

房地产司法鉴定估价报告

豫郑众合估字 2019(司法鉴定)010001 号



项 目 名 称：金水区金水路 216 号 8 号楼 2 单元 1 层
102 号房地产价值评估

委 托 方：郑州市金水区人民法院

估 价 方：郑州众合房地产估价有限公司

注册房地产估价师：林燕生 注册号 4120000016

郑 群 注册号 4120000013

估价报告出具日期：二〇一九年一月四日



致委托方函

郑州市金水区人民法院：

受贵院委托，我对房屋所有权登记在蒋文玲名下的，位于金水区金水路 216 号 8 号楼 2 单元 1 层 102 号房地产（以下简称“估价对象”）的现时市场价值进行了评估。价值时点为 2018 年 12 月 27 日。由委托方提供的不动产登记资料查询结果证明（房屋）（查询编号 X2018070588450）、郑州市房产分户图及土地登记情况证明显示：不动产权证号为 1401317659，总层数 32 层，所在层数 1 层，面积 143.46 平方米，建筑结构钢混，建成年份 2008 年，用途为住宅。本次估价目的为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。同时依据委托方要求提供快速变现价值，即估价对象在没有充足的时间进行营销情况下的价值。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法、收益法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上形成估价报告，最终确定在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，估价对象在价值时点的市场价值评估结果如下：

评估总价：人民币 261.76 万元；大写：贰佰陆拾壹万柒仟陆佰元整。

评估单价：人民币 18246 元/平方米。

快速变现价格：人民币 209.41 万元；大写：贰佰零玖万肆仟壹佰元整。

特别提示：

- 1、 估价对象已查封，查封机关郑州市金水区人民法院，目前空置。
- 2、 处置估价对象时，还应考虑是否拖欠水电费、燃气费、物业管理费等相关费用。

郑州众合房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一九年一月四日



目 录

致委托方函	1
估价师声明	3
估价的假设和限制条件	5
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	12
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	15
九、估价方法	17
十、快速变现能力分析	18
十一、估价结果	19
十二、注册房地产估价师	19
十三、实地查勘期	19
十四、估价作业期	19
附件目录	20



估价师声明

所有参加估价的注册房地产估价师按照估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价的要求，在此郑重声明：

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，但受到估价报告中已说明的估价假设和现值条件的限制。

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，于估价委托方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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师郑群已于2018年12月27日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象内外部状况进行了拍照。估价人员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测的责任，限于对评估标的物外观和使用状况。

6、没有专家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字（盖章），估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。

8、本估价报告所依据的有关资料由委托人提供，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，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

参加本次估价的人员：

姓名	注册号	签名	签名日期
林燕生	4120000016		年 月 日
郑 群	4120000013		年 月 日



估价的假设和限制条件

一、估价报告结论成立的假设前提：

(一) 一般假设

1. **【对权属证书审慎检查但未核实】**对估价所依据的由委托人提供的估价对象不动产登记资料查询结果证明（房屋）（查询编号 X2018070588450）、郑州市房产分户图、土地登记情况证明等资料，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。本报告以估价所需资料的真实性、准确性、完整性与合法性为前提，若资料失实或有隐匿造成评估结果的偏差，本公司不承担任何责任。

2. **【对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测】**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. **【对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注】**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不动产登记资料查询结果证明（房屋）（查询编号 X2018070588450）记载面积大体相当。

4. **【对房地产市场的假设】**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. 【估价对象为整体房地产中的一部分】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。

6. 本次估价采用市场价值标准，市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格，交易价格为包括增值税的交易价格。估价测算过程中，建立价格比较基础时统一假设为含增值税的价格。

7. 假定在价值时点附近的一段时间内，估价对象所处同一供求圈内的房地产市场行情不会发生突发变化，是相对平稳的。

（二）特殊类假设

1. 未定事项假设

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。

依据估价委托方提供的《土地登记情况证明》显示，土地证号郑国用2002字第0559号，地号JS1-323-4，图号2001-666，用途住宅，使用权类型出让，使用权面积67812.0平方米，终止日期2072年7月15日。

