

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：南阳市卧龙区车站南路与北京路交汇处明伦现代城4号楼1单元1层105室住宅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：河南盛富达房地产评估有限公司

注册房地产估价师：潘冀强（注册号：4120190162）

赵艳丹（注册号：4120210100）

估价报告出具日期：2021年12月02日

估价报告编号：豫SFD估字[2021]231812003号

## 致估价委托人函

南阳市卧龙区人民法院：

受贵院委托，我公司注册房地产估价师潘冀强、赵艳丹对陈怀颂拥有产权的位于南阳市卧龙区车站南路与北京路交汇处明伦现代城4号楼1单元1层105室住宅房地产（共一处一套房地产，此次评估房屋建筑面积为118.34 m<sup>2</sup>）进行市场价值评估。根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，对估价对象于价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价报告摘要如下：

**估价对象：**估价对象房地产基本状况如下表：

1	坐落	南阳市卧龙区车站南路与北京路交汇处			
2	名称	明伦现代城4号楼1单元1层105室住宅			
3	范围	包括房屋及分摊的土地使用权（不含室内可移动物品及其他债权债务等）			
4	规模	房屋建筑面积118.34 m <sup>2</sup> 及其分摊的土地使用权面积。			
5	用途	规划用途	普通住宅	实勘用途	普通住宅
6	权属	买受人	陈怀颂	合同号	8-04-01-0105-Z

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值类型：**房地产市场价值。

**价值时点：**二〇二一年十一月十九日。

**估价方法：**比较法和收益法

**估价结果：**注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，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，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的市场评估价值为 98.25 万元，大写：人民币玖拾捌万贰仟伍佰元整，折合建筑面积单价见下表：

买受人	合同号	幢号/ 户号	房屋 结构	所在层/ 总层数	用途	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	价值 (万元)
陈怀颂	8 04 01 0105 Z	4/105	钢混	1/28	普通 住宅	118.34	8302	98.25
合 计						118.34		98.25

#### 特别提示：

1. 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。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够一致。

2. 本次评估价值为估价对象在价值时点转让税费正常负担下的价格即买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格。

3. 处置住宅房屋还应考虑是否拖欠水电费、物业管理费等。

4. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，认真阅读，以免使用不当而造成不必要的损失。

河南盛富达房地产评估有限公司

法定代表人：

张举

二〇二一年十二月二日

# 目 录

一、估价师声明.....	- 4 -
二、估价假设和限制条件.....	- 6 -
三、估价结果报告.....	- 10 -
(一) 估价委托人.....	- 10 -
(二) 房地产估价机构.....	- 10 -
(三) 估价目的.....	- 10 -
(四) 估价对象.....	- 10 -
(五) 价值时点.....	- 13 -
(六) 价值类型.....	- 13 -
(七) 估价原则.....	- 13 -
(八) 估价依据.....	- 15 -
(九) 估价方法.....	- 16 -
(十) 估价结果.....	- 18 -
(十一) 注册房地产估价师.....	- 19 -
(十二) 实地查勘期.....	- 19 -
(十三) 估价作业期.....	- 19 -
(十四) 估价报告使用期限.....	- 19 -
四、附 件.....	- 20 -

## 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，也与当事人没有个人利害关系或偏见。
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）和《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. 我公司注册房地产估价师对估价报告中的估价对象进行了实地查勘和拍照，仅限于对估价对象房屋状况和环境、位置。注册房地产估价师不承担对估价对象房屋结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任，查勘人：潘冀强等，查勘日期：2021年11月19日。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 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，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。
8. 本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
潘冀强	4120190162		2021.12.2
赵艳丹	4120210100		2021.12.2

## 二、估价假设和限制条件

### （一）本次估价的估价假设

#### 1. 一般假设

（1）估价委托人提供了估价对象的《商品房预售合同备案信息表》复印件，经注册房地产估价师现场查勘核对无误的情况下，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估价对象房屋建筑面积进行专业测量，假定估价对象面积与《商品房预售合同备案信息表》复印件记载面积基本一致。

（4）估价结果以估价对象产权明晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让为假设。

（5）买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

（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) 估价对象应享有公共部位的通行权及水、电、气等共用设施的使用权。

## 2. 特殊类假设

### (1) 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。

①估价委托人提供的《商品房预售合同备案信息表》复印件未记载估价对象房屋的建成年代、房屋结构，本次估价房屋建成年代、房屋结构以实地调查为准。

②估价委托人未提供估价对象房屋所占用的土地状况信息，本次评估设定估价对象的土地使用权权属完备，合法用途与《商品房预售合同备案信息表》复印件所载房屋用途一致，土地使用权面积为应分摊其占用范围内的土地使用权面积。

