



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：新野县书院路西段北侧房地产市场价格
评估

估价委托人：新野县人民法院

估价机构：河南方迪土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：冉秋琰（注册号：4120090051）

毛瑞雯（注册号：4120200237）

估价报告编号：汴方迪(2022)估字第 FJU05008 号

估价报告出具日期：2022 年 5 月 30 日



致估价委托人函

新野县人民法院：

我们接受贵单位的委托，选派注册房地产估价师冉秋琰（注册号：4120090051）、毛瑞雯（注册号：4120200237），为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用比较法和收益法的估价方法，对位于新野县书院路西段北侧房地产在价值类型和估价假设前提下的市场价格进行了专业分析、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：坐落于新野县书院路西段北侧的房地产，范围包括房屋、及其占用范围内的土地使用权，以及房屋的附属设施和装饰、装修，不包括位于该房地产内的动产及其债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

根据估价委托人提供《司法鉴定委托书》、《新野县房屋所有权证（存根）》字第新 070821 号、编号：004585-1《地籍调查表》、《国有土地使用证》等相关资料记载：房屋所有权人为鲁宗皓，估价对象位于新野县书院路西段北侧，房屋结构为混合结构，房屋设计用途为商住，估价对象所在建筑证载总层数为 3 层，估价对象所在层数为地上 1-3 层，证载建筑面积为 702.60 平方米，估价对象无证房面积为 93.93 平方米，本次评估总建筑面积 796.53 平方米；土地证号为新 G 国用（2012）第 004585-1 号，土地使用权人为鲁宗皓，地号 1-15-629，地类（用途）为商业、住宅，土地使用权类型为出让，终止日期 2048 年 9 月 23 日，土地面积为 220 平方米。

价值时点：2022 年 5 月 18 日

价值类型：市场价格。即设定估价对象产权合法，某种房地产在市

场上的平均交易价格。

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，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的价值类型条件下的房地产市场价格：

总建筑面积：796.53 平方米（证载建筑面积为 702.60 平方米，估价对象无证房面积为 93.93 平方米），

土地面积：220 平方米，

房地产总价：434.94 万元，

总价大写：人民币肆佰叁拾肆万玖仟肆佰元整。

（评估结果包含无证房的价值）

特别提示：

1、估价对象房地产位于新野县书院路西段北侧，注册房地产估价师对其进行了实地查勘。本次评估委托方提供了《司法鉴定委托书》、《新野县房屋所有权证（存根）》字第新 070821 号、编号：004585-1《地籍调查表》、《国有土地使用证》等资料，本次评估的估价结果，不考虑房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款的影响，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。

2、法院工作人员和房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，无证房建筑面积由房地产估价师实地查勘时测量，建筑面积 93.93 平方米，如有变化，请告知，我们将对估价结果作出相应调整。

3、报告使用者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可使用。

6、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。

7、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作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。

8、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5月29日止。

此致

河南方迪土地房地产估价有限公司

法定代表人签章

高伟

2022年5月30日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
一、本次估价的假设前提	3
二、估价报告使用限制	4
房地产估价结果报告	4
一、估价委托人	7
二、估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价依据	10
八、估价原则	12
九、估价方法	13
十、估价结果	13
十一、估价人员	13
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
十四、估价报告使用期限	14
附 件	15

附件内容：《司法鉴定委托书》、估价机构及估价师承诺书、《新野县房屋所有权证（存根）》、《地籍调查表》、《国有土地使用证》估价对象区域位置图、估价对象外观和内部照片、估价机构营业执照复印件、估价机构备案证书复印件、房地产估价师注册证书复印件。

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对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 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，但受到本估价报告中已说明的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. 注册房地产估价师是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/T 50899-2013及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，以及与估价目的相应的房地产估价专项标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘：注册房地产估价师、人民法院工作人员于2022年5月18日对估价对象内部、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，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. 没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
冉秋琰	4120090051	 冉秋琰	2022年5月30日
毛瑞雯	4120200237	 毛瑞雯	2022年5月30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《司法鉴定委托书》、《新野县房屋所有权证（存根）》字第新 070821 号、编号：004585-1《地籍调查表》、《国有土地使用证》，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. 法院工作人员和房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，无证房建筑面积由房地产估价师实地查勘时测量，建筑面积 93.93 平方米，如有变化，请告知，我们将对估价结果作出相应调整。经现场查勘观察，估价对象面积与《新野县房屋所有权证（存根）》字第新 070821 号、编号：004585-1《地籍调查表》、《国有土地使用证》记载面积大体相当，假定估价对象的实际面积与《新野县房屋所有权证（存根）》字第新 070821 号、编号：004585-1《地籍调查表》、《国有土地使用证》查询报告记载面积相同。

