

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4141190011202200005
合同编号:	(2022)豫1302执恢258号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	豫立亚(资)鉴报字【2022】第003号
报告名称:	南阳市宛城区人民法院拟执行财产处置 所涉及的 李萍的房产项目
评估结论:	3,131,000.00元
评估机构名称:	河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司
签名人员:	司雪华 (资产评估师) 会员编号: 41210020 乔中丽 (资产评估师) 会员编号: 41210186



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年04月26日

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

南阳市宛城区人民法院拟执行财产处置 所涉及的李萍的房产项目 资产评估报告

豫立亚（资）鉴报字【2022】第 003 号

（共 1 册，第 1 册）

河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年四月二十六日



资产评估报告目录

声 明.....	1
资产评估报告·摘要.....	2
资产评估报告·正文.....	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	5
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程和情况.....	8
九、评估假设.....	9
十、评估结论.....	11
十一、特别事项说明.....	12
十二、资产评估报告使用限制说明.....	13
十三、资产评估报告日.....	14
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	14

评估报告附件：

- 一、 资产评估明细表
- 二、 李萍身份证复印件
- 三、 南阳市宛城区人民法院委托书复印件
- 四、 评估对象权属证明资料复印件
- 五、 评估对象现场勘查照片
- 六、 产权持有人承诺函
- 七、 评估机构企业法人营业执照及备案证明复印件
- 八、 签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件

声 明

为使评估报告使用人合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、该案件相关当事人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估报告是根据南阳市宛城区人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

南阳市宛城区人民法院拟执行财产处置 所涉及的李萍的房产项目 资产评估报告·摘要

豫立亚（资）鉴报字【2022】第003号

南阳市宛城区人民法院：

河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司接受贵院的委托，对南阳市宛城区人民法院拟执行财产处置所涉及的李萍的房产在评估基准日2022年03月25日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

评估目的：通过对南阳市宛城区人民法院委托的拟进行财产处置所涉及的李萍的房产进行评估，为南阳市宛城区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

评估对象和评估范围：评估对象为南阳市宛城区人民法院委托的拟进行财产处置所涉及的李萍的房产，评估范围为委托人委托评估的李萍名下位于卧龙区中州路78号3幢3单元602室的房产（申报1项），房产证号为：宛市房权证字第1201006152号，面积为：234.60m²，混合结构，总层数为7层，委估对象所在楼层为6-7层，建成年份为2004年，规划用途为成套住宅。具体范围以南阳市宛城区人民法院出具的《南阳市宛城区人民法院委托书》（（2022）豫1302执恢258号）和经南阳市宛城区人民法院工作人员、申请人、被执行人及评估人员共同勘查核实并签字确认后的现场盘点记录载明的资产评估对象和评估范围为准。

评估基准日：2022年03月25日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场法。

评估结论：在评估基准日2022年03月25日，南阳市宛城区人民法院委托评估的拟进行执行财产处置所涉及的李萍的房产评估价值为3,131,000.00元（大写：人民币叁佰壹拾叁万壹仟圆整），评估结果的详细情况见资产评估明细表。

评估报告使用人应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托人及评估报告中列示的其他使用人为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事人另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2022年03月25日起至2023年

03月24日止。

重要提示：以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

南阳市宛城区人民法院拟执行财产处置 所涉及的李萍的房产项目 资产评估报告·正文

豫立亚（资）鉴报字【2022】第003号

南阳市宛城区人民法院：

河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，实施了必要的评估程序，对南阳市宛城区人民法院委托评估的拟进行财产处置所涉及的李萍的房产在评估基准日2022年03月25日的市场价值进行了评估。我们的评估是在委托人及相关当事人提供评估所需资料真实、合法、完整、有效的前提下，以我们现有的专业经验、技术水平和能力所做出的一种专业性估值意见。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一） 委托人：南阳市宛城区人民法院

（二） 产权持有人：李萍

1、身份证号码：41290219681224018X

2、性 别：女

3、民 族：汉

4、出生日期：1968年12月24日

5、住 址：河南省南阳市卧龙区车站南路207号

（三） 委托人以外的其他评估报告使用人

委托人以外的其他评估报告使用人还包括除委托人和产权持有人以外的法律、法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

通过对南阳市宛城区人民法院委托评估的拟进行财产处置所涉及的李萍的房产进行评估，为南阳市宛城区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