### (2) 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。

根据估价委托人提供的《商品房预售合同备案信息表》复印件显示估价对象设定有抵押、查封权利限制，现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，不考虑查封、抵押及其他优先受偿权等因素的影响。

### （3）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的不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等上的所有权人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或所有权人、名称等的合理假定。

本次评估未有不相一致假设。

### （4）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。

估价委托人仅提供了估价对象《商品房预售合同备案信息表》复印件，未提供其他产权证明材料，本次估价假定《商品房预售合同备案信息表》复印件与原件相符，所载信息与产权登记信息一致，真实、合法、有效。

## （二）估价报告使用限制

1. 估价结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，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。

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。

3. 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。

4. 本估价报告使用期限为壹年。如超过使用期限，或价值时点之后、使用期限之内房地产市场或估价对象状况发生重大变化，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”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

6. 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，亦不得以其他方式公开发表。

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。

### **（三）需要说明的其他事项**

1. 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够一致。

2. 估价中无法考虑不可抗力等因素对估价对象造成的意外损害。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：南阳市卧龙区人民法院

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：河南盛富达房地产评估有限公司

法定代表人：张举

机构地址：漯河市郾城区泰山路北段市房产管理局办公楼 12 楼

统一社会信用代码：914111007957384113

备案等级：一 级

证书编号：41110091

有效期限：2019 年 12 月 8 日至 2022 年 12 月 7 日

#### (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

估价委托人提供的房屋共一处一套房地产，此次评估房屋建筑面积为 118.34 平方米。估价委托人指定的估价对象财产范围及基本状况如下表：

1	坐落	南阳市卧龙区车站南路与北京路交汇处
2	名称	明伦现代城 4 号楼 1 单元 1 层 105 室住宅
3	范围	包括房屋及分摊的土地使用权（不含室内可移动物品及其他债权债务等）
4	规模	房屋建筑面积 118.34 m <sup>2</sup> 及其分摊的土地使用权面积。

5	用途	规划用途	普通住宅	实勘用途	普通住宅
6	权属	买受人	陈怀颂	合同号	8-04-01-0105-Z

## 2. 估价对象权益状况

估价委托人提供的房屋共 1 处 套房地产，根据估价委托人提供的《商品房预售合同备案信息表》复印件显示：

合同信息：合同号：8-04-01-0105-Z；付款方式：按揭；成交总额：220112；建筑面积：118.34；房屋坐落：卧龙区车站南路与北京路交会处 4 号楼 1 单元 1 层 105。

买受人信息：买受人：陈怀颂；权利人类型：所有权。

房屋信息：幢号：4；单元：1；层号：1；户号：105；建筑面积：118.34；总层数：28；房屋户型：三室二厅；房屋用途：普通住宅；套数：1。

限制号：20172085；限制类型：续封；来文单位：南阳市卧龙区人民法院；限制文号：（2017）豫 1303 民初 3898-1 号；申请人：洪娜；限制状态：限制；限制范围：全部限制；限制起始：2017-05-23；限制终止：2023-04-26；附记：该房产已设定抵押，续封文书号：（2019）豫 1303 执 3088 号。

综上，估价对象设定有查封、抵押权利限制，现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，不考虑查封、抵押及其他优先受偿权等因素的影响。本次评估设定估价对象房屋权益明确，资料来源有依据，权属无异议。

## 3. 估价对象实物状况

### （1）土地实物状况描述

估价对象所在宗地东接金牛路，西接北京路，北临雪枫西路；形状较规则，有效利用率较高；估价对象所在项目整体地势平坦，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。开发程度达到通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气等。

## （2）建筑物实物状况描述

根据估价委托人提供的《商品房预售合同备案信息表》复印件记载：估价对象房屋用途：普通住宅，建筑面积：118.34平方米，房屋户型：三室两厅，总层数：28，层号：1。经注册房地产估价师现场查勘，估价对象所在建筑物钢混结构，南北朝向，外墙面为涂料罩面；估价对象房屋户型为三室两厅一厨一卫。室内装修情况：入户门为防盗门，室内门为木门，塑钢窗；客厅、餐厅、卧室地面为地板砖，墙面部分为乳胶漆、部分为壁纸；厨房、卫生间地面为地板砖，墙面为墙砖，顶部集成吊顶；阳台封闭；水、电、气等基础设施完善；估价对象整体维护状况较好。

