

涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：翟潮林所有的位于内黄县后河工贸园区
(濮鹤高速南侧) 1幢(东区二排) 1号
的住宅房地产市场价值评估

估价委托人：濮阳市中级人民法院

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：王得位(注册号：4120120049)

马娜(注册号：4120120051)

估价报告出具日期：二〇二二年十月二十四日

估价报告编号：豫濮宇达评字[2022]050087号

致估价委托人函

濮阳市中级人民法院：

受贵院委托，我评估公司对翟潮林所有的位于内黄县后河工贸园区（濮鹤高速南侧）1幢（东区二排）1-2层1号（建筑面积为239.46m²）的住宅房地产进行了市场价值评估。

估价对象：估价对象为翟潮林所有的位于内黄县后河工贸园区（濮鹤高速南侧）1幢（东区二排）1-2层1号的住宅房地产，属独栋别墅，建筑面积为239.46m²，建筑物总层数二层，乳胶漆外墙面，下方贴有1.36米的瓷砖，南北朝向，混合结构，双开铁艺大门，入户为防盗门，塑钢窗，罗马柱围成东西长约13米、南北长约11.50米的前院，院内铺石板路面，一层带有车库，二层檐高共6.31米，现无人居住。估价范围包括房屋及其分摊的土地使用权，必要的房屋内外装饰装修，不包括特许（委托）经营权、房屋债权、债务及其他法定优先受偿款。

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：根据估价目的，经与估价委托人协商，价值时点定为现场勘查日期为二〇二二年九月三十日。

价值类型：本报告采用的价值标准以公开市场价值标准为原则确定其客观合理价格，之后再考虑短期强制处分（快速变现）等因素的影响确定拍卖底价。

快速变现价值为估价对象在没有充足的时间进行营销的情况下

的价值。

估价结果：注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵循国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》等技术标准，根据估价目的，遵循估价原则，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，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，最终确定对象于价值时点在假定条件下的房地产市场价格（取整）为人民币 125.31 万元，大写：人民币壹佰贰拾伍万叁仟壹佰元整，合建筑面积单价为人民币 5233 元/m²。

综合考虑短期强制处分、快速变现、市场需求面窄、推广力度小、消费者心理因素及购买者的额外支出等因素，建议拍卖保留价确定（取整）为人民币 106.51 万元，大写：人民币壹佰零陆万伍仟壹佰元整，合建筑面积单价为人民币 4448 元/m²。

特别提示：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一年。

变现价值一般根据估价对象的用途、价值额度等具体状况，充分考虑其通用性、可分割性，结合拍卖过程中通常会遇到的拍卖佣金、交易税费转嫁、买受人排斥心理影响等实际情况，在市场价值的基础上下浮动一定幅度而求取；估价对象为独栋别墅，通用性较好，单套不可分割，价值额度较大不易出租，法院拍卖处置时，变现价值一般占市场价值的 78%-85%，结合估价对象的实际情况，取 85%。

河南宇达房地产资产评估有限公司

法定代表人（签章）：

二〇二二年十月二十四日

目 录

一、估价师声明	06 页
二、估价假设和限制条件	08 页
(一) 估价报告的假设条件	08 页
(二) 估价报告的限制条件	10 页
(三) 其他说明	12 页
三、估价结果报告	13 页
(一) 估价委托人	13 页
(二) 房地产估价机构	13 页
(三) 注册房地产估价师	13 页
(四) 估价目的	14 页
(五) 估价对象	14 页
(六) 价值时点	17 页
(七) 价值类型	17 页
(八) 估价依据	17 页
(九) 估价原则	19 页
(十) 估价方法	20 页
(十一) 估价结果	21 页
(十二) 特殊说明及风险提示	21 页
(十三) 实地查勘期	23 页

(十四) 估价作业期·····23 页

(十五) 估价报告使用期限·····23 页

四、附件····· 24 页

(一)、房地产估价委托书 (复印件)

(二)、估价对象区域位置图

(三)、估价对象现场勘察照片

(四)、估价委托人提供的《执行裁定书》 (复印件)

(五)、估价委托人提供的《建设用地使用权转让合同书》
(复印件)

(六)、估价委托人提供的《商品房买卖合同》 (复印件)

(七)、估价委托人提供的《房屋所有权证》 (复印件)

(八)、估价机构营业执照 (复印件)

(九)、估价机构备案证书 (复印件)

(十)、注册房地产估价师注册证书 (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、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、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）和《涉执房地产处置司法评估指导意见》（中房学〔2021〕37号）、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司注册房地产估价师（王得位、马娜）已于2022年09月30日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘、拍照，但仅限于对评估标的物外观和使用状况及目前维护管理状况。估价人员不承担对建筑面积数量的准确性及相关权益审核的责任，也不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为

