
涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：河南省南阳市卧龙区北京南路 489 号西施
兰花园 3 幢 2 单元 2403 室张翼、梁景伟
所属成套住宅房地产市场价格价值估价项目

估价委托人：南阳市卧龙区人民法院

估价机构：河南兆华房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王红伟（注册号 4120130059）

陈林林（注册号 4120210091）

估价报告出具日期：二〇二二年七月十四日

估价报告编号： ZH 2022—175 号

致估价委托人函

南阳市卧龙区人民法院：

我们接受贵单位的委托，为了人民法院依法处置财产的需要，遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用合理的估价方法，对张翼、梁景伟所属的位于河南省南阳市卧龙区北京南路 489 号西施兰花园 3 幢 2 单元 2403 室成套住宅在价值类型和估价假设前提下的市场价值进行了专业分析、测算和判断。

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：坐落于河南省南阳市卧龙区北京南路 489 号西施兰花园 3 幢 2 单元 2403 室住宅用房，具体范围包括位于该位置属产权人张翼、梁景伟所有建筑面积为 118.43 平方米的房屋，及其应分摊的国有建设用地使用权、以及房屋的配套设备、附属设施和室内不可移动装饰、装修。不包括位于该房地产内的可移动物品及其债权债务等其他财产或者权益。

根据估价委托人提供的《南阳市卧龙区人民法院委托书》（2022）豫 1303 执恢 242 号、《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》（复印件）、《查询信息》（复印件）、《南阳市房产分层分户图》（复印件）等资料及现场勘查显示，不动产权证号为 1601016966-1、1601016966-2，所有权人张翼、梁景伟，房屋共同共有，坐落于河南省南阳市卧龙区北京南路 489 号西施兰花园 3 幢 2 单元 2403 室，估价对象所处建筑物总层数 27 层（含负一层），所在地上第 24 层，建筑面积 118.43 平方米，房屋结构为钢筋混凝土结构，规划用途为成套住宅，土地用途为城镇住宅用地，取得方式为国有出让。

价值时点：2022 年 06 月 30 日

价值类型：市场价值。即设定估价对象产权合法，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：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照《房地产估价规范》，采用比较法、收益法等估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点且在价值类型设定条件下的房地产市场价值为：人民币 1056396 元（取整）（大写：人民币壹佰零伍万陆仟叁佰玖拾陆元整）。折合建筑面积单价 8920 元/m²。

特别提示：

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告，提请报告使用人在使用本估价报告前认真阅读报告全文，另请特别关注本估价报告中的“估价假设和限制条件”和“价值类型”。本估价报告使用期限至 2023 年 07 月 13 日止。

- （一） 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；
- （二） 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；
- （三） 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；
- （四） 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发

生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

- (五) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构做出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审，相关费用由异议人垫付。
- (六) 估价师已按有关规定考虑涉执房地产处置相关的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。
- (七) 评估对象被迫转让及处置后被执行人可能会不自愿配合交付。
- (八) 根据估价委托人提供的2份《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《南阳市房产分层分户图》（复印件）显示：房屋建筑面积不一致（分别为117 m²和118.43 m²），经发函与估价委托人确认：河南省南阳市卧龙区北京南路489号西施兰花园3幢2单元2403室的建筑面积为118.43 m²，并以此为估价前提。



目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	5
估价假设和限制条件	7
一、本次估价的假设前提	7
二、估价报告使用限制	9
房地产估价结果报告	11
一、估价委托人	11
二、估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价依据	13
八、估价原则	15
九、估价方法	16
十、估价结果	17
十一、估价人员	18
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业期	18
十四、估价报告使用期限	18
附 件	19

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实，是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、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，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘：我单位估价人员于 2022 年 06 月 30 日对估价对象内外部和周围环境、景观等进行了实地查勘，并做了实地查勘记录和现状拍照，我们对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和目前维护管理状况，经现场查勘，估价对象建筑面积基本和估价委托人提供的资料记载建筑面积大体相当，我们不承担对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
7. 本报告得出的估价结果，仅为人民法院依法处置估价对象提供参考依据。
8. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。
9. 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。

10. 委托方提供的资料的真实性、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价值发表意见。若因资料失实或有隐匿而导致评估结果失实的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

11. 本评估报告未经估价机构同意不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位或个人提供，报告的全部或部分及任何参考资料均不允许公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其它任何方式发表于任何公开媒体上。

