

# 涉执房地产处置司法评估报告

豫郑中正评字[2021]121381A 号

估价项目名称：南阳市卧龙区工业路与八一路交叉口名门  
华府1幢1单元403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：河南中正房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：蔡成勇 注册号 4120190085

张 冰 注册号 4120210133

估价报告出具日期：2021年12月01日

## 致估价委托人函

南阳市卧龙区人民法院：

受贵院委托，我公司对卧龙区工业路与八一路交叉口名门华府1幢1单元403室建筑面积为105.21平方米的住宅房地产（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《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》【（2021）豫1303执恢63号】、《房屋所有权证（存根）》《房产分户图》等复印件记载的内容，估价对象位于卧龙区工业路与八一路交叉口名门华府1幢1单元403室，房屋所有权人为张荣建，刘海勤，房屋所有权证号为1401040932-1，1401040932-2，建筑面积为105.21平方米，建筑结构为钢混结构，房屋总层数为32层，所在层数为第4层，建成年份为2010年。

**价值时点：**2021年11月24日（实地查勘之日）。

**价值类型：**市场价值

**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107.95万元，大写：人民币壹佰零柒万玖仟伍佰元整，建筑面积单价为10260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：

秦伟

2021年12月01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	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师	15
(十二) 实地查勘期	15
(十三) 估价作业期	15
(十四) 估价报告使用期限	15
四、附件	16

## 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）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）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2021年11月24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 2021 年 11 月 24 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。

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
蔡成勇	4120190085	 中国注册房地产估价师 注册号:4120190085 执业专用章 41010131022	2021年12月01日
张冰	4120210133	 中国注册房地产估价师 注册号:4120210133 张冰 执业专用章 41010131006	2021年12月01日

## 二、估价的假设和限制条件

### (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《房屋所有权证（存根）》、《房产分户图》等复印件，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《房屋所有权证（存根）》证载建筑面积为准。

(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

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

(二) 估价报告使用的限制条件

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 2021 年 12 月 01 日起至 2022 年 11 月 30 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，亦不得以其他任何方式公开发表。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

机构名称：南阳市卧龙区人民法院

#### (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

估价对象为卧龙区工业路与八一路交叉口名门华府 1 幢 1 单元 403 室，估价对象范围包括房屋及其相应分摊的国有建设用地使用权，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

估价对象坐落于卧龙区工业路与八一路交叉口名门华府 1 幢 1 单元 403 室，位于南阳市卧龙区工业路与八一路交叉口西北侧，即“名门华府”。

## (2) 交通状况

区域内有工业路、八一路、车站北路等多条道路，道路通达，有 8 路、k16 路、15 路、k25 路等多路公交车从附近经过，交通出行较便捷。

## (3) 周围环境状况

估价对象周边自然环境状况较好。附近有大民都市家园、怡祥嘉园、广宇裕华商城、南都秋实苑、盛世龙源等居住社区，居住环境较好。

## (4) 教育医疗

估价对象周边有南阳市第九中学校、南阳市第十四中学校、南阳市第十三中学校、南阳市第十四小学校、南阳市博文高考学校、南阳市第二中学校、南阳市第一人民医院、南阳市中心医院、南阳市第二人民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，基础设施较完善。

估价对象周边有南阳市三里桥综合市场、万德隆（裕华店）、丹尼斯百货（新华店）、中国银行（南阳工业路支行）、中信银行（南阳工业路支行）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名门华府 1 幢，所在楼层为第 4 层，南北朝向。

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

估价对象所在宗地权利属性为国有。估价对象所在宗地形状较规则，有效利用率较高，位于南阳市卧龙区工业路与八一路交叉口西北侧，地势较平坦，土壤无污染，开发程度达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气、通暖气及场地平整。

#### (2) 建筑物实物状况描述

估价对象为卧龙区工业路与八一路交叉口名门华府1幢1单元403室，总建筑面积为105.21平方米，建筑结构为钢混结构，房屋总层数为32层，所在层数为第4层，建成年份为2010年，估价对象为成套住宅，阳台搭建玻璃房，阳台外有延伸，有自建构筑物。

**房产状况：**估价对象属商品房，户型结构为二室二厅一厨一卫，小区物业管理完善。

**装修情况：**估价对象外立面部分贴瓷片，入户为防盗门，窗户为塑钢窗。客厅、餐厅：地面铺地板砖，墙面刷乳胶漆涂料，顶棚造型吊顶；卧室：地面铺地板砖，墙面刷乳胶漆，顶棚部分刷乳胶漆涂料、部分造型吊

项；厨房、卫生间：地面铺防滑地板砖，墙面贴瓷片，顶棚扣板吊顶。

配套设施：水、电、电话、有线电视、宽带网、天然气、暖气、电梯等。

#### 4、估价对象权益状况

依据估价委托人提供的资料，估价对象为卧龙区工业路与八一路交叉口名门华府1幢1单元403室，房屋所有权人为张荣建，刘海勤，房屋所有权证号为1401040932-1，1401040932-2，土地权属性质为国有；因申请执行人王中江与被执行人葛明森、王亚志、张荣建合同纠纷一案，估价对象于价值时点已进入司法程序。