一个整体时有效，复印件无效。

8、估价委托人未提供给我公司该物业相关资料的原件，仅提供了部分资料的复印件，我们并未进行相关文件的查证及确认，也未查核资料中所载的相关内容是否发生变更，所以评估过程中，我们将以委托人提供的有关资料为评估依据，并不对其真实性负责，若因资料失实或有隐匿而导致估价结果有误的，本公司不承担责任。

中国注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签 名 日 期
王得位	4120120049		
马 娜	4120120051		

估价假设和限制条件

一、估价报告假设条件

(一) 一般假设

1、根据委托人提供的《房屋所有权证》、《建设用地使用权转让合同书》、《商品房买卖合同》复印件等资料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，但未向不动产登记有关部门进行核实，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、本次估价估价对象建筑面积以委托人提供的《房屋所有权证》复印件上为准，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，若资料失实或有隐匿，估价机构不承担责任；

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、估价对象不存在也不涉及任何法律纠纷；
- 6、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(二) 特殊类假设

1、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、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。

(1)、根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员现场勘察确认估价对象房屋的建成年份为2008年，本次估价设定估价对象房屋的建成年份为2008年。

(2)、估价对象具体位置由委托人及申请方指认，本次评估假定此位置准确无误，如有误请通知本公司重新出具估价报告。

(3)、根据估价委托方提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

2、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。

根据委托人提供资料，截至价值时点，估价对象已被法院查封，是否出租情况不详，结合本次估价目的，本次评估未考虑查封、租赁权及其他优先受偿权等。

3、不相一致假设：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。

4、依据不足假设：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)、估价委托人未提供估价对象相关资料的的原件，假设估价委托人提供的相关资料复印件中内容与原件保持一致。

A、
、因被执行人原因，估价人员未能进入估价对象室内勘查，仅对其外部状况、区位状况及邻里进行了查勘。本次评估估价对象价值包含附着于房屋之中不可分割的装饰装修部分，室内装修标准设定为简单装修，门窗齐备，水电气暖配套齐全，能满足日常使用需要。

二、估价报告限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、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、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当视为对评估对象处置成交价格的保证。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，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。

5、在评估报告使用期限或评估结果有效期内，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。

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。评估机构在五日内未作说明或者当事人、利害关系人对作出的说明仍有异议的，人民法院应当交由相关行业协会在指定期限内组织专业技术评审，并根据专业技术评审出具的结论认定评估结果或者责令原评估机构予以补正。

7、本估价报告结论为房屋价值，本质为建筑面积单价，报告中除评估价值（单价）以外的任何描述均以估价委托人提供的资料为准，本报告不对除房屋单价之外的任何描述做出承诺。

8、涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象交易税费负担方式及其对评估对象价格的影响，本次委托人民法院未书面明确评估对象的交易税费负担方式，本次评估以按照以往同类涉执房地产处置惯例负担为前提。

9、本估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起壹年。如超过有效期，或价值时点之后、使用期限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。

三、其他说明：

1、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。

2、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。

3、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。

4、本报告需经估价人员签字（盖章）、估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：

姓名：濮阳市中级人民法院

联系电话：0393-6657232

二、估价机构：

估价机构全称：河南宇达房地产资产评估有限公司

法定代表人：孙甫杰

地址：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 号室

濮阳办公地址：濮阳市中原路与振兴路交叉口西 100 米

备案等级：一级

证书编号：B41011001

B、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王得位	4120120049		
马 娜	4120120051		

四、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、估价对象：

1、估价范围：

估价对象为翟潮林所有的位于内黄县后河工贸园区（濮鹤高速南侧）1幢（东区二排）1-2层1号的住宅房地产，建筑面积为239.46m²；估价范围包括房屋及其分摊的土地使用权，必要的房屋内外装饰装修，不包括特许（委托）经营权、房屋债权、债务及其他法定优先受偿款。

2、估价对象的权益状况：

根据估价委托人提供的《建设用地使用权转让合同书》复印件显示部分内容：

转让人：濮阳市精华房地产开发有限公司

受让人：翟潮林

甲方转让给乙方建设用地使用权面积为319.6平方米，属于住宅用地，转让建设用地位于后河镇皇甫北侧、濮鹤高速公路南侧。

该地转让后，属于住宅用地，使用年限为58年，即：2016年12月14日至2074年3月25日（年限从批准之日起）。

双方转让土地使用权成交价款为：伍万壹仟壹佰元整（大写），51100.00元（小写）。

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》复印件显示部分内容：

出卖人：濮阳市精华房地产开发有限公司

买受人：翟潮林

该地块规划用途为住宅，土地使用年限看2004年3月26日至2074年3月25日。出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，现定名为紫金苑小区。

