



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：河南省南阳市卧龙区七一街道办事处
大众社区卧龙区红庙路鸿运小区 8 号楼
2 单元 301 室房地产市场评估

估价委托人：南阳高新技术产业开发区人民法院

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 FJU10002 号

估价报告出具日期：2022 年 10 月 30 日

致估价委托人函

南阳高新技术产业开发区人民法院：

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，对位于河南省南阳市卧龙区七一街道办事处大众社区卧龙区红庙路鸿运小区8号楼2单元301室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：坐落于河南省南阳市卧龙区七一街道办事处大众社区卧龙区红庙路鸿运小区8号楼2单元301室的房地产，范围包括房屋、及其分摊的国有建设用地使用权，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》、《南阳市不动产登记服务中心不动产权登记记载表》（复印件）、《房屋所有权证（存根）》（复印件）等相关资料记载：不动产权证：1301026445-1、1301026445-2，所有权人为常建宾、李艳，估价对象位于河南省南阳市卧龙区七一街道办事处大众社区卧龙区红庙路鸿运小区8号楼2单元301室，房屋结构为混合结构，房屋规划用途为住宅，估价对象所在建筑总层数为地上7层，地下1层，估价对象所在层数为地上3层，本次评估估价对象建筑面积为118.67平方米；估价对象所在土地为国有建设用地，土地用途为住宅用地，本次评估为分摊土地使用权面积。

价值时点：2022年10月21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：

实测建筑面积：118.67平方米，

房地产单价：7672元/平方米，

房地产总价：91.04万元，

总价大写：人民币玖拾壹万零肆佰元整。

特别提示：

1、估价对象房地产位于河南省南阳市卧龙区七一街道办事处大众社区卧龙区红庙路鸿运小区8号楼2单元301室，注册房地产估价师对其进行了实地查勘。经过委托人、双方当事人确认，估价对象现状的门牌号为302室。

2、本次评估委托方提供了《司法鉴定委托书》、《南阳市不动产登记服务中心不动产权登记记载表》、《房屋所有权证（存根）》（复印件）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。

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10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：

2022年10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	5
房地产估价结果报告	5
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	10
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	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
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、《南阳市不动产登记服务中心不动产权登记记载表》（复印件）、《房屋所有权证（存根）》（复印件）、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《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》，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10月21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		2022年10月30日
毛瑞雯	4120200237		2022年10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》、《南阳市不动产登记服务中心不动产权登记记载表》(复印件)、《房屋所有权证(存根)》(复印件),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. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量,经现场查勘观察,估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证(存根)》(复印件)记载实测建筑面积大体相当,假定估价对象的实际建筑面积与《房屋所有权证(存根)》(复印件)记载面积相同。

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、知晓房地产市场行情;

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易;

(5) 不存在购买方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。

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，估价对象已抵押、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

估价对象房地产位于河南省南阳市卧龙区七一街道办事处大众社区卧龙区红庙路鸿运小区 8 号楼 2 单元 301 室，注册房地产估价师对其进行了实地查勘，经过委托人、双方当事人确认，估价对象现状的门牌号为 302 室。

本次假定现状红庙路鸿运小区 8 号楼 2 单元 302 室的不动产与《南

阳市不动产登记服务中心不动产权登记记载表》（复印件）、《房屋所有权证（存根）》（复印件）记载的红庙路鸿运小区 8 号楼 2 单元 301 室为同一不动产。

（五）依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

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：南阳高新技术产业开发区人民法院

联系人：范元军

联系电话：16603770988

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3月31日至2025年2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

估价对象系位于河南省南阳市卧龙区七一街道办事处大众社区卧龙区红庙路鸿运小区8号楼2单元301室房地产，具体范围包括房屋、及其分摊的国有建设用地使用权，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：估价对象分摊土地使用权面积委托方未提供。

