

涉执房地产处置司法评估报告

豫郑天健评字[2022]SF020027A 号

估 价 项 目：卧龙区文化路 14 号 6 幢 1 单元 202 室
住宅房地产市场价格评估

估 价 委 托 人：南阳市卧龙区人民法院

房地产估价机构：河南天健房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：成宗勳（注册号：4120200030）

任小寅（注册号：4120180158）

估价报告出具日期：二〇二二年二月二十一日

致估价委托人函

南阳市卧龙区人民法院：

根据贵院的委托，我公司注册房地产估价师已经对位于卧龙区文化路 14 号 6 幢 1 单元 202 室的住宅房地产进行了市场价值评估。根据估价目的及相关资料和现场查勘结果，对估价对象做出具体评估，以供参考：

估价对象：根据估价委托人提供的《南阳市卧龙区人民法院委托书》、《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《房屋所有权证存根》、《房屋共有权证存根》、《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》复印件，估价对象为位于卧龙区文化路 14 号 6 幢 1 单元 202 室的房地产，房屋所有权人：柯贤圣，共有人：熊芳，房权证号：宛市房权证字第 0148845 号、宛市房共字第 0148845-1 号。估价对象建筑面积 113.05 平方米，混合结构，建成年份 1997 年，设计用途为住宅。估价对象所在建筑物总层数 6 层，估价对象位于第 2 层（本次估价范围包括估价对象所分摊的国有土地使用权、室内不可移动的装修，不包括其它动产、其它债权债务及其它特许经营权）。

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：二〇二二年二月十六日。

价值类型：市场价值，是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：本公司本着客观、公正、独立的原则，依照中华人民共和国国家标准《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）的要求，根据估价目的，遵循估价原则，依据国家有关政策、法规文件及贵方提供的相关资料，我公司注册房地产估价师经实地查勘，并在认真分析现有资料的基础上，同时结合估价经验和对影响房地产价值因素进行分析，采用科学的估价方法测算得出估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 161.86 万元，大写：人民币壹佰陆拾壹万捌仟陆佰元整（单价：14318 元/m²）。

估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、本次评估以估价委托人提供的《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《房屋所有权证存根》、《房屋共有权证存根》复印件为依据，估价过程中未对估价对象的建筑面积进行测量，参照了估价委托人提供的相关资料。

2、本估价报告结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，即假定房地产进行了适当的营销之后，由了解市场行情的买卖双方，以自愿、公平的交易方式在价值时点进行交易的估计金额。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一致。

3、房地产实际交易价格受处置方式和当事人对房地产市场形势的判断等因素的影响，同时还应考虑房地产的实际权益状况和转让过程中需要缴纳的相关税费。

4、处置房地产时还应考虑租约限制、水电费、物业管理费等的影响。

5、报告使用者在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》等。

法定代表人：



河南天健房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年二月三十一日



目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 估价报告结论成立的假设前提.....	3
(二) 估价报告使用限制.....	5
三、估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
(十四) 估价报告使用期限.....	13
四、相关附件.....	15

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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，但受到本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本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，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)，并参考河南省房地产估价师与经纪人协会下发的《河南省房地产估价技术指引》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已对估价对象外观、室内和周围环境、景观进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观、室内和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分依据估价委托人提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑工程质量进行调查的责任。

6、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不做其他用途，本估价报告必须完整使用，对仅使用其中部分内容所造成的损失，我们不承担责任。

7、本估价报告结果基于估价师的专业判断，没有其他专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

8、估价结果未扣除处置时的登记费用、过户税费、司法诉讼费用及其他应付费用。

9、本次估价未考虑可能与估价对象所有权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

10、我们对估价对象进行评估，并不代表我们对估价对象权属发表意见，与本次估价目的相关行为，各方在使用本报告时，应充分考虑估价对象在权属上的任何瑕疵对其价值的影响。若估价委托人提供的权属资料有误或产权上有任何瑕疵而造成的对房地产市场价格的影响或纠纷与本估价机构和估价师无关。

11、本估价报告依据了估价委托人提供的《南阳市卧龙区人民法院委托书》、《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《房屋所有权证存根》、《房屋共有权证存根》、《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》复印件，估价委托人对资料的真实性、准确性、完整性负责。我们并未核实估价委托人所提供的复印件所载的相关内容是否发生变更，所以评估过程中，我们将以估价委托人提供的资料为评估依据，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。

