

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：河南省周口市鹿邑县华展小区 29#楼 A 座
一层 106 号、107 号、108 号、二层 201
号、202 号商铺及一层 1-103 号住房市场
价值评估

估价委托人：鹿邑县人民法院

估价机构：河南兆华房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王红伟（注册号：4120130059）

陈林林（注册号：4120210091）

估价报告出具日期：2022 年 06 月 06 日

估价报告编号：ZH2022--121 号

致估价委托人函

鹿邑县人民法院：

我们接受贵单位的委托，为了人民法院依法处置的需要，遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用合理的估价方法，对北京市华展伟业房地产开发有限公司鹿邑分公司所属的位于河南省周口市鹿邑县华展小区 29#楼 A 座一层 106 号、107 号、108 号、二层 201 号、202 号商铺（总建筑面积 434.61 平方米）及一层 1-103 号住宅（建筑面积 227.59 平方米）在价值类型和估价假设前提下的房地产市场价格价值进行了专业分析、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：坐落于河南省周口市鹿邑县华展小区 29#楼 A 座一层 106 号、107 号、108 号、二层 201 号、202 号及一层 1-103 号，范围包括建筑面积 434.61 平方米的商铺，建筑面积 227.59 平方米的住宅用房及其应分摊的国有建设用地使用权，以及配套设备、附属设施，不包括位于该房地产内的室内装饰、装修，可移动物品及其债权债务等其他财产或者权益。

根据委托方提供的《鹿邑县人民法院委托书》（2022）豫 1628 执恢 12 号、《国有土地使用证》（复印件）、《面积测绘报告》（复印件）等资料及现场勘查显示：估价对象位于河南省周口市鹿邑县华展小区 29#楼 A 座一层 106 号、107 号、108 号、二层 201 号、202 号及一层 1-103 号，估价对象所在 29#楼 A 座建筑结构剪力墙，地上 17 层，地下 1 层，所在地上 1-2 层，总建筑面积 662.20 平方米（其中商铺建筑面积 434.61 平方米，住房建筑面积 227.59 平方米）；《国有土地使用证》证号为鹿国用（2015）第 225 号，估价对象土地使用权人为北京市华展伟业房地产开发有限公司鹿邑分公司，坐落于鹿邑县紫气大道西侧、涡河南岸，

地类（用途）为居住、商业，使用权类型为出让，终止日期为商业 2050 年 05 月 31 日、居住 2080 年 05 月 31 日。

价值时点：2022 年 05 月 17 日

价值类型：市场价值。即设定估价对象产权合法，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。

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，按照《房地产估价规范》，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值诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点且在价值类型设定条件下的房地产市场价值为：人民币 3059831 元，总价大写人民币叁佰零伍万玖仟捌佰叁拾壹元整。（详见评估结果明细表）

特别提示：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”。本估价报告使用期限至 2023 年 06 月 05 日止。

此致

河南兆华房地产评估咨询有限公司
法定代表人签章：
二〇二二年六月六日

周口市鹿邑县华展小区 29#A 座一层 106 号、107 号、108 号、二、三层 201 号、202 号
商铺及一层 1-103 号住房评估结果明细表

序号	楼号	房号	结构	房屋用途	所在层 / 总楼层	建筑 面积 (m ²)	评估 单价 (元/ m ²)	评估总价 (元)	
1	29# A 座	106 铺	剪力墙	商铺	1/17	35.54	7096	252192	
2		107 铺	剪力墙	商铺	1/17	93.88	7096	666172	
3		108 铺	剪力墙	商铺	1/17	103.76	7096	736281	
4		201 铺	剪力墙	商铺	2/17	139.49	3903	544402	
5		202 铺	剪力墙	商铺	2/17	61.94	3903	241739	
/		小计	---				434.61	--	2440786
6		1-103	剪力墙	住宅	1/17	227.59	2720	619045	
/		小计	---				227.59	--	619045
总计:		---				662.20	--	3059831	

