

房地产司法评估意见书

估价项目名称：河南省商丘市梁园区八一路北黄金路西临街5

层商住楼房地产市场价格评估

估价委托人：商丘市梁园区人民法院

房地产估价机构：河南宇达房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：张德恩（注册号：4120100050）

郭晓兰（注册号：4120200047）

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十一日

估价报告编号：豫郑宇达评字【2022】071056D号

致估价委托人函

商丘市梁园区人民法院：

承蒙委托，我公司对李孝杰位于河南省商丘市梁园区八一路北黄金路西临街5层商住楼房地产进行了市场价值评估。

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：估价对象位于河南省商丘市梁园区八一路北黄金路西临街5层商住楼，所有权人为李孝杰，不动产权证号为B028021，规划用途为商住，其所在建筑物共5层，估价对象位于第1-5层，混合结构，建成年份为1998年，房屋建筑面积为1270.13m²，土地用途为住宅，用地面积为3907.59m²（未分割），含分摊的土地使用权及室内不可移动的装修，不包括其他动产、其他债权债务。

价值时点：根据估价目的，经与估价委托人协商，价值时点定为二〇二二年七月一日。

价值类型：市场价值

市场价值为估价对象经适当营销后，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：收益法

估价结果：注册房地产估价师遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》、《河南省房地产司法鉴定估

价指导意见》、《河南省房地产估价技术指引》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用合理的估价方法进行了分析、测算和判断，**最终确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 1125.59 万元，大写：人民币壹仟壹佰贰拾伍万伍仟玖佰元整，合建筑面积单价：8862 元/平方米。**

特别提示：

（1）估价的其他有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告，本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，另请特别关注本估价报告中的《估价假设和限制条件》；

（2）估价对象所占用土地为划拨住宅用途，房屋用途为商住，交易过程中可能需补缴土地出让金，由于提供资料有限无法获知当地土地出让金补缴标准，本次估价未考虑需补缴的土地出让金金额。

河南宇达房地产资产评估有限公司

法定代表人（签章）：

二〇二二年七月二十一日

目 录

一、 估 价 师 声 明	5
二、 估价假设与限制条件	7
(一) 估价报告假设条件	7
(二) 估价报告使用限制	10
三、 估 价 结 果 报 告	12
(一) 估价委托人	12
(二) 房地产估价机构	12
(三) 估价目的	12
(四) 估价对象	12
(五) 价值时点	16
(六) 价值类型	16
(七) 估价依据	16
(八) 估价原则	17
(九) 估价方法	20
(十) 估价结果	21
(十一) 注册房地产估价师	22
(十二) 实地查勘期	22

(十三) 估价作业期	23
(十四) 估价报告使用期限.....	23
四、附件.....	24
(一) 商丘市梁园区人民法院委托书（复印件）	
(二) 鉴定人承诺书（复印件）	
(三) 估价对象在规划区域位置图	
(四) 估价对象内外部照片	
(五) 《商丘市不动产权登记记载表》（复印件）	
(六) 《房地产勘丈平面示意图》（复印件）	
(七) 《国有土地使用证》（复印件）	
(八) 房地产评估机构营业执照（复印件）	
(九) 房地产评估机构备案证书（复印件）	
(十) 注册房地产估价师资格证书（复印件）	

估 价 师 声 明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论，是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价委托人没有任何利害关系；对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）及《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于二〇二二年七月一日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，由于产权人不配合，部分楼层未能进入室内详勘，在估价委托人许可下，我们只做了估价对象外部现场勘察记录和现场拍照，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量和建筑面积数量准确性进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于

接触到的部分进行勘查的责任。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张德恩	4120100050		2022-07-21
郭晓兰	4120200047		2022-07-21