评估对象为南阳市宛城区人民法院委托的拟进行财产处置所涉及的李萍的房产，评估范围为委托人委托评估的李萍名下位于卧龙区中州路78号3幢3单元602室的房产（申报1项），房产证号为：宛市房权证字第1201006152号，面积为：234.60m²，混合结构，总层数为7层，委估对象所在楼层为6-7层，建成年份为2004年，规划用途为成套住宅。截止现场勘查日，委估资产室内精装修，目前处于使用状态，维护状况较好。委托人及产权持有人均未申报委估资产在评估基准日的购置价值。

南阳市宛城区人民法院提供了委估资产的房屋所有权证复印件、房屋所有权证存根复印件及南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表复印件，产权持有人承诺对委估资产拥有完全产权。

评估对象和评估范围与南阳市宛城区人民法院委托评估的对象和范围一致。具体范围以南阳市宛城区人民法院出具的《南阳市宛城区人民法院委托书》（（2022）豫1302执恢258号）和经南阳市宛城区人民法院工作人员、申请人、被执行人及评估人员共同勘查核实并签字确认后的现场盘点记录载明的资产评估对象和评估范围为准。

四、价值类型

本报告所称评估价值，是指本评估机构对被评估资产在本报告所列明的评估原则、假设和前提条件下，依据本报告所述的评估依据、评估程序和评估方法，为本评估报告所列明的评估目的而做出的公允价值反映。

资产评估一般可供选择的价值类型包括：

市场价值：是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

在用价值：是指将评估对象作为企业组成部分或者要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业的贡献的价值估计数额。

投资价值：是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

清算价值：是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

残余价值：是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

通过对委托人确定的评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的

状态等的了解，市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要，故选择市场价值作为本次评估的价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2022 年 03 月 25 日。

此基准日系评估人员、委托人、相关当事人共同进行现场查勘日。

本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产，资产状况均为评估基准日实际存在的状况，取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据（包括但不限于）：

（一）行为依据

1、《南阳市宛城区人民法院委托书》（（2022）豫 1302 执恢 258 号）。

（二）法律依据

1、《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四十六号）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过自 2021 年 1 月 1 日实施）；

3、《最高人民法院关于人民法院确定财产拍卖参考价若干问题的规定》（法释【2018】15 号，2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

4、《最高法、五大评估行业协会关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办【2018】273 号）；

5、《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》（2014 年 4 月 25 日，豫高法【2014】151 号）；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令 第 666 号发布）；

7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令第 50 号公布；2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号修订和公布）；

8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（2016 年 3 月 23 日，财政部、

国家税务总局财税[2016]36号文);

9、《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修正）；

11、其他相关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11、《人民法院委托司法执行财产拍卖资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）。

（四）权属依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、房屋所有权证存根；
- 3、南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表；
- 4、产权持有人承诺函。

（五）取价依据

- 1、市场询价资料；
- 2、评估人员现场勘查的详细记录和在日常执业中收集到的资料；
- 3、与本次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介及分析

按照资产评估准则的规定，评估方法一般有市场法、收益法和成本法等三种方法。评估过程中根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种方法的适用

性，恰当选择一种或多种方法进行评估。

市场法是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过比较、分析从而确定估测被评估资产价值的一种评估方法。采用市场比较法必须具备以下前提条件：1、需要有一个充分发育活跃的市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；2、参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。本次委估资产为成套住宅，在市场上位于同小区或附近小区的市场交易案例较多，且参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等可以收集到，故本次对委估资产采用市场法进行评估。

收益法是通过估算被评估资产在未来期间的预期收益并使用一定的折现率折成评估基准日的现值，以各收益期收益现值累加之和作为被评估资产价值的评估方法。其适用条件是：评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当期间取得一定收益；评估对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。委估资产为住宅，其同小区或附近区域租赁相关案例较少，故本次对委估资产无法采用收益法进行评估。

成本法是指按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部重置成本，并扣减其已经发生的各项实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，从而确定被评估资产价值的评估方法。委估对象为住宅，所占宗地土地取得成本、分摊土地使用权面积及相关利润等资料难以获取，故本次委估资产无法采用成本法进行评估。

（二）本次评估采用的方法

评估人员根据本次资产评估目的，结合被评估资产的特点和采用的资产评估价值类型，采用市场法对委估资产进行评估。

本次评估采用市场法中的直接比较法，各因素调整修正值采用系数连续相乘的数据处理模型。即交易情况、市场状况、房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）等各比较因素总分为100分，各因子调整修正值相加为各因素得分，可比实例价格和各因素调整修正值相乘即得各可比实例的比较价值。比较法的计算公式为：