② 土地形状：估价对象所在宗地形状为较规则。

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、通气、通讯及场地平整，保证率较高。

2、建筑物实物状况

① 规模：建筑面积为 118.67 平方米。

② 外观：估价对象所在建筑为多层住宅，估价对象所在建筑总层数为地上 7 层，地下 1 层，估价对象所在层数为地上 3 层，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、燃气等。

⑤ 装饰装修：地面地板砖，内墙乳胶漆，木质造型吊顶，卧室木地板、衣柜、壁柜；厨房整体橱柜、吊柜，瓷片置顶；卫生间瓷片置顶，洗面台；全屋木门窗套及成型门等装修。

⑥ 建筑年代：1998 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》、《南阳市不动产登记服务中心不动产权登记记载表》（复印件）、《房屋所有权证（存根）》（复印件）等相关资料记载：不动产权证：1301026445-1、1301026445-2，

所有权人为常建宾、李艳，共有情况为共同共有，估价对象位于河南省南阳市卧龙区七一街道办事处大众社区卧龙区红庙路鸿运小区 8 号楼 2 单元 301 室，房屋结构为混合结构，房屋规划用途为成套住宅；估价对象所在土地为国有建设用地，土地用途为住宅用地，本次评估为分摊土地使用权面积。

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：估价对象位于河南省南阳市卧龙区七一街道办事处大众社区卧龙区红庙路鸿运小区 8 号楼 2 单元 301 室，周围住宅集聚度高，人流量较大，估价对象所在建筑朝向为南北；住宅集聚度高，人流量大；距离南阳市火车站约 2.5 公里，距离南阳市卧龙区人民政府约 2.1 公里；临红庙路；南北朝向；估价对象所在建筑总层数为地上 7 层，地下 1 层，估价对象所在层数为地上 3 层。

2、交通：区域内道路网密度大，交通主要以红庙路等为主；出入可利用的交通工具有城市公交，附近有 1 路/K1 路；16 路/K16 路；35 路；K16 路；K23 路；K26 路；K29 路；K31 路；K33 路；K3 路；S207 路；等多条公交线路，距离公交站点的距离小于 500 米；区域内无特殊交通管制情况；小区内楼前有停车场，车位基本满足需求；总体来看，停车出行便利，交通状况优。

3、周围环境状况：周边环境优，卫生状况良好，无空气、辐射、固体废物等污染，自然环境较优；人文环境优；景观较优。

4、外部配套设施：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；区域内分布有南阳市第二十二中学校、南阳农校、南阳农业职业学院(卧龙校区)等教育机构，同时分布有南阳市中医院、南阳卧龙医院、南阳市口腔医院(第三门诊部)等多处医疗机构及社区卫生服务站，中国民生银行(南阳家和春天社

区支行)、中国民生银行(南阳卧龙观邸社区支行)、中信银行(南阳玉器支行)等金融机构,公共服务设施完善度高,生活便利。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10月21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、中国珠宝首饰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》、《房屋所有权证（存根）》（复印件）、《南阳市不动产登记服务中心不动产权登记记载表》（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。本次对住宅房地产市场价格进行评估，住宅类房地产适用比较法、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。

由于估价对象为成套住宅，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。

虽然理论上对住宅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：

实测建筑面积：118.67 平方米，

房地产单价：7672 元/平方米，

房地产总价：91.04 万元，

总价大写：人民币玖拾壹万零肆佰元整。

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10月30日
毛瑞雯	4120200237		2022年10月30日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师 2022 年 10 月 21 日进入估价对象现场，并于 2022 年 10 月 21 日完成实地查勘工作。

十三、估价作业期

自 2022 年 10 月 21 日至 2022 年 10 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 10 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、 《南阳市不动产登记服务中心不动产权登记记载表》（复印件）
- 四、 《房屋所有权证（存根）》（复印件）
- 五、 估价对象照片
- 六、 估价对象位置图
- 七、 房地产估价机构营业执照（复印件）
- 八、 房地产估价机构备案证书（复印件）
- 九、 房地产估价师注册证书（复印件）