估价假设与限制条件

（一）估价报告假设条件

1、一般假设

（1）根据估价委托人提供的估价对象的《商丘市不动产权登记记载表》、《房地产勘丈平面示意图》、《国有土地使用证》复印件及我公司注册房地产估价师的实地查勘，对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向房地产管理有关部门进行核实，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，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《商丘市不动产权登记记载表》、《房地产勘丈平面示意图》复印件记载建筑面积大体相当，本次估价以估价委托人提供的《商丘市不动产权登记记载表》、《房地产勘丈平面示意图》复印件记载建筑面积为前提进行。

（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：

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

(5) 估价对象应享有宗地内公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

(6) 在价值时点，法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、供暖费、水电气费等及滞纳金）的情况，假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

2、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份、房屋合法用途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。

3、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

在价值时点，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需要，不考虑其他优先受偿权及抵押、查封等因素的影响。

4、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、设计用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

(1) 根据估价委托人提供的《商丘市不动产权登记记载表》复印件记载，估价对象房屋结构为混合结构；《房地产勘丈平面示意图》复印件记载，估价对象结构为框架。估价对象建筑结构存在不相一致，本次估价以混合结构为前提进行。

(2) 根据估价委托人提供的《商丘市不动产权登记记载表》复印件记载，估价对象所有权人为李孝杰，规划用途为商住；《国有土地使用证》复印件记载，估价对象土地使用者为商丘四通文印社，用途为住宅。估价对象权利人及房屋用途、土地用途存在不相一致，但不影响上市交易，本次估价以上市交易无障碍为前提进行。

5、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。

(1) 估价委托人未提供《商丘市不动产权登记记载表》、《房地产勘丈平面示意图》、《国有土地使用证》原件，仅提供《商丘市不动产权登记记载表》、《房地产勘丈平面示意图》、《国有土地使用证》

复印件，在无理由怀疑其真实性的情况下，假定《商丘市不动产权登记记载表》、《房地产勘丈平面示意图》、《国有土地使用证》复印件与原件相同。

(2) 估价对象所占用土地为划拨住宅用途，房屋用途为商住，交易过程中可能需补缴土地出让金，由于提供资料有限无法获知当地土地出让金补缴标准，本次估价未考虑需补缴的土地出让金金额。

(3) 由于产权人不配合，部分楼层未能进入室内详勘，在估价委托人许可下，我们只做了估价对象外部现场勘察记录和现场拍照，设定室内地面地板砖，内墙面及顶棚乳胶漆。

(二) 估价报告使用限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、房地产投资是一种流动性较低、占用资金量较大的长期投资，房地产市场与宏观经济形势密切相关，对经济波动的反应十分敏感。本次估价未考虑经济形势、国家宏观调控政策等发生重大变化对房地产价格的影响。

4、本估价报告的有效期限为壹年。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时委托房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5、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。

6、本报告数据全部采用电算化连续计算得出，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。

7、如发现本估价报告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。

8、当事人、利害关系人收到评估报告后十日内可对评估报告的参照标准等向人民法院提出书面异议。

9、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，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。

10、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、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，估价结果应进行相应调整后才会使用。

11、本估价报告，估价对象市场价值对应的交易税费负担按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

12、本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。

估价结果报告

（一）估价委托人

名称：商丘市梁园区人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：河南宇达房地产资产评估有限公司

法定代表人：孙甫杰

统一社会信用代码：9141010567672990X7

住 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商鼎路 78 号升龙广场 3 号楼 B 座 27 层 2713 号、 2714 号

备案等级：一级

证书编号：B41011001

（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

1、估价对象范围

估价对象为李孝杰位于河南省商丘市梁园区八一路北黄金路西临街 5 层商住楼房地产，房屋建筑面积为 1270.13 m²，用地面积为 3907.59 m²（未分割），含分摊的土地使用权及室内不可移动的装修，不包括其他动产、其他债权债务。

2、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《商丘市不动产权登记记载表》复印件记载，估价对象所有权人为李孝杰，不动产权证号为 B028021，规划用途为商住，房屋建筑面积：1270.13 m²。

