涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：豫开源评字第 HKF2021005902 号

估价项目名称：南阳市宛城区天山路与明山路交叉口西南角 4 号楼 1 单元 25 层 2503 成套住宅房地产市场价格评估

估价委托人：南阳市卧龙区人民法院

房地产估价机构：河南开源房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：马轩然　　4120150141

田力　　4120210134

估价报告出具日期：2021 年 11 月 22 日

致估价委托人函

南阳市卧龙区人民法院：

受贵方的委托，我公司对位于南阳市宛城区天山路与明山路交叉口西南角4号楼1单元25层2503的成套住宅房地产进行了市场价格评估。

一、估价对象：

基本状况	名称	儒林玉竹苑	房屋坐落	宛城区天山路与明山路交叉口西南角4号楼1单元25层2503
	建筑面积（m²）	93.7	建筑结构	钢混
	房屋总层数	26层	所在层数	25层
	建成年份	2012	规划用途	成套住宅
权属状况	权利人	袁清爽	共有权人	王岩
	共有情况	共同共有	合同号	11449642
财产范围	建筑面积为93.7平方米的建筑物及其分摊的土地使用权，包含建筑物及其占用范围内所分摊的土地使用权和室内二次固定装饰装修，不包含室内可移动设施等动产及债权债务等其他财产或者权益。			

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值类型：房地产市场价格。

四、价值时点：2021年10月29日。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：我公司接受委托后，注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》和有关法律、法规，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价格诸因素的基础上，运用适宜的方法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果为：**估价对象在价值时点的房地产市场价格为¥95.40万元，大写金额：人民币玖拾伍万肆仟元整，建筑面积单价为10181元/平方米。**

七、特别提示：

（一）本估价报告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。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；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）估价对象可能存在拖欠水费、物业管理费等相关费用，提醒报告使用者关注；

（六）、至价值时点，估价对象尚未办理个人不动产权证书，估价委托人未提供估价对象契税证明，办理证件时可能还需缴纳契税、办证费等税费，提醒报告使用者关注；

（七）、本估价对象的建筑面积以《合同信息备案摘要》及《备案查询信息表》中登记为准，可能与最终办理的不动产权证书证载面积存在一定误差，提醒报告使用者关注由于面积误差造成的房屋差价款及相关费用问题。

河南开源房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：杨德志

二〇二一年十一月二十二日

目　　录

估价师声明 1
估价假设和限制条件 2
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 9
六、价值类型 9
七、估价原则 9
八、估价依据 10
九、估价方法 12
十、估价结果 14
十一、注册房地产估价师 14
十二、实地查勘期 15
十三、估价作业期 15
附　　件 16
一、《南阳市卧龙区人民法院委托书》复印件；
二、估价对象位置图；
三、估价对象内外部状况照片；
四、《合同信息备案摘要》复印件；
五、《备案查询信息表》复印件；
六、《南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》复印件；
七、《南阳市卧龙区人民法院协助执行通知书》复印件；
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、注册房地产估价师注册证书复印件；
十一、企业名称变更登记告知书复印件。

估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、估价报告的分析、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。

三、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。

四、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、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》、《房地产估价基本术语标准》及《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）等标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

六、注册房地产估价师马轩然、田力在法院工作人员、申请执行人代理人、被执行人代理人的见证下于 2021 年 10 月 29 日对估价对象进行了实地查勘。

七、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
马轩然	4120150141		2021 年 11 月 22 日
田力	4120210134	田力	2021 年 11 月 22 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

一般假设指估价项目通常有的、常见的估价假设，本估价项目有以下一般假设：

（一）在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（二）估价对象拥有合法产权，可在公开市场上自由转让。

（三）任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

（四）本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

（五）本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的。

（六）本次估价结果是指在价值时点房地产市场状况下，估价对象在合法利用且持续使用条件下的房地产市场价格。

（七）本次在估价计算过程中，对增值税的计算选择简易计税方法。

（八）本估价报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

（九）估价委托人提供了《南阳市卧龙区人民法院委托书》、《合同信息备案摘要》、《备案查询信息表》、《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》、《南阳市卧龙区人民法院协助执行通知书》等资料，我们对估价委托人提供的资料进行了审慎检查，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。

（十）注册房地产估价师对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，本估价报告中对估价对象的现场查勘仅限于对估价对象的外观、内部状况和区位状况的调查，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因

此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

（十一）注册房地产估价师对环境污染等影响估价对象价格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。

（十二）注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《合同信息备案摘要》、《备案查询信息表》记载建筑面积大体相当，本次估价以《合同信息备案摘要》、《备案查询信息表》记载建筑面积为准。