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

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

首先，听取委托人介绍委估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，对委托

人拟评估的项目进行前期调查，初步了解委估资产的状况；在此基础上，结合本评估机构的专业人员结构和业务经验，决定接受委托，接收了南阳市宛城区人民法院出具的《南阳市宛城区人民法院委托书》（（2022）豫 1302 执恢 258 号）等的资料，并根据本次评估的特定目的，与委托人商定评估基准日。

其次，根据《南阳市宛城区人民法院委托书》（（2022）豫 1302 执恢 258 号）委托的内容，初步拟定评估方案，计划评估方法、评估人员的配备及工作进度的安排；同时根据工作的需要，提请客户准备与评估有关的各种技术经济资料。

（二）资产清查

对委托人提供的《南阳市宛城区人民法院委托书》（（2022）豫 1302 执恢 258 号）及其他相关权属等资料进行分析、鉴别，并与相关当事人有关数据进行核对、整理。资产评估师与委托人及其他相关当事人一起进行现场核实与勘查，记录有关数据，同时收集与评估相关的资料，并分析、验证、整理评估资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对委托人及相关当事人提供的资料进行验证。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）撰写、提交报告

资产评估师对初步评估结果进行综合分析，对本次采用的评估方法评估形成的评估结果进行综合分析比较，确定最终评估结论。资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本评估机构三级复核，在与委托人和委托人许可的相关当事人就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）基本假设

1、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位

平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

2、交易假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

3、资产持续使用假设

即假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 一般假设

- 1、国家对被评估单位所处行业的有关现行法律法规和政策预期无重大变化；
- 2、国家宏观经济形势、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，预期无其他重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3、国家现行银行信贷利率的变动能保持在合理范围内；
- 4、国家及本次交易各方所处地区目前的税收制度、融资条件、政策性征收费用、政策性指导/规定价格、地区人口及产业状况等除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- 6、本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；

(三) 特殊假设

- 1、评估范围内的所有资产产权清晰。
- 2、假设评估对象未查封、未设立担保物权以及无其他优先受偿权。
- 3、委托人及相关当事人提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。
- 4、假设评估范围内资产按原用途原地继续使用；

对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），评估人员对产权持有人主要资产按准则要求进行一般性的调查。除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的

执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，假设委托人和/或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估单位及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估单位有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在调查过程中已采取包括书面审查、查询、复核等独立审查方式，并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对这些信息资料的真实性、准确性作出任何保证。

6、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

7、本次评估范围仅以南阳市宛城区人民法院出具的《南阳市宛城区人民法院委托书》（（2022）豫 1302 执恢 258 号）和经南阳市宛城区人民法院工作人员、申请人、被执行人及评估人员共同勘查核实并签字确认后的现场盘点记录载明的资产评估对象和评估范围为准，未考虑委托人委托评估资产以外可能存在的或有资产及或有负债。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用市场法对南阳市宛城区人民法院委托评估的拟进行财产处置所涉及的李萍的房产进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

在评估基准日2022年03月25日，南阳市宛城区人民法院委托评估的拟进行执行财产

处置所涉及的李萍的房产评估价值为3,131,000.00元（大写：人民币叁佰壹拾叁万壹仟圆整），评估结果的详细情况见资产评估明细表。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2022年03月25日起至2023年03月24日止。

十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的担保、抵押或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

（二）委托人及相关当事人管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

（三）我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内；提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事人的责任，我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验；本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

（四）本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

（六）本次现场勘查工作南阳市宛城区人民法院工作人员、申请人及被执行人均到场，现场勘查的情况以书面形式记录，并经法院工作人员、申请人及被执行人确认无误后签字，本次评估范围以南阳市宛城区人民法院出具的《南阳市宛城区人民法院委托书》

（（2022）豫1302执恢258号）和经南阳市宛城区人民法院工作人员、申请人、被执行人及评估人员共同勘查核实并签字确认后的现场盘点记录载明的资产评估对象和评估范围为准。

（七）本次评估时，未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权

情况对评估结论的影响；且评估人员在评定估算形成的评估结论的过程中也未考虑财产处置时可能发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等费用对评估结论的影响。

(八) 本次评估时，评估值包含增值税。

(九) 对产权持有人存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人或产权持有人未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十) 纳入本次评估范围的房产存在抵押（抵押权人是南阳市宛城区农村信用合作社），委托人及相关当事人未提供抵押清单及他项权证，我公司仅对目前了解到的相关情况予以披露，由此引发的一切法律责任与评估公司无关。提请报告使用人予以注意。