4. 本次假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等相关费用。

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. 估价对象权属清晰无异议，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

7. 估价对象的所有权人为个人，根据增值税相关政策，可选择简易计税方法，故本次评估增值税的计算选择简易计税方法。

8. 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的公开市场价格，不考虑国家宏观社会经济政策发生变化、市场价格的波动以及其它不可抗力因素对估价价值的影响。也不考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

9. 估价对象的界定、价值的确定、估价过程中有关参数的选取以及估价对象外部环境等因素均以价值时点为准，不考虑价值时点以外这些要素的变化对估价结果造成的影响。

（二）未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

房地产估价机构经过调查，评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价对象已被查封，本次评估根据估价目的，评估估价对象完全产权下的市场价格，不考虑估价对象抵押、查封、原有的租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响。

本次假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等相关费用。

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

委托方提供的估价对象的资料中未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查及咨询相关利害关系人，估价对象建筑年代约为 2012 年，假定本次估价房屋建筑年代以实际调查为准。

二、估价报告使用限制

1. 本估价报告的估价结果仅按照既定目的提供给估价报告使用者使用，报告使用者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。

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. 本次估价结果中的市场价格是设定估价对象产权合法，某种房地产在市场上的平均交易价格。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。评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果会产生一定的不利影响。

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。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。

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可使用。

6. 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。

7. 本估价报告使用者包括估价委托人、与本次估价目的相关的单位或个人，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。

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. 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格进行合理估算，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。评估对象交易税费负担方式按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，一般由买受人全部负担。

10. 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估价结论的准确性。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. 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，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

12. 本估价报告由河南方迪土地房地产估价有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：新野县人民法院

联系人：张朝风

联系电话：13523658271

二、估价机构

河南方迪土地房地产估价有限公司

估价方法定代表人：高伟

住所：开封市西大街一号楼

估价机构备案等级：一级

估价备案证书编号：B41020011

备案证书有效期限：2022年03月01日至2025年02月28日

联系人：冉秋琰

联系电话：15537115698

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

估价对象系位于新野县书院路西段北侧房地产，具体范围包括房屋、及其占用范围内的土地使用权，以及房屋的附属设施和装饰、装修，不包括位于该房地产内的动产及其债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

（二）估价对象实物状况

1、土地实物状况

① 土地面积：估价对象所占宗地面积为 220 平方米。

② 土地形状：估价对象所在宗地形状为规则矩形。

③ 地势: 估价对象所在宗地与相邻土地地势高低基本相等, 自然排水状况良好。

④ 地形: 估价对象所在宗地地形平坦。

⑤ 土壤: 该处土壤正常利用, 未受过污染。

⑥ 地基(地质): 该处的地基承载力较好, 地质结构稳定, 无不良地质现象。

⑦ 土地开发程度: 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、通气及场地平整, 保证率较高。

2、建筑物实物状况

① 规模: 总建筑面积为 796.53 平方米, 其中证载建筑面积为 702.60 平方米, 估价对象无证房面积为 93.93 平方米。

② 外观: 估价对象所在建筑为多层自建房, 估价对象外观照片见附件。

③ 建筑结构: 混合结构。

④ 设施设备: 该房屋的配套设施主要包括: 供水、排水、供电、通讯等。

⑤ 装饰装修: 估价对象现状装修为地面部分水磨石、部分地板砖、部分木地板, 内墙部分罩白、部分壁纸, 部分石膏吊顶、部分扣板吊顶等, 不锈钢扶手等装修。本次评估不包括位于该房地产现承租人投入的装修。

⑥ 建筑年代: 约为 2012 年。

⑦ 维修养护情况: 较好。

(三) 估价对象权益状况

根据估价委托人提供《司法鉴定委托书》、《新野县房屋所有权证(存根)》字第新 070821 号、编号: 004585-1《地籍调查表》、《国有土地使用证》等相关资料记载: 房屋所有权人为鲁宗皓, 估价对象位

于新野县书院路西段北侧，房屋结构为混合结构，房屋设计用途为商住；土地证号为新G国用（2012）第004585-1号，土地使用权人为鲁宗皓，地号1-15-629，地类（用途）为商业、住宅，土地使用权类型为出让，终止日期2048年9月23日。

于价值时点，估价对象存在他项权利。

（四）估价对象区位状况

1、地理位置：估价对象位于新野县书院路西段北侧，周围商住集聚度较高，人流量较大，朝向为东西；距离新野县政府约1.0公里，距离新野汽车站约1.0公里，估价对象所在建筑证载总层数为3层，估价对象所在层数为地上1-3层。

