

房地产估价报告

估价项目名称：安阳市内黄县枣乡大道南段中央特区第8幢3
单元4层西户住宅房地产市场价格评估

估价委托人：内黄县人民法院

房地产估价机构：河南宇达房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张德恩（注册号：4120100050）

付改利（注册号：4120160026）

估价报告出具日期：二〇一九年十二月二十日

估价报告编号：豫郑宇达评字【2019】123027A号

致估价委托人函

内黄县人民法院：

承蒙委托，我对王海霞位于内黄县枣乡大道南段中央特区第8幢3单元4层西户住宅房地产进行了市场价值评估。

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。

估价对象：估价对象位于内黄县枣乡大道南段中央特区第8幢3单元4层西户，商品房买受人为王海霞，用途为住宅，建筑结构为砖混，建筑物地上总层数为6层，地下1层，房屋所在层数为4层，地下室位于-1层，房屋建筑面积约为120.696m²，建成年份为2009年，估价对象带地下室，含室内装饰装修及其合理分摊土地使用权面积，不含室内可移动的家俱、家电等及其他债权债务。

价值时点：根据估价目的，经与估价委托人协商，价值时点定为二〇一九年十二月十六日。

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：比较法 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》、《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 38.38 万元（含地下室价值），大写：人民币叁拾捌万叁仟捌佰元整，合建筑面积单价：3180 元/平方米。

快速变现价值为人民币 30.70 万元，大写：人民币叁拾万零柒仟元整。

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壹年，另请特别关注本估价报告中的《估价假设和限制条件》。

河南宇达房地产评估有限公司

法定代表人（签章）：

孙杰印

二〇一九年十二月二十日

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.....	9
三、 估 价 结 果 报 告.....	11
(一) 估价委托人.....	11
(二) 房地产估价机构.....	11
(三) 估价目的.....	11
(四) 估价对象.....	11
(五) 价值时点.....	15
(六) 价值类型.....	15
(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.....	21
(十二) 实地查勘期.....	22

(十三) 估价作业期.....	22
(十四) 估价报告使用期限.....	22
四、 附件.....	23
(一) 司法鉴定委托书 (复印件)	
(二) 估价对象在规划区域位置图	
(三) 估价对象内外部照片	
(四) 《商品房买卖合同》 (复印件)	
(五) 房地产评估机构企业法人营业执照 (复印件)	
(六) 房地产评估机构备案证书 (复印件)	
(七) 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）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二〇一九年十二月十六日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并做了实地查勘记录和现场拍照，但仅限于估价对象的外观、周围环境和使用状况，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		2019-12-20
付改利	4120160026		2019-12-20

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《商品房买卖合同》（复印件）、《司法鉴定委托书》及我公司注册房地产估价师的实地查勘，对估价对象的面积、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，估价对象建筑面积与《商品房买卖合同》（复印件）记载建筑面积大体相当，本次估价建筑面积以估价委托人提供的《商品房买卖合同》（复印件）约定建筑面积为前提，如合同约定建筑面积与产权登记面积不一致，最终以产权登记面积为准，估价结果需做相应调整。

（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。

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、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

由于估价委托人提供的《商品房买卖合同》（复印件）不显示建成年份、总层数及地下室所在层数，经注册房地产估价师实地查勘，建成年份为 2009 年，建筑物地上总层数为 6 层，地下 1 层，地下室所在层数为-1 层，本次估价以实地查勘为前提。

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，根据估价目的的需要，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、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。

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《商品房买卖合同》原件，仅提供《商品房买卖合同》复印件，在无理由怀疑其真实性的情况下，假定《商品房买卖合同》复印件与原件相同，与房屋登记簿记载信息一致。