(十一) 南阳市宛城区人民法院提供了委估资产的房屋所有权证复印件、房屋所有权证存根复印件及南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表复印件，产权持有人承诺对委估资产拥有完全产权。本报告中的评估值以产权持有人对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于产权持有人尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让人与该等负债无关。

(十二) 根据委托人及相关当事人提供的《南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表》显示：委估资产目前已被三轮查封，详细情况见下表：

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
(2021)豫1303执1491号	卧龙区人民法院	2021/4/20	2024/4/19	韩清	
(2021)豫1303执1241号	卧龙区人民法院	2021/5/31	2024/5/30	王新波诉	续封，原查封日期：2018/07/06-2021/07/06
(2021)豫1302执3781号	宛城区人民法院	2021/8/4	2024/8/3	农村信用社	

(十三) 我们对委估资产的勘查按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如评估对象存在内在质量瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

评估报告使用人应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、产权持有人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五) 未征得出具评估报告的资产评估机构及其资产评估专业人员的同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 本评估结论的使用有效期为一年, 即自评估基准日2022年03月25日起至2023年03月24日止。超过评估结论的使用有效期后不得使用本资产评估报告。

(七) 资产评估报告使用人应将本评估报告作为一个整体使用, 不得摘录报告的部分内容使用。

(八) 如本评估项目涉及国有资产, 在本评估报告未经国有资产管理部门备案、核准并取得相关批复文件前, 本报告不得作为经济行为参考依据。

十三、资产评估报告日

本项目评估报告日为: 2022年04月26日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师: 

资产评估师: 

河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年四月二十六日



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 南阳市公安局卧龙分局

有效期限 2006.08.04-2026.08.04

姓名 李萍

性别 女 民族 汉

出生 1968 年 12 月 24 日

住址 河南省南阳市卧龙区车站
南路207号



公民身份号码 41290219681224018X

南阳市宛城区人民法院

委托书

(2022)豫1302执恢258号

河南立亚房地产土地评估咨询有限公司：

我院在执行南阳市宛城区农村信用合作联社与李萍金融借款合同纠纷一案中，需确定财产的处置参考价。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、第十六条、第十七条规定，双方当事人共同选定你公司为第一顺序评估机构，现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、以及有效期等内容。不能在期限完成评估的，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：

本案中查封被执行人名下位于南阳市卧龙区中州路78号3幢3单元602室房产，证号：1201006152。

二〇二二年三月二十七日



房权证 字第 1201006152 号

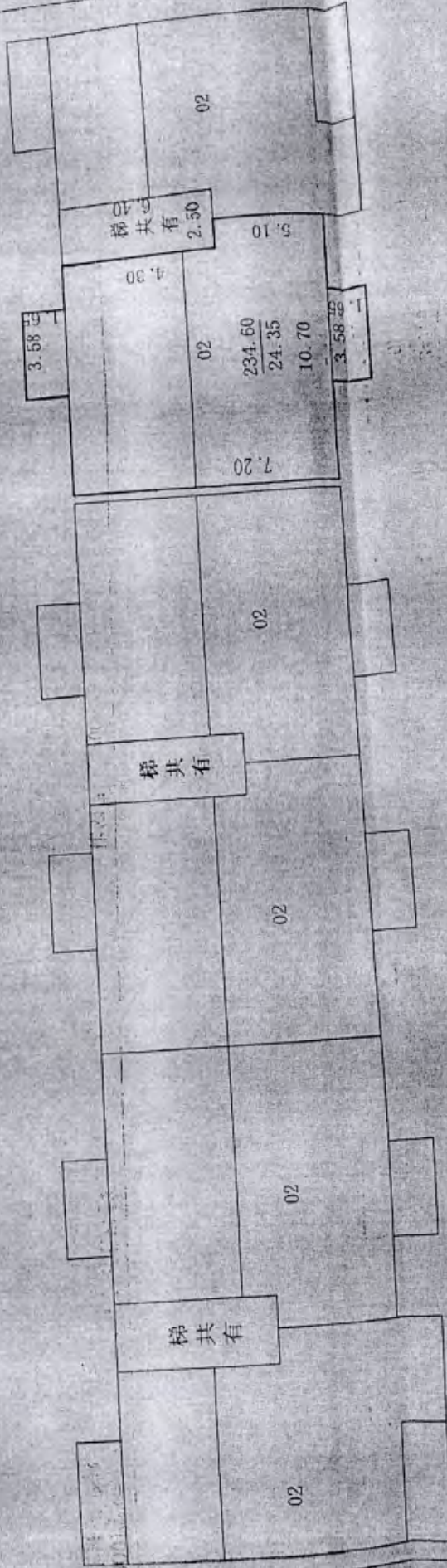
房屋所有权人	李强		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	宛城区建设路12号3单元602室		
登记时间	2012年05月15日		
房屋性质	商品房		
规划用途	成套住宅		
房屋状况	总层数	7	其他
	建筑面积 (m ²)	234.60	
	套内建筑面积 (m ²)	210.25	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限 至 止