2、交通状况：区域内道路网密度较小，交通主要以书院路等为主；出入可利用的交通工具有城市公交，附近有新野102路；新野106路；新野108路、新野109路、新野201路公交车，距离公交站点的距离小于500米；总体来看，停车不太便利，出行比较便利，交通状况较方便。

3、外部配套设施状况：城市基础设施达到“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气），且保证率较高；区域内分布有汉桑城小学，新野县城区中心学校等教育机构，新野县中医院等医疗机构，中国工商银行（新野县支行）等金融机构，超市、便利店、农贸市场等便民服务设施，公共服务设施完善度较高，生活较便利。

4、周围环境状况：周边环境较好，卫生状况较好，无明显空气、辐射等污染，有固体废物污染，自然环境较好，人文环境较好，景观一般。

估价对象的内外观照片等见附件。

五、价值时点

本次估价的价值时点确定为完成估价对象实地查勘之日：2022年5

月 18 日。

六、价值类型

市场价格。即设定估价对象产权合法，某种房地产在市场上的平均交易价格。

七、估价依据

(一) 国家法律、法规及规章、文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 2019 年第 32 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 2019 年第 32 号，2019 年 8 月 26 日修改，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

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. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令 2019 年第 29 号，2019 年 4 月 23 日修订）

5. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）

6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 2016 年第 46 号，2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

7. 《不动产登记暂行条例》（国务院令 2019 年第 710 号，2019 年 3 月 24 日修订）

8. 《不动产登记暂行条例实施细则》（自然资源部令 2019 年第 5 号，2019 年 7 月 24 日修正）

9. 《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，2009 年 11 月 12 日公布，自 2009 年 11 月 20 日起施行）

10. 《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，2018 年 8 月 28 日公布，自 2018 年 9 月 1

日起施行)

11. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号, 2018年12月10日公布)

12. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)

13. 财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019年第39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. 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)

4. 《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)

5. 《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》(豫房估协〔2017〕38号)

6. 《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》本估价技术指引自2020年1月1日起施行。

7. 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》(豫房估协〔2018〕16号通知)

8. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》

9. 最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕173号)

(三) 委托方提供的《司法鉴定委托书》、《新野县房屋所有权证

（存根）》、《地籍调查表》、《国有土地使用证》（复印件）等有关资料。

（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。

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

据估价目的及估价对象的状况，应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、假设开发法等四种。本次对收益性房地产市场价格进行评估，收益性房地产适用比较法、成本法、收益法估价。

由于在估价对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，房地产市场上估价对象同类房地产交易实例较多，且修正、调整体系完善，故首选比较法估价。

由于估价对象为收益性房地产，所在区域类似房地产租赁市场较为活跃，租金及费用等资料较易收集，比较适宜采用收益法估价。

虽然理论上对收益性房地产估价也可采用成本法，但考虑成熟居住区土地取得成本、开发利润等重要数据不易搜集掌握，故无法采用成本法估价。

根据以上分析，本次适宜采用比较法、收益法进行评估。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，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

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的价值类型条件下的房地产市场价格：

总建筑面积：796.53平方米（证载建筑面积为702.60平方米，估价对象无证房面积为93.93平方米），

土地面积：220 平方米，

房地产总价：434.94 万元，

总价大写：人民币肆佰叁拾肆万玖仟肆佰元整。

（评估结果包含无证房的价值）

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
冉秋琰	4120090051		2022 年 5 月 30 日
毛瑞雯	4120200237		2022 年 5 月 30 日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师 2022 年 5 月 18 日进入估价对象现场，并于 2022 年 5 月 18 日完成实地查勘工作。

十三、估价作业期

自 2022 年 5 月 18 日至 2022 年 5 月 30 日。

十四、估价报告使用期限

本报告自估价报告出具之日 2022 年 5 月 30 日起壹年内有效。

附 件

- 一、 司法鉴定委托书（复印件）
- 二、 估价机构及估价师承诺书
- 三、 《新野县房屋所有权证（存根）》（复印件）
- 四、 《地籍调查表》（复印件）
- 五、 《国有土地使用证》（复印件）
- 六、 估价对象照片
- 七、 估价对象位置图
- 八、 房地产估价机构营业执照（复印件）
- 九、 房地产估价机构备案证书（复印件）
- 十、 房地产估价师注册证书（复印件）

鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与人参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律后果及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：（签名）



鉴定机构：（盖章）

2022年5月11日



新野县人民法院

委托书

(2022)豫 1329 执恢 69 号

河南方迪土地房地产估价有限公司：

我院在执行河南新野农村商业银行股份有限公司与郑英梅,鲁宗皓 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：

