

涉执房地产处置司法评估报告

豫郑诚信评字[2022]B030117A号

估价项目名称：(南阳市)卧龙区中州西路159号8幢1单元1层101号(现房号为5幢1单元1层西户)住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：南阳市卧龙区人民法院

房地产估价机构：郑州市诚信房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：卢会芳(注册号：4120210029)
刘小东(注册号：4120210015)

估价报告出具日期：二〇二二年三月二十五日

致估价委托人函

南阳市卧龙区人民法院：

承蒙贵院委托，我公司对高玉林、蒋金华所有的位于（南阳市）卧龙区中州西路159号8幢1单元1层101号（现房号为5幢1单元1层西户）住宅房地产进行了市场价值评估。

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：根据委托人提供《南阳市卧龙区人民法院委托书》、《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》、《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《南阳市私有房屋所有权登记申请表》、《南阳市房产分户图》（复印件）所记载，权证号为0142573，房屋所有权人为高玉林、蒋金华，共有情况为共同共有，房屋坐落为（南阳市）中州西路159号8幢1单元1层101号，房屋结构为混合结构，规划用途为住宅，建筑面积为73.02 m²，总层数为6层，所在层为1层，建成年份为2000年，土地权属性质为国有土地，土地用途为居住。估价范围包括应分摊的土地使用权及室内不可拆除装饰装修的价值，不包含加建部分及其室内可移动的家具、家电等动产价值及其它相关债权债务等。

价值时点：二〇二二年三月十六日（实地查勘时间）。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、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，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，经过周密的测算，并结合估价经验，采用比较法及收益法最终确定估价对象于价值时点的市场价值为¥57.88万元，大写：人民币伍拾柒万捌仟捌佰元整；建筑面积单价为7926元/m²。

特别提示:

1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价假设和限制条件”进行认真阅读,以免使用不当,造成损失!

2、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是估价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。房地产实际交易价格受处置方式和当事人对房地产市场的判断等因素有关,同时还应考虑房地产实际权益状况和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条件,致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

3、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,不考虑抵押、查封、租赁、用益物权、占有使用情况、担保物权及其他优先受偿权等因素的影响。

4、本次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。

5、本估价结果未扣除估价对象可能存在的欠缴税费、物业费、水电费、燃气费及其滞纳金等费用。

6、本估价结果未扣除拍卖估价对象所产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

郑州市诚信房地产评估咨询有限公司

法定代表人:

二〇二二年三月二十五日



目 录

一、估价声明.....	5
二、估价假设与限制条件.....	7
(一) 一般假设.....	7
(二) 未定事项假设.....	8
(三) 背离事实假设.....	8
(四) 不相一致假设.....	8
(五) 依据不足假设.....	8
(六) 估价报告使用限制.....	9
三、估价结果报告.....	11
(一) 估价委托人.....	11
(二) 房地产估价机构.....	11
(三) 估价目的.....	11
(四) 估价对象.....	11
(五) 价值时点.....	13
(六) 价值类型.....	14
(七) 估价原则.....	14
(八) 估价依据.....	15
(九) 估价方法.....	16
(十) 估价结果.....	17
(十一) 注册房地产估价师.....	18
(十二) 实地查勘期.....	18
(十三) 估价作业期.....	18
四、附件.....	19
(一) 《南阳市卧龙区人民法院委托书》等.....	19
(二) 估价对象位置图.....	19
(三) 估价对象现状照片.....	19
(四) 《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《南阳市 私有房屋所有权登记申请表》等复印件.....	19
(五) 估价机构法人营业执照复印件.....	19
(六) 估价机构资质证书复印件.....	19
(七) 估价师注册证书复印件.....	19

一、估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，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，是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、我们与本估价报告的估价对象没有任何利益关系；对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已于 2022 年 03 月 16 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观、周围环境、使用状况。我们不承担对估价对象房屋建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

6、本报告评估中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，因资料失实和数据错误造成估价结果有误差的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

7、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

8、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两种。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定存档。

9、本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。

注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签名	日期
卢会芳	4120210029		2022年03月25日
刘小东	4120210015		2022年03月25日

二、估价假设与限制条件

(一) 一般假设

1、根据委托人南阳市卧龙区人民法院提供的《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《南阳市私有房屋所有权登记申请表》、《南阳市房产分户图》(复印件),我估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查,但未向房地产管理有关部门进行核实,在无正当理由怀疑其合法性、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、根据估价人员实地查勘,在无正当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,经实地查勘,估价对象房屋建筑面积与委托人提供的《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》(复印件)记载的建筑面积大体相当。