12. 本估价报告由河南兆华房地产评估咨询有限公司负责解释。

注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
王红伟	4120130059		2022年07月14日
陈林林	4120210091		2022年07月14日

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了《南阳市卧龙区人民法院委托书》(2022)豫1303执恢242号、《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》(复印件)、《南阳市房产分层分户图》(复印件),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. 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》(复印件)、《南阳市房产分层分户图》(复印件)为依据,估价人员未对此部分的建筑面积进行专业测量,经现场查勘观察,估价对象建筑面积数量基本和估价委托人提供的资料记载建筑面积大体相同。

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、知晓房地产市场行情;
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易;
- (5) 不存在购买方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。

6. 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。

7. 根据委托方提供的资料未明确显示估价对象存在租赁权、用益物权及占用使用情况,注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况,本次评估假定不存在租赁权、用益物权及占用使用情况。

8. 根据注册房地产估价师了解司法拍卖的惯例,拍卖过程中所产生的评估费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般从财产处置价款中扣除,本次估价假定估价对象在拍卖过程中所产生的评估费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣,此次评估结果不扣除上述费用。

9. 市场供应关系、市场结构保持稳定,未发生重大变化或实质性改变。

10. 按照法律法规规定,转让人和买受人交易税费各自负担。

(二) 未定事项假设

未定事项假设指对估价所必须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。

本估价项目无未定事项假设。

(二) 背离事实假设

背离事实假设是指估价对象为人民法院查封拟处置房地产,根据房地产司法鉴定估价需要,不考虑其他优先受偿权及租赁、抵押、查封等因素的影响。

本估价项目无背离事实假设

(三) 不相一致假设

不相一致假设是指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、

地址的合理假定。本估价项目无不相一致假设。

（四）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。本估价项目无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1. 本估价报告的估价结果仅为人民法院依法处置估价对象提供参考依据，估价报告按照既定目的提供给估价报告使用者使用，若改变估价目的及使用条件，本报告估价结果无效，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2. 估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值，若估价的假设前提、估价依据发生变化，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

3. 估价结果中的市场价值是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，估价结果亦不是买卖成交价。

4. 本估价报告的有效期限为自估价报告出具之日起壹年内有效。如超过有效期，或价值时点之后、估价报告有效期之内估价对象状况如质量及价格标准等发生变化或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等房地产市场状况发生变化，对估价结果产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，估价委托人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。

5. 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。本估价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。

6. 本估价报告未经估价机构同意不得向估价委托人、与本次估价目的相关的单位或个人以及报告审查部门之外的单位或个人提供。任何单位和个人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。

7. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

8. 本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：南阳市卧龙区人民法院

二、估价机构

河南兆华房地产评估咨询有限公司

法定代表人：张 振

住 所：周口市交通路中段周口国贸 A29-20

备 案 等 级：二 级

证 书 编 号：B41270102

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

（一）估价对象范围

估价对象位于河南省南阳市卧龙区北京南路 489 号西施兰花园 3 幢 2 单元 2403 室，具体范围包括位于该位置属产权人张翼、梁景伟所有建筑面积为 118.43 平方米的房屋，及其应分摊的国有建设用地使用权、以及房屋的配套设备、附属设施和室内不可移动装饰、装修。不包括位于该房地产内的可移动物品及其债权债务等其他财产或者权益。

（二）估价对象区位状况

（1）位置（座落）：估价对象位于河南省南阳市卧龙区北京南路 489 号西施兰花园 3 幢 2 单元 2403 室。

（2）交通：估价对象附近有北京南路、躬耕路等多条主次干道，交通路网密度大，出行比较便利。

（3）基础设施：该区域基础设施为“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通天然气）。

(4) 公共服务设施：附近有南阳市第二十三小学、南阳市第八中学校、南阳医学高等专科学校，南阳金石中医院、南阳医专二附院分院，中国邮政储蓄银行、中原银行、中国建设银行，周围有禄康源时尚生活广场、王府饭店红事会影院酒店等超市量贩、药房、餐馆等，公共配套设施较齐全。

