

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：豫郑鑫辉评字[2022]Z060708A 号

估价项目名称：长垣市蒲西区亿隆国际城东区 23 幢 2 单元
601 号居住用房房地产市场价值评估

估价委托人：封丘县人民法院

房地产估价机构：河南鑫辉房地产估价有限公司

注册房地产估价师：许海航（注册号 4120200069）

李季阳（注册号 4120150119）

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十日

致估价委托人函

封丘县人民法院：

承蒙贵方委托，我公司按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）和《河南省房地产司法鉴定估价指导意见（修订）》（豫房估协〔2018〕16号）等有关估价标准的规定，对贵方委托的房地产进行了市场价值评估，现谨将该项目的估价情况及其结果做如下归纳：

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：位于蒲西区亿隆国际城东区 23 幢 2 单元 601 号建筑面积为 146.09 平方米的居住用房及其所分摊的土地使用权和不可移动的装饰装修（不包含动产、债权债务等）。

估价对象基本状况表

房屋所有权人	康华昌			
产权证号	房权证蒲西区字第 CY201504282 号			
房屋坐落	蒲西区亿隆国际城东区 23 幢 2 单元 601 号			
建筑面积（m ² ）	结构	用途	所在层/总层数	建成年份
146.09	混合	居住用房	6/7	2007 年
装饰装修	外墙面贴面砖；塑钢窗；入户处装有防盗门；室内地面铺地板砖，客厅、餐厅、卧室墙面刷乳胶漆，厨卫墙面贴瓷片；客厅、餐厅、卧室顶棚刷乳胶漆，厨卫顶棚为塑料扣板吊顶。			
设施设备	有水、电、天然气、暖气、电梯等配套设施。			

价值时点：二〇二二年六月十五日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：我公司估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、

《河南省房地产司法鉴定估价指导意见（修订）》（豫房估协〔2018〕16号）等有关估价法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合法原则，我们采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，测算出估价对象在价值时点的市场价值总价为人民币 910,287 元，大写人民币玖拾壹万零贰佰捌拾柒元整，单价为 6,231 元/m²。

特别提示：

在资产拍卖与产权办理过程中，所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费和所需补交的相关税、费（包括但不限于所得税、增值税、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费、土地出让金以及房产及土地交易中规定缴纳的各种费用），以及有可能存在的物业费、水费、电费等欠费和因政策规划影响产权过户受限风险均由买受人和转让人各自承担，具体费用及相关政策请拍卖竞买人于拍卖前至相关单位自行查询。

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。



二〇二二年六月二十日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	3
三、估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	14
(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
四、相关附件	15
(一) 鉴定人承诺书	15
(二) 委托书复印件	15
(三) 估价对象位置示意图	15
(四) 估价对象现场查勘照片	15
(五) 估价委托人提供的估价对象权属证明复印件	15
(六) 估价委托人提供的执行裁定书复印件	15
(七) 房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	15
(八) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	15

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. 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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4. 注册房地产估价师按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）和《河南省房地产司法鉴定估价指导意见（修订）》（豫房估协〔2018〕16号）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5. 注册房地产估价师于二〇二二年六月十五日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行实地查勘记录，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查勘的责任；

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助；

7. 本估价报告需经注册房地产估价师签字（盖章），房地产估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效；

8. 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。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
许海航	4120200069		二〇二二年六月二十日
李季阳	4120150119		二〇二二年六月二十日

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 本报告以公开市场交易为假设前提。公开市场是指市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性，不考虑特殊性质买家的附加叫价。公开市场交易假设不考虑税费转嫁等特殊的交易方式对房地产成交价值的可能的影响；

2. 议价期间房地产市场价值将保持稳定，市场供求和市场结构未发生重大变化；

3. 估价对象在以后能够正常合理的使用和转让，房屋建筑质量合乎国家安全标准，未来正常的使用年限内无确定的不可抗力因素影响，即可以长期使用为假设前提；

4. 本报告以估价委托人提供的房地产权属资料真实合法有效为前提，对估价委托人提供的估价对象的权属证明材料及其记载的内容未到有关部门进行核实。报告内所载房屋建筑面积，以估价委托人提供的《康华昌分户图》上记载为准，经注册房地产估价师实地勘查基本相当，但未进行专业测量。