12、本估价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。

13、本估价报告的使用者应全面阅读报告内容，不得片面、部分理解报告内容，报告使用者因理解、使用报告不当造成的后果，本估价机构和估价师不承担责任。

注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签名盖章	签名日期
成宗勳	4120200030		2022年02月21日
任小寅	4120180158		2022年02月21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. 本次估价以估价委托人提供的《南阳市卧龙区人民法院委托书》、《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《房屋所有权证存根》、《房屋共有权证存根》、《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》复印件等材料为依据，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，其所载内容和实际查勘的估价对象一致。

2. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

5. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

6. 本报告是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。

7. 本次估价结果是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值，是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。

8. 注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，已对房屋安全、公共设施及配套设施、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。

9. 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，估价对象房屋实际建筑面积与《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《房屋所有权证存根》、《房屋共有权证存根》复印件记载建筑面积大致相当。

10. 估价对象应享有公共部位的通行权及水、电、气、暖等公用设施的使用权。

11. 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

2、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。

根据估价委托人提供的《南阳市卧龙区人民法院委托书》、《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《房屋所有权证存根》、《房屋共有权证存根》、《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》复印件，未记载估价对象的土地用途及权属等资料；但是，并不影响房地产正常上市交易，根据注册房地产估价师掌握该小区的资料及估价对象使用情况，本次评估假设估价对象为完全产权的市场化商品房，土地用途及权属与房屋用途及权属一致，容积率等符合相关规划条件（仅在本报告中使用，不做其他用途）。

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。

根据司法鉴定评估目的的需要，本次估价不考虑其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等因素的影响，设定估价对象房屋权益明确，资料来源有依据，权属无异议。

4、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的设定用途、房屋登记用途、土地登记用途、设计用途等用途之间不一致，或房屋权属不动产登记证明、土地权属不动产登记证明等上的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所有权人、名称或地址等的合理假定。

根据估价委托人提供的《南阳市卧龙区人民法院委托书》、《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《房屋所有权证存根》、《房屋共有权证存根》、《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》复印件，

估价对象坐落为位于卧龙区文化路 14 号 6 幢 1 单元 202 室，根据注册房地产估价师现场勘查，估价对象所在楼栋编号为“3”，本次评估以估价委托人提供的《南阳市卧龙区人民法院委托书》、《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《房屋所有权证存根》、《房屋共有权证存根》、《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》复印件为准。

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。

委托方未提供估价对象房地产相关权属证件原件，本次评估估价对象房地产权属状况，依委托方提供的相关权属证件复印件记载为准，并以此前提进行假设评估。

（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委托方使用，不得做其他用途。
3. 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。
4. 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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。
5. 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会使用。
6. 本估价报告自出具日期起有效期一年。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，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，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。
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”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

9. 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。

10. 本报告有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人全称：南阳市卧龙区人民法院

(二) 房地产估价机构

1、估价机构全称：河南天健房地产土地资产评估有限公司

2、法定代表人：冯端阳

3、地址：郑州市金水区姚砦路133号9幢12层1201号

4、营业执照号码：914101056618620384

5、估价机构备案等级：一级

6、备案证书编号：B41010371

(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、估价对象区位状况

位置：估价对象位于卧龙区文化路14号6幢1单元202室的房地产，

详见下图。



(1) 交通状况：估价对象位于文化路与滨河路交叉口东北侧，周围有滨河中路、文化路、红庙路、七一路等主次干道，附近有 K18 路、13 路、K36 路、K9 路等多路公交车经过，同时出入可利用的交通工具亦有出租车，道路通达，交通状况便利。

(2) 外部配套设施状况

①基础设施：估价对象所在区域通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通暖气。

②周边小区：东正颐和府、教育佳苑、万家园滨河鑫苑、三杰阳光家园、广宇同乐新城等。

③教育配套：南阳市第十二中学校、南阳市第十五小学校、南阳市第十三中学、南阳市第四小学校、南阳市第一实验幼儿园等。

④金融配套：中国农业银行（南阳卧龙岗支行）、中国建设银行（南阳七一路支行）、中国工商银行（南阳七一路支行）等。

⑤医疗配套：南阳天伦医院、南阳市第一人民医院等。

⑥生活配套：万德隆（文化路店）、永生超市（红庙路店）、胖冬瓜鲜生、鑫海超市（红庙路店）等。

2、 估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象所在宗地地势平坦，地质条件较好，土地承载力高，与相邻土地无明显高低落差，利于自然排水，开发程度较高，达“七通”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通暖气。