河南省南阳市新野县书院路西段北侧。



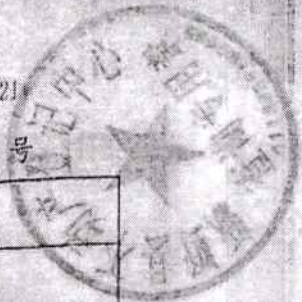
2022年05月11日

新野县房屋所有权证存根

新 070821

字第

号



房屋所有权		鲁宗皓 书院路西段北侧					
房屋座落		私产					
丘(地)号						产别	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
共有人 第 人		共有权证号自 至					
土地使用情况摘要							
土地证号						使用面积(平方米)	
权属性质		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	注定期	
附记							
缮证人					校对入		
领证人签章		<i>鲁宗皓</i>			领证日期		

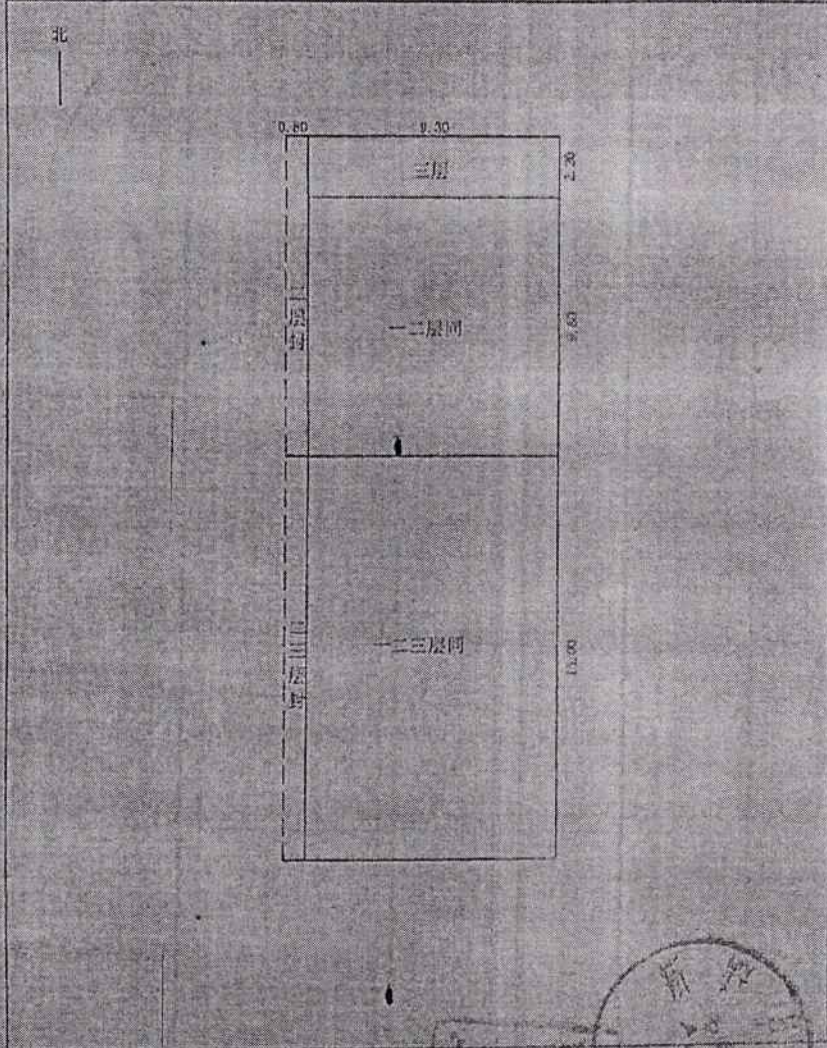


2012.11.20

新野县房屋分户平面图

编号: 0101-19880

产权所有人		鲁宗皓		共有人	
丘号	0301	层数	3	结构	混合
座落	书院路西段北侧			土地面积 m ²	
				建筑面积 m ²	702.60



新野县测绘队

测量人: 袁兴明
 制图人: 田宁
 审核人: 李社青 黄爱兰

比例: 1:200
 日期: 2012年11月7日



登记日期 (2012) 第004585号

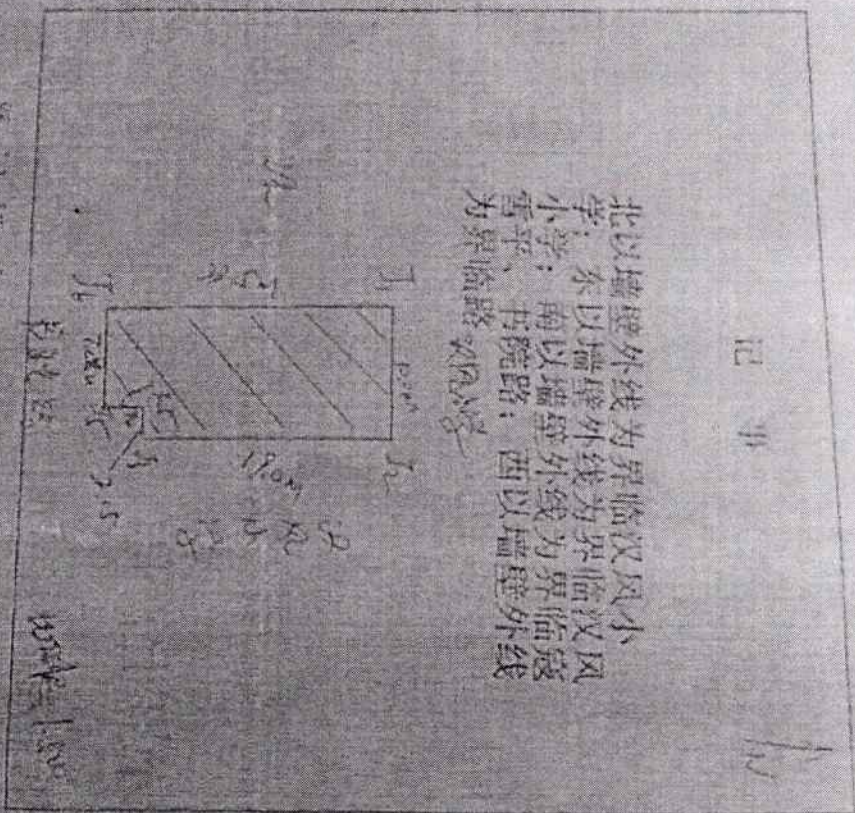
土地权利人	鲁宗皓		
座落	法院西路北侧		
地号	1-15-629	图号	
地类 (用途)	商业 住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2048年0月23日