(2) 现场实地查勘时估价对象带地下室，但《商品房买卖合同》(复印件)中未记载地下室相关信息，且委托人提供的其他资料也未记载地下室相关信息，经与法院沟通确认，本次估价对象包含地下室，地下室为合法建筑及其产权人为王海霞，地下室使用权面积大约为 5 m² (数据由估价委托人实地测量)，地下室的具体位置由相关当事人指认并经法院确认，本次评估以此为前提；如与上述前提不一致，估价结果需做相应调整。

(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、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：内黄县人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：河南宇达房地产评估有限公司

法定代表人：孙甫杰

统一社会信用代码：9141010567672990X7

地址：郑州市金水区玉凤路 333 号 1 号楼 1405-1 号

备案等级：一级

证书编号：41011001

（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

1、估价对象范围

估价对象位于内黄县枣乡大道南段中央特区第 8 幢 3 单元 4 层西户，用途为住宅，房屋建筑面积约为 120.696 m²，包含地下室、室内装饰装修及其合理分摊土地使用权面积，不含室内可移动的家俱、家电等其他债权债务。

2、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（复印件）记载，编号：GF-2000-0171，商品房买受人为王海霞，房屋坐落为内黄县枣乡大道南段中央特区第8幢3单元4层西户，建筑物地上总层数为6层，地下1层，房屋所在层数为4层，房屋建筑面积约为120.696 m²，用途为住宅，砖混结构。

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（复印件）记载，该宗土地取得方式为挂牌，位置为内黄县枣乡大道南段，规划用途为商住，土地面积为85874.5 m²，土地使用年限自2004年1月15日至2074年1月5日。

截止价值时点，估价对象已被内黄县人民法院查封，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

估价对象位于中央特区世纪城北区内，该房屋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“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气及场地平整）。其具体条件为：土地平整，市政供水、供电、通气、通讯保证率均在95%以上，能满足正常生活需要，雨污水分流，排水通畅。

（2）建筑物实物状况描述

估价对象位于为中央特区世纪城北区，现空置，一梯两户，其建筑

物地上总层数为 6 层，地下 1 层，房屋所在层数为 4 层，地下室位于-1 层，砖混结构，户型为三室两厅一厨一卫，平面布局较合理，房屋建筑面积约为 120.696 m²，建成年份为 2009 年，建筑物维护较好，无地基下沉及墙体开裂的现象。

根据注册房地产估价师实地查勘，其装修装饰情况如下：外立面外墙漆，入户门为防盗门，客厅地面地板砖，内墙面乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶；卧室地面地板砖，内墙面乳胶漆，顶棚为乳胶漆、局部吊顶；厨房和卫生间地面地板砖，内墙面瓷片，顶棚铝板吊顶；地下室地面水泥地，墙顶为涂料；塑钢窗。

配套设施：水、电、天然气、壁挂炉、闭路、消防设施等。

4、估价对象区位状况

安阳位于河南省最北部，地处山西、河北、河南三省交汇处，西临长治，东接濮阳，北临邯郸，南接鹤壁、新乡，总面积 7413 平方公里，其中市区面积 655.8 平方公里，中心城区建成面积 110 平方公里，下辖 1 个省直管县（滑县）、1 个县级市（林州市）、3 个县（安阳县、内黄县、汤阴县）、4 个市辖区（文峰区、北关区、殷都区、龙安区）、1 个城乡一体化示范区（安阳新区）、1 个国家级高新技术产业开发区（安阳国家高新技术产业开发区）和 1 个国家级经济技术开发区（红旗渠国家经济技术开发区）。共有 26 个乡、63 个镇，46 个街道办事处，244 个社区居委会，3285 个行政村。

内黄县位于河南省北部，冀、鲁、豫三省交界处，地处黄河故道，

因黄河而得名。县域面积 1161 平方公里,辖 10 镇 7 乡 1 个街道办事处,532 个行政村(社区),总人口 85.2 万人。早在 4500 年前,华夏人文始祖“三皇五帝”中的颛顼、帝喾二帝和商中宗太戊均建都、建业、建陵于此,是华夏儿女寻根祭祖的圣地,中华民族传统祭祀文化和姓氏文化发源地,中华文明的发祥地之一。内黄是春秋时期政治家商鞅、东晋十六国时期冉魏皇帝冉闵、唐代大诗人沈佺期故里,是楚霸王项羽夺军救赵、“破釜沉舟”之地。三杨庄汉代遗址是全国考古十大发现之一,被誉为“中国庞贝古城”。内黄是中国民间文化艺术之乡,农民画享誉海内外,被外交部指定为外事礼品。