(2) 建筑物实物状况

价值时点经注册房地产估价师现场勘查，根据估价委托人提供的《南阳市卧龙区人民法院委托书》、《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《房屋所有权证存根》、《房屋共有权证存根》、《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》复印件，估价对象为位于卧龙区文化路 14 号 6 幢 1 单元 202 室的房地产，房屋所有权人：柯贤圣，共有人：熊芳，房权证号：宛市房权证字第 0148845 号、宛市房共字第 0148845-1 号。估价对象建筑面积 113.05 平方米，混合结构，建成年份 1997 年，设计用途

为住宅。估价对象所在建筑物总层数6层，估价对象位于第2层。

根据注册房地产估价师现场勘查，估价对象属于南阳市建筑设计院家属院，户型为三室两厅一厨一卫，建筑物外墙干粘石；入户门为防盗门，室内木门，铝合金窗，铝合金封闭阳台；客厅、餐厅地面铺地板砖，内墙面刷乳胶漆，顶棚木吊顶；卧室地面铺地板砖，内墙面贴壁纸，顶棚贴壁纸；厨房、卫生间地面铺地板砖，内墙面贴瓷片，顶棚塑扣板吊顶。价值时点估价对象整体维护状况一般。

估价对象位于卧龙区文化路14号6幢1单元202室，生活配套设施较齐全、完善，绿化一般。

配套状况：水、电、天然气、暖气等配套设施齐全，且功能正常。

3、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《南阳市卧龙区人民法院委托书》、《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《房屋所有权证存根》、《房屋共有权证存根》、《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》复印件，估价对象为位于卧龙区文化路14号6幢1单元202室的房地产，房屋所有权人：柯贤圣，共有人：熊芳，房权证号：宛市房权证字第0148845号、宛市房共字第0148845-1号。估价对象建筑面积113.05平方米，混合结构，建成年份1997年，设计用途为住宅。估价对象所在建筑物总层数6层，估价对象位于第2层。

本次估价不考虑查封、租赁、抵押等因素的影响，设定估价对象房屋权益明确，资料来源有依据，权属无异议。

4、估价对象范围

根据估价委托人提供的《南阳市卧龙区人民法院委托书》、《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《房屋所有权证存根》、《房屋共有权证存根》、《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》复印件，估价对象为位于卧龙区文化路14号6幢1单元202室的房地产，房屋所有权人：柯贤圣，共有人：熊芳，房权证号：宛市房权证字第0148845号、宛市房共字第0148845-1号。估价对象建筑面积113.05平方米，混合结构，建成年份1997年，设计用途为住宅。估价对象所在建筑物总层数6

层，估价对象位于第 2 层（本次估价范围包括估价对象所分摊的国有土地使用权、室内不可移动的装修，不包括其它动产、其它债权债务及其它特许经营权）。

（五）价值时点

根据《房地产估价规范》，估价对象价值时点原则上为估价委托之日或者完成估价对象实地查勘之日，但估价委托另有约定的除外。本次价值时点为完成实地查勘之日，即二〇二二年二月十六日。

（六）价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准，即房地产经过适当营销后，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，不考虑抵押、查封等因素的影响。

（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）；

（2）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

（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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（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》。

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) 《河南省房地产估价技术指引》；
- (4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；
- (5) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》。

3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 《南阳市卧龙区人民法院委托书》；
- (2) 《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》复印件；
- (3) 《房屋所有权证存根》复印件；
- (4) 《房屋共有权证存根》复印件；
- (5) 《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》复印件。

4、本公司及评估人员所搜集掌握的有关资料

- (1) 南阳市房地产市场指数、南阳市房地产动态及相关指标；
- (2) 南阳市房地产交易相关税费标准等；
- (3) 南阳市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
- (4) 现场查勘获得的资料及其他有关资料。

（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

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

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。遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其

他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

4、价值时点原则

估价结果应是估价对象根据估价目的确定的在价值时点的客观合理价格或价值。

5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（九）估价方法

估价方法适用性分析一览表

估价方法	是否选用	是否选用理由说明
比较法	选用	依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）4.1.2-1“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。在估价对象同一供求圈内同类房地产市场存在较多的交易量，房地产市场上类似可比实例较多，且修正、调整体系完善，故选用比较法估价。
收益法	选用	依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）4.1.2-2“估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法”。估价对象设计用途为住宅，可以出租，具有收益，适宜选用收益法。
成本法	不选用	依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）4.1.2-3“估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易案例很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。”估价对象设计用途为住宅，不可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设及考虑估价对象为成熟区域，类似交易案例较多，因此不适宜采用成本法进行计算。