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	7
一、估价委托人	7
二、估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价依据	9
八、估价原则	11
九、估价方法	12
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业日期	14
十四、估价报告使用期限	14
附 件	15

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. 我们是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 及《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》，以及与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：我单位注册房地产估价师于 2022 年 05 月 17 日对估价对象外部、内部和周围环境、景观等进行了实地查勘，并做了实地查勘记录和现状拍照，相关人员已在实地查勘表上签字确认，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，经现场查勘，估价对象建筑面积数量基本和委托方提供的资料记载建筑面积大体相当，尤其因提供资料有限，我们不承担对被遮盖、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. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7. 本报告得出的估价结果，仅为人民法院依法处置估价对象提供参考依据。

8、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。

9. 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. 委托方提供的资料的真实性、合法性、完整性由委托方负责，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评估结果失实的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

11. 本评估报告未经估价机构同意不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位或个人提供，报告的全部或部分及任何参考资料均不允许公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其它任何方式发表于任何公开媒体上。

12. 本估价报告由河南兆华房地产评估咨询有限公司负责解释。

注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
王红伟	4120130059		2022年06月06日
陈林林	4120210091		2022年06月06日

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般性假设

1. 估价委托人提供了《鹿邑县人民法院委托书》(2022)豫 1628 执恢 12 号、《国有土地使用证》(复印件)、《面积测绘报告》(复印件)等相关资料,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值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估价委托人提供资料记载建筑面积大体相当,假定估价对象的实际建筑面积与估价委托人提供的《面积测绘报告》记载面积相同。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场,即能满足以下条件:

- (1) 交易双方自愿地进行交易;
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易;
- (3) 交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情;
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易;
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价;

5. 本次评估已对估价对象欠缴税收、水电气费等及其滞纳金进行了关注,由于委托人未能提供估价对象拖欠上述费用的相关资料,也未书面明确估价对象存在欠缴税金及相关费用等情况,本次估价假定估价对象不存在欠缴税收、水电气费等及其滞纳金等费用。

6. 根据委托方提供的资料未明确显示估价对象存在租赁权、用益物

权及占用使用情况，本次评估不考虑租约等影响。

7. 根据注册房地产估价师了解司法拍卖的惯例，拍卖过程中所产生的评估费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，本次估价假定估价对象在拍卖过程中所产生的评估费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣，此次评估结果不扣除上述费用。

（二）未定事项假设

未定事项假设指对估价所必须的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本估价项目无未定事项假设。

（三）背离事实假设

背离事实假设是指估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据房地产司法鉴定估价需要，不考虑其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等因素的影响。估价人员了解，于价值时点估价对象已被查封，结合本次估价目的，不考虑查封限制对评估结果的影响。

（四）不相一致假设

不相一致假设是指估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的土地使用权人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或土地使用权人、名称、地址的合理假定。本次估价的估价对象房屋土地使用权人、房屋现用途等与实际相一致，估价对象状况与估价对象实际状况无不一致情况存在。经现场勘查，估价对象的部分房屋已经装修，相关人员同意本次评估不包含装饰装修。故本次评估有不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设是指估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该

资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。估价委托人提供了《鹿邑县人民法院委托书》(2022)豫 1628 执恢 12 号、《国有土地使用证》(复印件)、《面积测绘报告》(复印件)，因此无依据不足假设情形。

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确定财产处置参考价提供参考依据。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值，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. 估价结果中的市场价值是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，估价结果亦不是买卖成交价。

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，或价值时点之后、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. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。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. 委托方提供的资料的真实性、合法性、完整性由委托方负责，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. 本估价报告由河南兆华房地产评估咨询有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：鹿邑县人民法院