（十三）估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等公用设施的使用权。

（十四）估价对象可能存在拖欠水费、物业管理费等相关费用，因估价委托人未能明确欠缴的相关费用，本次估价以假定估价对象不存在欠缴相关费用为估价前提。

（十五）估价委托人未明确估价对象存在的租赁权、用益物权及占有使用情况，且注册房地产估价师经过尽职调查也未能掌握相关情况，本次估价以假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有的情况为估价前提。

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。

依据估价委托人所提供的资料，未记载估价对象的建成年代、建筑结构、土地权利性质，经注册房地产估价师实地查勘及调查了解，建成年份约为2012

年，建筑结构为钢混、土地权利性质为出让，本次估价以此为准。

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。

在价值时点，估价对象为南阳市卧龙区人民法院拟拍卖房地产，本次估价不考虑估价对象存在的担保物权、其他优先受偿权、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、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。

本估价报告无不相一致假设。

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以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本估价报告无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

（一）估价结论为满足全部假设与限制条件下的价格。

（二）估价报告的估价目的具有唯一性，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，对用作本报告载明的估价目的以外的其他目的造成的损失，本公司不承担责任。

（三）本次评估按照估价目的和要求进行评估并提供给估价委托人及上级

主管部门审查使用，未经房地产估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容及任何参考资料不得提供给与本报告使用者无关的单位或个人，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。

（四）本次估价结果受价值时点的限制，且根据估价目的及预计估价对象市场变化状况，本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2021 年 11 月 22 日起为壹年。

（五）本估价报告需经注册房地产估价师签名或盖章并加盖房地产估价机构公章作为一个整体时有效，复印件无效。并且本评估报告的全文作为一个不可分割的整体，若仅有部分内容，则不能成为有效的评估报告。

（六）本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评估结论的准确性。

（七）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，请通知房地产估价机构进行更正。

（八）本报告由河南开源房地产资产评估咨询有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：南阳市卧龙区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：河南开源房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：杨德志

住　　所：郑州市金水区经六路26号豫发大厦B座407室

备案等级：一级

证书编号：B41010151

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

估价对象为宛城区天山路与明山路交叉口西南角4号楼1单元25层2503的成套住宅用房，建筑面积为93.7平方米及其分摊的土地使用权，无其他配套房，本次评估范围包含建筑物及其占用范围内所分摊的土地使用权和室内二次固定装饰装修，不包含室内可移动设施等动产及债权债务等其他财产或者权益。

（二）估价对象权益状况

估价对象合同号为11449642，合同签订日期为2011年05月09日，权利人为袁清爽，共有权人为王岩，共有情况为共同共有，合法用途为成套住宅，袁清爽、王岩对估价对象具有占有、使用、收益、处分的权利。

估价委托人提供产权资料未记载分摊土地使用权面积，估价对象存在尚

未办理土地使用权分割手续，根据当地房地产权属证明办理程序及实际情况，不影响该类房屋买卖、抵押、租赁等正常交易。

在价值时点，根据估价委托人提供的资料，估价对象房屋共有情况为共同所有，无权属纠纷，权属状况明晰，无抵押权，现已被南阳市卧龙区人民法院查封。估价对象现用途为成套住宅，与法定批准用途一致。

（三）估价对象实物状况

1、土地实物状况描述

估价对象所在宗地四至为东至明山路，北至范蠡东路，西、南均至建设用地。宗地形状规则，地形为平地，地势平坦，排水顺畅，地质、水文条件良好，土地承载力较高；开发程度达到宗地外“七通”，宗地内“七通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖及场地平整。

2、建筑物实物状况描述

估价对象所在建筑物为南北朝向，建筑结构为钢混结构，建成年份为2012年，房屋总层数为地上26层，所在层数为第25层，建筑面积为93.7平方米。估价对象维护状况较好，外墙面为涂料；装修状况为中档装修，户型为二室二厅一厨一卫；入户门为防盗门，室内门为木门；客厅、餐厅地面铺地板砖，墙面粉刷乳胶漆（客厅电视背景墙），顶棚粉刷乳胶漆；卧室地面铺地板砖，墙面粉刷乳胶漆，顶棚粉刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地板砖，墙面贴瓷片，顶棚扣板吊顶；塑钢窗；有水、电、天然气、有线、电梯、楼宇对讲系统等基础配套设施。有物业、门卫、地下停车位、社区公园等公共配套设施。

（四）估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象坐落于宛城区天山路与明山路交叉口西南角4号楼1单元25层

