

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：豫郑豫通司字[2020]120667A号

估价项目名称：河南省方城县城关镇高速引线中段人劳局商住小区1号楼1单元17层1704房地产市场价值评估

估价委托人：南阳市卧龙区人民法院

房地产估价机构：河南省豫通房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王鹏超（注册号 4120190149）

赵勇帅（注册号 4120190099）

估价报告出具日期：二〇二〇年十二月十日

## 致估价委托人函

南阳市卧龙区人民法院：

受贵单位的委托，我对位于方城县城关镇高速引线中段人劳局商住小区 1 号楼 1 单元 17 层 1704 建筑面积为 125.44 平方米的成套住宅及其应分摊土地（含室内装饰装修，不包含动产、债权债务等）进行了市场价值评估。

**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：**房屋坐落为方城县城关镇高速引线中段人劳局商住小区 1 号楼 1 单元 17 层 1704，房屋所有权人为曹喜乐，房屋所有权证号为方房权证字第 1301017754 号；建筑结构为钢混，规划用途为成套住宅，建筑总层数为 18（含-1）层，估价对象位于第 17 层，建筑面积 125.44 平方米。土地性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地使用年限为 2008 年 09 月 08 日至 2077 年 12 月 19 日止。

**价值时点：**根据本次估价目的，本次价值时点确定为实地查勘日，即二〇二〇年十二月二日。

**价值类型：**市场价值；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金额。

**估价方法：**比较法、收益法。

**估价结果：**我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《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《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16 号）等有关法律、法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合

法原则，采用比较法、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值为人民币 60.49 万元，大写人民币陆拾万肆仟玖佰元整，合建筑面积单价为 4822 元/平方米。

**特别提示：**

1、成交价格受处置方式、宣传推广力度和房屋所有权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。

2、在资产拍卖与产权办理过程中，所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费和所需补交的相关税、费，以及有可能存在的物业费、水费、电费等欠费，具体费用请拍卖竞买人于拍卖前至相关单位自行查询，与评估机构无关。

3、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文进行阅读，特别是“估价的假设和限制条件”应认真阅读，以免使用不当而造成不必要的损失。



二〇二〇年十二月十日

# 目 录

一、估价师声明 .....	5
二、估价假设和限制条件 .....	7
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 .....	14
(六) 价值类型 .....	14
(七) 估价原则 .....	14
(八) 估价依据 .....	17
(九) 估价方法 .....	19
(十) 估价结果 .....	21
(十一) 注册房地产估价师 .....	21
(十二) 实地查勘期 .....	21
(十三) 估价作业期 .....	22
(十四) 估价报告使用期限 .....	22
四、相关附件 .....	23
(一) 估价对象照片 .....	23
(二) 《房屋所有权证》复印件 .....	23

(三) 《南阳市卧龙区人民法院委托书》复印件 .....	23
(四) 房地产估价机构营业执照复印件 .....	23
(五) 房地产估价机构备案证书复印件 .....	23
(六) 注册房地产估价师注册证书复印件 .....	23

## 一、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陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告的分析、意见和结论是我们自己独立、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利害关系，也与估价当事人没有个人利害关系。

4. 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见。

5. 我们依照《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《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）进行分析，形成专业意见和结论，撰写本估价报告。

6. 注册房地产估价师于二〇二〇年十二月二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。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

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。

9. 如发现本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。

## 注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签字日期
王鹏超	4120190149		二〇二〇年十二月十日
赵勇帅	4120190099		二〇二〇年十二月十日

## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

（1）本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

（2）本次估价结果是指在目前房地产市场状况下，估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格。

（3）估价对象在以后能够正常合理的使用和转让，未来正常的使用年限内无确定的不可抗力因素影响，即可以长期使用为假设前提。

（4）估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，不隐瞒或者提供虚假情况和资料。估价委托人提供了《房屋所有权证》复印件等资料，估价人员未能查看产权资料原件，同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价以假设估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料合法、真实、准确、完整为前提，其真实性、合法性、准确性、完整性由估价委托人负责。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

（5）注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，仅限于估价对象的外观、使用状况等情况进行查勘，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题及环境污染问题，符合国家有关技术、质量、环境验收规范，且符合国家有关安全使用标准。



(6) 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。

(7) 本报告估价结果以税费正常负担为假设前提，并未考虑可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。

#### (二) 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。本次评估无未定事项假设。

#### (三) 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。

估价对象为人民法院拟处置房地产，根据房地产司法鉴定估价需要，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。

#### (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、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房屋所有权人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或房屋所有权人、名称、地址等的合理假定。本次评估无不相一致假设。

#### (五) 依据不足假设

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。本次评估无估价依据不足假设。

#### （六）估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。但价值时点之后，在估价报告有限期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

2. 本估价报告书必须完整使用方有效，仅使用本报告部分内容所导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

3. 本估价报告仅供估价委托人按约定估价目的使用及上级主管部门审查使用，未经本机构书面许可，不得提供给上述以外的任何单位和个人，其全部或部分内容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；不得提供给与本报告估价目的无关的单位或个人。