使用面积	220.00 M ²	分摊面积	220.00 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

新野县人民政府

2013年07月15日

记事



登记机关

证书监制机关



112122106

134608315999

初始·变更

编号: 004585-1

地籍调查表

土地使用者名称:

 鲁字 阳告

宗地位置:

书院西北侧

宗地号:

1-15-629

2012年7月9日

26

地籍调查表

2012 年 7 月 9 日

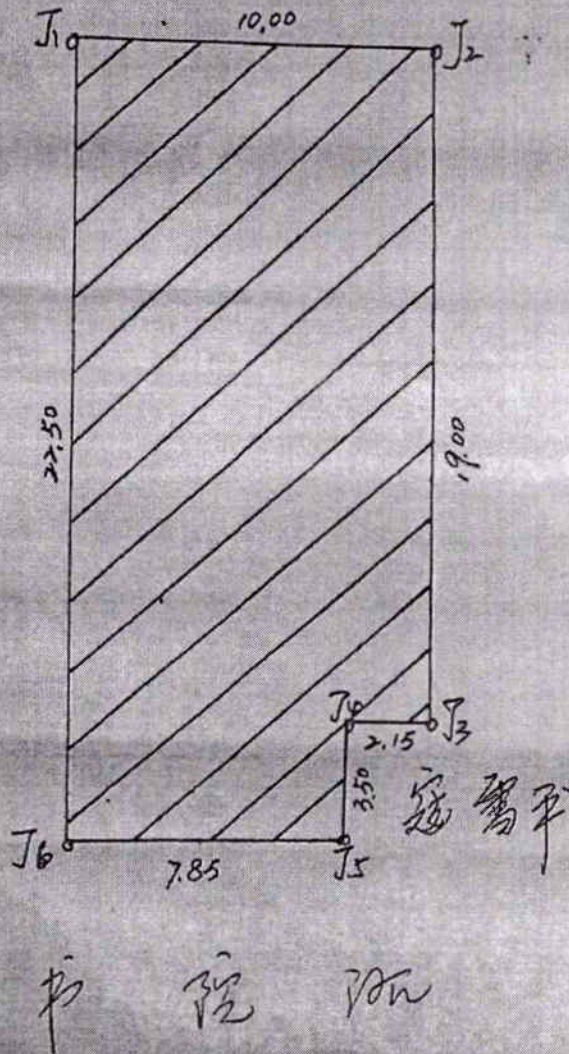
土地使用者	名称	鲁东皓		上级主管部门			
	性质	个人		土地座落	书院西湖北1401		
法人代表或户主				代理人			
姓名		身份证号码		姓名		身份证号码	
鲁东皓		411322199105010055					
家庭人口与户主关系	姓名	性别	年龄	姓名	性别	年龄	
	母亲 郑英梅	女	49				
	姐 鲁 菲	女	27				
土地权属性质	国有土地使用权	用地类别		土地等级			
图幅号	子编地籍号		地籍号				
			1-15-62P				
占地历史及类别							
取得方式	批准文号	用地时间	批准用途	实际用途	使用期限		
出让				商业、住宅	2012年9月23日		
实测面积	长	220 m'		建筑面积	m'		
	宽	0.33 亩		建筑占地面积	220 m'		
四至	东	汉风小学		西	湖		
	南	书院; 阮 寤 亭		北	汉风小学		
共有使用权情况		其中分摊		面积	m'		
				建筑占地	m'		
说明							