通过估价对象照片可以更直观的了解估价对象所处位置环境、景观等（见附件）。

## 4. 估价对象区位状况

### （1）位置状况

估价对象坐落于南阳市卧龙区车站南路与北京路交汇处4号楼1单元1层105室。

### （2）交通状况

东接金牛路，西接北京路，北临雪枫西路，K16、K33、K23等公交线路

从附近通过，道路通达，交通较便利。

### （3）环境状况

估价对象所在区域分布有滨河鑫苑、龙锦嘉园、万家园桂花城居住小区，居住氛围较浓，估价对象所在区域有德胜云祥超市、双汇冷鲜肉等生活设施，生活较便利。

### （4）基础设施和公共服务设施状况

区域内基础设施达到通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气等，基础设施完善；附近有南阳文和骨科医院、南阳市第八中学校、南阳市第四十四小学校等，公共服务设施较齐全。

### （五）价值时点

根据《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》规定：“房地产司法鉴定估价的价值时点，原则上为完成估价对象实地查勘之日或者估价委托之日，但估价委托另有约定的除外”。司法鉴定委托书未注明价值时点，本次估价以完成估价对象实地查勘日为价值时点，即 2021 年 11 月 19 日。

### （六）价值类型

本报告价值类型为房地产市场价格。

房地产市场价格，是房地产经适当营销后，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，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

### （七）估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则，合法原则，最高最佳利用原则，

价值时点原则及替代原则等技术性原则。

#### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则就是要求房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，同时不偏袒利害关系人中的任何一方，按照事物的本来面目、实事求是、公平合理地进行估价。

#### 2. 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。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：

- (1) 在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；
- (2) 在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；
- (3) 在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据。

#### 3. 最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法利用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用必须同时满足四个条件：法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

#### 4. 价值时点原则

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## 5. 替代原则

本次估价充分考虑了估价对象同一供求范围内，在用途、规模、档次、房屋结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格相互牵掣而趋于一致。

## （八）估价依据

### 1. 本次估价所依据的有关法律、司法解释、行政法规和部门规章

（1）《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日主席令第二十五号）；

（2）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第四十五号公布）；

（3）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过，于2016年12月1日起实施）；

（4）《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）；

（5）《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）；

（6）《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》（2009年8月24日 法释【2009】16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 GB/T 50291-2015《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）《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕



37号)；

- (4) 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)；
- (5) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》(豫房估协〔2018〕16号)；
- (6) 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) 南阳市卧龙区人民法院委托书；
- (2) 《商品房预售合同备案信息表》复印件；
- (3) 其他有关资料。

### 4. 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和估价机构掌握的房地产相关资料；

(2) 南阳市房地产市场信息及估价对象所在区域的住宅类房地产交易价格资料；

- (3) 南阳市市区概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
- (4) 其他有关资料。

## (九) 估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。本次对普通住宅用途房地产市场价值进行评估，在评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。经分析本次宜采用比较法和收益法进行评估。

### 1. 估价方法的选用

#### (1) 比较法

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

4.1.2 “估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。”因估价对象合法用途为普通住宅，于价值时点近期此区域类似物业交易实例较多、较易于搜集，交易价格真实有效，因此宜首选比较法进行估价，且比较法所求出房地产价值更能反映当前市场一般水平。

比较法是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。

### （2）收益法

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

4.1.2 “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。”市场中有与估价对象类似的物业出租，交易价格较透明，估价人员较易收集该区域类似物业客观收益或当前物业租金收益能反映房地产市场状况，同时估价对象于价值时点存在潜在收益，因此宜选用收益法作为估价方法进行估价。

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。

### （3）成本法

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

4.1.2 “估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，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。”

估价对象为单元式普通住宅，不可假定未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居住区，类似交易案例较多。因此不适宜采用成本法进行估价。

#### (4) 假设开发法

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291 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。”因此次估价对象为已建成的房地产，又没有相应的规划变更文件，因而这里显然不适合用假设开发法。

## 2. 本次估价思路

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，此次采用比较法和收益法测算估价对象的市场价值，根据估价对象特点、房地产市场行情，并结合注册房地产估价师的经验，并运用有关数理统计分析求取房地产市场价值。

## (十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，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，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的市场评估价值为 98.25 万元，大写：人民币玖拾捌万贰仟伍佰元整，折合建筑面积单价见下表：

买受人	合同号	幢号/ 户号	房屋 结构	所在层/ 总层数	规划 用途	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	价值 (万元)
陈怀颂	8-04-01-0105-Z	4/105	钢混	1/28	普通 住宅	118.34	8302	98.25
合 计						118.34		98.25