5. 本次估价未对估价对象做环境污染、建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无环境污染、基础、结构等方面的安全隐患。

6. 估价对象享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

未定事项的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、最可能的假设。

估价委托人提供的相关资料未记载估价对象的土地用途，现场勘查时，估价对象房屋证载用途与实际用途均为居住用房，故本次估价以土地用途与房屋用途一致为假设前提。

（三）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。

因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，此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。

（四）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、用途等用途之间不一致，或房屋权属不动产登记资料查询结果证明、土地权属不动产登记资料查询结果证明等上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供所需要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。

本次估价无依据不足假设。

（六）本估价报告使用的限制条件

1. 本估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。
2. 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据时使用，不做它用。本估价报告书必须完整使用，对仅使用其中部分内容所导致的损

失，我们不承担责任。

3. 本次估价考虑的是价值时点的市场价值，无法提前准确考虑将来可能的变现之日对房地产价值的影响因素，包括国家宏观经济政策有无重大变化、是否遇有自然力破坏和其他不可抗力等因素，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，所做的分析系依据常规经验做出的判断，仅供参考。

4. 在资产拍卖与产权办理过程中，所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费和所需补交的相关税、费（包括但不限于所得税、增值税、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费、土地出让金以及房产及土地交易中规定缴纳的各种费用），以及有可能存在的物业费、水费、电费等欠费和因政策规划影响产权过户受限风险均由买受人和转让人各自承担，具体费用及相关政策请拍卖竞买人于拍卖前至相关单位自行查询。

5. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

6. 报告的使用期限为一年。即估价目的在报告出具日期后的一年内实现，超过一年，需重新进行估价。

7. 本报告数据全部采用电算化连续计算得出，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。

8. 报告估价结果总价保留整数，单位为元。

9. 本报告由河南鑫辉房地产估价有限公司负责解释。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：封丘县人民法院

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构全称：河南鑫辉房地产估价有限公司

法定代表人：赵宁

住所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）康平路与榆林北路交叉口恒天国际大厦11楼1103号

营业执照注册号：914101007313194614

备案等级：一级

证书编号：B41010161

(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

估价对象为蒲西区亿隆国际城东区23幢2单元601号建筑面积为146.09平方米的居住用房及其所分摊的土地使用权和不可移动的装饰装修（不包含动产、债权债务等）。

2. 估价对象基本状况

(1) 估价对象概况

由估价委托人提供的《康华昌分户图》及相关资料显示，房屋坐落于蒲西区亿隆国际城东区23幢2单元601号，房屋所有权人为康华昌；房屋用途

为居住用房，混合结构，建筑面积 146.09 平方米，竣工年份 2007 年，总层数 7 层，所在层 6 层，有水、电、天然气、暖气、电梯等配套设施。

(2) 区位状况描述

估价对象区位状况包含位置状况（坐落、方位、与重要场所的距离、临街状况、楼层、朝向）、交通状况（道路、公共交通、交通管制、停车方便程度）、外部配套设施（基础设施、公共服务设施）、环境状况（自然环境、人文环境、景观）等因素，详见区位状况表：

区位状况表

位置状况	坐落	蒲西区亿隆国际城东区 23 幢 2 单元 601 号
	临街状况	北临匡城路
	楼层	建筑物总层数 7 层
交通状况	道路	临匡城路、向阳路
	公共交通	附近长垣 4 路、长垣 5 路公交线路
	停车方便程度	有地面停车位，停车较方便
外部配套设施	基础设施	道路、供水、排水、供电、通讯、通天然气、通暖气等基础设施完备
	公共服务设施	有哆来咪幼儿园、长垣市南蒲街道樊屯小学、凯杰中学、亿隆社区卫生服务站、浦发银行、中国工商银行、容园公园、京酒亿盛超市等生活配套设施和公共配套设施。
环境状况	自然环境	噪音污染程度较低，自然环境状况较好。
	人文环境	小区内物业管理较好，环境较好。

