涉执房地产处置
司法评估报告

估 价 项 目 名 称：河南省许昌市禹州市夏都办颍河大街302号建筑面积为340.7平方米的房地产市场价格评估

估 价 委 托 人：禹州市人民法院

房地产估价机构：河南利安达信隆房地产估价有限公司

注册房地产估价师：刘伟华（注册号：4120150061）

张俊闯（注册号：4120180055）

估价报告出具日期：二〇二二年三月二十五日

估 价 报 告 编 号：豫郑利安达评字[2022]030620A号

致估价委托人函

禹州市人民法院：

受贵院委托，我公司对位于河南省许昌市禹州市夏都办颍河大街 302 号建筑面积为 340.7 平方米的房产及其合法分摊的土地进行了市场价格评估。根据委托人提供的《河南省禹州市人民法院司法评估委托书》、《禹州市自然资源和规划局不动产权登记记载表》复印件显示：权利人为任全力，不动产权证号为 1030001249，建筑面积为 340.7 平方米。估价对象所在建筑物总层数 5 层，所在层次为第 1-5 层，混合结构，用途为住宅。

本次评估包含与建筑物密不可分的装饰装修及设施设备，包含房屋应分摊的土地使用权，不包含动产、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：二〇二二年三月二十三日。

价值类型：市场价格，某种房地产在市场上的平均交易价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：我公司人员经过实地查勘和市场调查，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》、《河南省房地产估价技术指引》、《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（修订）》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，在合理的假设下，结合《河南省禹州市人民法院司法评估委托书》，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，**确定估价对象在价值时点的房地产市场价格为 161.83 万元，大写人民币壹佰陆拾壹万捌仟叁佰元整，合建筑面积单价为 4750 元/平**

方米。

特别提示：

1. 本次评估以估价委托人提供的《河南省禹州市人民法院司法评估委托书》、《禹州市自然资源和规划局不动产权登记记载表》等资料复印件为准。本次评估仅对估价对象于价值时点房地产本身的市场价格发表意见，本报告的结论不得作为权属确定及合法性确定的依据。

2. 报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

3. 本次估价结果是以法律法规规定的转让人和买受人各自负担相关税费为前提。

4. 本次评估仅对估价对象于价值时点房地产本身的市场价格发表意见，未考虑在拍处置过程中的评估费、诉讼费、律师费、有可能存在的物业费、水费、电费及其他应付税费。

5. 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，也不作为对估价对象处置成交价格的保证；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有关，现实房地产交易中，一般难以达到理想的市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

6. 特别提醒估价利害关系人：①要充分了解估价对象所在区域位置以及

现实存在的和潜在的风险，更有必要到实地对房屋的区位状况、室内外状况进行详细的查看。②竞买人要充分了解估价对象房地产办理转让手续时所需缴纳的相关税费等，做到心中有数，以免在竞拍到手后产生不必要的麻烦。

河南利安达信隆房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年三月二十五日

目 录

一、注册房地产估价师声明 1
二、估价假设和限制条件 3
三、估价结果报告 7
（一）估价委托人 7
（二）房地产估价机构 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）估价原则 9
（八）估价依据 11
（九）估价方法 12
（十）估价结果 15
（十一）注册房地产估价师 15
（十二）实地查勘期 16
（十三）估价作业期 16
（十四）估价报告使用期限 16
四、相关附件 17
(一) 估价对象位置图 17
(二) 估价对象照片 17
(三) 《河南省禹州市人民法院司法评估委托书》复印件 17
(四) 《禹州市自然资源和规划局不动产权登记记载表》复印件 17
(五) 《河南省禹州市人民法院执行裁定书》复印件 17
(六) 估价机构营业执照复印件 17
(七) 估价机构备案证书复印件 17
(八) 注册房地产估价师注册证书复印件 17

一、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.我们在本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.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，但受到本估价报告中已经说明的估价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。

4.我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6.注册房地产估价师于二〇二二年三月二十三日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师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。

7.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8.估价结果未扣除处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

9. 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。

10. 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。

11. 本报告以估价委托人提供的资料的真实性、合法性、完整性为前提，本公司未向有关政府部门核实，这些资料的真实性、合法性、完整性由估价委托人负责，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，本公司不承担相应责任。

12. 本估价报告仅供委托人和法律、行政法规规定的估价报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。委托人或者其他估价报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本估价报告载明的使用范围和目的使用估价报告；委托人或者其他估价报告使用人违反前述规定使用估价报告的，本房地产评估机构及房地产估价师不承担责任。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

指估价项目通常有的、常见的估价假设

1.估价对象产权明晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让。

2.估价对象权属、建筑面积等基本信息均来源于委托人提供的《河南省禹州市人民法院司法评估委托书》、《禹州市自然资源和规划局不动产权登记记载表》复印件，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。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

