

涉执房地产处置司法评估报告

豫郑中正评字[2022]111995 号

估价项目名称：王永科名下位于河南省开封市鼓楼区文
盛商业步行街 2 号地块 2-B 号楼 5 层 552
住宅房地产市场价格评估

估 价 委 托 人：开封市禹王台区人民法院

房地产估价机构：河南中正房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：南 冲 注册号 4120200050

韩东燕 注册号 4120130058

估价报告出具日期：2022 年 11 月 10 日

致估价委托人函

开封市禹王台区人民法院：

受贵院委托，我对河南省开封市鼓楼区文盛商业步行街2号地块2-B号楼5层552建筑面积为64.90平方米的住宅用房（以下简称估价对象）进行了房地产市场价值评估。

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：依据估价委托人提供的《开封市禹王台区人民法院委托书》【（2022）豫0205执1122号】、《开封市禹王台区人民法院执行裁定书》【（2022）豫0205执1122号之一】、《商品房预售备案通知书》等复印件记载的内容，估价对象位于河南省开封市鼓楼区文盛商业步行街2号地块2-B号楼5层552，购房人为王永科，合同号为0119498，建筑面积为64.90平方米，房屋用途为住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋总层数为9层，所在层数为第5层。

估价对象范围包括建筑面积为64.90平方米的房屋及其相应分摊的国有土地使用权，不包含室内可移动物品的价值及其他债权债务。

价值时点：2022年08月17日（实地查勘之日）。

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：我公司接受委托后，注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在认真分析所掌握资料与影响估价对象诸因素的基础上，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定**估价对象于价值时点的房地**

产市场价值为人民币 41.93 万元，大写：人民币肆拾壹万玖仟叁佰元整，建筑面积单价为 6460 元/平方米。

特别提示：

1、本次估价结果是在满足估价假设和限制条件下成立的结果；估价报告使用者应合理使用评估价值，在估价报告使用期限内，关注可能由于房地产政策、房地产市场状况等因素变化可能对估价对象价值造成的影响。

2、估价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，也不应当被视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，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

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、报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用人、用途、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。

6、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，以免使用不当而造成不必要的损失。

河南中正房地产资产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 11 月 10 日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	4
三、估价结果报告	9
(一) 估价委托人	9
(二) 房地产估价机构	9
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象	9
(五) 价值时点	12
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	15
(九) 估价方法	16
(十) 估价结果	17
(十一) 注册房地产估价师	18
(十二) 实地查勘期	18
(十三) 估价作业期	18
(十四) 估价报告使用期限	18
四、附件	19

一、估价师声明

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的和准确的，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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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、注册房地产估价师对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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我公司注册房地产估价师已于 2022 年 08 月 17 日对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内外观和使用状况。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、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本次评估以实地查勘之日 2022 年 08 月 17 日为价值时点。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的。

9、本估价报告的使用者应仔细阅读本报告的全部内容，不得片面、部分理解，否则引起的后果房地产估价机构不承担责任。

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评估结论的准确性。

12、本报告以委托方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，本公司不承担相应责任。

13、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。

14、估价报告使用人在估价对象状况和房地产市场状况出现较大变化时,对评估房地产的市场价格进行再评估。

注册房地产估价师签章:

姓名	注册号	签名	日期
南 冲	4120200050		2022 年 11 月 10 日
韩东燕	4120130058		2022 年 11 月 10 日

二、估价假设和限制条件

(一) 估价报告结论成立的假设前提

1、一般假设

(1)估价委托人提供了估价对象的《商品房预售备案通知书》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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，本次估价房屋建筑面积以估价委托人提供的《商品房预售备案通知书》所显示的建筑面积（实测面积）为准。

(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)估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权，估价对象能够正常使用和转让。

(6)本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

(7)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。

(8)本估价报告未考虑设定抵押、出租、查封等情况，同时假定估价对象无附带可能影响其价格的负担、限制等。

(9)根据注册房地产估价师了解的司法拍卖惯例，拍卖过程中所产生的评估费、诉讼费等财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，本次估价假定上述费用从财产处置价款中扣除，本次评估结果未扣除上述费用。