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件记载，土地使用者为商丘四通文印社，国有土地使用证号为商国用（土籍）字第 0692 号，用途为住宅，用地面积为 3907.59 m²（未分割）。

截止价值时点，估价对象为人民法院查封拟处置房地产，现部分出租、部分空置，根据估价目的需要，本次评估不考虑其他优先受偿权及抵押、查封等因素的影响。

3、估价对象实物状况

（1）土地状况描述

估价对象所在宗地形状较规则，地势平坦，地质条件较好，承载力较高，宗地内开发程度已达“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、通讯保证率均在 98%以上，能满足正常经营及生活需要，雨污水分流，排水通畅。

（2）建筑物实物状况描述

估价对象位于八一路北、金银路西，其所在建筑物共 5 层，估价对象位于第 1-5 层，混合结构，建筑面积：1270.13 m²，建成年份为 1998 年，该物业建筑物维护较好，无地基下沉及墙体开裂的现象，成新率一般。根据注册房地产估价师实地查勘，其装修装饰情况如下：外立面外

墙砖；室内地面地板砖，内墙面及顶棚乳胶漆、部分内墙壁纸。由于产权人不配合，部分楼层未能进入室内详勘，在估价委托人许可下，我们只做了估价对象外部现场勘察记录和现场拍照，设定室内地面地板砖，内墙面及顶棚乳胶漆。

配套设施：水、电等。

4、估价对象区位状况

商丘，河南省地级市，简称商、宋，位于河南省东部，是重要的物资集散中心和中国东西部地区的衔接处。东临淮北、宿州，西靠开封，北接菏泽，南襟周口、亳州。

商丘是华夏文明和中华民族的重要发祥地、中国重要古都。燧人氏在这里发明人工取火；炎帝朱襄氏、颛顼、帝喾先后在此建都。夏朝、商朝、周朝宋国、汉晋梁国、两宋、金朝等朝代均在此建都。商丘是国家历史文化名城，拥有两处世界文化遗产，享有“三商之源·华商之都”、“两宋龙潜之地”之称。芒砀山被誉为“汉兴之地”。东周华夏圣人文化圈、西汉梁园文学、北宋应天文学、明清雪苑文学均诞生于此。商丘也是一座红色城市，曾是淮海战役、渡江战役两大总前委所在地。商丘古城集八卦城、水中城、城摞城三位一体。商丘拥有不可移动文物 1.6 万多处。2014 年被评为“最具文化底蕴历史文化名城”。商丘自古为长寿之乡，拥有 4 处国家湿地公园、商丘保税物流中心，商丘常年粮食产量在 120 亿斤以上，被称为“豫东粮仓”。

商丘也是河南省最大的煤炭能源基地。商丘是淮海经济区核心区

共同体城市、大京九经济协作带成员市、唯一中原经济区承接产业转移示范市。

商丘是重要的物资集散地和商贸中心，被河南省政府确定为区域性物流中心城市。是河南省离出海口最近的地级市，是国家“一带一路”和中部崛起“两纵两横经济带”节点城市之一，是中原地区承接沿海地区产业转移的桥头堡。京九铁路与陇海铁路、310国道与105国道、连霍高速与济广高速在商丘交会，构成了黄金“十字架”交通网络。2015年6月，商丘市被列入《全国流通节点城市布局规划》66个区域流通节点城市之一。

估价对象为商住房地产，影响估价对象的主要区域因素有：交通条件、临街状况及地段繁华程度、生活服务及教育配套设施、环境条件等，根据注册房地产估价师实地查勘及调查，估价对象的区位状况如下：

交通条件：估价对象临金银路，距离八一路、团结路较近，交通通达度较高，附近有23路、37路等公交线路停靠点，公共交通较方便；

临街状况及地段繁华程度：估价对象一面临街（临金银路），临街宽度适中，周边可停车；周边有无糖食品专卖、易视界、晨光文具等门面及豫东建材大世界等市场，繁华程度较高；有金和家苑、园林小区等住宅小区分布，人流量较大；