4. 本次估价考虑的是价值时点的市场价格，无法准确考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响，所做的分析系依据常规经验做出的判断，仅供参考。

#### （七）特别说明事项

1. 报告中所使用的货币为人民币。

2. 房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生的结果，在此提醒报告使用者注意。

3. 报告估价结果单价保留整数，总价保留两位小数。

4. 本估价报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算结果可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终以合计结果为准。

5. 本次估价对象在保持持续使用以及未改变房屋装修和结构、使用用途、未转变产权所有人等情况下的估价结论。若估价对象的面积、用途、装修、使用年限、土地使用权取得方式、使用状态、权益状况以及估价目的、价值时点、房地产政策重大调整、市场供需状况等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结果应做相应调整。

6. 本估价报告由河南省豫通房地产评估咨询有限公司负责解释。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托人：南阳市卧龙区人民法院

#### (二) 房地产估价机构

房地产估价机构全称：河南省豫通房地产评估咨询有限公司

法定代表人：刘楠

机构地址：郑州市金水区农业路东 22 号东单元 18 层 62 号

统一社会信用代码：914101057779868093

备案等级：一 级

证书编号：B41010291 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. 估价对象财产范围

估价对象为方城县城关镇高速引线中段人劳局商住小区 1 号楼 1 单元 17 层 1704 建筑面积为 125.44 平方米的成套住宅及其应分摊土地（含室内装饰装修，不包含动产、债权债务等）。

##### 2. 估价对象权益状况

房屋坐落为方城县城关镇高速引线中段人劳局商住小区 1 号楼 1 单元 17 层 1704，房屋所有权人为曹喜乐，房屋所有权证号为方房权证字第

1301017754 号；建筑结构为钢混，规划用途为成套住宅，建筑总层数为 18（含-1）层，估价对象位于第 17 层，建筑面积 125.44 平方米。在价值时点，估价对象房屋无权属纠纷，权属状况明晰，现已被南阳市卧龙区人民法院查封。

### 3. 估价对象实物状况

估价对象实物状况描述分为土地实物状况描述和建筑物实物状况描述两部分。

#### ① 土地实物状况描述

土地实物状况描述包含位置、地形地势、地质、基础设施完备度、宗地内开发程度等因素，详见下表：

1	位置	七峰大道与张騫大道交汇处西南侧；
2	地形地势	宗地形状不规则，地势平坦；
3	地质	地基承载力较高，地质条件较好；
5	基础设施完备度	宗地外部六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）；
6	宗地内开发程度	“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及场地平整）。

#### ② 建筑物实物状况描述

建筑物实物状况描述包含名称、建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建成年份、建筑功能、工程质量、外观、新旧程度、物业管理等因素。详见下表：

1	位置	人劳局商住小区
2	建筑规模	估价对象建筑面积 125.44 平方米；
3	设施设备	有水、电、电梯、宽带网络等设施；
4	建筑结构	钢混；
5	装饰装修	外墙面粉漆；室内客厅、卧室内墙面刷涂料，厨卫内墙面贴瓷片；客厅及卧室铺木地板，厨卫地面铺地砖；客厅及卧室顶棚为涂料，厨卫顶棚铝扣板；室内套装门，塑钢窗；
6	建筑功能	防水、保温、隔热、隔声均较好；

7	空间布局	估价对象为二室二厅一卫，正常层高；
8	工程质量	主体结构坚固，整体质量较好；
9	新旧程度	维护状况良好，新旧程度一般；
10	物业管理	有物业公司管理，物业管理一般。

#### 4. 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、楼层、朝向）、交通状况（道路、公共交通、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）等因素。详见下表：

1	位置状况	坐落	七峰大道与张骞大道交汇处西南侧；
		与重要相关场所距离	距离方城县公安局约 720 米；
		临街状况	不临路；
		楼层	地上建筑总层数为 18（含-1）层，估价对象在第 17 层；
		朝向	南朝向；
2	交通状况	道路	周边主干道七峰大道、张骞大道；
		公共交通	方城 1 路、方城 4 路、方城 9 路等公交线路在附近设站点经过，交通较便捷；
		停车方便程度	有地下停车位，停车较方便；
3	外部配套设施	基础设施	道路、供水、排水、供电、通讯、供气等基础设施完备；
		公共服务设施	河南省方城县人民检察院、方城县公安局、七丰游园、方城县实验小学、方城县第二初级中学、翟庄社区卫生服务中心、方城东城医院、春荣副食超市、百盛超市、中国工商银行、中国农业银行等公共配套设施；
4	环境状况	自然环境	噪音污染程度较低，自然环境状况较好，社区成熟度较高；
		人文环境	周边居民素质较高，小区治安状况较好；
		景观	小区绿化率一般，周边有七丰游园，环境景观较好。

位置图：



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（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. 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。

#### 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。

#### 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。

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。

## （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）《中华人民共和国物权法》（2007年中华人民共和国主席令第62号）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定）；

（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通过）（第三次修正）；

（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通过（第二次修正）；

（5）《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）；

（6）《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号 2014年11月24日，根据2019年3月24日国务院令710号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

(7) 《不动产登记暂行条例实施细则》（2016年1月1日国土资源部令第63号公布根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》修正）；