二、估价机构

河南兆华房地产评估咨询有限公司

法定代表人：张 振

住 所：周口市交通路中段周口国贸 A29-20

备 案 等 级：二级

证 书 编 号：B41270102

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

估价对象位于河南省周口市鹿邑县华展小区 29#楼 A 座一层 106 号、107 号、108 号、二层 201 号、202 号及一层 1-103 号，范围包括建筑面积 434.61 平方米的商铺，建筑面积 227.59 平方米的住宅用房及其应分摊的国有建设用地使用权，以及配套设备、附属设施，不包括位于该房地产内的室内装饰、装修，可移动物品及其债权债务等其他财产或者权益。

（二）估价对象实物状况

1. 估价对象房屋实物状况

估价对象为位于河南省周口市鹿邑县华展小区 29#楼 A 座一层 106 号、107 号、108 号、二层 201 号、202 号商铺及一层 1-103 号住宅，总建筑面积 662.2 平方米（其中商铺 434.61 平方米，住宅 227.59 平方米）。

估价对象所处 29 号楼 A 座建筑结构为剪力墙结构，外墙饰面瓷砖

和外墙漆，塑钢窗，南北朝向，共1个单元，有两部电梯。29号楼A座配置有消防报警灭火系统，强电系统，弱电系统，灯光照明系统，给排水、通电、通讯齐全。29号楼A座地上17层，地下1层，估价对象所在地上第1-2层，入户卷闸门（部分房屋玻璃门），铝合金窗（部分塑钢窗），毛坯房（部分房屋地板砖地面，吊顶，内墙涂料），水、电齐全。小区路面硬化、绿化未完工。估价对象所在建筑物基础主体稳固，承重墙体垂直，无倾斜，楼体外观维护状况良好。

2. 估价对象土地实物状况

估价对象所在宗地形状基本规则，地势平坦，地质条件较好，土地承载力高，综合环境较好，宗地开发程度达到“五通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水及场地平整）。其具体条件为：土地平整，市政供水、供电、通讯等保证率均在95%以上，能满足正常生活需要，排水通畅。

（三）估价对象权益状况

根据委托方提供的《鹿邑县人民法院委托书》（2022）豫1628执恢12号、《国有土地使用证》（复印件）、《面积测绘报告》（复印件）等资料及现场勘查显示：估价对象位于河南省周口市鹿邑县华展小区29#楼A座一层106号、107号、108号、二层201号、202号及一层1-103号，估价对象所在29#楼建筑结构剪力墙，地上17层，地下1层，所在地上1-2层，总建筑面积662.20平方米（其中商铺建筑面积434.61平方米，住房建筑面积227.59平方米）；《国有土地使用证》证号为鹿国用（2015）第225号，估价对象土地使用权人为北京市华展伟业房地产开发有限公司鹿邑分公司，坐落于鹿邑县紫气大道西侧、涡河南岸，地类（用途）为居住、商业，使用权类型为出让，终止日期为商业2050年05月31日、居住2080年05月31日。

（四）估价对象区位状况

地理位置：估价对象位于河南省周口市鹿邑县华展小区 29#楼 A 座一层 106 号、107 号、108 号、二层 201 号、202 号及一层 1-103 号。

交通状况：待估对象区域交通以真源大道、商历路为主，区域内道路网较密集，对外交通便捷，公共交通便利度一般。

（3）基础设施：该区域基础设施为“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通天然气）。

（4）公共服务设施：附近有华展实验幼儿园、鹿邑县第一高级中学，农村信用合作社，周围有鹿邑义乌商贸城、鹿邑宜家快捷酒店等超市量贩、药房、餐馆等，公共配套设施较齐全。

（5）周边概况：估价对象所在区域自然环境状况较好，绿化率较高。众恒华府、法姬娜·幸福里等物业小区分布周边，居住氛围较浓厚。

估价对象所在区域内居住小区较少，人流量一般，人文环境较好，周边街道较整洁。噪音污染程度较低，自然环境状况、景观较好。

估价对象的区域位置图、内外观照片等见附件。

五、价值时点

本次估价的价值时点 2022 年 05 月 17 日。

六、价值类型

市场价值。即设定估价对象产权合法，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。

七、估价依据

（一）国家或地方法律、法规及规章、文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》

2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 23 号）
4. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）
5. 《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）
6. 《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）
7. 《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）
8. 《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）
9. 《最高人民法院关于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）
10. 《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）
11. 《住房城乡建设部关于贯彻实施资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知》（建房〔2016〕275 号）
12. 《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）