宗地图

北



汉风小学



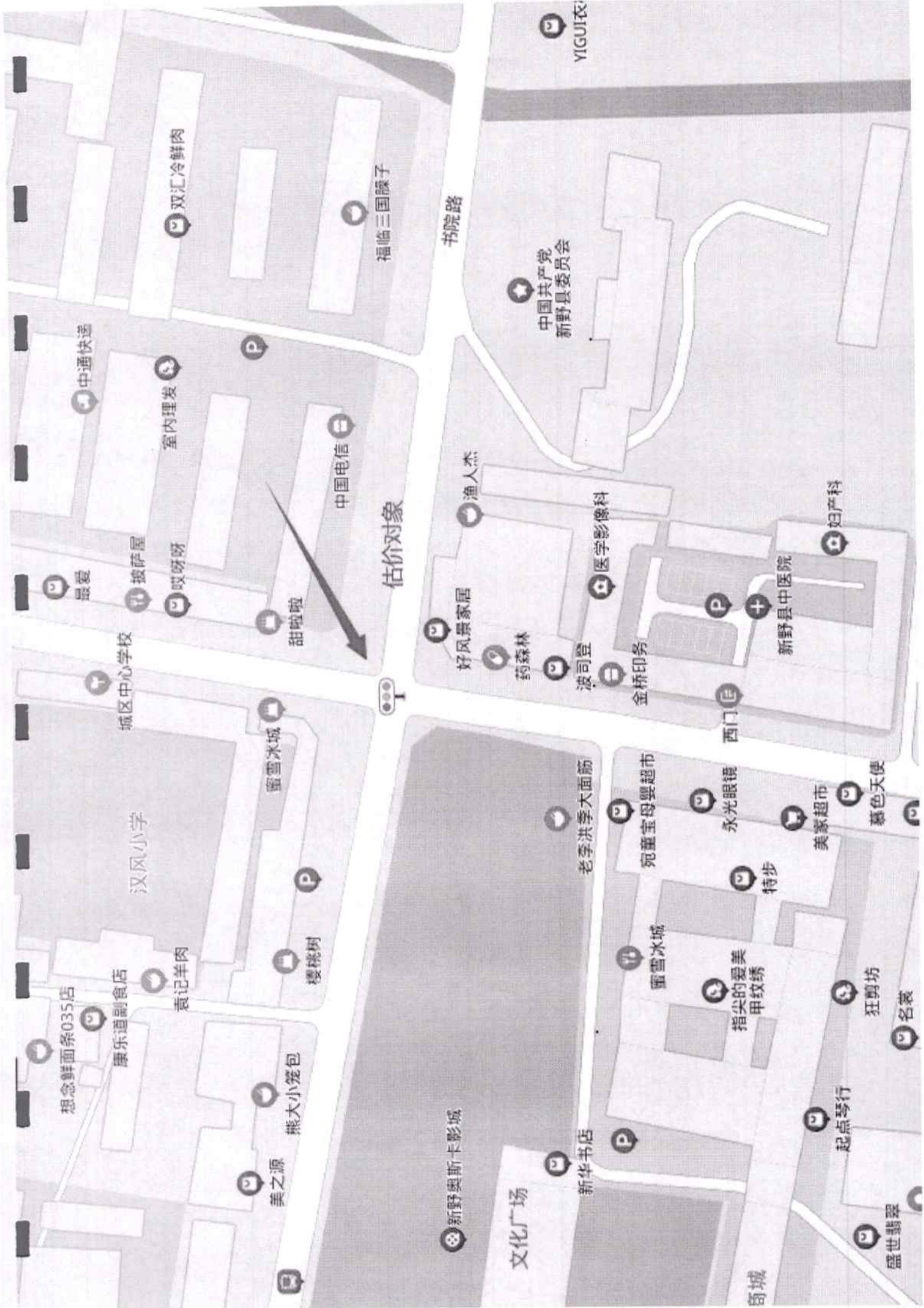
汉风小学

寇馨平

书店

丈量者		丈量日期	2012.7.9	比例尺	1:200
-----	--	------	----------	-----	-------

王嘉



估价对象

书院路

中国共产党
新野县委员会

渔人杰

好风景家居
药森林

医学影像科

波司登

金桥印务

新野县中医院

妇产科

城区中心学校

汉风小学

蜜雪冰城

袁记羊肉

楼桃树

想念鲜面条035店

康乐道副食店

美之源

熊大小笼包

老李洪季大面筋

宛童宝妈超市