(3) 实物状况描述

① 土地实物状况

土地实物状况描述包含位置、面积、地形地势、地质、基础设施完备度、宗地内开发程度等因素，详见下表：

土地实物状况表

位置	匡城路与向阳路东南侧
地质	地基承载力较高，地质条件较好
基础设施完备度	宗地外部七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气、通暖气）
宗地内开发程度	“七通一平”（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

建筑物实物状况描述包含名称、规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、竣工年份、建筑功能、工程质量、外观、新旧程度（工程进度）、物业管理等因素。详见下表：

建筑物实物状况表

小区名称	亿隆国际城东区	建筑规模	房地产建筑面积为 146.09 m ²
建筑结构	混合结构	竣工年份	2007 年
空间布局	层高正常	通风采光	较好
工程质量	主体结构坚固, 整体质量良好	新旧程度	维护和保养状况较好, 新旧程度较好
建筑功能	居住用房		
装饰装修	外墙面贴面砖; 塑钢窗; 入户处装有防盗门; 室内地面铺地板砖, 客厅、餐厅、卧室墙面刷乳胶漆, 厨卫墙面贴瓷片; 客厅、餐厅、卧室顶棚刷乳胶漆, 厨卫顶棚为塑料扣板吊顶。		
设施设备	有水、电、天然气、暖气、电梯等配套设施。		

(4) 估价对象权益状况描述

估价对象权益状况包含用途、规划条件、所有权、土地使用权、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、查封等形式限制权力情况、权属清晰情况等。详见下表：

房地产权益状况表

房屋所有权人	陈有洲		
产权证号	房权证蒲西区字第 CY201504282 号		
房屋用途	居住用房	租赁情况	空置
担保物权	设立	查封情况	已查封

(五) 价值时点

根据本次估价目的, 鉴于司法鉴定委托书未显示约定价值时点, 故本次估价的时点确定为实地查勘日, 即二〇二二年六月十五日。

(六) 价值类型

市场价值是指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

本估价报告遵循下列房地产估价原则：

1. 独立、客观、公正原则，指评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

所谓独立，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2. 合法原则，指评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

合法原则中，所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例各单行条例），国务院所属部分颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。但遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3. 价值时点原则，指评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量对其价值影响不同。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。所以强调：价值时点原则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。

4. 替代原则，指评估价值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应在合理范围内。

在通常情况下，由于房地产的独一无二特性，难以找到各方面状况与估价对象相同的房地产，所以实际上寻找与估价对象具有替代性的相似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，再根据它们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，在同一个城市、同一个时期，为了同一种估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估应有合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价格不应低于较差的房地产的评估价格。

5. 最高最佳利用原则，指评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选择估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

（八）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）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定）；

（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通过）（第三次修正）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）（第二次修正）；

（5）《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第168号）；

（6）财政部、国家税务总局下发《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

（7）《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令 第46号）。

2. 本次估价采用的技术规程与行业规范

（1）中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

（2）中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

（3）河南省房地产估价师与经纪人协会发布的《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（修订）》（豫房估协〔2018〕16号）；

(5) 《房地产估价报告定量评审标准（试行）》；

(6) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

3. 估价委托人提供的有关资料

(1) 《委托书》；

(2) 《康华昌分户图》《执行裁定书》复印件等资料。

4. 房地产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；

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；

(3) 注册房地产估价师及估价机构收集的与估价相关的其他资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），在房地产估价中，应根据估价目的及估价对象的特点，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。

比较法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产估价；收益法适用于收益性房地产的估价；成本法一般适用于可独立开发的整体房地产的估价，在不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下通常采用成本法估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用成本法以外的方法求取的房地产估价。

1. 估价方法选择

本次评估中，注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法和收益法求估价对象的价值，主要基于以下考虑：