内黄县交通便捷,区位优势。内黄县位于郑州、济南、石家庄、太原四个省会城市 200 公里经济圈的几何中心,是中原经济区衔接融合环渤海经济圈、山东半岛蓝色经济区的前沿地带,处于京港澳、大广、范辉、南林四条高速构筑的“井”字大框架中心。近年来,建设了城乡主干道和产业集聚区道路 491 公里,南北快速通道南段、省道 S303、国道 G341、国道 G230 等干线公路建设改造完成,郑济高铁内黄段、安内快速通道、省道 S302 改造工程、省道 S224 内黄段建设步伐持续加快,汤濮铁路、晋豫鲁铁路通道穿越县境,构建了区域闭合、四通八达的网格化大交通体系。

2018 年全县生产总值 232 亿元,增长 7%;规模以上工业增加值 82.8 亿元,增长 10%;固定资产投资 175.4 亿元,增长 21%;社会消费品零售总额 75.6 亿元,增长 9.8%;居民人均可支配收入 14935 元,增长 8.5%。

一般公共预算收入 8.79 亿元，增长 23.5%；其中税收占比 75%，较上年提高 3.2 个百分点。金融机构各项存款余额 166.6 亿元，较年初增加 18.9 亿元；各项贷款余额 75.7 亿元，较年初增加 18.5 亿元。

估价对象用途为住宅，影响估价对象的主要区域因素有：交通条件、生活服务设施、教育配套设施和环境条件等，根据估价人员现场勘查及调查，估价对象的区域状况如下：

交通条件：估价对象所在小区临明德西路、枣乡大道，交通通达度较高，附近有内黄 101 路等公交线路停靠点，公共交通较便捷；

生活服务设施：估价对象所在周边有内黄农商银行、中国工商银行、超市、爱尚家购物广场、内黄县第二人民医院等生活服务配套设施，生活较方便；

教育配套设施：估价对象所在小区附近有小区内部幼儿园、内黄县第四实验小学、内黄县第四高级中学等学校，就近入学较方便；

环境条件：估价对象所在小区，规模较大，物业管理较完善，绿化较好，空气质量较好，噪音污染程度一般，卫生条件较好。

（五）价值时点

根据估价目的，经与估价委托人协商，价值时点定为二〇一九年十二月十六日。

（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）《中华人民共和国物权法》；
- （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》。

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》。

3、估价委托人提供的有关资料

- （1）司法鉴定委托书（复印件）；
- （2）《商品房买卖合同》（复印件）；

(3) 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

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。

本次估价对象为住宅房地产，由于在估价对象同一供求圈内的类似房地产市场较活跃，交易实例较多，易选取可比实例，且修正、调整体系完善，故首选比较法进行估价；住宅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；虽然理论上对住宅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，成本法所必须的容积率、绿化率等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。

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：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》、《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 38.38 万元，大写：人民币叁拾捌万叁仟捌佰元整，合建筑面积单价：3180 元/平方米。

快速变现价值为人民币 30.70 万元，大写：人民币叁拾万零柒仟元整。

（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		2019-12-20
付改利	4120160026		2019-12-20