永光眼镜

特步

美家超市

慕色天使

文化广场

新野奥斯卡影城

新华书店

蜜雪冰城

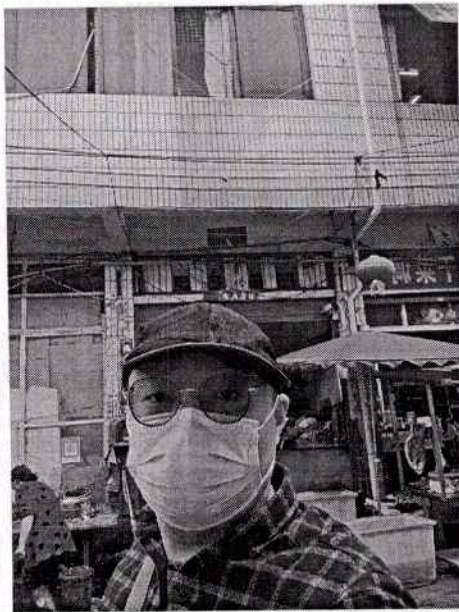
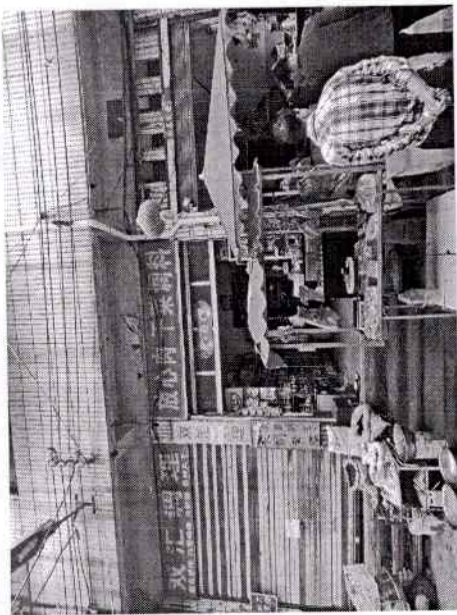
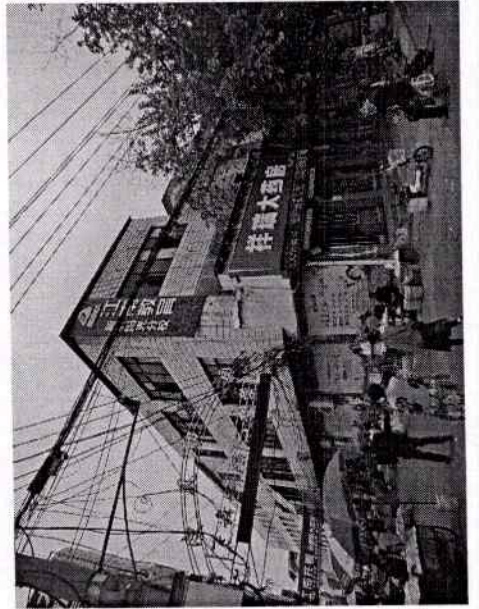
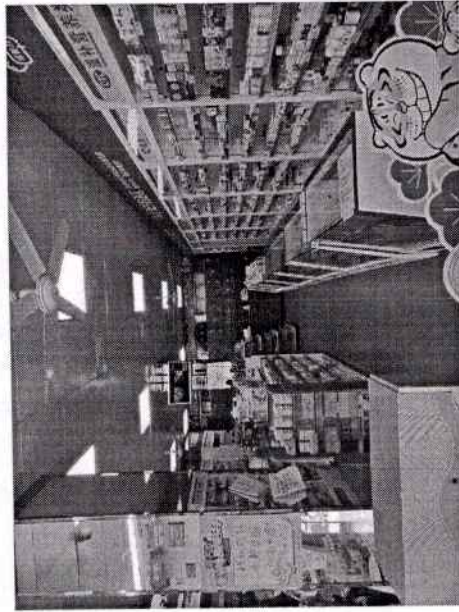
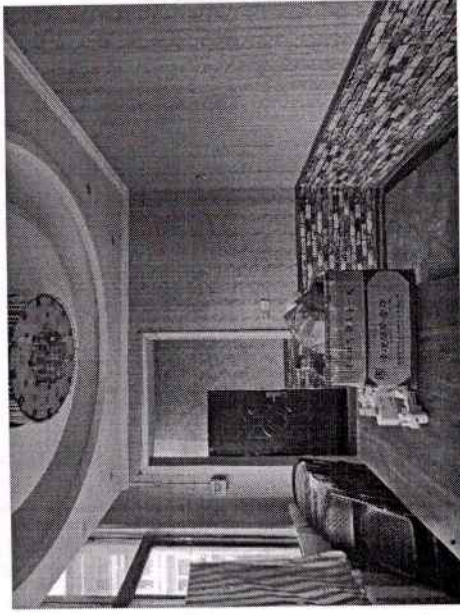
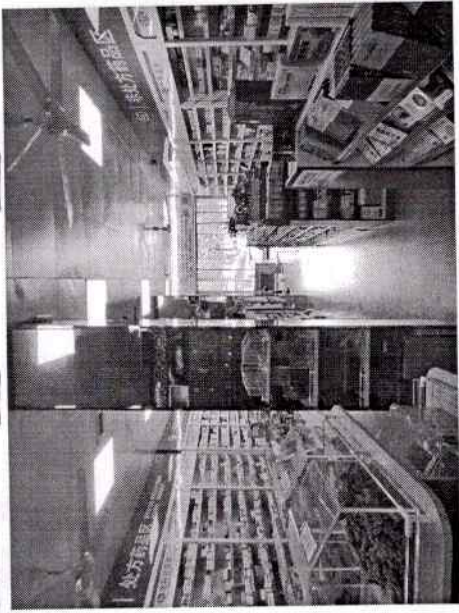
指尖的爱
美甲纹绣