## (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
潘冀强	4120190162		2021.12.2
赵艳丹	4120210100		2021.12.2

## (十二) 实地查勘期

2021年11月19日

## (十三) 估价作业期

2021年11月19日至2021年12月02日

## (十四) 估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年，自报告出具之日算起。

河南盛富达房地产评估有限公司

2021年12月02日



## 四、附 件

- (一) 南阳市卧龙区人民法院委托书复印件
- (二) 《商品房预售合同备案信息表》复印件
- (三) 《房屋实地查勘记录》复印件
- (四) 估价对象状况照片
- (五) 估价对象位置示意图
- (六) 房地产估价机构营业执照复印件
- (七) 房地产估价机构备案证书复印件
- (八) 注册房地产估价师注册证复印件

# 南阳市卧龙区人民法院

## 委托书

(2021)豫1303执恢719号

河南盛富达房地产评估有限公司：

我院在执行洪娜与段云 借款合同纠纷 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：

南阳市卧龙区车站南路与北京路交汇处明伦现代城4号楼1单元1层105室。

2021年10月28日

承 办 人：高豫飞      联系电话：

联 系 人：高豫飞      联系电话：17637795909

本院地址：

批号

认购列表 | 预售信息 | 备案信息 | 审批意见 | 其它查询信息

合同号		8-04-01-0105-2	付款方式	按揭	成交总额	220112
签订时间		2009-06-02	备案时间	2009-06-02	确认时间	--
建筑面积		118.34	共有情况		住房补贴	
房屋坐落		卧龙区	车站南路	车站南路与北京路交口4号楼1单元1层105		
- 买受人信息						
买受人		陈怀颂			权利人类型	所有权
证件类型		身份证	证件号码		412827197612145351	
- 房屋信息						
<input type="checkbox"/> 允许继续购房						
- 房屋信息						
幢号		4	选择房屋		1 / 1	
户号		105	单元	1	层号	1
房屋户型		三室两厅	建筑面积	118.34	总层数	23
房屋用途		普通住宅	房屋用途	普通住宅	套数	1 间数
- 自留房屋信息						
原证号码			原房唯一号			



基本信息 | 限制对象 | 限制材料 | 解除限制 | 限制对象列表 | 办理过程

限制号 30172085 限制类型 查封 经办人 徐博

查封信息

采文单位 贵阳市白云区人民法院

限制文号 (2017) 豫1303民初3338-1号 查封生效时间

申请人 张耀 2017-17-23 18:28:01

限制状态 限制 限制金额 限制范围 全部限制

限制起始 2017-05-23 限制终止 2023-04-26 收到通知日期 2017-05-23

附 记 该票房已设置抵押，查封文书，查封一体机，03号

# 房屋实地查勘记录

产权人 (未经核实)	陈怀领	产权证号	合同号: 8-04-01-0105-2
估价委托人	南阳市卧龙区人民医院	查勘时间	2011年11月19日
房屋坐落	南阳市卧龙区车站南路与北京路交口处1号楼1单元105		

## 房屋基本情况

房屋状况	房屋套数	1					房屋权属	
	建筑结构	钢混						
	所在层数 /总层数	1/28						
	地坪	木地板						
	内墙	乳胶漆						
	外墙	涂料						
	门窗	铝合金						
	数据 (米)	长						
		宽						
		高						

## 其它情况说明

项目情况说明:

估价对象所在建筑物为钢筋混凝土结构共28层,估价对象位于第1层南北朝向,户型为三室两厅一厨一卫,维护使用状况良好。

估价委托人:

高怀友

当事人:

陈怀领

估价师:

陈贵强

估价对象状况照片







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。



# 营业执照

统一社会信用代码

9141110079573841E3

名称 河南盛富达房地产评估有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 法定代表人 张举

注册资本 贰佰万圆整  
 成立日期 2006年11月20日  
 营业期限 2006年11月20日至2056年11月19日  
 住所 漯河市郾城区泰上路北段房产管理局  
 办公楼12楼

经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估、工程造价咨询；社会  
 测绘服务；土地整理；工程估价；社会  
 经济咨询。  
 （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）

再次复印无效



登记机关

2019年03月09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：河南盛富达房地产评估有限公司

法定代表人：张举

(执行事务合伙人)

住 址：漯河市郾城区泰山路北段市房产管理局办公楼2楼

统一社会信用代码：91411007957384113

备案等级：一级

证书编号：41110091

有效期限：2019年12月8日 至 2022年12月7日

原供本报台使用，再次复印无效



发证机关(公章)  
二〇一九年十二月八日

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.



No. 00178966

姓名 / Full name

潘冀强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

411123199203088013

注册号 / Registration No.

4120190162

执业机构 / Employer

河南盛富达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

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. 00242948

姓名 / Full name

赵艳丹

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

411123199311279562

注册号 / Registration No.

4120210100

执业机构 / Employer

河南盛富达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-1

持证人签名 / Bearer's signature