（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/T50899-2013）
3. 河南省房地产估价师与经纪人协会关于修订发布《河南省房地产估价技术指引》（1-3 号）的通知（豫房估协〔2015〕25 号）
4. 《河南省房地产估价技术指引之四（试行）——营业税改征增值税后房地产估价中应注意的问题》（豫房估协〔2016〕22 号）
5. 《河南省房地产估价技术指引之五——估价方法选用及估价结果

确定》

6. 《河南省房地产估价技术指引之六——收益法中直接资本化法运用应注意的问题》

7. 《河南省房地产估价技术指引之七——收益法运营费用中房屋维修费的计算》

8. 《河南省房地产估价技术指引之八——住宅估价中应注意的问题》

9. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

10. 河南省房地产估价师与经纪人协会关于印发《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）

（四）委托方提供的资料

1、《鹿邑县人民法院委托书》（2022）豫1628执恢12号

2、《国有土地使用证》（复印件）

3、《面积测绘报告》（复印件）

（五）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。

1. 估价机构掌握和搜集、整理的资料

①鹿邑县城市总体规划；

②鹿邑县相关统计资料；

③鹿邑县房屋、土地市场资料；

④鹿邑县建筑成本费用资料；

⑤其它资料。

2. 估价人员掌握和搜集、实地查勘资料

①估价对象现状及利用状况调查资料；

②估价对象所在区域交通状况、环境条件、基础设施条件、公共服务及教育设施条件、商业繁华度、商住用地土地市场地价等调查资料。

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、价值时点原则、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，并体现其权益价值。

（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值的使用方式。

（四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（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注册房地产估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象价值的评

估方法。

（一）不选用的估价方法

本次对住宅和商业用房房地产市场价值进行评估，从理论上讲，假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，不适用继续使用的住宅和商业用房估价，因此不能选用假设开发法。虽然理论上对住宅和商业用房估价也可采用成本法，但考虑住宅和商业用房相关的规划资料、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，达不到采用成本法评估应具备的技术条件。

（二）本次选用的估价方法定义及基本公式

由于在估价对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，房地产市场上类似交易实例较多，且修正、调整体系完善，故首选比较法估价。

由于估价对象所在区域类似的房地产租赁市场较为活跃，租金及费用等资料较易收集，比较适宜采用收益法估价。

综上，本次估价采用比较法和收益法进行估价。比较法是选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。公式：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

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值来求取估价对象价值的方法。公式：

$$V = \sum_{i=1}^f \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_f}{(1+Y_f)^f}$$

式中： V -收益价值； A_i -期间收益； V_r -期末转售收益；
 Y_i -未来第 i 年的报酬率； Y_r -期末报酬率； t -持有期。

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值诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点且在价值类型设定条件下的房地产市场价值为：人民币 3059831 元，总价大写人民币叁佰零伍万玖仟捌佰叁拾壹元整。

（详见评估结果明细表）

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王红伟	4120130059		2022年06月06日
陈林林	4120210091		2022年06月06日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师 2022 年 05 月 17 日进入估价对象现场，并于 2022 年 05 月 17 日完成实地查勘工作。

十三、估价作业日期

自 2022 年 05 月 17 日至 2022 年 06 月 06 日。

十四、估价报告使用期限

本报告有效期自报告提交之日 2022 年 06 月 06 日起壹年内有效。

附 件

- 一、 司法鉴定委托书
- 二、 估价对象位置图
- 三、 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、 估价对象相关资料复印件
- 五、 房地产估价机构营业执照（复印件）
- 六、 房地产估价机构资质证书（复印件）
- 七、 房地产估价师注册证书（复印件）