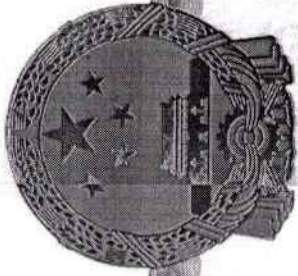
狂剪坊

名裳

起点琴行

盛世翡翠





营业执照

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

914102027338669369



名称 河南方迪土地房地产估价有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 高伟
 经营范围

许可项目：测绘服务；国土空间规划编制；建设工程质量检测（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产评估；资产评估；社会稳定风险评估；土地调查评估服务；房地产经纪；房地产咨询；房屋拆迁服务；不动产登记代理服务；水利相关咨询服务；市场营销策划；环保咨询服务；社会经济咨询服务；土地整治服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；破产清算服务；招标投标代理服务；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 贰佰万圆整
 成立日期 2001年01月15日
 营业期限 2001年01月15日至2051年01月14日
 住所 开封市西大街1号楼

登记机关

2022年06月07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：河南方迪土地房地产估价有限公司

法定代表人：高伟
(执行事务合伙人)

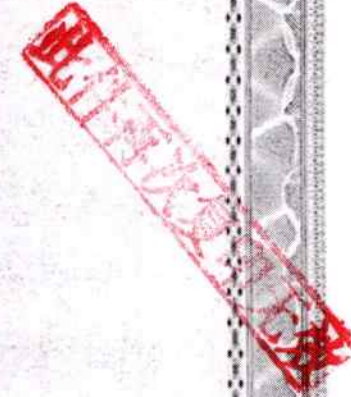
住所：开封市西大街一号楼

统一社会信用代码：914102027338669369

备案等级：一级

证书编号：B41020011

有效期限：2022年03月01日至2025年02月28日



发证机关(公章)
二〇二二年三月一日



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00257825

姓名 / Full name

冉秋琰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410203198210011019

注册号 / Registration No.

4120090051

执业机构 / Employer

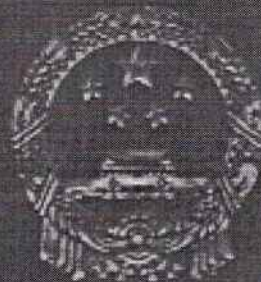
河南方迪土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-12-29

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国
 房地产估价师注册证书
 Certificate of Registration of Real Estate Appraiser
 République Populaire de Chine

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. 00280954

姓名 / Full name

毛瑞雯

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

410211199209063027

注册号 / Registration No.

4120200237

执业机构 / Employer

河南方远土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

持证人签名 / Bearer's signature