#### （五）价值时点

2021年11月24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、合法的原则及最高最佳使用原则、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。

##### 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。

##### 3、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。最高最佳利用应是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

#### 4、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。

#### 5、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。

### （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）；

（2）《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第三次修正）；

（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第三次修正）；

（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）。

#### 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/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

(3) 《河南省房地产估价技术指引》；

(4) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》。

### 3、估价取值依据

(1) 估价委托人提供的《南阳市卧龙区人民法院委托书》【(2021)豫1303执恢63号】复印件；

(2) 估价委托人提供的《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》【(2021)豫1303执恢63号】复印件；

(3) 估价委托人提供的资料《房屋所有权证(存根)》、《房产分户图》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。估价对象用途属于住宅，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。估价对象规划用途为成套住宅，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



107.95 万元，大写：人民币壹佰零柒万玖仟伍佰元整，建筑面积单价为 10260 元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
蔡成勇	4120190085		2021 年 12 月 01 日
张 冰	4120210133		2021 年 12 月 01 日

(十二) 实地查勘期

2021 年 11 月 24 日

(十三) 估价作业期

2021 年 11 月 24 日至 2021 年 12 月 01 日。

(十四) 估价报告使用期限

2021 年 12 月 01 日至 2022 年 11 月 30 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《南阳市卧龙区人民法院委托书》【（2021）豫 1303 执恢 63 号】复印件
- 4、估价委托人提供的资料《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》【（2021）豫 1303 执恢 63 号】复印件
- 5、估价委托人提供的资料《房屋所有权证（存根）》、《房产分户图》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

南阳市卧龙区工业路与八一路交叉口名门华府1幢1单元403室



以上照片拍摄于 2021年 11月 24日  
河南中正房地产资产评估有限公司



估价对象位置示意图



# 南阳市卧龙区人民法院

## 委托书

(2021)豫1303执恢63号

河南中正房地产资产评估有限公司：

我院在执行王中江与葛明森,王亚志,张荣建 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：

卧龙区工业路与八一路交叉口名门华府4幢2单元202室。

名门华府4幢单元202室

2021年03月24日





承 办 人：姚林涛      联系电话：

联 系 人：徐阁      联系电话：17603776126

本院地址：

# 河南省南阳市卧龙区人民法院

## 执行裁定书

(2021)豫1303执恢63号

申请执行人：王中江，男，汉族，1970年12月29日出生，住河南省南召县南河店镇苇湾村皮东组27号，身份证号码：412921197012293615。

被执行人：葛明森，男，汉族，1969年12月7日出生，住河南省社旗县小火神庙22号，身份证号码：420111196912075516。

被执行人：王亚志，男，汉族，1969年10月3日出生，住河南省南阳市卧龙区大官庄街2号，身份证号码：412901196910032011。

被执行人：张荣建，男，汉族，1958年5月20日出生，住河南省社旗县郝寨村王营村杨树岗，身份证号码：41292819580520311X。

申请执行人王中江与被执行人葛明森、王亚志、张荣建民间借贷纠纷一案，申请执行人依据已经发生法律效力河南省南阳市卧龙区人民法院（2015）宛龙民二初字第344号民事判决书，于2021年1月19日向本院申请恢复执行，本院依法予以受理。本院已向被执行人葛明森、王亚志、张荣建发出执行通知书，责令被执行人在三日内自觉履行生效法律文书确定的义务。本院于2018年7月3日查封了被执行人张荣建及案外人刘海勤共有的位于河南省南阳市卧龙区工业路与八一路交叉口名门华府1幢1单元403室房产一处（产权证号：1401040932-1）及河南省南阳市卧龙区工业路



与八一路交叉口名门华府4幢2单元202室房产一处(产权证号:1401040931-1)。因被执行人至今未履行已生效法律文书确定的义务,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条、《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》第二条、第十条、第二十六条、第三十七条之规定,裁定如下:

拍卖、变卖被执行人张荣建及案外人刘海勤共有的位于河南省南阳市卧龙区工业路与八一路交叉口名门华府1幢1单元403室房产一处(产权证号:1401040932-1)及河南省南阳市卧龙区工业路与八一路交叉口名门华府4幢2单元202室房产一处(产权证号:1401040931-1)。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 吕民革