假设开发法	不选用	依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）4.1.2“估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。”此次估价对象为已建成的房地产，没有相应的规划变更文件，不适合用假设开发法。
-------	-----	--

（十）估价结果

本公司秉着客观、公正、独立的原则，依照中华人民共和国国家标准《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）的要求，根据估价目的，遵循估价原则，依据国家有关政策、法规文件及贵方提供的相关资料，我公司注册房地产估价师经实地查勘，并在认真分析现有资料的基础上，同时结合估价经验和对影响房地产价值因素进行分析，采用比较法、收益法测算得出估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 161.86 万元，大写：人民币壹佰陆拾壹万捌仟陆佰元整（单价：14318 元/m²）。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名盖章	签名日期
成宗勳	4120200030		2022 年 02 月 21 日
任小寅	4120180158		2022 年 02 月 21 日

（十二）实地查勘期

二〇二二年二月十六日

（十三）估价作业期

二〇二二年二月十六日至二〇二二年二月二十一日

（十四）估价报告使用期限

自二〇二二年二月二十一日起一年

河南天健房地产土地资产评估有限公司

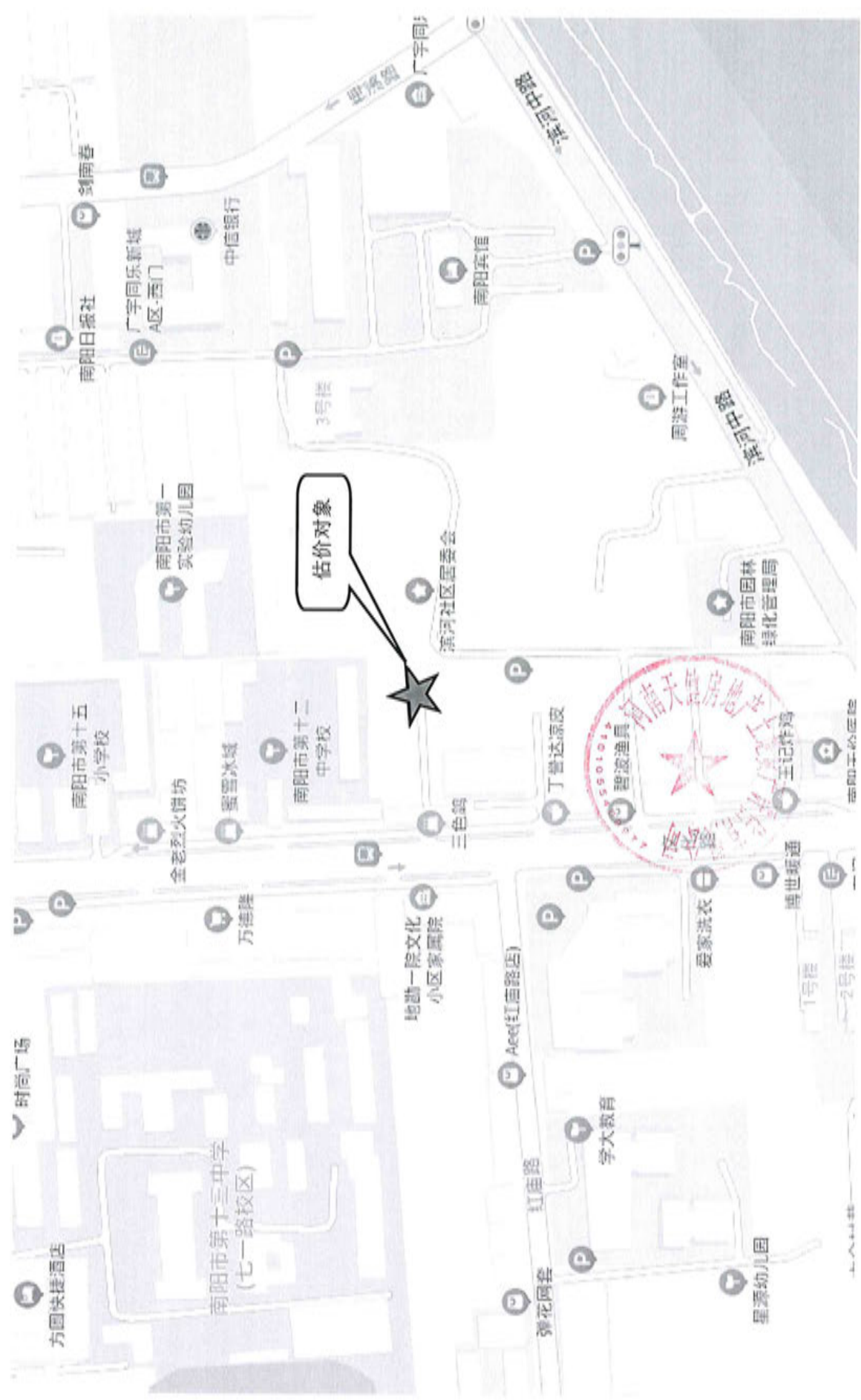
二〇二二年二月二十一日



四、相关附件

- 1、 估价对象位置示意图
- 2、 估价对象照片
- 3、 《南阳市卧龙区人民法院委托书》复印件
- 4、 《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》复印件
- 5、 《房屋所有权证存根》复印件
- 6、 《房屋共有权证存根》复印件
- 7、 《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》复印件
- 8、 估价机构营业执照复印件
- 9、 估价机构备案证书复印件
- 10、 估价师资格证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象照片





南阳市卧龙区人民法院

委托书

(2021)豫 1303 执恢 408 号


河南天健房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行王俊峰与熊芳 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：