2、未定事项假设

未定事项假设指对估价对象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、最可能的假设。

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，假定土地权属完备，本次估价不受限制。

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。

于价值时点，由于估价对象为被拍卖房地产，本次估价不考虑其他优

先受偿权及抵押、租赁、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、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权利人之间不一致，估价对象的名称不一致或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

估价委托人提供的《商品房预售备案通知书》显示估价对象房屋坐落为河南省开封市鼓楼区文盛商业步行街2号地块2-B号楼5层552，现场查勘估价对象门牌号显示为B501，经注册房地产估价师实地调查并由当事人指认确定，实际查勘对象与委估对象为同一房地产。

5、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，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

结合委托方提供资料及现场调查，估价对象是否欠缴税费、拖欠物业、水、电等费用情况无法明确确定，本次评估未考虑估价对象欠缴税费、拖欠物业、水、电等费用对估价结果的影响，特提示估价委托人及报告相关使用人关注此类费用对成交价格的影响。

现场查勘时，由于被执行人未到场，注册房地产估价师未能进入估价对象室内进行查勘，配套状况通过现场走访调查得知，结合估价对象外围查勘实际情况，本次估价假设室内装修情况为中等装修，配套状况以现场走访调查为准。

（二）估价报告使用限制

- 1、估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值。
- 2、估价结果不包含室内可移动物品的价值及其他债权债务等。
- 3、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。
- 4、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。
- 5、本次估价结果没有考虑国家宏观经济政策发生变化、城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价的影响。
- 6、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算一年。即自 2022 年 11 月 10 日起至 2023 年 11 月 09 日止。如超过估价报告使用期限，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，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。
- 7、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”根据有关规定由房地产估价机构存档并在特殊需要时提供给相关机构。
- 8、本估价报告需经注册房地产估价师签名或盖章并加盖房地产估价机构公章作为一个整体时有效，复印件无效。并且本评估报告的全文作为一个不可分割的整体，若仅有部分内容，则不能成为有效的评估报告。

9、未经房地产估价机构书面同意，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，亦不得以其他方式公开发表。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

机构名称：开封市禹王台区人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：河南中正房地产资产评估有限公司

法定代表人：秦伟

地 址：郑州市郑东新区正光路 52 号附 46 号金庄社区门面房 6 楼
601 号

备案等级：一级

证书编号：B41010131

(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

估价对象为河南省开封市鼓楼区文盛商业步行街 2 号地块 2-B 号楼 5 层 552 的住宅房地产，建筑面积为 64.90 平方米，估价对象范围包括建筑面积为 64.90 平方米的房屋及其相应分摊的国有土地使用权，不包含室内可移动物品的价值及其他债权债务。

2、估价对象区位状况

(1) 位置状况

估价对象坐落于河南省开封市鼓楼区文盛商业步行街 2 号地块 2-B 号

楼 5 层 552，位于开封市鼓楼区解放路与鼓楼街交叉口西南侧，所在位置为“文盛鼓楼里”。

（2）交通状况

区域内有解放路、鼓楼街、曹门大街等多条道路，道路通达，有 3 路、4 路、7 路、10 路、11 路等多路公交车从附近经过，交通出行便捷。

（3）周围环境状况

估价对象周边自然环境状况较好。附近有都市花苑、顺苑小区、文盛佳源、南羊小区、新华家园、御龙湾等居住社区，居住环境良好。

（4）教育医疗

估价对象周边有复兴南街幼儿园、复兴街小学、自由路小学、开封市第七中学、开封市第六中学、开封市儿童医院、开封市鼓楼中医院等教育医疗机构。

（5）基础设施和公共服务设施状况

区域内基础设施达到“七通”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气、通暖气，基础设施完善。

估价对象周边有开封市鼓楼广场、开封市大众剧院、大相国寺、中国邮政储蓄银行、河南汴京农村商业银行等，公共服务设施较完备。

（6）所处楼栋、楼层、朝向

估价对象所处楼栋为 2-B 号楼，所在楼层为第 5 层，南朝向。

估价对象位置图：



3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况描述

估价对象所在宗地形状较规则，有效利用率较高，位于开封市鼓楼区解放路与鼓楼街交叉口西南侧，地势较平坦，土壤无污染，开发程度达到“五通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水及场地平整。