(5) 周边概况：估价对象所在区域自然环境状况较好，绿化率较高。龙港花园、明伦现代城等物业小区分布周边，居住氛围较浓厚。

估价对象所在区域内居住小区较多，人流量大，人文环境较好，周边街道较整洁。噪音污染程度较低，自然环境状况、景观较好。

(三) 土地状况

其所在宗地地形平坦，地势条件较好，地质结构稳定。该处土地开发程度已达到“六通一平”，即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气及场地平整，且保证率高。

(四) 权益状况

估价对象系位于河南省南阳市卧龙区北京南路 489 号西施兰花园 3 幢 2 单元 2403 室成套住宅。根据估价委托人提供的《南阳市卧龙区人民法院委托书》(2022)豫 1303 执恢 242 号、《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》(复印件)、《查询信息》(复印件)、《南阳市房产分层分户图》(复印件)等资料及现场勘查显示，不动产权证号为 1601016966-1、1601016966-2，所有权人张翼、梁景伟，房屋共同共有，坐落于河南省南阳市卧龙区北京南路 489 号西施兰花园 3 幢 2 单元 2403 室，估价对象所处建筑物总层数 27 层(含负一层)，所在地上第 24 层，建筑面积 118.43 平方米，房屋结构为钢筋混凝土结构，规划用途为成套住宅，土地用途为城镇住宅用地，取得方式为国有出让。

(五) 实物状况

估价对象所处3幢建筑物总层数27层（含负一层），估价对象所在地上第24层，钢筋混凝土结构，南北朝向，共2个单元，估价对象所在2单元，两梯三户，东户、中户、西户，估价对象位于东户。3号楼外立面为外墙漆，彩铝窗，公共部分地板砖地面，瓷砖墙面，顶棚粉刷涂料，3号楼配备强电系统，弱电系统，消防系统，灯光照明系统，给排水、通电、通讯齐全；估价对象入户防盗门，毛坯房，室内空间布局为3室2厅1厨1卫，室内水泥地面，水泥墙面，顶棚粉刷涂料，水电齐全，天然气已入户。估价对象所在建筑物基础主体稳固，承重墙体垂直，无倾斜，楼体外观维护状况良好。

五、价值时点

本次估价的时点确定为完成估价对象实地查勘之日：2022年06月30日（查勘之日）。

六、价值类型

（一）市场价值。即设定估价对象产权合法，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。

（二）估价对象房地产规划用途为住宅，房屋为目前现状条件下，包含房屋配套设施、附属设施等，在价值时点设定产权合法。

七、估价依据

（一）国家或地方法律、法规及规章、文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23号）
4. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日）

6. 《不动产登记暂行条例》（国务院令 第 656 号）
7. 《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）
8. 《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）
9. 《最高人民法院关于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）
10. 《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）
11. 《住房城乡建设部关于贯彻实施资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知》（建房〔2016〕275号）
12. 《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》（豫高法〔2014〕151号）

（二）有关技术标准

1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）
2. 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）
3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》
4. 河南省房地产估价师与经纪人协会关于修订发布《河南省房地产估价技术指引》（1-3号）的通知（豫房估协〔2015〕25号）
5. 《河南省房地产估价技术指引之四（试行）——营业税改征增值税后房地产估价中应注意的问题》（豫房估协〔2016〕22号）
6. 《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》
7. 《河南省房地产估价技术指引之六——收益法中直接资本化法运用应注意的问题》

8. 《河南省房地产估价技术指引之七——收益法运营费用中房屋维修费的计算》

9. 《河南省房地产估价技术指引之八——住宅估价中应注意的问题》

10. 河南省房地产估价师与经纪人协会关于印发《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》的通知（豫房估协〔2018〕16号）

（三）委托方提供的资料

1. 《南阳市卧龙区人民法院委托书》（2022）豫 1303 执恢 242 号；
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. 《南阳市房产分层分户图》（复印件）（复印件）；
4. 《查询信息》（复印件）

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

1. 估价机构掌握和搜集、整理的资料

- ① 南阳市城市总体规划；
- ② 南阳市相关统计资料；
- ③ 南阳市房屋、土地市场资料；
- ④ 南阳市建筑成本费用资料；
- ⑤ 其它资料。

2. 估价人员掌握和搜集、实地查勘资料

- ① 估价对象现状及利用状况调查资料；
- ② 估价对象所在区域繁华度、交通状况、环境条件、基础设施条件、公共服务及教育设施条件、住宅市场等调查资料。

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使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员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。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，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。