鹿邑县人民法院 委托书

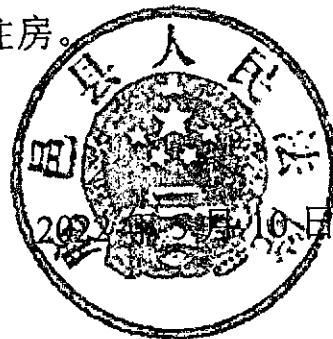
(2022)豫1628执恢12号

河南兆华房地产评估咨询有限公司：

我院在执行候天华与北京市华展伟业房地产开发有限公司、北京市华展伟业房地产开发有限公司鹿邑分公司其他案由一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

河南省周口市鹿邑县华展小区29#楼A座一层106号、107号、108号、二层201号、202号商铺及一层1-103号住房。



位置图



估价对象实地查勘情况

河南兆华房地产评估咨询有限公司估价人员，鹿邑县人民法院工作人员，申请执行人有关人员，被申请人有关人员于2022年05月17日对河南省周口市鹿邑县华展小区29#楼A座一层106号、107号、108号、二层201号、202号商铺及1-103号住房进行了实地查勘和现场拍照。上述人员在《房地产查勘记录表》上签字。

河南兆华房地产评估咨询有限公司





面积测绘报告

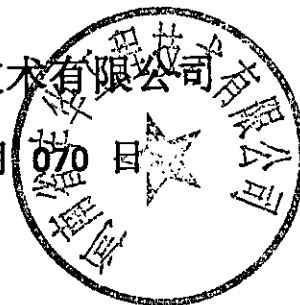
项目名称：鹿邑县华展小区 29#楼

房屋坐落：鹿邑县涡河南、鹿辛运河西侧。

委托单位：鹿邑县人民法院

河南省丰华工程技术咨询有限公司

2018年11月07日



目录

1. 房屋面积测算依据
2. 房屋状况表
3. 分户面积明细表
4. 房屋面积平面图

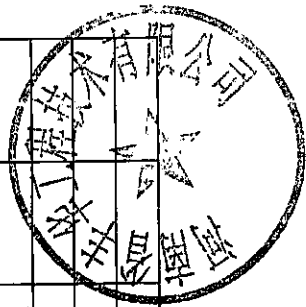
房屋面积测算依据

一、技术标准:

- 1, 《房产测量规范》(GB/T17986.1、2-2000)。
- 2, 《测绘成果质量检查与验收》(GB/T24356-2009)。
- 3, 《城市测量规范》(CJJ/T8-2011)。
- 4, 《国家基本比例尺地图图式第1部分 1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》(GB/T20257.1-2007)。

