

HONGJI APPRAISAL



房地产估价报告

APPRAISAL REPORT

河南宏基房地产评估测绘有限公司

Henan Hongji Real Estate Appraisal Surveying Co.,Ltd.

涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：南阳市内乡县城清心路四巷39号居民自建住宅楼
7楼东户住宅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：河南宏基房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：徐建雨（注册号4120170045）

李建东（注册号4120190066）

估价报告出具日期：二〇二二年七月十六日

估价报告编号：豫宏房估字（W2022）0394号



致估价委托人函

内乡县人民法院:

受贵院委托,我对位于南阳市内乡县城清心路四巷39号居民自建住宅楼7楼东户住宅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: 估价对象为居民自建多层住宅楼的一套住宅,含正常通行权,不含其他债权债务等。

房屋为混合结构,位于第7层(顶层,共7层),实测建筑面积115.50平方米。该住宅楼南北朝向,共一个单元,一梯二户,估价对象为东户,该楼房建成年份为2018年。房屋外墙面粉白,楼梯间墙面涂料粉白,水泥踏步,不锈钢扶手,塑钢窗。室内为毛坯房,平面布局为三室两厅一厨两卫,内墙面水泥混合砂浆粉刷,塑钢窗,室内净高3.11米,厨房、卫生间预留上下水管道接口,入户门为防盗门。院内共南、北两幢7层住宅楼,楼间距小,院内地面水泥地坪,院落小,形状不规则。

根据估价委托人提供的资料,房屋实际所有人为刘振晓,无相关产权证件及批建手续。占用范围内土地按居民点一般土地权益状况进行评估,并假定该房屋能够正常存在并使用。价值时点估价对象已被人民法院依法查封。

价值时点: 内乡县人民法院(2022)豫1325执恢137号《委托书》未约定价值时点,本次估价以实地查勘完成之日为价值时点,即价值时点为2022年6月21日。



价值类型：房地产市场价格。估价的价值标准为公开市场价格，不考虑查封等因素的影响。

估价方法：比较法、成本法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，运用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，运用比较法、成本法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价格见下表：

估价结果汇总表

相关结果		估价方法
		比较法、成本法
测算结果	总价(元)	161123 大写：人民币壹拾陆万壹仟壹佰贰拾叁元整
	单价(元/m ²)	1395
评估价值	总价(元)	161123 大写：人民币壹拾陆万壹仟壹佰贰拾叁元整
	单价(元/m ²)	1395

特别提示：

1. 估价结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，由熟悉情况，谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

估价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格的保证。

2. 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。成交价格与处置方式、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。

3. 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为等因素对估价对象造成的意外损害。

4. 估价委托人未提供估价对象的权属资料或批建手续，经与人民法院沟通，本次估价按估价对象不能依法登记但能够正常存在并按现状使用进行评估。

5. 因估价对象缺乏权属资料，处置、竞买估价对象时，应关注土地权属性质带来的影响，符合有关土地管理的法律法规。

6. 本次估价不考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素对评估结果的影响。

7. 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。

8. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

9. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。





(此页无正文)

河南宏基房地产评估测绘有限公司



法定代表人:



全国资深房地产估价师

二〇二二年七月十六日