

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：河南省南阳市内乡县城关镇大成明珠1幢2单元
2-19-4（原西单元19层A2室）涉案房地产价值
评估

委托方：内乡县人民法院

估价机构：济源市正信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：温立志 胡林阔

估价作业日期：二〇二二年五月十七日至二〇二二年五月二十五日

估价报告编号：济正信评字 2022 第 0166 号

目录

致委托方函	2
估价的假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
一、委托方.....	7
二、估价方.....	7
三、估价对象.....	7
四、估价目的.....	8
五、价值时点.....	8
六、价值定义.....	8
七、估价依据.....	8
八、估价原则.....	9
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、估价人员.....	10
十二、估价作业日期:	10
十三、估价报告应用的有效期:	10
附件	11

致委托方函

内乡县人民法院：

受贵院委托，济源市正信房地产评估有限公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照科学、公允的方法进行了分析和测算，对位于河南省南阳市内乡县城关镇大成明珠1幢2单元2-19-4(原西单元19层A2室)的涉案房地产价值进行了评估。

估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘和估价资料的收集，同时进行了必要的调研、核对，在此基础上撰写了房地产司法鉴定估价报告。

估价对象位置：	河南省南阳市内乡县城关镇大成明珠1幢2单元2-19-4 (原西单元19层A2室)	
产权人：	彭飞	
产权证号：	内房字第0120404号	
用途：	住宅	
建造年代：	2011年	
所在楼层/总楼层：	19/19	
房屋结构：	混合	
证载建筑面积：	157.12 m ²	
评估建筑面积：	157.12 m ²	
估价目的：	为内乡县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价值	
价值时点：	二〇二二年五月十七日(实地勘察之日)	
估价方法：	比较法和收益法	
市场价值：	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
估价对象总价值：	55.27万元	伍拾伍万贰仟柒佰元整。
单价：	3518元/m ²	叁仟伍佰壹拾捌元整每平方米。

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用科学的估价方法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的市场评估价值为 55.27 万元，大写：人民币伍拾伍万贰仟柒佰元整，建筑面积单价：3518 元/m²，大写：人民币叁仟伍佰壹拾捌元整每平方米。

济源市正信房地产评估有限公司

法人代表：闫鹏

二〇二二年五月二十五日



估价师声明

我们郑重声明：

- (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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- (5)估价人员于2022年5月17日（实地查勘日期）已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
- (6)没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- (7)本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托方提供，委托方应对资料的真实、可靠性负责。
- (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)本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- (10)当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过内乡县人民法院向我公司书面提出。
- (11)参与本次估价的工作人员

估价师姓名	注册证书号	印章	签字
温立志	4420120188		温立志
胡林阔	4120220005		胡林阔