3.我公司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。

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.本次估价已对估价对象欠缴税收、物业费、供暖费、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、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等费用。

6.根据估价委托人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，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占用使用情况。

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除，此次评估结果不扣除上述费用。

8.市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

（二）未定事项假设

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

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

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。

在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他法定优先受偿权及查封等因素对估价对象价值的影响。

（四）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、规划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。

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反应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，对缺少该资料及相对应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设

（六）本报告使用的限制条件

1. 估价结论为满足以上全部假设前提条件下的价值。

2. 报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告，本估价报告结论是建立在估价假设前提下的估价结论，使用报告时请认真阅读估价假设和使用限制条件，本估价报告书必须完整使用。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责。

3. 本估价报告需经估价师签字（盖章），估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。

4. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

5. 本估价报告分为“房地产估价报告”和“估价技术报告”两种。“房地产估价报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据相关约定供估价机构存档和有关管理部门查阅。

6. 本估价报告以估价委托人提供的资料和注册房地产估价师的实地勘查为依据，如因资料真实性问题引起估价对象价格失真，本公司不承担相应责任。

7. 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。

8. 报告的使用期限为一年。即估价目的在报告出具日期后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

9. 本次估价结果为估价对象于价值时点的价值，价值时点之后估价对象室内装饰装修状态有可能会发生变化，提醒报告使用者注意。

10. 估价对象为估价委托人指认进行现场勘查且确定的，若估价委托人指认的现场勘查的估价对象与本次委托的估价对象不一致，本次评估结果无效，我们不承担责任。

11. 报告估价结果单价保留整数，总价保留两位小数。

12. 本报告由河南利安达信隆房地产估价有限公司负责解释。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：禹州市人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：河南利安达信隆房地产估价有限公司

机构地址：郑州市金水区红专路 110 号 13 层 1301 号

法定代表人：陈九岳

备案等级：一级

证书编号：B41010331 号

（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

估价对象为河南省许昌市禹州市夏都办颍河大街 302 号建筑面积为 340.7 平方米的房产及其合法分摊的土地。估价范围包括室内装饰装修，不包括室内可移动设施等动产及债权债务等。

2. 估价对象区位状况

估价对象区位状况包含位置状况（坐落、方位、与重要场所的距离、临街状况、楼层、朝向）、交通状况（道路、公共交通、可利用的交通工具、交通管制、停车方便程度）、外部配套设施（基础设施、公共服务设施）、

环境状况（自然环境、人文环境、景观、小区环境）等因素。详见下表：

1	位置状况	坐落	估价对象坐落于河南省许昌市禹州市夏都办颍河大街 302 号
		方位	颍河大街与迎宾路交叉口西北角
		与重要场所的距离	距离禹州市政府约 4.0 公里
		临街状况	东临颍河大街
		楼层	地上总高 5 层，估价对象位于第 1-5 层
		朝向	东西朝向
2	交通状况	道路	估价对象所在区域有颍河大街、迎宾路、山林街等主次干道，各条道路纵横交错交织成网，道路通达度高
		公共交通	有禹州 7 路公交线路等公交线路从物业附近经过，公共交通较便捷
		可利用的交通工具	公共公交、公共出租车、私家车等，估价对象所在区域交通较便捷，出行无忧
		交通管制	无其他交通管制
		停车方便程度	估价对象物业有停车位，估价对象周围停车方便度一般
3	外部配套设施	基础设施	六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）
		公共服务设施	周边有禹州市夏都中心学校、万寿宫小学、圣光医院等相关生活服务配套设施，可满足附近居民日常生活需要。
4	环境状况	自然环境	周边道路绿化带景观，周边多为居民区，无废水、废气、噪音等污染，适于居住
		人文环境	周边常住人口素质较高，声誉良好，治安状况较好
		景观	附近有绿化带景观、公园景观
		物业环境	环境较好

3. 估价对象实物状况

估价对象所在房屋地上总层数为 5 层，估价对象位于第 1-5 层，建筑面积为 340.7 平方米，混合结构，用途为住宅，设计合理，外墙面贴瓷片。

估价对象装修及配套设施如下：入户处装有防盗门；铝合金窗；1 层由承租方自行装修，2 层室内地面铺地板砖，墙面、顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地板砖，墙面贴瓷片，扣板吊顶。

配套设施有水、电、天然气设施等设施。

估价对象所在宗地东临颍河大街，地势平坦，平面形状规则，便于利用，场内道路通畅，“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通信、通燃气和平整场地）；市政供水、供电、通讯保证率均在 98%以上，排水通畅；