(8) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2015年4月24日中华人民共和国主席令第25号公布）；

(9) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）；

(10) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释[2016]18号）；

(11) 《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》（法释[2018]15号）；

(12) 《司法鉴定程序通则》（2016年3月2日中华人民共和国司法部令第132号公布）；

(13) 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号，2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过）；

(14) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年12月18日以财政部、国家税务总局令第50号公布；根据2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号公布的《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修订）；

(15) 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）。

## 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) 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布《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) 《房屋所有权证》复印件；
- (2) 《南阳市卧龙区人民法院委托书》；
- (3) 《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》复印件。

## 4. 房地产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) 注册房地产估价师和房地产估价机构掌握的当地房地产市场信息。

## （九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），测算估价对象价值或价格所采用的方法，包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。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。

### 1. 本次估价的思路

本次估价根据估价对象所在区域房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及本次估价目的等，采用比较法、收益法测算估价对象市场价值。

## 2. 估价方法选择

本次评估中，注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法求估价对象的价值，主要基于以下考虑：

(1) 本次估价对象为成套住宅，估价对象所在同一供需圈内类似的交易实例较多，较易收集到可比实例，故本次采用比较法进行估价。

(2) 估价对象为成套住宅，具有潜在租金等经济收入且其所在同一供需圈内同类房地产的租赁案例较多，较易收集到可比租金，故本次估价选用收益法；

(3) 估价对象不能作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，且估价对象所在区域内交通便捷，基础和公用配套设施齐全，社区成熟度较高，二级和三级市场交易活跃，房地产价值增值较大，运用成本法不能如实的反应估价对象的市场价值，故本次不宜采用成本法进行估价。

(4) 根据最高最佳分析，估价对象为已建成并可正常投入持续利用的物业，属于无需更新改造、拆除重建或改变用途的房地产，故本次也不宜采用假设开发法进行估价。

## 3. 估价方法定义

比较法，即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，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。

### （十）估价结果

我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《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《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）等有关法律、法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用比较法、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值为人民币 60.49 万元，大写人民币陆拾万肆仟玖佰元整，合建筑面积单价为 4822 元/平方米。

### （十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签字日期
王鹏超	4120190149		二〇二〇年十二月十日
赵勇帅	4120190099		二〇二〇年十二月十日

### （十二）实地查勘期

二〇二〇年十二月二日

(十三) 估价作业期

二〇二〇年十二月二日至二〇二〇年十二月十日

(十四) 估价报告使用期限

二〇二〇年十二月十日至二〇二一年十二月九日

河南省豫通房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年十二月十日



## 四、相关附件

- (一) 估价对象照片
- (二) 《房屋所有权证》复印件
- (三) 《南阳市卧龙区人民法院委托书》复印件
- (四) 房地产估价机构营业执照复印件
- (五) 房地产估价机构备案证书复印件
- (六) 注册房地产估价师注册证书复印件



方城县城关镇高速引线中段人劳局商住小区1号楼1单元17层1704





估咨

10105

10105

方 房权证

字第 1301017754 号

房屋所有权人	曹喜乐		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	方城县城夫镇高速引线中段人劳局商住小区1号楼1单元17层1704		
登记时间	2013年07月16日		
房屋性质			
规划用途	成套住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	18	125.44	107.37
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	01-51-241	出让	2008 09 08 至 2077 12 19 止

附 记

土地性质：国有



# 南阳市卧龙区人民法院 委托书

(2020)豫 1303 执恢 326 号

河南省豫通房地产评估咨询有限公司：

我院在执行中原银行股份有限公司南阳分行与惠磊,刘晓,于海洋,曹喜乐 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

方城县城关镇高速引线中断人劳局商住小区 1 号楼 1 单元  
17 层 1704 室。



承 办 人：靳志刚      联系电话：

联 系 人：彭帅      联系电话：17637766767

本院地址：



# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
914101057779868093



扫描二维码登录  
'国家企业信用信息公示系统'  
了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 河南省豫通房地产评估咨询有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2005年07月26日

法定代表人 刘楠

营业期限 长期

经营范围

房地产评估、咨询；全国范围内从事土地评估业务；土地规划咨询；资产评估；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）

所

郑州市金水区农业路东22号东单元18层62号



登记机关

2020年08月28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

机构名称：河南省豫通房地产评估咨询有限公司

法定代表人：刘楠  
(执行事务合伙人)

住所：郑州市金水区农业路东22号东单元18层62号

统一社会信用代码：914101057779868093

备案等级：一级

证书编号：B41010294

有效期限：2020年11月13日至2023年11月12日



发证机关(公章)  
二〇二〇年十一月十三日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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.



姓名 / Full name

王鹏超

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410108199302270019

注册号 / Registration No.

4120190149

执业机构 / Employer

河南省豫通房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature



复印件有效

发证机关

No. 00178953



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.



发证机关

No. 00178022



姓名 / Full name

赵勇帅

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

411421199009252813

注册号 / Registration No.

41201900999

执业机构 / Employer

河南省豫通房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-5

持证人签名 / Bearer's signature

只此复印件有效