(1) 估价对象所在同一供需圈内类似物业的租赁案例较多，较易收集到

可比租金，故本次估价宜采用收益法进行估价。

(2) 估价对象所在区域为建成区，其土地取得成本、容积率、建设成本及开发利润等重要数据不宜搜集掌握，故本次估价不宜采用成本法估价。

(3) 根据最高最佳分析，估价对象为已建成并可正常投入持续利用的物业，属于无需更新改造、拆除重建或改变用途的房地产，故本次估价也不宜采用假设开发法进行估价。

(4) 本次估价对象房屋用途为居住用房，估价对象所在同一供需圈内类似的交易较多，较易收集到可比实例，故本次估价宜采用比较法进行估价。

2. 估价方法定义



(1) 比较法，即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，也称收益资本化法、收益还原法，是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用报酬资本化法中的持有加转售模式。本次估价采用持有加转售模型。

(十) 估价结果

我公司估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见(修订)》(豫房估协〔2018〕16号)等有关估价法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合法原则，我们采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，测算出估价对象在价值时点的市场价值总价为人民币910,287元，大写人民币玖拾壹万零贰佰捌拾柒元整，单价为6,231元/m²。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
许海航	4120200069		二〇二二年六月二十日
李季阳	4120150119		二〇二二年六月二十日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年六月十五日

(十三) 估价作业期

二〇二二年六月十五日至二〇二二年六月二十日

(十四) 估价报告使用期限

二〇二二年六月二十日至二〇二三年六月十九日

四、相关附件

- (一) 鉴定人承诺书
- (二) 委托书复印件
- (三) 估价对象位置示意图
- (四) 估价对象现场查勘照片
- (五) 估价委托人提供的估价对象权属证明复印件
- (六) 估价委托人提供的执行裁定书复印件
- (七) 房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- (八) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，依照国家法律法规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，不接受当事人及其委托人提供的财务、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、按照人民法院要求，保证依法履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释及质证工作。

七、本人承诺未有虚假鉴定、被纳入失信被执行人名单、受到刑事处罚等不诚信情况。

本人已知悉作为诉讼参与者违反上述承诺的法律责任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理。

河南鑫辉房地产估价有限公司

承诺人：(签名)

李亚娟

2022年6月14日

封丘县人民法院

委托书

(2022)豫 0727 执 487 号

河南鑫辉房地产估价有限公司：

我院在执行李哲与康华昌买卖合同纠纷一案中，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：

河南省新乡市长垣市亿隆国际城东区 23 幢 2 单元 601 号。



承办人：王金磊

联系人：王达 联系电话：18439505780

本院地址：封丘县东风路东段路东封丘县人民法院

估价对象位置示意图



蒲西区亿隆国际城东区 23 幢 2 单元 601 号

(拍摄时间：2022 年 6 月 15 日)



长垣县房产查询证明

根据河南省封丘县人民法院的申请，于2022年05月16日10时38分在本辖区内查到曹景红,翟尚德,康华昌(身份证号:410728198110012078,410728196410065092,410728197403141514)有1套已登记房产。

(此证明仅限于房管部门房产信息，以上查询结果仅供参考。)

基本信息如下:

序号	姓名/单位名称	所有权证号	合同编号	房屋状态	房屋用途	房屋坐落
1	康华昌	GY201504282		已查封、 已抵押	居住用房	蒲西区亿隆国际城东区23幢2 元601号