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) 交易双方自愿的进行交易;
- (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。

（二）未定事项假设

未定事项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、最可能的假定。

本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本报告采用的价值标准为市场价值，即估价对象在市场上最可能形成的价值。本次评估不考虑抵押、查封、租赁、用益物权、占有使用情况、担保物权及其他优先受偿权等因素的影响。

（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、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等上的所有权人不一致，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。

依据估价委托人提供的《南阳市私有房屋所有权登记申请表》、《南阳市房产分户图》，所记载楼幢号为8幢1单元1层101号，经注册房地产估价师现场查勘，并经估价委托人及当事人确认，估价对象所在楼幢号为5幢1单元1层101号，本次估价依据估价对象与8幢1单元1层101号为同一住宅为前提进行估价工作。

（五）依据不足假设

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。

估价委托人仅提供了《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《南阳市私有房屋所有权登记申请表》、《南阳市房产分户图》（复印件），本次假定《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《南阳市私有房屋所有权登记申请表》、《南阳市房产分户图》（复印件）与原件相符，真实、有效、合法。

（六）估价报告使用限制

- 1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。
- 2、本估价结果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，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。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。
- 3、由于财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。
- 4、房地产投资是一种流动性较低、占用资金量较大的长期投资，房地产市场与宏观经济形势密切相关，对经济波动的反应十分敏感；本次评估未考虑经济形势、国家宏观政策等发生重大变化对房地产价格的影响。
- 5、本估价报告由估价师签字后经估价机构加盖公章方可使用。
- 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、本估价报告自出具之日起壹年内（即 2022 年 03 月 25 日至 2023

年 03 月 24 日) 有效。如超过有效期, 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, 估价委托人应及时委托房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

8、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。

9、本报告由郑州市诚信房地产评估咨询有限公司负责解释。

(以下空白处无内容)

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：南阳市卧龙区人民法院

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构全称：郑州市诚信房地产评估咨询有限公司

法人代表：郑战忠

机构地址：郑州市金水区金水路 99 号 7-8 层 H 号

备案等级：一级

证书编号：B41010221

(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

估价对象为高玉林、蒋金华所有，位于（南阳市）卧龙区中州西路 159 号 8 幢 1 单元 1 层 101 号（现房号为 5 幢 1 单元 1 层西户）的住宅房地产，包括应分摊的土地使用权及室内不可拆除装饰装修的价值，不包含加建部分及其室内可移动的家具、家电等动产价值及其它相关债权债务等。

2、估价对象基本状况

(1) 权益状况

根据委托人提供《南阳市卧龙区人民法院委托书》、《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》、《南阳市自然资源和规划局不动产权登记

记载表》、《南阳市私有房屋所有权登记申请表》、《南阳市房产分户图》（复印件）所记载，权证号为 0142573，房屋所有权人为高玉林、蒋金华，共有情况为共同共有，房屋坐落为（南阳市）中州西路 159 号 8 幢 1 单元 1 层 101 号，房屋结构为混合结构，规划用途为住宅，建筑面积为 73.02 m²，总层数为 6 层，所在层为 1 层，建成年份为 2000 年，土地权属性质为国有土地，土地用途为居住。本次评估不考虑抵押、查封、租赁、用益物权、占有使用情况、担保物权及其他优先受偿权等因素的影响。

（2）实物状况

房产状况：估价对象位于（南阳市）卧龙区中州西路 159 号 8 幢 1 单元 1 层 101 号（现房号为 5 幢 1 单元 1 层西户），房屋结构为混合结构，估价对象所在楼共 6 层，估价对象位于第 1 层，（房屋权利人在估价对象外围加建部分，经估价委托人与双方当事人确认，加建部分不列入评估范围），南北朝向，一梯两户，采光、通风较好。

装修状况：估价对象所在楼外立面为干粘石，部分贴外墙砖，入户防盗门；室内客厅地面铺地板砖，内墙面及顶棚刷乳胶漆；卧室地面铺地板砖，内墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房及卫生间地面铺地板砖，内墙面部分贴瓷片，部分刷涂料，顶棚刷涂料；铝合金窗，整体维护保养一般。