2503，儒林玉竹苑内，小区位于范蠡东路与明山路交叉口西南角，处于南阳市宛城区，距离南阳市民服务中心 2 公里，估价对象所在建筑物位于小区边缘，所在建筑物临范蠡东路，房屋总层数为地上 26 层，所在层数为第 25 层，所在建筑物为南北朝向，估价对象朝向为南向。

位置示意图：

2、交通状况

估价对象东临明山路，南临光武东路，西临仲景北路，北临范蠡东路，道路通达。13 路、38 路、K22 路、K22 路、22 路、k27 路、k33 路等公交线路从附近通过，全天无交通管制，附近有范蠡东路、仲景北路、独山大道等主干道，出行便利。有地上停车位，停车方便。

3、基础设施

估价对象市政基础设施完善，宗地外已实现“七通”，即通路、通电、通讯、供水、排水、通气、通暖。

4、公共设施

（1）教育医疗环境：周围有星光学校、南阳市兴宛学校、南阳市第二十

八小学校等教育机构，有南阳康健医院、亚太风湿骨伤医院等医疗服务设施，教育医疗设施完善；

（2）生活配套环境：区域分布有餐饮服务、生活超市等商业配套，生活较便利；

（3）金融环境：有河南省农村信用社、上海浦东发展银行、中国建设银行、中国银行等金融机构在附近设有营业网点。

5、周边概况

自然环境：估价对象周围市政环境整洁，无水、空气、固体废物等污染；临城市交通主干道，人流量较大，噪声污染较小；道路清洁，环境卫生状况较好。

人文环境：该区域居住社区众多，居民素质较高，治安状况较好，人文环境较好，适合居住。

景观：小区内有绿化组团，景观状况较优。

五、价值时点

本次估价对象实地查勘期为 2021 年 10 月 29 日，价值时点无其他特殊约定，故本次价值时点确定为 2021 年 10 月 29 日。

六、价值类型

根据估价目的，本次估价采用的价值类型是房地产市场价格。

房地产市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

七、估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害

关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则

要求估价结果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。

（四）替代原则

要求估价结果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在合理范围内的原则。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

3、《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第 29 号，自 1995 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 8 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，自 2008 年 1 月 1 日起施行，2019 年 4 月 23 日第二次修正）；

6、《中华人民共和国契税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2021 年 9 月 1 日起施行）；

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 743 号，2021 年 9 月 1 日起施行）；

8、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号，自 1986 年 10 月 1 日起施行，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 134 号公布，自 2009 年 1 月 1 日起施行，2017 年 11 月 19 日第二次修订）。

10、《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》[财税（2016）36 号]；

11、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》[财税（2016）43 号]；

12、国家税务总局《关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 4 号）；

（二）估价所依据的有关估价标准

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3、《河南省房地产估价技术指引之一——报酬率或资本化率求取》；

4、《河南省房地产估价技术指引之二——比较法中市场状况调整》；

5、《河南省房地产估价技术指引之三——估价假设和限制条件运用》；

6、《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》；

7、《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》；

8、《河南省房地产估价技术指引之七——收益法运营费用中房屋维修费的计算》；

9、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）；

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

（三）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》；

2、《合同信息备案摘要》复印件；

3、《备案查询信息表》复印件；

4、《河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》；

5、《南阳市卧龙区人民法院协助执行通知书》复印件；

6、其他有关资料。

（四）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和估价机构掌握的房地产相关资料；

2、估价对象所在区域的同类房地产市场状况及房地产市场交易等数据资料；

3、估价对象所在区域的城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

4、其他有关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次对成套住宅的房地产市场价值进行评估，从理论上讲假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，不适用继续使用的成套住宅房地产估价，因此，不能选用假设开发法；成套住宅类房地产市场价值评估适用比较法、收益法、成本法。

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，房地产市场上类似交易实例较多，且修正、调整体系完善，故首选比较法估价；且估价对象为成套住宅物业，目前周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取收益法进行估价；虽然理论上对成套住宅房地产估价也可采用成本法，但考虑估价对象为成熟区域内开发完成后房地产中的单套成套住宅，不适宜独立开发建设，相关重要参数资料难以获取，故无法采用成本法估价。

根据以上分析，本次宜采用比较法、收益法进行评估。

比较法是指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。基本公式：

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。

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。本次采用持有加转售模式进行估价，基本公式：

$$V=\sum_{i=1}^{t}\frac{A_i}{(1+Y_i)^i}+\frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V-收益价值；A_i-期间收益；V_t-期末转售收益；Y_i-未来第 i 年的报酬率；Y_t-期末报酬率；t-持有期。