（四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（五）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

根据估价目的及估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《房地产估价规范》，结合估价对象所在区域的房地产市场情况和收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象的评估方法。

（一）采用的方法

1. 估价对象属成套住宅房地产，估价对象所处区域在价值时点近期有较多的相同用途物业的市场交易实例，故本次评估宜选取比较法进行

估价；

2. 估价对象具有稳定的租金收益，且同一区域内类似房地产租赁市场活跃，租金及费用等资料较易收集，属于收益性房地产，因此，宜采用收益法估价。

（二）不采用的方法

本次对住宅用房地产市场价值进行评估，从理论上讲，假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，不适用继续使用的住宅用房估价，因此不能选用假设开发法。虽然理论上对住宅用房估价也可采用成本法，但考虑住宅相关的规划资料、经济技术指标资料等无法客观取得，难以合理确定其土地取得费，达不到采用成本法评估应具备的技术条件。

综上所述，本次估价采用比较法、收益法进行估价。

比较法是指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。公式：

比较价值=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。公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V-收益价值； A_i -期间收益； V_t -期末转售收益； Y_i -未来第*i*年的报酬率； Y_t -期末报酬率；*t*-持有期。

（三）估价技术路线

首先分别采用比较法和收益法求取估价对象的比较价值和收益价值，然后以比较价值和收益价值的加权平均数作为估价对象的市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在

认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点且在价值类型设定条件下的房地产市场价值为：人民币 1056396 元（取整）（大写：人民币壹佰零伍万陆仟叁佰玖拾陆元整）。折合建筑面积单价 8920 元/m²。

十一、估价人员

执行估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王红伟	4120130059		2022 年 07 月 14 日
陈林林	4120210091		2022 年 07 月 14 日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师 2022 年 06 月 30 日进入估价对象现场，并于 2022 年 06 月 30 日完成实地查勘工作。

十三、估价作业期

自 2022 年 06 月 30 日至 2022 年 07 月 14 日。

十四、估价报告使用期限

本报告自估价报告提交之日 2022 年 07 月 14 日起壹年内有效。

河南兆华房地产评估咨询有限公司



附 件

- 一、 南阳市卧龙区人民法院委托书（复印件）
- 二、 估价对象位置图
- 三、 估价对象现场查勘情况
- 四、 估价对象外部照片
- 五、 估价对象相关资料（复印件）
- 六、 房地产估价机构营业执照（复印件）
- 七、 房地产估价机构资质证书（复印件）
- 八、 房地产估价师注册证书（复印件）

南阳市卧龙区人民法院

委托书

(2022)豫 1303 执恢 242 号

河南兆华房地产评估咨询有限公司：

我院在执行薛印堂与梁景伟 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：

河南省南阳市卧龙区北京南路 489 号西施兰花园 3 幢 2 单元 2403 室。



位置图

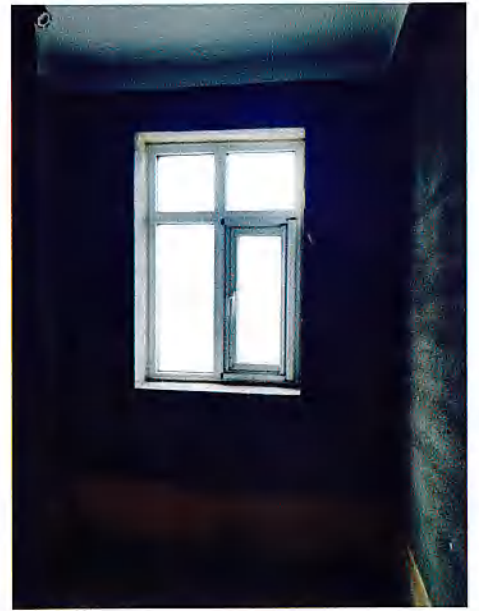


估价对象实地查勘情况

河南兆华房地产评估咨询有限公司估价人员，南阳市卧龙区人民法院工作人员，申请执行人，其他有关人员于 2022 年 06 月 30 日对河南省南阳市卧龙区北京南路 489 号西施兰花园 3 幢 2 单元 2403 室进行了实地查勘和现场拍照。上述人员在《房地产查勘记录表》上签字确认。