2. 背离事实假设

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的实际状况不一致的合理假定。

在价值时点，估价对象已被查封，依据委托方提供的相关资料，显示存在担保物权，根据本次估价目的，本次估价不考虑估价对象已被查封、



因抵押、债务或其他权利限制对估价对象价值的影响。

3. 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。

因估价委托方未提供估价对象《不动产权证书》，仅提供《不动产登记资料查询结果证明（房屋）（查询编号 X2018070588450）》、《郑州市房产分户图》及《土地登记情况证明》，假设《不动产登记资料查询结果证明（房屋）（查询编号 X2018070588450）》、《郑州市房产分户图》及《土地登记情况证明》显示内容与《不动产权证书》有关房屋信息内容保持一致。

4. 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须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，对缺少该资料及相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价委托方未提供估价对象《不动产权证书》，仅提供《不动产登记资料查询结果证明（房屋）（查询编号 X2018070588450）》、《郑州市房产分户图》、《土地登记情况证明》，依据估价对象《不动产登记资料查询结果证明（房屋）（查询编号 X2018070588450）》、《郑州市房产分户图》、《土地登记情况证明》所示内容，本次估价假定权利人蒋文玲合法拥有估价对象的房屋所有权。



二、估价报告使用的限制条件：

1. 【估价报告使用期限】本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。本次估价的结果是估价对象在价值时点下的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点下的价值；同时本估价报告的应用必须在本报告所确定的应用有效期内。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果还需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 【价值类型限制】本次估价结果是为委托方执行涉及估价对象的司法拍卖而提供的价值鉴定意见，估价结果的价值类型是估价对象在价值时点的市场价值，该结果未考虑短期强制处分（快速变现）等因素的影响。但应委托方要求对估价对象以拍卖方式变现的快速变现价格也进行了评估并在估价报告中予以说明。

3. 【估价报告用途限制】本估价报告结果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。

4. 【报告分类使用限制】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。

5. 【报告内容采用限制】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. 【其他特殊使用提示】



(1) 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果不应当被认为是估价机构和估价人员对估价对象可实现价格的保证。

(2) 本次评估价格采用基于市场的价值标准，但由于此次估价对象涉及司法裁决的执行，报告使用者需要考虑短期强制处置的因素，可能发生强制处分、快速变现等情况。快速变现价值通常低于市场价值，请报告使用者注意快速变现能力分析，对快速变现价格有所预见。

(3) 成交价格受处置方式、宣传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。现实房地产交易中一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

(4) 本报告需在完整情况下使用有效，以任何方式进行对报告拆分使用都是无效的。

(5) 本次评估按照评估目的和要求，进行评估并提供给委托方使用，若改变评估目的及使用条件需向本机构咨询后做出必要的修正甚至重新评估。

(6) 本估价报告正本一式陆份，无副本，正本交委托方伍份，本公司存档壹份。

(7) 本报告数据全部采用电算化连续计算得出，估价结果精确到小数点后两位，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。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：郑州市金水区人民法院

地址：郑州市金水区文化路 106 号

二、房地产估价机构

机构名称：郑州众合房地产估价有限公司

地址：郑州市中原区陇海路南、桐柏路东文化宫路西 5 幢 16 层 1601、1602 号

法定代表人：林燕生

资格等级：二级

资质证书编号：41010092

三、估价目的

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

四、估价对象

(一)、估价对象所在区域情况

估价对象位于郑州市金水区广汇 PAMA 小区内，区域内主要道路分布有中州大道、金水路、民航路等市政规划主次道路，道路等级及通达度总体好。周边 500 米范围内通行郑州市政公交 155、122、B18、S126、Y13、Y31 路等，并设置公交站点，临近轨道交通 1 号线民航路站、会展中心站，公共交通出行便捷。周边分布有银基王朝、宏光协和城邦、绿城水岸等多个居住小区。该区域还分布跨世纪幼儿园、金水区金燕小学等教育单位及植得口腔医院、河南口岸医院等医疗机构，临近丹尼斯二天地、会展中心等配套设施，附近还设有中信银行、中原银行、郑州银行、中国工商银行、