十、估价结果

我公司接受委托后，注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》和有关法律、法规，遵循估价原则，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，运用适宜的方法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果为：**估价对象在价值时点的房地产市场价格为¥95.40 万元，大写金额：人民币玖拾伍万肆仟元整，建筑面积单价为 10181 元/平方米。**

估价结果内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价的假设和限制条件下，含室内装饰装修和分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或权益，且估价对象交易税费按照以往同类涉执房地产处置惯例由竞买人负担一切税费；付款方式为一次性付清房价款。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
马轩然	4120150141		2021 年 11 月 22 日
田力	4120210134		2021 年 11 月 22 日

十二、实地查勘期

2021 年 10 月 29 日

十三、估价作业期

2021 年 10 月 29 日—2021 年 11 月 22 日

河南开源房地产资产评估咨询有限公司

二〇二一年十一月二十二日

附　　件

一、《南阳市卧龙区人民法院委托书》复印件；

二、估价对象位置图；

三、估价对象内外部状况照片；

四、《合同信息备案摘要》复印件；

五、《备案查询信息表》复印件；

六、《南阳市卧龙区人民法院执行裁定书》复印件；

七、《南阳市卧龙区人民法院协助执行通知书》复印件；

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、注册房地产估价师注册证书复印件；

十一、企业名称变更登记告知书复印件。

南阳市卧龙区人民法院

委托书

(2021)豫1303执恢620号

河南开源房地产估价有限公司：

我院在执行中原银行股份有限公司南阳分行与王岩,南阳嘉鹏新能源科技有限公司,河南兴港正和投资担保有限公司,王合军 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：

宛城区天山路与明山路交叉口西南角（儒林玉竹苑）4号楼1单元25层2503室。

2021年09月16日

估价对象位置图

72时尚酒店
中国建设银行
中泰金融街
长安1号写字楼
南阳市兴苑学校
王府海鲜城
星光学校
万正汉府
丽康花园
博都国际
万博隆
都市春天
盘龙湾社区
恒方·卢浮公馆公寓
重庆雅庄
中国建设银行
玉龙苑
估价对象
万家园华嘉苑
南阳市第二十八小学校
万家园玫瑰公寓

估价对象照片

11449642

合同信息备案摘要

买受人：袁清爽

买受人证件类别：身份证　　证件号码：420111197406105537

共有情况：共同共有

共有人	共有人证件类别	证件号码
王岩	身份证	412931197808160028

注：共有人多于三人时，打印附件粘

房屋座落：宛城区天山路与明山路交叉口西南角4号楼1单元25层2503

幢号	单元	所在层次	房号	建筑面积(m²)	规划用途
4	1	25	2503	93.7	成套住宅
户型	套数	间数	总价(元)	签订日期	
二室二厅	1		253470	2011-05-09	

出卖人（签章）：

出卖方代理人（签章）：

买受人（签章）：

共有人（签章）：

以上商品房买卖合同信息已备案。

购房人留存

经　办　人

年　月　日

认购列表 | 预售信息 备案信息 | 审批意见 | 其它查询信息 |

批号

合同信息

□已撤销

合 同 号 11446847

付款方式 分期性付款

成交总额 253470

签订时间 2011-05-09

备案时间 2011-05-09

确认时间 2019-05-22

建筑面积 93.7

共有情况 共同共有

住房补贴

房屋坐落 宛城区 天山路 与明山路交叉口西南角4号楼1单元25层2503

买受人信息 1 / 2

买 受 人 袁清爽

权利人类型 所有权

证件类型 身份证

证件号码 420111197406105537

□允许继续购房

房屋信息 选择房屋 1 / 1

幢 号 4

单 元 1

层 号 25

户 号 2503

建筑面积 93.7

总 层 数 26

房屋户型 二室二厅

房屋用途 成套住宅

套数 1 间数 0

自留房屋信息 关联房屋

原证号码

原房唯一号

确认并打印 | 打印 | 查询 | 保存并提交 | 撤销 | 标记 | 保存 | 关闭

批号

认购列表 | 预售信息 | 备案信息 | 审批意见 其它查询信息 |

权证信息

权利人名称	权利人类型
[illegible]	所有权
王岩	共有权

权证类型	权证号
合同号	11449642

原卷编号

时间信息

受理时间	2011-05-09 13:01	收 件 人		完成时间	
缮证时间		缮 证 人		收费时间	
发证时间		领 证 人		办结时间	
计费时间		计 费 人		收 费 人	