配套设施：水、电、天然气、通讯等设施。

3、估价对象区域状况

影响估价对象的主要区域因素有：坐落及位置、交通条件、生活服务设施、教育配套设施、区域状况等，根据估价人员现场勘查及调查，估价对象的区域状况如下：

坐落及位置：估价对象位于卧龙区中州西路与车站路交汇处西北侧，

(南阳市)卧龙区中州西路159号8幢1单元1层101号(现房号为5幢1单元1层西户)。

交通条件：附近有S209路、14路、34路、39路等公交线路停靠，道路交通便利，对外出行方便。

生活及教育等服务设施：该小区周边有团圆购物中心、禄康源生活广场、文波烟酒副食、豫婴乐友母婴用品等生活服务机构；有平安银行、中国银行、河南省农村信用社、中国建设银行等金融机构；有南阳医专第一附属医院、卧龙区第一人民医院、南阳市第九人民医院、南阳市中医院等医疗服务机构；有国学教育幼儿园、南阳市第十一小学校、南阳市第十七小学校、南阳市第十四中学校等教育资源；估价对象基础配套设施完善，生活便利，适合居住。

社区状况：估价对象所在小区为(南阳市大修厂生活小区)，小区建设规模一般，绿化一般，物业管理一般，公共设施齐全，适合居住。

估价对象位置图



(五) 价值时点

根据实地查勘时间，价值时点确定为二〇二二年三月十六日。

（六）价值类型

市场价值，即房地产经过适当营销后，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利用原则、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

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有任何利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法产权、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。

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。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行、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使用方式。

4、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。

5、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。

（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）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）；

（3）《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通过）（第三次修正）；

（4）《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）；

（5）《不动产登记暂行条例》（根据2019年3月24日国务院令710号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

（6）《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）；

（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》修正（法释〔2020〕21号）；

（8）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）；

（9）《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》（法释[2016]18号）；

（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）。

2、本次估价采用的技术规程、规范、技术标准

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

(4) 《河南省房地产估价技术指引》；

(5) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》。

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》、《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》等；

(2) 《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《南阳市私有房屋所有权登记申请表》、《南阳市房产分户图》等复印件；

(3) 其他资料。

4、估价机构及注册房地产估价师掌握和收集的有关资料

(1) 注册房地产估价师实地查勘所得信息；

(2) 南阳市房地产市场住宅房地产价格、租金资料；

(3) 南阳市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

(4) 南阳市工程造价方面的相关资料；

(5) 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。本次估价对象为住宅，市场需求量大，交易频繁，估价对象区域范围内市场成交可比实例较多，能真实反映估价对象的正常市场价值，故采用比较法进行评估。估价对象作为住宅，在可预见的未来有连续的净收益，与其处于同一供求范围内的类似住宅物业出租案例较多，其租金水平可供参考，故可采用收益法测算其收益价格。

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。

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。

（十）估价结果

注册房地产估价师遵循科学客观、独立公正、公平合理的工作原则，按照国家规定的技术规范和估价程序，在现场勘查核实、市场行情调查的基础上，对估价资料进行了深入分析研究，采用比较法及收益法最终确定估价对象于价值时点的市场价值为¥57.88万元，大写：人民币伍拾柒万捌仟捌佰元整；建筑面积单价为7926元/m²。

(十一)注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
卢会芳	4120210029		2022年03月25日
刘小东	4120210015		2022年03月25日