房屋用途为住宅，属砖混结构，建筑层数地上二层。阳台是非封闭式。合同约定建筑面积共 241 平方米。合同签订日期 2008 年 4 月 18 日。

根据估价委托人提供的内黄县房权证后河字第 200870041 号《房屋所有权证》复印件显示：

房屋所有权人：翟潮林

房屋坐落：内黄县后河工贸园区（濮鹤高速南侧）

产别：私产

幢号：1 房号：1 结构：混合

房屋总层数：2 建筑面积：239.46 平方米

设计用途：住宅

附记：东区、二排一号

填发日期：2008 年 8 月 14 日

根据委托人提供资料，截至价值时点，估价对象已被河南省濮阳市中级人民法院查封(或存在担保物权、其他优先受偿款)，是否出租情况不详，结合本次估价目的，本次评估未考虑查封、租赁权及其他优先受偿权等。

3、区域状况及周围环境：

估价对象设计用途为住宅房地产，影响估价对象的主要区域因素有：交通条件、生活服务设施、教育配套设施、环境质量等，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：

(1) 位置状况

估价对象坐落于后河镇皇甫北侧、濮鹤高速公路南侧紫金苑小区东区二排一号。

（2）交通状况

估价对象所在小区紧临濮鹤高速公路，出行方便，交通通达度较高，但距公交站点较远，公共交通不便捷。

（3）环境状况

估价对象所在小区为紫金苑别墅区，约有 400 户，入住约有 100 多户，入住率较低，小区内绿化较少，卫生条件一般，空气质量较好，噪音污染程度低，有专门的物业管理。

（4）基础设施和公共服务设施

估价对象所在小区位于内黄县与濮阳市交界处，通电为内黄县供电，濮阳市政供上水（丹江水）、下水、天然气，对面为求实中学，近濮阳油田皇甫中学、第十一中学、小学，中原油田皇甫汽驾学校培训基地；距离林海花园较近，林海花园为中原油田经济适用住房，多为老年人居住；该小区周围环境绿化较差，附近多为单间门面的饭店、超市及日常生活用品等商业门店，有农村信用社、工行、农行金融网点，皇甫社区内有医疗卫生等公共配套机构。

4、估价对象实体状况：

（1）、土地状况

估价对象宗地形状规则，地势平坦，雨水自然排泄方便，基础设施较完善，该宗地地基承载力良好，混凝土地面硬化平整；外部开发程度达到“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖及场地平整），宗地内开发程度达到了“六通一平”（即通电、通路、通讯、通上水、通下水、通气及场地平整）。故界定本次估价的土地开发程度为“六通一平”。

（2）、建筑物状况

估价对象为翟潮林所有的位于内黄县后河工贸园区（濮鹤高速南侧）1幢（东区二排）1-2层1号的住宅房地产，为独栋别墅，建筑面积为239.46m²，建筑物总层数二层，乳胶漆外墙面，下方贴有1.36米的瓷砖，南北朝向，混合结构，双开铁艺大门，入户为防盗门，塑钢窗，罗马柱围成东西长约13米、南北长约11.50米的前院，院内铺石板路面，一层带有车库，二层檐高共6.31米，现无人居住。因被执行人原因，估价人员未能进入估价对象室内勘查，本次评估估价对象价值包含附着于房屋之中不可分割的装修装饰部分，室内装修标准设定为简单装修，门窗齐备，采光通风较好，水电气配套齐全，能满足日常使用需要。

六、价值时点：2022年09月30日，与注册房地产估价师完成估价对象实地查勘之日相同。

七、价值类型：本报告采用的价值标准以公开市场价值标准为原则确定其客观合理价格，之后再考虑短期强制处分（快速变现）等因素的影响确定拍卖底价。

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

（1）《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）。

《关于适用《中华人民共和国民法典》有关担保制度的解释》法释〔2020〕28号。

《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〔2020〕24号。

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8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）。

（3）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8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）。

（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46号）。

（5）《城市房地产转让管理规定》。

（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》法释〔2004〕16号。

2、本次估价采用的技术规程

（1）《房地产估价规范》GB/T50291—2015。

（2）《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）涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）（中房学〔2021〕37号）

（5）《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》。

3、估价委托人提供的有关资料

（1）、房地产估价委托书。

（2）、估价委托人提供的《建设用地使用权转让合同书》、《商品房买卖合同》、《房屋所有权证》等（复印件）。

4、相关市场行情资料及评估人员收集的其他资料。

(1)、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

(2)、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料；

(3)、估价对象所在地区可比实例资料。

九、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。

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。

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。

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。

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。

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。

十、估价方法与思路：

根据《房地产估价规范》，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。

估价对象房屋设计用途为住宅，经注册房地产估价师调查，市场上类似房地产的出租实例较多，可以通过租金水平确定房屋价格，故本次可以采用收益法进行评估；由于估价对象房屋所在地房地产市场较发达，可收集到相关可比实例，故本次可以采用比较法进行评估；由于估价对象为已经建成的住宅房地产，成本法难以真实反映当前的房地产市场价格，故本次不宜采用成本法进行估价。根据最高最佳利用分析，估价对象按现状持续利用为最高最佳利用，本次以估价对象按现状持续利用估价前提，故本次也不宜采用假设开发法进行估价。经综合分析，本次采用比较法、收益法进行评估。