代理审判员 彭 帅

代理审判员 徐 阁

二〇一〇年三月十一日

书 记 员 徐敬琳



## 房屋所有权证（存根）

登记类别： 商品房售给个人

登记编号： 2014129616

产权证号： 1401040932-1

房屋所有权人： 张荣建

房屋坐落： 卧龙区工业路与八一路交叉口名门华府1幢1单元403室

丘（地）号： 100010285973

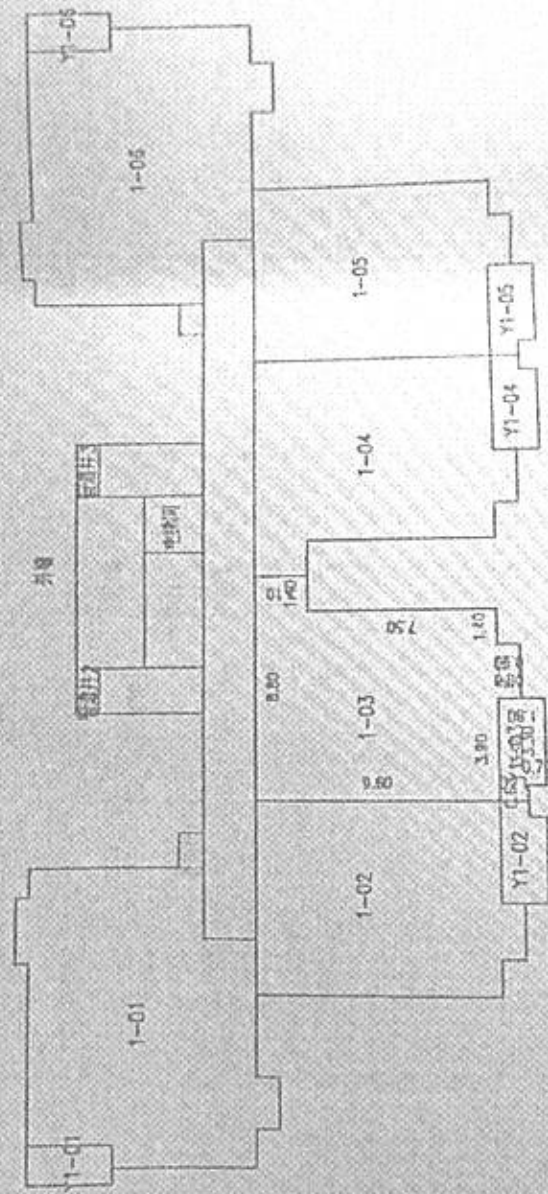
产 别： 私产

幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层次	建筑面积 (平方米)	设计 用途
1	403	钢混	32	4	105.21	成套住宅
共有人 刘海勤 等1 人			产权证号 1401040932-1至1401040932-2			
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			使用年限： 至			
附 记						
土地性质： 国有						
缮证人： 黄咏梅			缮证日期： 2014-12-29			
领证人： <i>沈红</i>			领证日期： <i>2015.1.5</i>			
权证印刷编号： <i>00376869</i>			发证人： <i>李</i>			



# 房屋分户图

丘号	53-101-4-067	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积,平方米	82.47
幢号	1	层数	32(1至32)	共有分摊面积,平方米	22.74
户号	1-03	层次	4	产权面积,平方米	105.21
座落	工业路与八一路交叉口(名门华府)			建成年份	2010





# 营业执照

(副本)<sub>(1-1)</sub>

统一社会信用代码  
914101057270368214



扫描二维码  
“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 河南中正房地产资产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 姜伟



经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估、工程造价、工程造价咨询(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)

注册资本 贰佰零伍万圆整  
成立日期 2001年04月11日  
营业期限 长期  
住所 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



登记机关

2021年03月29日

本复印件仅作为本业务报告附件使用，复印无效

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过市场主体信用信息公示系统报送年度报告。

国家市场监督管理总局监制



# 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：河南中正房地产资产评估有限公司

法定代表人：秦伟  
(执行事务合伙人)

住所：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

统一社会信用代码：914101057270368214

备案等级：一级

证书编号：B41010131

有效期限：2021年05月31日至2024年05月30日



发证机关(公章)  
二〇二四年五月十一日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

复印无效

本复印件仅作为业务报告附件使用，复印无效

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人经注册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 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 provide appraisal practices and to sign on appraisal reports.



No. 00242831

本复印件仅作为本业务报告附件使用,复印无效

姓名 / Full name

张冰

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

410183198701010025

注册号 / Registration No.

4120210133

执业机构 / Employer

河南中正房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-1

持证人签名 / Bearer's signature



本复印件仅作为本业务报告附件使用，复印无效

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  
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. 00178006

姓名 / Full name

蔡成勇



性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

612430196909230012

注册号 / Registration No.

4120190085

执业机构 / Employer

河南中正房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-5

持证人签名 / Bearer's signature