中国建设银行等金融机构服务网点。生活配套设施较完善，适宜居住。

（二）、估价对象权利状况

1、估价对象土地权属状况

土地登记情况证明显示：土地使用者河南广汇实业集团有限公司，座落 107 国道西、金水路北，地号 JS1-323-4，图号 2001-666，用途住宅，使用权类型出让，终止日期 2072 年 7 月 15 日，使用权面积 67812.0 平方米，土地证号郑国用 2002 字第 0559 号。

2、估价对象建筑物权属状况

不动产登记资料查询结果证明（房屋）（查询编号 X2018070588450）显示：不动产权证号为 1401317659，产权人蒋文玲，坐落金水区金水路 216 号 8 号楼 2 单元 1 层 102 号，面积 143.46 平方米。

郑州市房产分户图显示：建成年份 2008 年，建筑结构钢混，总层数 32，所在层数 1 层，套内建筑面积 113.54 平方米，共有分摊面积 29.92 平方米，产权面积 143.46 平方米。

3、他项权利状况

不动产登记资料查询结果证明（房屋）（查询编号 X2018070588450）显示：2015 年 01 月 09 日，该房产抵押给中国银行股份有限公司郑州新区支行。

4、其他权利概况

不动产登记资料查询结果证明（房屋）（查询编号 X2018070588450）显示：2016 年 08 月 03 日，该房产被郑州市金水区人民法院查封。

（三）、估价对象实物状况

1、估价对象土地状况



估价对象坐落于郑州市金水区广汇 PAMA 小区内，该小区四至如下：东临小路，南邻街边绿地，西邻英协路、企业壹号，北临中州大道、民航路。估价对象土地形状呈多边形，地势平坦，土地承载力较好。宗地内开发程度已达“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天燃气、通暖气及场地平整）；宗地外开发程度已达“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天燃气、通暖气及场地平整）。市政供水、供电、通讯保证率符合建设要求，雨污水分流，排水通畅；土地平整，能满足正常生活需要，建筑物布局合理、规整。绿化好，物业管理较好。

2、估价对象建筑物状况

估价对象位于金水区金水路 216 号 8 号楼 2 单元 1 层 102 号，8 号楼房屋总层数 32 层，估价对象所在层数 1 层。8 号楼东、南邻小区围墙，西邻小区绿化景观、室外运动场，北邻小区中心花园。估价对象外立面底部部分贴石材面砖、部分贴瓷砖，上部贴瓷砖。单元门为自动玻璃门，安装可视门禁系统；大堂地面铺地砖，墙面部分贴面砖、部分造型装饰，石膏板吊顶。电梯间地面铺地板，墙面贴面砖，顶棚石膏板吊顶。估价对象入户安装防盗门，室内装饰木门，彩铝窗加防盗网；客厅地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，顶棚石膏吊顶；卧室铺木地板，墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房铺地板砖，墙面贴瓷砖，顶棚扣板吊顶；卫生间地面铺地板砖，墙面贴瓷砖，顶棚扣板吊顶。估价对象户型设计为三室两厅二卫一厨，房屋净高 2.7 米，房屋朝南，通风采光条件一般，目前空置。小区内配套设施有水、电、天然气、暖气、消防灭火装置、监控系统等。建筑物维护较好，成新度完好。

五、价值时点



本次估价对估价对象实地查勘为 2018 年 12 月 27 日，依据委托方提供的房地产估价委托书，价值时点确定为 2018 年 12 月 27 日。

六、价值类型

市场价值，市场价值是指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价格。本次评估的市场价值是指估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点形成的客观合理价格，也即公开市场价值。

快速变现价值，估价对象在没有充足的时间进行营销情况下的价值。

七、估价原则

本估价报告遵循下列原则：

（一）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。

1、独立原则，房地产估价机构和估价人员与房屋征收当事人无利害关系，在房屋评估活动中不受任何单位和个人的影响，凭估价师的专业知识、经验和职业道德进行评估。

2、客观原则，房地产估价机构和估价人员在评估中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是的进行评估。