比较法：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。

收益法，是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期（年）的正常净收益折算到价值时点的现值，求其之和得出估价

对象房地产价格的一种方法。

十一、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，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，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，最终确定对象于价值时点在假定条件下的房地产市场价值（取整）为人民币 125.31 万元，大写：人民币壹佰贰拾伍万叁仟壹佰元整，合建筑面积单价为人民币 5233 元/m²。

综合考虑短期强制处分、快速变现、市场需求面窄、推广力度小、消费者心理因素及购买者的额外支出等因素，建议拍卖保留价确定（取整）为人民币 106.51 万元，大写：人民币壹佰零陆万伍仟壹佰元整，合建筑面积单价为人民币 4448 元/m²。

十二、特殊说明及风险提示：

由于估价对象在价值时点已被查封，是否出租情况不详，后期拍卖、成交确权办证等过程中可能会出现一些不可预见的情况，本评估报告特对估价对象做出以下风险提示：

1、估价对象是否有涉及该房地产的其他经济纠纷，如轮候查封、房屋工程款、室内设施设备所有权、未知的租赁权益等情况，估价委托方或申请人、拟购买人、其他利害关系人应自行调查了解。

2、潜在购买人应在做出竞拍前详细了解估价对象的实体及权益状况，预估拍卖后可能出现的不确定因素及潜在风险，本报告不作为拍卖后可顺利交付的保证。

3、请估价委托人、意向购买人、利害关系人参考使用本报告结论，其不作为估价对象可实现价值保证。

4、本次评估价值不对后续有关税费及承担方式进行承诺，拍卖房地产后办理不动产权登记时需交纳的费用及承担方式由拍卖公告进行告知，请本报告有关利害各方及潜在竞买人自行到有关部门咨询。

5、估价对象是否已出租情况不明，房地产估价机构无法调查房屋承租人是否按时支付房屋租金或已提前支付房屋租金，竞得人需重新了解估价对象租金及支付情况，并对未来租金收益的风险做充分的准备。

6、由于被执行人不自愿配合司法处置不动产的各项状况，致使估价对象交付时存在交付时间拖延、附着于不动产的装修装饰可能部分程度损坏、是否存在欠缴物业费、水、电、气、暖等相关费用的不利影响，请估价委托人或申请人、拟购买人、其他利害关系人应自行调查了解。

7、评估结果不包含估价对象未来处置时将产生的拍卖费、律师费、评估费、诉讼费等财产处置费用。

8、涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象交易税费负担方式及其对评估对象价格的影响，估价对象买受人付清余款后应及时交接标的物，并自行办理过户手续，逾期不办理的，买受人应支付由此产生的费用，并承担估价对象可能发生的损毁、灭失等后果。

9、估价对象转让登记手续由买受人自行办理，自行办理水、电、气等户名变更手续，相关费用自理。水、电、物业管理等欠费均由买受人承担，未明确缴费义务人的费用也由买受人承担。能否办理过户手

续及办理过户手续的时间请竞买人在竞买前自行到相关职能部门咨询确认，估价对象现状及存在瑕疵等原因不能或者延迟办理过户手续及其办理二次造成的费用增加的后果自负，拍卖人不作过户的任何承诺，不承担过户涉及的一切费用。涉及违法、违章部分，由买受人自行接受行政主管部门依照有关规定的处理。

10、由于被执行人未到现场，估价对象的室内装饰装修标准，为估价人员设定状况，非房地产估价师现场实地勘察记录，非对室内装修状况的保证，室内真实装修状况应以价值时点的客观状况为准。

十三、实地查勘期：

2022年09月30日至2022年09月30日

十四、估价作业日期：

2022年09月30日至2022年10月24日。

十五、估价报告使用期限：

本估价报告自出具之日（2022.10.24）起一年内有效。

附 件

- (一)、房地产估价委托书（复印件）
- (二)、估价对象区域位置图
- (三)、估价对象现场勘察照片
- (四)、估价委托人提供的《执行裁定书》（复印件）
- (五)、估价委托人提供的《建设用地使用权转让合同书》
（复印件）
- (六)、估价委托人提供的《商品房买卖合同》（复印件）
- (七)、估价委托人提供的《房屋所有权证》（复印件）
- (八)、估价机构营业执照（复印件）
- (九)、估价机构备案证书（复印件）
- (十)、注册房地产估价师注册证书（复印件）