特此证明

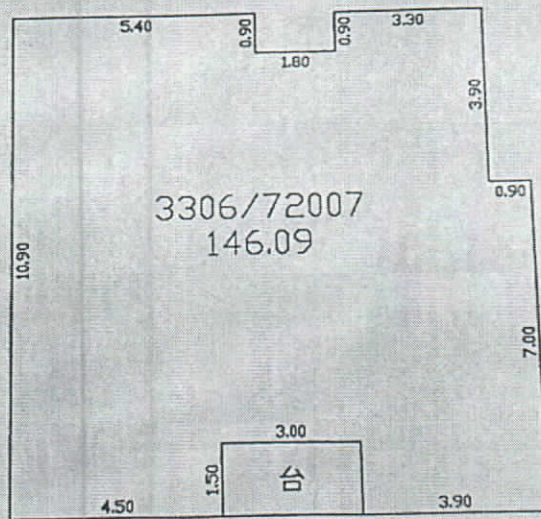


2022年05月16日

四、房屋分层分户平面图（一式三份，本报告粘贴一份，权属登记两份）

康华昌分户图

丘号		结构	4 混8	套内建筑面积, m ²	119.13
幢号	23	层数	7	共有分摊面积, m ²	26.96
户号	601	层次	6	产权面积, m ²	146.09
座落	瑞西区亿城国际城东区23幢2单元601号			测绘日期	2015/06/19
委托人	康华昌			测绘人	郭方



11140

长垣县房产测绘服务中心

河南省封丘县人民法院

执行裁定书

(2022)豫0727执487号

申请执行人：李哲，男，汉族，1991年12月24日出生，住封丘县北常岗村，身份证号：410727199112247311

被执行人：康华昌，男，汉族，1974年3月14日生，住长垣县魏庄镇大车西村，身份证号：

410728197403141514

关于申请执行人李哲与被执行人康华昌买卖合同纠纷一案，因被执行人未按期履行(2021)豫0727民初5349号民事判决书所确定的义务，申请人已向本院申请强制执行。经申请执行人提供，被执行人康华昌名下有位于长垣县亿隆国际城东区23幢2单元601号(不动产单元号：410728003006GB00129F00230001、不动产权证书号：房权证蒲西区字第CY201504282号)。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、《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》第四百八十七条之规定，裁定如下：

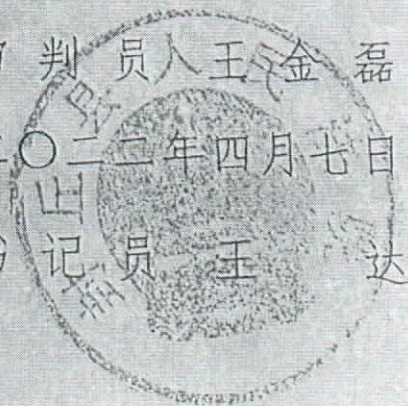
查封被执行人康华昌名下有位于长垣县亿隆国际城东区23幢2单元601号(不动产单元号：410728003006GB00129F00230001、不动产权证书号：房权证蒲西区字第CY201504282号)，查封期限叁年。

本裁定立即执行。

审判员人王金磊

二〇二二年四月七日

书记员王达



全程电子化



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
914101007313194614

此附件仅用于河南鑫辉房地产估价有限公司(自然人投资或控股) 经营范围: 房地产估价、不动产经纪、房产测绘、土地评估、土地调查、不动产登记代理服务; 社会经济咨询、资产评估、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) 许可项目: 测绘工程、工程造价咨询业务、建设工程质量检测; 安全评价业务(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)

名称 河南鑫辉房地产估价有限公司 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 2001年08月28日

法定代表人 赵宁 营业期限 长期

经营范围 河南自贸试验区郑州片区(郑东)康平路与榆林北路交叉口恒天国际大厦11楼1103号

登记机关

2021年03月18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：河南鑫辉房地产估价有限公司

法定代表人：赵宁
(执行事务合伙人)

住所：河南自贸试验区郑州片区(郑东)康平路与榆林北路交叉口恒天国际大厦11楼1103号

统一社会信用代码：914101007313187461
备案等级：一级
证书编号：B41010161
有效期限：2022年04月24日至2025年04月23日



二〇二二年四月二十四日

此附件仅用于河南鑫辉估价报告使用，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. 00203527



姓名 / Full name

许海航

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410104199112260017

注册号 / Registration No.

41202000069

执业机构 / Employer

河南鑫辉房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-8

持证人签名 / Bearer's signature

此附件仅用于河南鑫辉估价报告使用，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. 00251652



姓名 / Full name

李季阳

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410727197905270635

注册号 / Registration No.

4120150119

执业机构 / Employer

河南鑫辉房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-7-20

持证人签名 / Bearer's signature

此附件仅用于河南鑫辉估价报告使用, 复印无效