房屋状况表

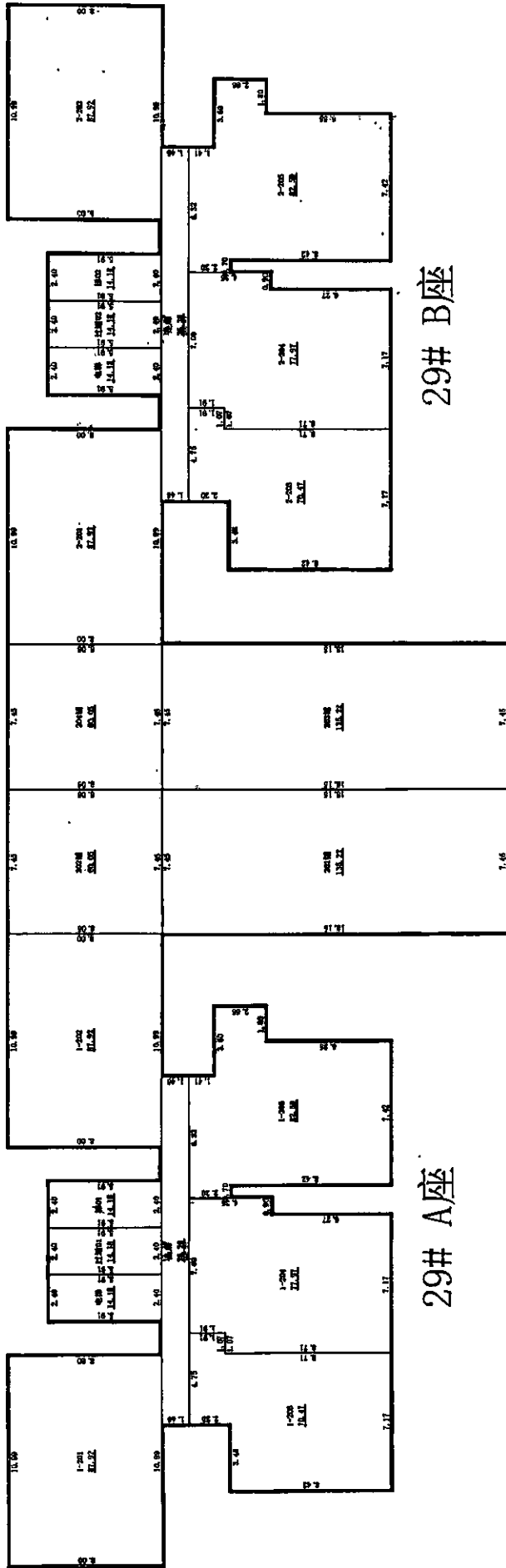
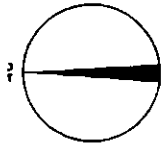
房屋坐落		鹿邑县涡河南、鹿辛运河西侧。											
申请单位		鹿邑县人民法院					总建筑面积		新图幢号		新丘号		
		测号	绘号	坐落	幢号	座号	房屋规划用途及面积	老图幢号	街坊号	墙体归属			
房屋状况		总层数	地上层数	地下层数	所在层数	建筑结构	规划用途	面积	套数	东	南	西	北
		29#A		17	17		1-2	剪力墙	商住	1691.54			
29#B		17	17		1-2	剪力墙	商住	1691.54					
合计								3383.08					