南阳高新技术产业开发区人民法院 委托书

(2022)豫1391执1250号

河南方迪土地房地产估价有限公司：

我院在执行南阳村镇银行股份有限公司卧龙支行与常建宾、李艳信用卡纠纷一案中，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：

河南省南阳市卧龙区红庙路鸿运小区8号楼2单元301室。

2022年10月14日



鉴定人承诺书（试行）

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，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責任及行业主管部门、
人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：(签名) 
毛瑞雯
鉴定机构：(盖章)
2021年10月11日



南阳市不动产登记服务中心不动产权登记记载表

打印时间:2022-10-21

不动产权证号	1301026445-1 1301026445-2		原权证号			
所有权人	常建宾, 李艳			产别		
主权利人	常建宾	证件类型	身份证	证件号码	411303197609061810	
坐落	河南省南阳市卧龙区七一街道办事处大众社区卧龙区红庙路鸿运小区					
权利状态	现势	限制状态		限制登记	抵押, 查封	
原产权人						
登记类别	房地产权补录		登记原因	所有权补录		
其他						

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
李艳	身份证	411325197902154141		

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
8	301	混合结构	7	3	118.67	成套住宅	1

抵押信息

他项权证号	20200032699	抵押情况	房地产权抵押	最高债权数额	0
抵押权人	南阳村镇银行股份有限公司卧龙支行			债权数额	650000
起始日期	2020-10-20			终止日期	2021-10-19

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
(2020)豫1104民初2665号之一	漯河市召陵区人民法院	2020-11-04	2023-11-03		
(2021)豫1303财保82号	卧龙区人民法院	2021-12-15	2024-12-14	龚俊阳诉	
(2022)豫1391执1250号	高新技术开发区人民法院	2022-08-17	2026-08-16	村镇银行	

房屋所有权证 (存根)

登记类别: 私人之间买卖 登记编号: 2013080527
 房屋所有权人: 常建农 产权证号: 1301026445-1
 房屋坐落: 卧龙区红庙路鸿运小区
 丘(地)号: 100010272111 产别: 私产

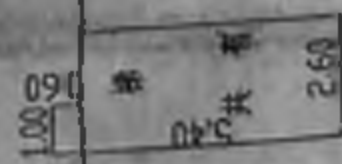
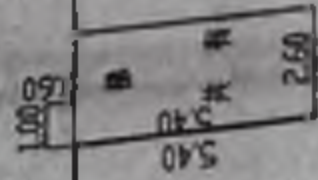
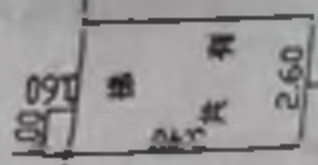
南阳市房屋产权

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
8	301	混合	7	3	118.67	住宅
共有人 李艳 等1 人			产权证号 1301026445-1至1301026445-2			
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: 至			
附 记						
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>土地性质: 国有</p> </div> <div> <p>缮证人: 王恒东 缮证日期: 2013-09-29</p> <p>领证人: 李艳 领证日期: 2013/9/30</p> <p>权证印刷编号: 00340631 发证人: [Signature]</p> </div> </div>						

南阳市房产分户图

建成年份 1998
 总层数 7
 所在层数 3

座落 红庙路与三里河交汇处 第8幢2单元3层301号
 楼号 51-100-3-113
 结构 混合
 权证号



9.70
 $\frac{118.67}{12.05}$

6.90
 4.10
 6.90
 1.20



南阳市中医院

百世快递

都中医馆

家和万世小区

晋膳祥老山西面馆

鸿昌小区

古茗

鸿祥小区

家和春天

鸿运小区

金汇城

南阳市第四小学校

祥和小区

P

南阳市第二十二中学校

东方宝贝儿童之家

P

估价对象

中国工商银行

鸿福小区

P

南阳农业职业学院(卧龙校区)

兴达卧龙苑

卧龙观邸

兴达商务

车站南路

P

阿尔特精致酒店

中国移动

卧龙路

南阳玉皇大世界

锦景精选酒店

P

壹品主题酒店





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





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 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. 00230954

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

河南方迫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

