信息表》（编号：2019-CKCX-0008670），权利人为徐菲，权利号码为 1834029739，坐落

为河南省郑州市新郑市龙湖镇双湖大道 152 号龙湖锦艺城 15 号楼 2 单元 25 层 2503，共有情况为单独所有，房屋用途为成套住宅。在价值时点有查封情况存在，结合本次估价目的，本次评估不考虑查封因素对估价结果的影响。

#### （四）估价对象区位状况

1. 位置：估价对象系徐菲所有的位于河南省郑州市新郑市龙湖镇双湖大道 152 号龙湖锦艺城 15 号楼 2 单元 25 层 2503 房地产，位于郑州市新郑市龙湖镇，距离龙湖镇人民政府约 3.7 公里，距离新郑市公安局龙湖派出所约 3.8 公里，距离新郑市人民法院龙湖中心人民法庭约 3 公里；估价对象所在建筑物总层数为 26 层，估价对象位于地上第 25 层，估价对象为西朝向。

2. 交通：区域内道路网密度较大，交通主要以郑新快速通道、祥和路等为主；出入可利用的交通工具有城市公交，附近有 580 路、新郑 320 路、新郑 12 路等公交线路，距离最近公交站点的距离约 350 米；区域内无特殊交通管制情况；总体来看，交通状况较优。

3. 周围环境状况：周边环境较好，卫生状况良好，无空气、辐射、固体废物等污染，自然环境较优，人文环境较优，无特殊景观。

4. 外部配套设施：城市基础设施达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气、通暖气），且保证率较高；区域内分布有新郑市锦艺实验小学、新郑市正商外国语中学等教育机构，河南省第二人民医院、新郑市第三人民医院等医疗机构，中国建设银行、新郑农商银行（领域公园 1857 西北）等金融机构，龙湖锦艺城购物中心等商业设施及便民服务设施，公共服务设施完善度较高，生活较便利。

## 五、价值时点

委托方提供的《新安县人民法院司法鉴定委托书》未明确价值时点，本次估价的价格时点确定为完成估价对象实地查勘之日：2022年3月2日。

## 六、价格类型

市场价格。即某种房地产在市场上的平均交易价格。

## 七、估价依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 第 32 号，2019 年 8 月 26 日）
2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 第 32 号，2019 年 8 月 26 日）
3. 《中华人民共和国民法典》（主席令 13 届第 45 号）
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第 46 号，2016 年 7 月 2 日）
5. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令 第 23 号）
6. 《不动产登记暂行条例》（国务院令 第 656 号）
7. 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令 第 63 号）
8. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16 号）
9. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16 号）
10. 《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》（豫高法〔2014〕151 号）
11. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）
12. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的

规定》（法释〔2018〕15号）

13. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）

14. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）

15. 《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》（法〔2020〕202号）

16. 《河南省高级人民法院关于不动产评估、拍卖、变卖相关问题的指引（试行）》

#### （二）有关技术标准

1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）

2. 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）

3. 河南省房地产估价师与经纪人协会发布的《河南省房地产估价技术指引》

4. 河南省房地产估价师与经纪人协会关于修订《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》的通知（豫房估协〔2018〕16号）

5. 最高人民法院与中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）

6. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）

（三）委托人提供的《新安县人民法院司法鉴定委托书》、《河南省新安县人民法院民事判决书》（（2021）豫0323民初327号）、《河

南省新安县人民法院执行裁定书》（（2021）豫 0323 执 808 号之一）、《河南省新安县人民法院协助执行通知书》（（2021）豫 0323 执 808 号）、《新郑市个人房屋权属信息表》（编号：2019-CKCX-0008670）等资料。

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

## 八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价格时点原则、替代原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### （二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价格。

### （三）最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价格的使用方式。

### （四）价格时点原则

估价结果应是估价对象在价格时点的客观合理价格或价格。

### （五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一



供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

## 九、估价方法

根据估价目的及估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《房地产估价规范》，结合估价对象所在区域的房地产市场情况和房地产估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象市场价格的评估方法。

估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。

估价人员认真分析估价委托人提供的资料并进行了实地查勘，估价对象为位于河南省郑州市新郑市龙湖镇双湖大道 152 号龙湖锦艺城 15 号楼 2 单元 25 层 2503 的房地产，所在区域内能够找到与之类似的成交案例，且能通过一定的修正体系得出估价对象的正常市场价格，可以采用比较法；估价对象为成套住宅房地产，与估价对象类似的住宅房地产租赁市场活跃，租金及费用等资料较易收集，可以采用收益法估价；由于相关的规划资料、所在楼盘的经济技术指标资料等无法客观取得，难以合理确定其土地取得费，采用成本法评估在技术上有一定的难度，无法选用成本法；估价对象为已建成的楼房，不具备再开发的潜力，不适宜采用假设开发法。

综上所述，本次估价采用比较法和收益法进行评估。

比较法是将估价对象与在价格时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价格来求取估价对象价格的方法。

## 十、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，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价格诸因素的基础上，最后确定估

价对象在价格时点的价格类型条件下的房地产市场价格:

建筑面积: 62.97 平方米

房地产单价: 8523 元/平方米

房地产总价: 53.67 万元

总价大写: 人民币伍拾叁万陆仟柒佰元整

### 十一、注册房地产估价师

#### 执行估价的注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
张宇航	4120190239		2022 年 3 月 8 日
胡传兵	4120180099		2022 年 3 月 8 日

### 十二、实地查勘期

注册房地产估价师 2022 年 3 月 2 日进入估价对象现场, 并于 2022 年 3 月 2 日完成实地查勘工作。

### 十三、估价作业期

自 2022 年 3 月 2 日至 2022 年 3 月 8 日

### 十四、估价报告使用期限

本报告自估价报告出具之日 2022 年 3 月 8 日起壹年内有效。

## 附 件

- 一、 《新安县人民法院司法鉴定委托书》（复印件）
- 二、 《河南省新安县人民法院执行裁定书》、《河南省新安县人民法院协助执行通知书》、《新郑市个人房屋权属信息表》等（复印件）
- 三、 估价对象区域位置图及估价对象照片
- 四、 《河南省住房和城乡建设厅关于河南方迪土地房地产估价有限公司等 2 家房地产估价机构备案的公告》（公告〔2022〕11 号）（复印件）
- 五、 房地产估价机构营业执照（复印件）
- 六、 司法鉴定承诺书房地产估价师注册证书（复印件）