河南兆华房地产评估咨询有限公司





62

南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表

打印时间:2021-06-10

不动产权证号	1601016966-1, 1601016966-2		原权证号	1501040190	
所有权人	张翼, 梁景伟			产别	
主权利人	张翼	证件类型	身份证	证件号码	412932196707122323
坐落	卧龙区北京南路489号西施兰花园3幢2单元2403室				
权利状态	现势	限制状态		限制登记	查封
原产权人	西施兰(南阳)药业有限公司				
登记类别	一般转移		登记原因	商品房转移	
其他	该数据为房管移交数据, 请业务人员核对后再进行办理 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
梁景伟	身份证	412932196911232319		

房屋详细信息

幢号	房号	房屋结构	总层数	所在层	建筑面积	规划用途	套数
10GB00003F		钢筋混凝土结构	26	24	117	成套住宅	1

封户信息

查封文号	查封机关	查封开始日期	查封结束日期	查封原因	续封情况
(2019)豫1303执2861号	卧龙区人民法院	2019-08-21	2022-08-20		

南阳市自然资源和规划局

南阳市自然资源和规划局不动产登记记载表

打印时间:2021-06-10

不动产权证号	1601016966-11601016966-2		原权证号		
所有权人	张翼, 梁景伟			产别	
主权利人	张翼	证件类型	身份证	证件号码	412932196707122323
坐落	河南省南阳市卧龙区卧龙岗街道飞龙社区北京南路489号西施兰花园3幢2单元2403室				
权利状态	现房	限制状态		限制登记	抵押
原产权人					
登记类别	房地产权补录		登记原因	所有权补录	
其他					

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
梁景伟	身份证	412932196911232319		

土地详细信息

宗地代码	测绘图幅号	权利性质	取得方式	土地用途	宗地面积	使用权(分摊)面积
411303003010GB00003		国有建设用地使用权	国有出让	城镇住宅用地	13329.8	6.16

房屋详细信息

幢号	房号	房屋结构	总层数	所在层	建筑面积	规划用途	套数
3幢	2403	钢筋混凝土结构	27	第24层	118.43	住宅	1

抵押信息

他项权证号	20170024933	抵押情况	房地产权抵押	最高债权数额	0
抵押权人	中国建设银行股份有限公司南阳分行			债权数额	290000
起始日期	2013-11-25			终止日期	2028-11-25