附记	<p>抵押 234.601980000 2014-7-8 2017-7-8</p> <p>南阳市宛城区农村信用合作社</p> <p>抵押权 234.601980000 2012-6-28 2014-6-28</p> <p>南阳市宛城区农村信用合作社</p>
----	--

填发单位 (盖章)

南阳市房产分户图

房产坐落	中州路78号 第3幢3单元 6-7层 602号		建成年份	2004	套内建筑面积(m ²)	210.25
房地号	52-101-3-102		总层数	7	共有分摊面积(m ²)	24.35
建筑结构	混合	权证号	所在层数	6-7	产权面积(m ²)	234.60



南阳市房产管理局

比例尺 1:200

2012年05月依原证附图

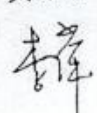
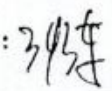
2001年3月测图

制图: 谢金松

房屋所有权证 (存根)

登记类别: 遗失补证 登记编号: 2012019016
 产权证号: 1201006152

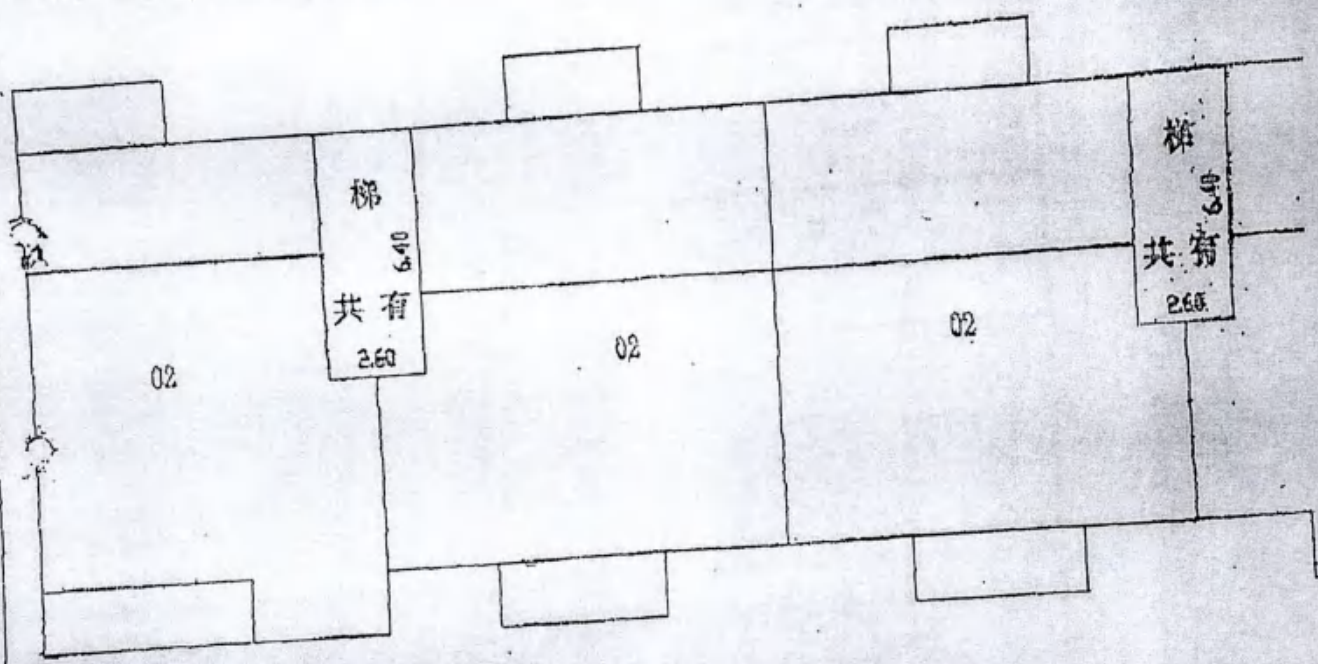
房屋所有权人: 李萍
 房屋坐落: 卧龙区中州路78号3幢3单元602室
 丘(地)号: 100010255970 产别: 私产

幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层次	建筑面积 (平方米)	设计 用途
3	602	混合	7	6-7	234.60	成套住宅
共有人 等 人			产权证号 至			
土地使用情况摘要						
土地证号:				使用面积(平方米):		
权属性质: 国有				使用年限: 年		
附 记						
遗失补证 土地性质: 国有						
缮证人: 黄咏梅				缮证日期: 2012-06-15		
领证人: 				领证日期: 2012.6.15		
权证印刷编号: 00295311				发证人: 		

南阳市房管局

南阳市房产

房产坐落	中州路78号 第3幢3单元6~7层602号		
房地号	52-101-4-102		
建筑结构	混合(复式)	权证号	



比例尺 1:200

2004年5月测图
 测绘人: 马砾凌 制图人: 高鹏

南阳市房产分户图

房产坐落 中州路78号 第3幢3单元 6-7 层 602号

房地号 52-101-3-102

建筑结构 混合

权证号

建成年份 2004

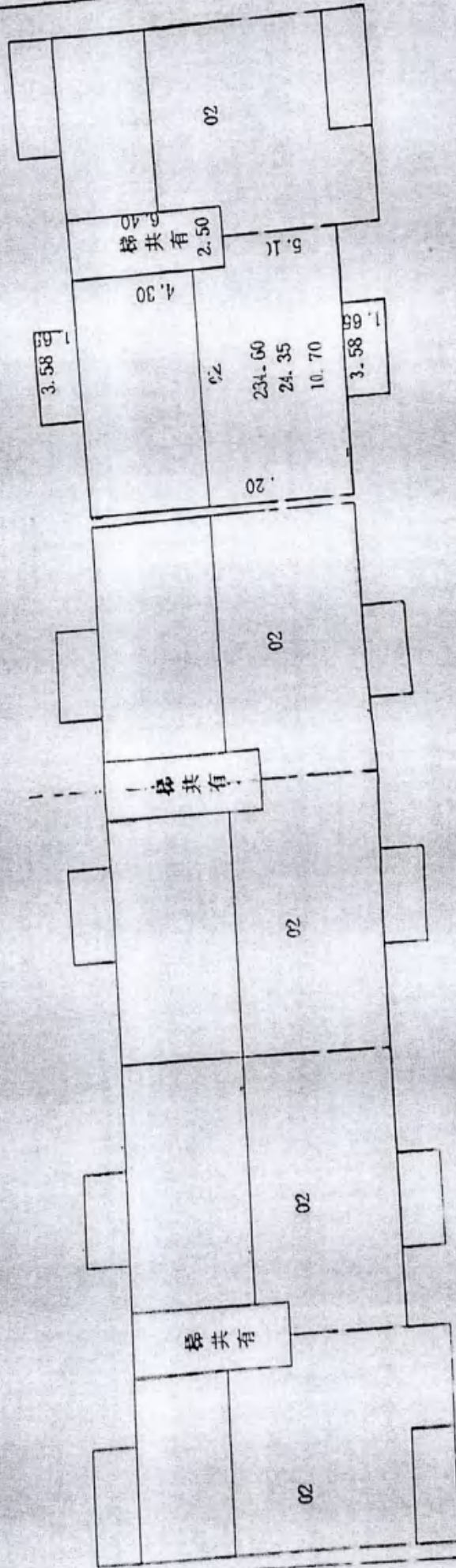
总层数 7

所在层数 6-7

套内建筑面积(m²) 210.25

共有分摊面积(m²) 24.35

产权面积(m²) 234.60



比例尺 1: 200

南阳市房产管理局

2001年3月测图 2012年08月依房产证书附图

南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表

打印时间: 2021-10-22

不动产权证号	1201000102		原权证号	3010900		
所有权人	李萍		证件类型	身份证	证件号码 41290219681224018X	
坐落	卧龙区中州路78号3幢3单元602室				限制登记	查封, 抵押
权利状态	现势	限制状态				
原产权人	李萍		登记原因	遗失补证		
登记类别	一般变更					
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: 17530678787					

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
01GB00040F		混合结构	7	0	254.0	成套住宅	1