土地平整，能满足正常生活需要，配套设施较齐全，有一定的增值潜力。

4. 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的资料显示：权利人为任全力，不动产权证号为1030001249，房屋用途为住宅；本次评估假设估价对象权属清晰，无争议。

（五）价值时点

价值时点为二〇二二年三月二十三日，与实地查勘日期为同一天。

（六）价值类型

市场价格，某种房地产在市场上的平均交易价格。

（七）估价原则

本次估价遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

要求估价结果应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

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人中的任何一方，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，国务院所属部门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薄、权属证书、有关批文和合同等。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

3. 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应在合理范围内。

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。

4. 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。

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。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。

5.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格的波动性，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。

（八）估价依据

1.本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

⑴《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

⑵《中华人民共和国土地管理法》（2019年08月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自2020年1月1日施行）；

⑶《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年08月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正，自2020年1月1日起施行）；

(4)《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布）。

2. 本次估价采用的技术规程

(1)中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

(2)中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

(3)《房地产估价报告定量评审标准(试行) 》；

(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）》；

(6)《河南省房地产司法鉴定估价指导意见（修订）》。

3. 估价委托人提供的有关资料

（1） 《河南省禹州市人民法院司法评估委托书》；

（2） 《禹州市自然资源和规划局不动产权登记记载表》复印件；

（3） 《河南省禹州市人民法院执行裁定书》复印件；

4. 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

(1)注册房地产估价师实地查勘资料；

(2)禹州市住宅房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；

(3)禹州市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

(4)其他有关资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），常用的估价方法有比较

法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法，当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入的，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

我们对估价对象进行了详细的实地查勘，依据《房地产估价规范》及《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》，经充分研究和论证，确定选用的估价方法及理由如下：

1.选用的方法及理由

本次估价选用比较法和收益法估价，理由如下：

⑴因估价对象房屋用途为住宅，于价值时点近期此区域类似住宅交易实例较多、易于搜集，交易价格透明，可比性强，且修正、调整体系完善，因此宜首选比较法进行估价。

⑵因估价对象用途为住宅，其功能主要用于居住，属于收益性房地产，理论上适合选用收益法。估价对象所在区域与估价对象相似的租赁交易案例较多，租金较易确定。另外，估价对象用途为住宅，至价值时点，自然寿命剩余年限比较长，收益期比较长，难以预测该期限内各年净收益，先持有几年再出售比较贴近市场上典型投资者的市场行为，因此更适合采用收益法中的持有加转售模式进行估价。

2.未选用的方法及理由

本次估价未选用成本法和假设开发法估价，理由如下：

⑴因估价对象为整幢楼中的其中一套，至价值时点尚未办理土地分割手续，土地权属详细信息无法取得，估价对象所在楼幢为统一规划开发建设的，估价对象属于组成部分，不能作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不适合采用成本法估价。

⑵因估价对象房屋的用途为住宅，符合最高最佳利用原则，不具有再开发的潜力；另外假设开发法一般适用于未开发房地产或在建工程房地产，因而本次估价显然不适合用假设开发法；故本次以估价对象按现状持续利用估价前提，故本次不宜采用假设开发法进行估价。

3.估价技术路线

本次估价价值类型为市场价格，采用比较法和收益法求取估价对象市场价格。

4.估价方法的定义及公式

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它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。其公式为：

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，也称收益资本化法、收益还原法，是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法

$$V = V_1 + V_2 = \sum_{i=1}^{t} \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价值

V_1——持有期内收益价值

V_2——持有期末转售价值

A_i——期间收益

V_t——期末转售收益

Y_i——未来第 i 年的报酬率

Y_t——期末报酬率

t——持有期

（十）估价结果

我公司人员经过实地查勘和市场调查，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》、《河南省房地产估价技术指引》、《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（修订）》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，在合理的假设下，结合《河南省禹州市人民法院司法评估委托书》，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，**确定估价对象在价值时点的房地产市场价格为 161.83 万元，大写人民币壹佰陆拾壹万捌仟叁佰元整，合建筑面积单价为 4750 元/平方米。**

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓　名	注册号	盖章签名
刘伟华	4120150061	
张俊闯	4120180055	

（十二）实地查勘期

二〇二二年三月二十三日。

（十三）估价作业期

二〇二二年三月二十三日至二〇二二年三月二十五日。

（十四）估价报告使用期限

自报告出具日期起一年内有效。

四、相关附件

(一)估价对象位置图

(二)估价对象照片

(三)《河南省禹州市人民法院司法评估委托书》复印件

(四)《禹州市自然资源和规划局不动产权登记记载表》复印件

(五)《河南省禹州市人民法院执行裁定书》复印件

(六)估价机构营业执照复印件

(七)估价机构备案证书复印件

(八)注册房地产估价师注册证书复印件