(十二) 实地查勘期

自进入现场实地查勘之日(二〇一九年十二月十六日)起至完成实地查勘之日(二〇一九年十二月十六日)止。

(十三) 估价作业期

二〇一九年十二月十三日至二〇一九年十二月二十日。

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告自出具之日(二〇一九年十二月二十日)起壹年内有效。

河南宇达房地产评估有限公司

二〇一九年十二月二十日



附 件

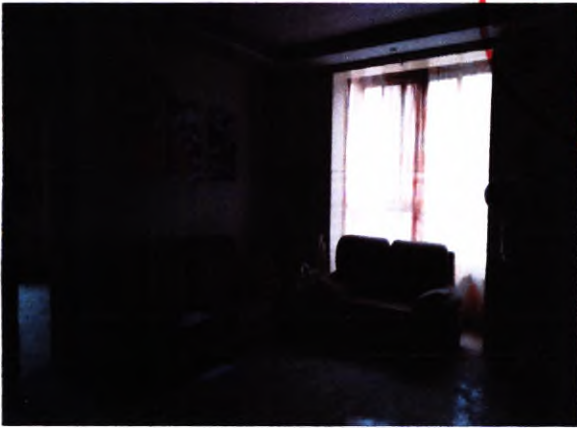
- (一) 司法鉴定委托书（复印件）
- (二) 估价对象在规划区域位置图
- (三) 估价对象内外部照片
- (四) 《商品房买卖合同》（复印件）
- (五) 房地产评估机构企业法人营业执照（复印件）
- (六) 房地产评估机构备案证书（复印件）
- (七) 注册房地产估价师资格证书（复印件）

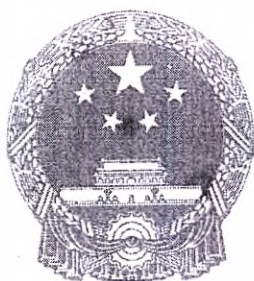
司法鉴定委托书

NO _____

受理委托单位	河南宇达房地产评估有限公司
案件名称	民间借贷纠纷
简要案情	详见申请书。
鉴定目的和 要求	申请对王海霞房价格进行评估鉴定。
移送的 案件材 料清单	1、 民事判决书；2、民事裁定书；3、限期履行通知书； 4、执行裁定书；5、商品房买卖合同。

估价对象内外部照片





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9141010567672790X7

(1-1)

名称
类型
住所
法定代表人
注册资本
成立日期
营业期限
经营范围

河南...有限公司
有限公司(自然人投资或控股)
郑州市金水区东风路33号1号楼14层1405-1号
孙甫
贰佰万圆
2008年07月01日
长期

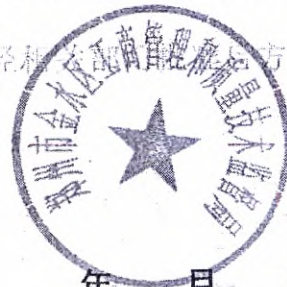


房地产评估; 资产评估司法鉴定(房地产); 房地产信息咨询(国家法律法规禁止经营的, 不得经营; 应经审批的, 未获审批前不得经营); 资产评估; 房地产中介服务; 房地产经纪服务; 房地产居间代理服务; 土地评估; 工程测量; 检验检测服务; 城乡规划设计; 市政公用工程; 建筑装饰装修工程; 地籍测绘服务; 房产测绘服务。(涉及许可经营项目, 应取得相关部门许可后方可经营)

(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2019年01月01日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

河南宇达房地产评估有限公司

孙甫杰

郑州市金水区玉凤路333号1号楼14层1405-1号

9141010567672990X7

一级

41011001

2019年7月19日 至 2022年7月18日

发证机关(公章)
二〇一九年七月十九日

机构名称：
法定代表人：
(执行事务合伙人)
住所：
统一社会信用代码：
备案等级：
证书编号：
有效期限：

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00176300

姓名 / Full name

张德恩

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410923197407014239

注册号 / Registration No.

4120100050

执业机构 / Employer

河南宇达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-5-7

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00175515

姓名 / Full name

付改利

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

410523198705174065

注册号 / Registration No.

4120160026

执业机构 / Employer

河南宇达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-24

持证人签名 / Bearer's signature