(2) 建筑物实物状况描述

估价对象为河南省开封市鼓楼区文盛商业步行街2号地块2-B号楼5层552的住宅房地产，建筑面积为64.90平方米，房屋用途为住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋总层数为9层，所在层数为第5层。

装修情况：估价对象外立面刷防水涂料，入户处装木门。

配套设施：水、电、电话、有线电视、宽带网等。

（现场查勘时，由于被执行人未到场，注册房地产估价师未能进入估价对象室内进行查勘，配套状况通过现场走访调查得知，结合估价对象外围查勘实际情况，本次估价假设室内装修情况为中等装修，配套状况以现

场走访调查为准。)

4、估价对象权益状况

依据估价委托人提供的资料，估价对象位于河南省开封市鼓楼区文盛商业步行街2号地块2-B号楼5层552，购房人为王永科，合同号为0119498，房屋性质为商品房，房屋状态为预售备案，于价值时点估价对象设定有抵押权（按揭）；因申请执行人中原银行股份有限公司开封分行与被执行人王永科、袁换杰、开封市文盛房地产开发有限公司金融借款合同纠纷一案，估价对象于价值时点已进入司法评估、拍卖程序。

（五）价值时点

2022年08月17日（实地查勘之日）。

（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）估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

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、实践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着自己的情感、好恶和偏见，应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。

合法原则中所称依法，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的有关地方性法规，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、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”。

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，使它们互相接近。

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。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：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。实际估价中在选择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。

（八）估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

（1）《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订）；

（2）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过）；

（3）《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订）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

（6）《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》（2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过）；

（7）《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》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）；

（8）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）等。

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

(4) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（修订）（豫房估协〔2018〕16号，自2018年5月1日起施行）；

(5) 《河南省房地产估价技术指引》；

(6) 其他有关标准或规范。

3、估价取值依据

(1) 估价委托人提供的资料《开封市禹王台区人民法院委托书》【（2022）豫0205执1122号】；

(2) 估价委托人提供的资料《开封市禹王台区人民法院执行裁定书》【（2022）豫0205执1122号之一】复印件；

(3) 估价委托人提供的资料《商品房预售备案通知书》复印件；

(4) 注册房地产估价师现场查勘、市场调查及注册房地产估价师掌握的有关资料；

(5) 其他资料。

（九）估价方法

根据估价目的及针对估价对象的使用特点，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、假设开发法等几种。注册房地产估价师认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘和调查后，根据估价对象的特点和实际情况，选用适当的估价方法进行评估。

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。估价对象所在地区房地产市场发育较充分，区域内类似物业的市场交易实例较多，故宜采用比较法进行评估。

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。估价对象房屋用途为住宅，通过出租可获得持续的收益，且估价对象所在区域的类似物业出租成交较活跃，可以获取市场出租交易实例，具备采用收益法进行估价测算的条件，故此次估价适宜采用收益法进行评估。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。近几年当地房地产市场发展较快，从成本角度已较难反映出估价对象的房地产价值，故不宜采用成本法进行评估。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象的价值或价格的方法。估价对象房屋用途为住宅，属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次宜采用比较法和收益法进行评估，舍去其它估价方法。

（十）估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在认真分析所掌握资料与影响估价对象诸因素的基础上，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定**估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币**

41.93 万元，大写：人民币肆拾壹万玖仟叁佰元整，建筑面积单价为 6460 元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
南 冲	4120200050		2022 年 11 月 10 日
韩东燕	4120130058		2022 年 11 月 10 日

(十二) 实地查勘期

2022 年 08 月 17 日

(十三) 估价作业期

2022 年 08 月 17 日至 2022 年 11 月 10 日。

(十四) 估价报告使用期限

2022 年 11 月 10 日至 2023 年 11 月 09 日。

四、附件

- 1、估价对象实物照片
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价委托人提供的资料《开封市禹王台区人民法院委托书》
【（2022）豫 0205 执 1122 号】复印件
- 4、估价委托人提供的资料《开封市禹王台区人民法院执行裁定书》
【（2022）豫 0205 执 1122 号之一】复印件
- 5、估价委托人提供的资料《商品房预售备案通知书》复印件
- 6、房地产估价机构营业执照复印件
- 7、房地产估价机构备案证书复印件
- 8、注册房地产估价师资格证书复印件