

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称: 河南省南阳市内乡县恒宇新天地1号楼2单元3002号、
3单元3004号房地产市场价值评估

估价委托人: 河南省内乡县人民法院

房地产估价机构: 河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

注册房地产估价师: 李青坤 胡元合

估价报告出具日期: 2022年4月7日

估价报告编号: 豫郑正达评字【2022】040203A号

致估价委托人函

河南省内乡县人民法院：

承蒙贵方委托，我公司依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《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》、《人民法院委托评估工作规范》、《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等法律法规和技术标准，对贵方委托评估的房地产进行了详细地实地查勘，做出了具体测评，现将估价要项归纳如下，以供参考：

估价对象名称：河南省南阳市内乡县恒宇新天地1号楼2单元3002号、3单元3004号房地产。

估价对象概况：估价对象房屋位于河南省南阳市内乡县恒宇新天地（实地查勘为万隆新天地）1号楼2单元3002号、3单元3004号，均位于第30层，总建筑面积为300平方米，用途均为成套住宅。估价对象未办理不动产登记，依据委托方提供的资料确定房屋权利人为南阳恒宇房地产开发有限公司。恒宇新天地（实地查勘为万隆新天地）目前已建成的只有1号楼，小区内部道路、绿化等未施工。1号楼有水、电、天然气、电梯等配套设施。估价范围包含室内装饰装修、不包含室内可移动设施等动产和债权债务等。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年3月23日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价对象在价值时点的房地产总评估价值为136.13万元，大写人民币壹佰叁拾陆万壹仟叁佰元整（详见估价结果一览表）。

特别提示：1、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价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影响，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费等。

2、估价对象拍卖（或变卖）之日与本次估价价值时点不一致，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可使用。

3、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可使用。

4、报告使用人在使用本报告之前，须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年四月七日