卧龙区文化路 14 号（设计院家属院）6 幢 1 单元 202 室。

2021 年 10 月 19 日



南阳市自然资源和规划局不动产登记记载表

打印时间:2021-06-17

不动产权证号	0148845, 0148845-1		原权证号		
所有权人	柯贤圣, 熊芳		产别		
权利人	柯贤圣	证件类型	身份证	证件号码	412901630428151
坐落	卧龙区文化路14号				
权利状态	现房	限制状态		限购登记	查封
原产别					
登记类别	商品房首次登记	来源途径	商品房登记		
其他	附记:				

共有信息

共有人姓名	证件类型	证件号码	共有份额	共有关系
熊芳				

房屋详细情况

幢号	房号	房屋结构	总层数	层数	建筑面积	规划用途	套数
		混合结构		2	113.6m ²	成套住宅	1

查封记录

查封文号	查封机关	查封开始日期	查封解除日期	查封原因	解封情况
(2016)宛龙立协字第05号	南阳市卧龙区人民法院	2016-01-12	2020-01-12		
(2016)豫1303民初5208-1号	卧龙区人民法院	2016-12-02	2016-12-02		
(2017)豫1303执997-1号	南阳市卧龙区人民法院	2017-07-11	2019-07-16		
(2018)豫1303执665号	卧龙区人民法院	2018-08-17	2022-09-10		
(2019)豫1303执恢498号	卧龙区人民法院	2019-09-27	2020-02-11		

南阳市自然资源和规划局

房屋所有权证存根

宛市房权证

字第 0148845

房屋所有权人		柯贤圣					
房屋座落		卧龙区文化路14号6幢1单元202室					
丘(地)号		091		产别			
房屋 状 况	幢号	房号	结 构	房 屋 总层数	所在 层数	建 筑 面 积 (平方米)	设 计 用 途
		6	202	混合	6	2	113.05
共有人		熊芳		等 人		共有权证号自 0148845-1	
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质		国有土地		使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权利 人		权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约 定 期 限	总 销 日期
						1/3子 0148845-1	
附 记		房改全额集资建房					
领 证 人		黄咏梅		校 对 人		郭耕	
领 证 人 签 章				领 证 日 期		2007. 元 . 25	
权 证 印 刷 编 号		00168108		发 证 人			