3、公正原则，房地产估价机构和估价人员在估价活动中不偏袒房屋征收当事人中的任何一方，坚持原则，客观评估。

（二）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



法院和最高人民法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)。

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一种状况的房地产,就应将其作为那种状况的房地产来估价。

(三) 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。

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。

(四) 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。

根据经济学原理,在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价



格的形成一般也是如此，只是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。

（五）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。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。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；



4. 《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);

5. 《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);

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》(法释〔2009〕16号);

7. 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号)。

(二) 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之一 --- 报酬率或资本化率求取》

5. 《河南省房地产估价技术指引之二 --- 比较法中市场状况调整》

6. 《河南省房地产估价技术指引之三---估价假设和限制条件运用》

7. 《河南省房地产估价技术指引之四--营业税改征增值税后房地产估价中应注意的问题》

8. 《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》

(三) 委托人提供的有关资料

1. 司法鉴定委托书

2. 执行裁定书

3. 不动产登记资料查询结果证明(房屋)(查询编号 X2018070588450)



4. 郑州市房产分户图
5. 土地登记情况证明
6. 其他有关资料

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1. 郑州市房地产市场价格资料
2. 郑州市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料
3. 其他有关资料

九、估价方法

估价方法选用一般取决于估价对象的用途、估价技术标准、当地房地产市场条件和估价目的。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等四种。本次对成套住宅类用途房地产价值进行评估。从估价理论上讲，假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，由于估价对象为建成竣工、投入正常使用的房地产，因此不适合选用假设开发法。虽然理论上对成套住宅类用途房地产估价也可采用成本法，但考虑土地取得成本、开发利润等重要数据不易搜集掌握，故不适合选用成本法。

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。估价对象为成套住宅，存在客观或潜在经济收益，故可采用收益法评估。

根据以上分析，本次采用比较法、收益法进行评估。

比较法是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。

比较法基本公式：



比准价格=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

收益法是运用某种适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到价值时点上的价值，求其之和，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法基本公式：

$$V = \frac{a}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

式中：V-房地产价格 a-房地产年净收益

 r-综合报酬率 s-递增比率

 n-剩余收益年限

十、快速变现能力分析

快速变现价值，是估价对象在没有充足的时间进行营销状况下的价值。

假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥、购买者的额外支出等因素都影响估价对象转换为现金的可能性。快速变现价值一般根据估价对象的用途、价值额度等具体情况，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一定幅度而求取，最可能实现的价格一般比市场价格要低。估价对象为成套住宅用房，司法拍卖处置时，快速变现价值一般占市场价值的70%-80%之间，依据估价对象现状，结合市场惯例，预计估价



对象最可能实现的变现价值为评估市场价值的 80%。

十一、估价结果

估价人员根据估价目的，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，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上形成估价报告，最终确定在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，估价对象在价值时点的市场价值评估结果如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

项目及结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	市场价值	总价(万元)	261.76
		单价(元/m ²)	18246
	快速变现价值	总价(万元)	209.41

十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
林燕生	4120000016		年 月 日
郑 群	4120000013		年 月 日

十三、实地查勘期

2018 年 12 月 27 日。

十四、估价作业期

2018 年 12 月 27 日至 2019 年 01 月 04 日。



附件目录

- 1、 估价对象实景照片；
- 2、 郑州市金水区人民法院司法鉴定委托书复印件；
- 3、 郑州市金水区人民法院执行裁定书复印件；
- 4、 不动产登记资料查询结果证明(房屋)(查询编号 X2018070588450)复印件；
- 5、 郑州市房产分户图复印件；
- 6、 土地登记情况证明复印件；
- 7、 郑州众合房地产估价有限公司《企业法人营业执照》复印件；
- 8、 郑州众合房地产估价有限公司《房地产价格评估机构资质证书》复印件；
- 9、 估价人员《房地产估价师注册证》复印件。