29# A\B座分户面积明细表

单位: m²

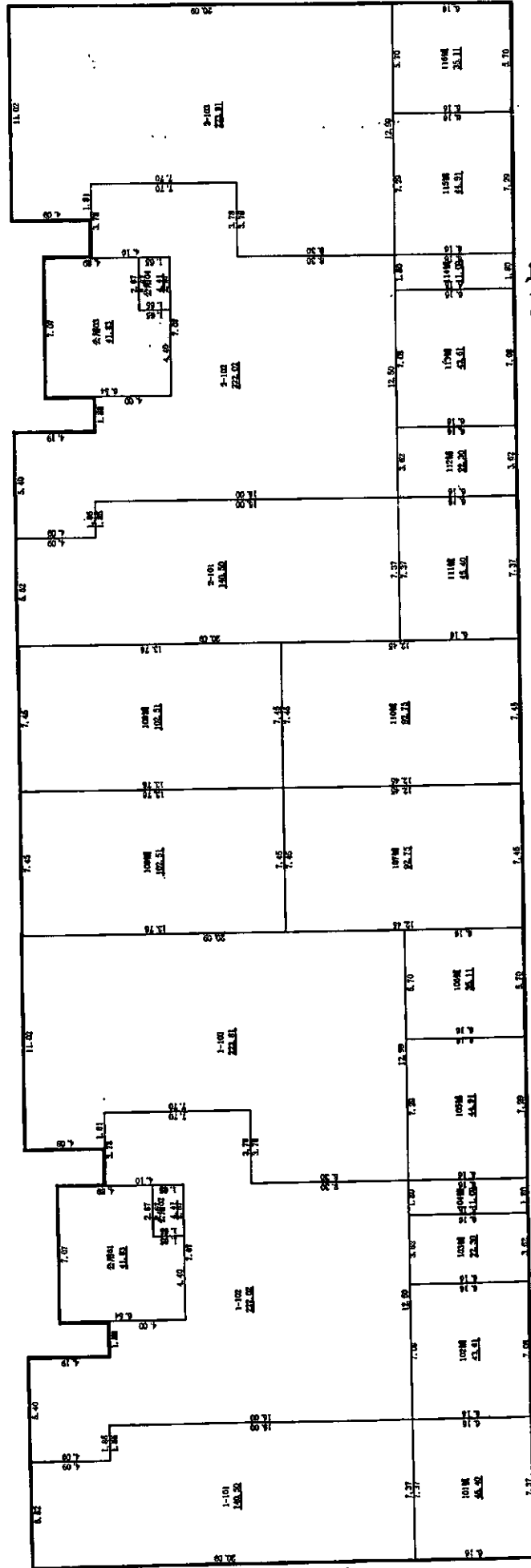
楼层	单元	房名	套内面积	公摊系数	公摊面积	建筑面积	所在功能区	备注
一层	A座	101	140.500	0.016870	2.37	142.87	住宅	
		102	222.020	0.016870	3.75	225.77	住宅	
		103	223.810	0.016870	3.78	227.59	住宅	
二层	A座	201	87.920	0.207630	18.25	106.17	住宅	
		202	87.920	0.207630	18.25	106.17	住宅	
		203	70.470	0.207630	14.63	85.10	住宅	
		204	77.970	0.207630	16.19	94.16	住宅	
		205	82.590	0.207630	17.15	99.74	住宅	
合计			993.200		94.37	1087.57		
一层	A座	101铺	45.400	0.012231	0.56	45.96	商铺	
		102铺	43.610	0.012231	0.53	44.14	商铺	
		103铺	22.300	0.012231	0.27	22.57	商铺	
		104铺	11.090	0.012231	0.14	11.23	商铺	
		105铺	44.910	0.012231	0.55	45.46	商铺	
		106铺	35.110	0.012231	0.43	35.54	商铺	
		107铺	92.750	0.012231	1.13	93.88	商铺	
		108铺	102.510	0.012231	1.25	103.76	商铺	
二层	A座	201铺	135.220	0.031554	4.27	139.49	商铺	
		202铺	60.050	0.031554	1.89	61.94	商铺	
合计			592.950		11.02	603.97		
楼层	单元	房名	套内面积	公摊系数	公摊面积	建筑面积	所在功能区	备注
一层	B座	101	140.500	0.016870	2.37	142.87	住宅	
		102	222.020	0.016870	3.75	225.77	住宅	
		103	223.810	0.016870	3.78	227.59	住宅	
二层	B座	201	87.920	0.207630	18.25	106.17	住宅	
		202	87.920	0.207630	18.25	106.17	住宅	
		203	70.470	0.207630	14.63	85.10	住宅	
		204	77.970	0.207630	16.19	94.16	住宅	
		205	82.590	0.207630	17.15	99.74	住宅	
合计			993.200		94.37	1087.57		
一层	B座	109铺	102.510	0.012231	1.25	103.76	商铺	
		110铺	92.750	0.012231	1.13	93.88	商铺	
		111铺	45.400	0.012231	0.56	45.96	商铺	
		112铺	22.300	0.012231	0.27	22.57	商铺	
		113铺	43.610	0.012231	0.53	44.14	商铺	
		114铺	11.090	0.012231	0.14	11.23	商铺	
		115铺	44.910	0.012231	0.55	45.46	商铺	
		116铺	35.110	0.012231	0.43	35.54	商铺	
二层	B座	203铺	135.220	0.031554	4.27	139.49	商铺	
		204铺	60.050	0.031554	1.89	61.94	商铺	
合计			592.950		11.02	603.97		



29# A座

29# B座

29# 二层



29# B座

29# 一層

29# A座