7.6

房屋共有权证存根

宛市房

共字第

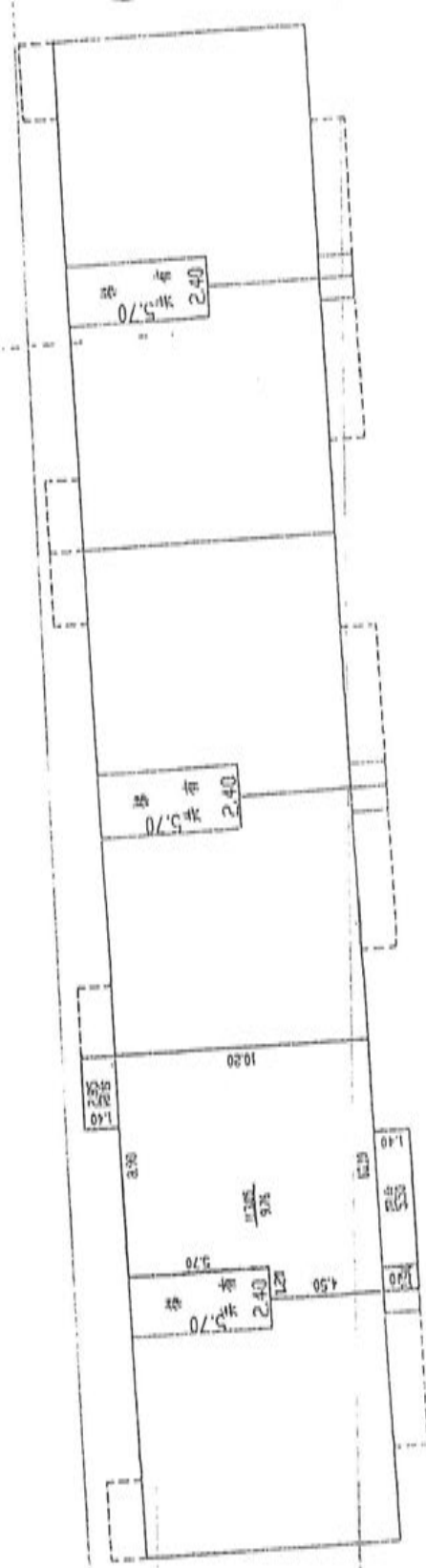
号

房屋共有人	0148845-1		
房屋所有权证持证人	熊芳		
房屋所有权证号	柯贤圣	市	
房屋座落	0148845		
房屋建筑面积(平方米)	卧龙区 文化路14号6幢1单元202室		
共有人所占份额	113.05		
设定他项权利摘要			
权利人	设定日期	共有期限	注销日期
附记			
缮证人	房改全额集资建房	核对人	
领证人签章	黄咏梅	领证日期	2007.9.27 郭琳
权证印刷编号	00138146	发证人	



第 6 幢 / 单元 / 层 / 房

房产坐落	文化路14号	产权证号	0148845	总层数	6	产权面积(m ²)	113.05
房地号	51-102-3-091			所在层数	2		
建筑结构	混合						



10.44

53.94



昆明市房产局

图例 1: 326

昆明市房产局

河南省南阳市卧龙区人民法院 执行裁定书

(2016)豫 1303 执 143-3 号

申请执行人王俊峰，男，汉族，1965年9月5日出生，住南阳市卧龙区谢庄乡谢庄村康庄西组12号，身份证号412924196509050795。

被执行人熊芳，女，汉族，1962年12月25日出生，汉族，住南阳市卧龙区文化路14号，身份证号412924196212254762。

申请执行人王俊峰与被执行人熊芳民间借贷纠纷一案，该案在诉讼中，依据申请执行人诉前保全的申请，本院于(2015)宛龙立民保字第03号民事裁定书及(2015)宛龙立保字第05号协助执行通知书。查封被执行人所有的位于南阳市红庙路336号3楼1单元201室(证号:0136108)、101室(证号:0136106)，南阳市文化路14号6栋1单元202室(证号0148845)。查封即将到期，现依照最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》的解释第四百八十七条、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第二十八条的规定，裁定如下：

一、续行查封被执行人熊芳所有的位于南阳市红庙路336号3楼1单元201室(证号:0136108)、101室(证号:0136106)，南阳市文化路14号6栋1单元202室(证号:0148845)的房产。

二、查封期限为三年。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判员 苑建

二〇一六年一月八日

书记员 周鑫





营业执照

(副本) 1-1

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。



统一社会信用代码
914101056618620384

名称 河南天健房地产土地资产评估有限公司 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 2007年05月09日

法定代表人 冯端阳

营业期限 长期

经营范围 房地产价格评估; 土地价格评估; 测绘服
务; 资产评估。(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)

住所 郑州市金水区姚塔路133号9幢1
2层1201号



登记机关

2020年09月29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：河南天健房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：冯端阳
(执行事务合伙人)

住所：郑州市金水区姚砦路133号9幢12层1201号

统一社会信用代码：914101056618620384

备案等级：一级

证书编号：B41010371

有效期限：2020年01月09日至2022年11月12日



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. 00202712



姓名 / Full name

成宗勤

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410728199411281014

注册号 / Registration No.

4120200030

执业机构 / Employer

河南天健房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

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. 00248062

姓名 / Full name

任小寅

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410523198511164053

注册号 / Registration No.

4120180158

执业机构 / Employer

河南天健房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-26

持证人签名 / Bearer's signature