生活服务及教育配套设施：估价对象所在区域内有中国农业银行、生活超市、诺冉大药房、商丘仁爱医院等生活服务设施及天元幼儿园、商丘市第一实验小学等学校分布，生活较便捷、入学较方便；

环境条件：估价对象区域，绿化一般，空气质量一般，噪音污染程度一般，卫生条件一般。

（五）价值时点

根据估价目的，经与估价委托人协商，价值时点定为二〇二二年七月一日。

（六）价值类型

市场价值

估价对象经适当营销后，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

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》；
- （4）《中华人民共和国拍卖法》；
- （5）《中华人民共和国资产评估法》；
- （6）《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》；
- （7）《最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》物权编的解释（一）法释》。

2、本次估价采用的技术规程

- (1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- (2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (3) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）；
- (4) 《河南省房地产估价技术指引》；
- (5) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 商丘市梁园区人民法院委托书；
- (2) 《商丘市不动产权登记记载表》（复印件）；
- (3) 《房地产勘丈平面示意图》（复印件）；
- (4) 《国有土地使用证》（复印件）；
- (5) 其他相关资料。

4、房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和收集的有关资料

- (1) 注册房地产估价师实地查勘所得资料；
- (2) 注册房地产估价师市场调查搜集的资料。

（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利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓独立，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，就按照事物的本来面目，实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

合法原则所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地有关地方性法规（民族自治地方就同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部分颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿

（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量对其价值影响不同。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。所以强调：价值时点原则是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但

在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），在房地产估价中，

应根据估价目的及估价对象的特点，分别采取不同的估价方法，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分且不适宜采用比较法、收益法进行估价的情况下；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

本次估价对象为商住房地产，商住房地产可出租以获取稳定的租金等经济收入，属于收益性房地产，且区域内类似房地产出租案例较多，其租金水平可供参考，故宜选取收益法进行估价。由于在估价对象同一供求圈内的类似房地产市场较不活跃，故不宜选取比较法进行估价；由于本次以估价对象保持现状持续使用为估价前提，而假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价，故本次不能采用假设开发法进行估价；虽然理论上对商住房地产也可采用成本法进行估价，但由于委托人提供的估价资料有限，成本法所必须的经济技术指标无法获取，故本次也不宜采用成本法进行估价。

收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

（十）估价结果

注册房地产估价师遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司

法评估指导意见（试行）》、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》、《河南省房地产估价技术指引》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用合理的估价方法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 1125.59 万元，大写：人民币壹仟壹佰贰拾伍万伍仟玖佰元整，合建筑面积单价：8862 元/平方米。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张德恩	4120100050		2022-07-21
郭晓兰	4120200047		2022-07-21

（十二）实地查勘期

自进入现场实地查勘之日（二〇二二年七月一日）起至完成实地查勘之日（二〇二二年七月一日）止。

（十三）估价作业期

二〇二二年六月二十四日至二〇二二年七月二十一日。

（十四）估价报告使用期限

本估价报告自出具之日(二〇二二年七月二十一日)起壹年内有效。

河南宇达房地产资产评估有限公司

二〇二二年七月二十一日

附 件

- (一) 商丘市梁园区人民法院委托书（复印件）
- (二) 鉴定人承诺书（复印件）
- (三) 估价对象在规划区域位置图
- (四) 估价对象内外部照片
- (五) 《商丘市不动产权登记记载表》（复印件）
- (六) 《房地产勘丈平面示意图》（复印件）
- (七) 《国有土地使用证》（复印件）
- (八) 房地产评估机构营业执照（复印件）
- (九) 房地产评估机构备案证书（复印件）
- (十) 注册房地产估价师资格证书（复印件）