抵押信息

他项权证号	1203002577	抵押情况	房地产权抵押	最高债权数额	0
抵押权人	南阳市宛城区农村信用合作联社			债权数额	1980000
起始日期	2012-06-28			终止日期	2014-06-28
他项权证号	1403006029_2	抵押情况	房地产权抵押	最高债权数额	0
抵押权人	南阳市宛城区农村信用合作联社			债权数额	1980000
起始日期	2014-07-08			终止日期	2017-07-08

查封信息

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
(2021) 豫1303执1491号	卧龙区人民法院	2021-04-20	2024-04-19	韩清	
(2018) 豫1303执1241号	卧龙区人民法院	2021-05-31	2024-05-30	王新波诉	续封, 原查封日期: 2018-07-06 - 2021-07-06
(2021) 豫1302执3781号	宛城区人民法院	2021-08-04	2024-08-03	农村信用社	

南阳市自然资源和规划局不动产权登记记载表

打印时间: 2021-10-22

不动产权证号	1201000162		原权证号	3010000		
所有权人	李萍		类别			
主权利人	李萍	证件类型	身份证	证件号码	41290219681224018X	
坐落	卧龙区中州路78号3幢3单元602室				限制登记	查封, 抵押
权利状态	现势	限制状态				
原产权人	李萍		登记原因	遗失补证		
登记类别	一般变更					
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: 17530678787					

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
01GD00040F		混合结构	7	6	234.0	成套住宅	1

抵押信息

他项权证号	1203002577	抵押情况	房地产权抵押	取高债权数额	0
抵押权人	南阳市宛城区农村信用合作联社			债权数额	1980000
起始日期	2012-06-28			终止日期	2014-06-28
他项权证号	1403006029_2	抵押情况	房地产权抵押	取高债权数额	0
抵押权人	南阳市宛城区农村信用合作联社			债权数额	1980000
起始日期	2014-07-08			终止日期	2017-07-08

查封信息

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
(2021)豫1303执1491号	卧龙区人民法院	2021-04-20	2024-04-19	韩清	
(2018)豫1303执1241号	卧龙区人民法院	2021-05-31	2024-05-30	王新波诉	续封, 原查封日期: 2018-07-06 - 2021-07-06
(2021)豫1302执3781号	宛城区人民法院	2021-08-04	2024-08-03	农村信用社	

南阳市私有房屋权属证书遗失补证申请表

第 页

我(等)因不慎于 2012 年 3 月 8 日将宛市房权证 301086 字第 号
 《房屋所有权证》、宛市房 共字第 号《房屋共有权证》、宛市
 房 他字第 号《房屋他项权证》遗失(被盗、焚毁),已登报声
 明作废,现申请补发。今后如有异议,申请人愿负一切法律责任。

房屋座落 卧龙区中州路78号

申 请 人	所有权人	身份证号	现住址及联系电话	所有权证号	签名盖章		
	<u>李萍</u>	<u>41290219681224087</u>	<u>15837718787</u>		<u>李萍</u>		
	共有权人	身份证号	现住址及联系电话	共有权证号	签名盖章		
	他项权人	身份证号	现住址及联系电话	他项权证号	签名盖章		
	委托代理人	身份证号	现住址及联系电话	与权利人关系	签名盖章		
缴 验 证 件	证件名称及证号		件数	页数	证件名称及证号	件数	页数
	<u>土地证</u>						
	<u>申请表</u>						
<u>身份证</u>							
附 记							

评估对象现场勘查照片



勘查日期：2022年08月25日

评估机构：河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司



产权持有人的承诺函

河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司：

南阳市宛城区人民法院 拟进行 财产处置 事宜，特委托贵评估公司对该经济行为所涉及的 李萍的房产 进行评估，以确定该部分资产在评估基准日2022年3月25日的市场价值，为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，现承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、申报评估的资产范围与经济行为所涉及的资产范围一致，不重不漏。
- 2、提供的评估所需资料真实、合法、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、对申报评估的资产拥有完整的所有权，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 4、所提供的资产评估有关事项的说明真实完整，未作虚假陈述，也未遗漏重大事项；
- 5、~~纳入本次评估范围的资产不存在任何的对外担保、抵押或资产产权未决诉讼、仲裁等有关重大事项；~~
- 6、可能影响评估工作、评估结论的事项已作出说明；
- 7、委托评估的行为符合法律、法规的规定；
- 8、不干涉评估工作。

产权持有人盖章：



法定代表人：（签章）

2022年3月25日



统一社会信用代码
914101057862119173

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、监
备案、许可、监
管信息。

(副本)

名称 河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司 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 2006年03月14日