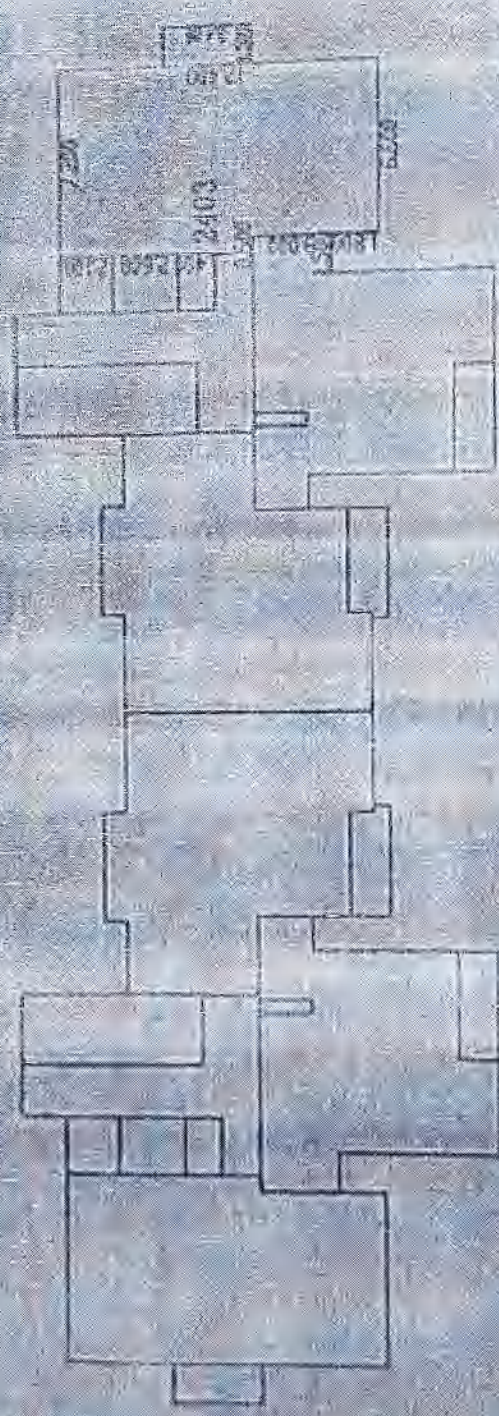
南阳市自然资源和规划局



南阳市房产分户图

房产坐落	卧龙区北环路南段北和南段489号31层3单元2403室	建筑面积	201.3	套内建筑面积(㎡)	91.62
房屋地址	19-140-11楼(西单元)-020-3 (201506-239)	建成年份	2013	共有分摊面积(㎡)	28.645
总层数	25	地上层数	26	产权分摊(㎡)	118.16
		地下层数	0		

1:300



2015年06月12日

比例 1:300

制图人: 马高亮

现场复核人: 杨定国

复核人: 胡斌

基本信息 | 房地信息 | 实验材料 | 审核意见 | 其他查询信息 | 工用老卷 批号: 2016817

原证号	合同号	原证号码	原卷号
13795875	13795875	13795875	100010300786
合同时间	合同时间	合同签订时间	合同签订时间
2013-07-31	2013-07-31	2013-07-31	2013-07-31
卷号	评估价格		
100010302423	484361		
房屋坐落	房屋坐落		
卧龙区	卧龙区		
大房采集	查看人像	查阅证件	1 / 2
产权	产权	权利种类	所有权
张翼	张翼	工作单位	共有情况 共同共有
河南省南阳市宛城区长江路300号	河南省南阳市宛城区长江路300号		
证件类型	证件类型	证件号码	联系电话 15716655152 139
身份证	身份证	412932196707122323	
女	女	出生日期	1967-07-12
产权来源	市场买卖	户籍所在地	市内
李鹏	李鹏	联系电话	
代理人	代理人	与产权人关系	夫妻
		产权比例	
人像采集	查看人像	读取证件	查阅证件
			1 / 1
转让方姓名	西施兰 (南阳) 药	权利种类	
证件名称		证件号码	
代理人		联系电话	

38

厂用老卷 批号 2016817

基本信息 房地信息 | 交验材料 | 审核意见 | 其他查询信息

土地证号 地号 土地面积

土地性质 年期 使用期限

取得方式

停用用途

已限制 已抵押 序号 1 1/1 路

侧经幢号	3	侧经户号	2403	单元	2
坐落幢号	3	总层数	26	地下层数	
所在层数	24	坐落户号	2403	建筑结构	钢混
建成年份	2015	套数	1	间数	
套内面积	91.53	占地面积		建筑面积	118.43
阳台面积		分摊面积	26.89	规划用途	成套住宅
评估价		有无电梯		房屋性质	
CAD图					
四墙/至	共				
	南共				
	西共				
	北共				

86

对象 | 材料 | 查询结果

<input checked="" type="checkbox"/>	抵押	
<input type="checkbox"/>	限制	20211209 卧龙区北京南路489号西施兰花园3幢2单元2403室
<input type="checkbox"/>	限制	20210125 卧龙区北京南路489号西施兰花园3幢2单元2403室 412932196707122323
<input type="checkbox"/>	证已转移变更	20197469 卧龙区北京南路489号西施兰花园3幢2单元2403室 412932196707122323
<input type="checkbox"/>	无	



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 014116006871302306

(1-1)

名称	河南兆华房地产评估咨询有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	周口市交通路中段周口国贸A29-20
法定代表人	张振
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2009年04月08日
营业期限	2009年04月08日至2039年04月07日
经营范围	房地产评估咨询、土地评估咨询、资产评估(凭资质证书经营)。 (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07月06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：河南兆华房地产评估咨询有限公司

法定代表人：张振
(执行事务合伙人)

住所：周口市交通路中段周口国贸A29-20

统一社会信用代码：914116006871302306

备案等级：二级

证书编号：B41270102

有效期限：2021年11月23日至2024年11月22日



本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. 00284152

姓名 / Full name

王红伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

4127011970111292016

注册号 / Registration No.

4120130059

执业机构 / Employer

河南兆华房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-07

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。

本证书合法持有者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. 00241522

姓名 / Full name

陈林林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

412727198807057415

注册号 / Registration No.

4120210091

执业机构 / Employer

河南兆华房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-18

持证人签名 / Bearer's signature