(十二)实地查勘期

2022年03月16日。

(十三)估价作业期

2022年03月16日至2022年03月25日。

四、附件

(一)《南阳市卧龙区人民法院委托书》、《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》等

(二)估价对象位置图

(三)估价对象现状照片

(四)《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》、《南阳市私有房屋所有权登记申请表》等复印件

(五)估价机构法人营业执照复印件

(六)估价机构备案证书复印件

(七)估价师注册证书复印件

南阳市卧龙区人民法院

委托书

(2021)豫1303执4682号

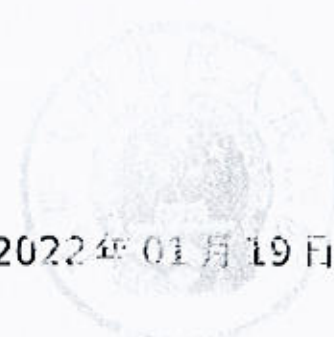
郑州市诚信房地产评估咨询有限公司：

我院在执行尹玉兰与高玉林 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：

南阳市卧龙区梅溪办事处中州西路159号（大修厂家属院）8幢1单元101室。

2022年01月19日



承 办 人：史东峰 联系电话：

联 系 人：史东峰 联系电话：17603773751

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4682号

申请执行人：尹玉兰，女，汉族，1965年3月20日出生，住南阳市卧龙区新华西路92号，公民身份号码412925196503200103。

被执行人：高玉林，男，汉族，1962年2月4日出生，住南阳市卧龙区中州路159号，公民身份号码412901196202042518。

申请执行人尹玉兰与被执行人高玉林民间借贷纠纷一案，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(2021)豫1303民初2203号民事判决书，于2021年10月15日向本院申请执行，本院依法予以受理。因被执行人未履行生效法律文书所确定的义务，故现依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条、《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：

冻结、划拨被执行人高玉林的存款100905.2元或扣留、提取其等值收入或查封、扣押其价值相当的财产。

申请执行人申请延长期限的，应当在查封、扣押、冻结期限届满前十五日内向本院提出书面申请。

本裁定立即执行。

审判员 张平

二〇二一年十月十六日

书记员 张婷婷

(南阳市) 中州西路 159 号 8 幢 1 单元 1 层 101 号房地产内外部照片



4682

南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表

打印时间:2021-10-18

不动产权号	412901620204251			原权证号	
所有权人	高玉林、蒋金华			产别	
所有权人	高玉林	证件类型	身份证	证件号码	412901620204251
坐落	卧龙区中州西路139号				
权利状态	现房	限制状态		限制登记	无
原产权人					
登记类别	一般转移	登记原因	转移登记		
其他	备注:				

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
蒋金华	身份证	412901620914352		

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
		混合结构		1	73.02	住宅	1

南阳市私有房屋所有权登记申请表

收件号: 0142573

第 页

房屋座落	卧龙区梅岭镇、乡 中州西路159号路(街) 号 小区(院) 8幢 / 单元 10/ 室												
丘(地)号	028					图幅号	52—100—3j						
房屋建筑概况	幢号	室号	座向	结构	总层数	所在层数	建成年份	建筑面积(M ²)		设计用途	成套住宅		缴验证件
								合计	违章		套	面积(M ²)	
	8	101	南	4	6	1	2000	73.02		住宅	1	73.02	原权证
													30669
合计								73.02			1	73.02	
申请人概况	姓名	性别	年龄	身份证号			工作单位	现住址及联系电话					
	高玉林	男	43	412901620204251				中州西路159号					
	代理人	性别	年龄	身份证号			现住址及联系电话	与申请人关系					
	郭鹏	男	28	41104197710261512				同志					
共有人概况	姓名	性别	年龄	现住址及联系电话		与申请人关系	共有比例	缴验证件					
	蒋金华	女	43	中州西路159号		夫妻	共同共有	身份证					
登记种类	转移登记			房屋来源及继转过程		房改房, 2000年经批金额集资建房							
用地情况	土地证号		使用面积(M ²)				权属性质		国有土地				
	土地用途		居住		使用年限		年 月 日至 年 月 日						
	四至	东					南						
	西					北							
附记	房改金额集资建房												

装订线



统一社会信用代码
91410105740746465G

营业执照

1-5

(副本)

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、监
备案、许可、监
管信息。



名称 郑州市诚信房地产评估咨询有限公司

注册资本 叁佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2002年08月08日

法定代表人 郑战忠

营业期限 长期

经营范围 一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；房地产咨询；房地产经纪（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）

住所 郑州市金水区金水路99号7-8层H号



登记机关

2021 08 04
年 月 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：郑州市诚信房地产评估咨询有限公司

法定代表人：郑战忠
(执行事务合伙人)

住所：郑州市金水区金水路99号7-8层H号

统一社会信用代码：914101057407462465G

备案等级：一级

证书编号：B41010221

有效期限：2021年04月25日至2024年04月24日



二〇二四年四月二十五日

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.



姓名 / Full name

卢会芳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

410223199303242027

注册号 / Registration No.

4120210029



执业机构 / Employer

郑州市诚信房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature



No. 00240626

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. 00240612

姓名 / Full name

刘小东

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410329199211025555

注册号 / Registration No.

4120210015

执业机构 / Firm
郑州市诚信房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature



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，不接受当事人及其请托人提供的财务、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。

承诺人：（签名）