法定代表人 肖元伟 营业期限 长期

经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或项目评估。(凭有效许可证核定的范围和期限经营)；资产评估咨询；房地产评估、房地产信息咨询；土地价格评估、土地登记代理、土地信息咨询；旧机动车鉴定评估及咨询服务。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营(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)

住所 郑州市金水区玉凤路361号南浦国际金融中心26层2608号



登记机关

市场主体年度报告公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

河南省财政厅文件

豫财企〔2022〕3号

河南省财政厅 关于河南盛达资产评估有限公司等7家 资产评估机构变更备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第97号)、《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》(财资〔2017〕26号)、《河南省财政厅关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》(豫财企〔2017〕75号)的有关规定,河南盛达资产评估有限公司、河南佰川资产评估有限责任公司、河南正和房地产土地资产评估有限公司、河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司、河南省豫通房地产

评估咨询有限公司、河南九鼎资产评估有限公司、平顶山市明生资产评估事务所(普通合伙)等7家资产评估机构完成变更备案,现予以公告。

一、变更备案的相关信息如下:

(一)河南盛达资产评估有限公司。河南盛达资产评估有限公司股东由赵洪侠、徐风斌、秦凯变更为赵洪侠、徐风斌、刘万云,原股东秦凯退出。

变更后的河南盛达资产评估有限公司主要信息情况如下:

法定代表人:徐风斌;

统一社会信用代码:914101026700993880;

类型:有限责任公司。

(二)河南佰川资产评估有限责任公司。河南佰川资产评估有限责任公司股东由高志杰、杨玉忠、苏进变更为高志杰、孔继红,原股东杨玉忠、苏进退出。

变更后的河南佰川资产评估有限责任公司主要信息情况如下:

法定代表人:高志杰;

统一社会信用代码:91411300680798430E;

类型:有限责任公司。

(三)河南正和房地产土地资产评估有限公司。河南正和房地产土地资产评估有限公司法定代表人由张科变更为邢明明,

张科不再担任法定代表人。股东由沈好学、邢明明、张科变更为沈好学、邢明明、朱景豪,原股东张科退出。

变更后的河南正和房地产土地资产评估有限公司主要信息情况如下:

法定代表人:邢明明;

统一社会信用代码:91410105586025271P;

类型:有限责任公司。

(四)河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司。河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司股东由肖元伟、吕明明、童金军变更为肖元伟、曹波、梁志江,原股东吕明明、童金军退出。

变更后的河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司主要信息情况如下:

法定代表人:肖元伟;

统一社会信用代码:914101057862119173;

类型:有限责任公司。

(五)河南省豫通房地产评估咨询有限公司。河南省豫通房地产评估咨询有限公司股东由李俊玲、秦培瑜、刘亚军变更为李俊玲、秦培瑜、刘楠,原股东刘亚军退出。

变更后的河南省豫通房地产评估咨询有限公司主要信息情况如下:

法定代表人：刘楠；

统一社会信用代码：914101057779868093；

类型：有限责任公司。

（六）河南九鼎资产评估有限公司。河南九鼎资产评估有限公司股东由张东立、李山东、齐延伟变更为张东立、李山东，原股东齐延伟退出。

变更后的河南九鼎资产评估有限公司主要信息情况如下：

法定代表人：张东立；

统一社会信用代码：914101057218027243；

类型：有限责任公司。

（七）平顶山市明生资产评估事务所（普通合伙）。平顶山市明生资产评估事务所（普通合伙）执行事务合伙人由郑文婷变更为陈会娟，郑文婷不再担任执行事务合伙人。合伙人由金鑫、郑文婷变更为金鑫、陈会娟，原合伙人郑文婷退出。

变更后的平顶山市明生资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下：

执行事务合伙人：陈会娟；

统一社会信用代码：91410402MA3XAJ076X；

类型：合伙企业。

变更备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

二、根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第97号)的规定,资产评估机构变更备案后,需持续符合以上法律和规章规定的有关条件,并接受河南省财政厅和河南省资产评估协会的监督管理。

特此公告。

2022年1月11日



信息公开选项： 主动公开

河南省财政厅办公室

2022年1月12日印发





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：司雪华

性别：女

登记编号：41210020

单位名称：河南立亚房地产土地资
产评估咨询有限公司



初次执业登记日期：2021-01-12

年检信息：2021年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2022-03-02



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：乔中丽

性别：女

登记编号：41210186

单位名称：河南立亚房地产土地资
产评估咨询有限公司



初次执业登记日期：2021-12-20

年检信息：2021年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2022-03-02



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>