档案信息

档案卷号		扫 描 人		扫描时间	
编 目 人		编目时间		审 查 人	
入库时间					

确认并打印 打印 查询 保存并提交 撤销 标记 保存 关闭

河南省南阳市卧龙区人民法院
执行裁定书

（2019）豫1303执595号

申请执行人中原银行股份有限公司南阳分行，住所地：南阳市张衡路6号，统一社会信用代码：91410000712634589L。

负责人霍振峰，任行长。

被执行人南阳嘉鹏新能源科技有限公司，住所地：南阳市生态工业园区，统一社会信用代码：91411300072653 14XQ。

法定代表人王合军，任总经理。

被执行人河南兴港正和投资担保有限公司，住所地：郑州经济技术开发区航海东路1405号中信广场东配楼，组织机构代码：78344835-3。

法定代表人严峰，任总经理。

被执行人王岩，女，1978年8月16日出生，汉族，住河南省新野县城关镇汉新街88号，身份证号码：412931197808160028。

被执行人王合军，男，1977年11月16日出生，汉族，住广东省东莞市南城区金丰路1号江南世家B19座11B房，身份证号码：412827197711160056。

本院在执行申请执行人中原银行股份有限公司南阳分行与被执行人南阳嘉鹏新能源科技有限公司、河南兴港正和投资担保有限公司、王岩、王合军借款合同纠纷一案中，于2019年3月13日向被执行人南阳嘉鹏新能源科技有限公司、河南兴港正和投资担保有限公司、王岩、王合军发出执行通知书，责令被执行人接到通知后三日内履行法律文书确定的义务，但被执行人南阳嘉鹏新能源科技有限公司、河南兴港正和投资担保有限公司、

王岩、王合军至今未履行。经查，被执行人在银行有存款和其他可供执行的财产。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》第四百八十七条规定，裁定如下：

冻结、划拨被执行人南阳嘉鹏新能源科技有限公司、河南兴港正和投资担保有限公司、王岩、王合军在银行的存款11000000元或查封、扣押其价值相等的财产。

本裁定立即执行。

审判员　[illegible]

二〇二九年五月十三日

书记员　于　跃

南阳市卧龙区人民法院

送达回证

0012083

案由	借款合同	案号	2019豫0103执595号
送达文书名称和件数	执行通知书，民事裁定书		
受送达人	南阳市不动产登记中心		
送达地址	该中心		
受送达人签名或盖章	2019年07月30日		
代收人及代收理由	年 月 日		
备考	备用号1144964 2号 查封房屋		

填发人 宋晓玲　　送达人 姜一木

注：①送达刑事诉讼文书，按照刑事诉讼法第五十七条的规定办理；送达民事、行政诉讼文书，按照或参照民事诉讼法第七十八条、第七十九条的规定办理。

②代收诉讼文书的，由代收人签名或盖章后，还应注明其与受送达人的关系及代收理由。

统一社会信用代码
91410100773661329C

营业执照

（副 本）1-3

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。

报告专用
复印无效

名　　称　河南开源房地产估价咨询有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人　杨德志

经营范围　房地产估价、咨询；土地评估、咨询；测绘服务；资产评估。（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）

注册资本　贰佰万圆整

成立日期　2005年04月13日

营业期限　长期

住　　所　郑州市金水区经六路26号豫发大厦B座407室

郑州市金水区市场监督管理局

登记机关

2021 年 01 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：河南开源房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：杨德志
(执行事务合伙人)

报告专用
复印无效

住　　所：郑州市金水区经六路26号豫发大厦B座407室

统一社会信用代码：91410100773661329C

备案等级：一级

证书编号：B41010151

有效期限：2021年04月25日 至 2024年04月24日

发证机关(公章)

二〇二一年四月二十五日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00251949

姓　名 / Full name

马轩然

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410105198705080013

注 册 号 / Registration No.

4120150141

执业机构 / Employer

河南开源房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-7-20

持证人签名 / Bearer's signature

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00243235

姓　名 / Full name

马轩然

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410105198705080013

注 册 号 / Registration No.

4120150141

执业机构 / Employer

河南开源房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-8-15

持证人签名 / Bearer's signature

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00242832

姓　名 / Full name

田力

性　别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

410105197507102723

注 册 号 / Registration No.

4120210134

执业机构 / Employer

河南开源房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-1

持证人签名 / Bearer's signature

报告专用

印无效

企业名称变更核准通知书

（金水）名称变核内字[2021]第23号

工商局名称 市场监督管理局：

你局送审的河南开源房地产估价有限公司 企业

名称变更登记材料收悉。经审查，核准该企业名称变更为：

河南开源房地产资产评估咨询有限公司

（行业： 房地产业 代码： K ）。

申请的经营范围：

许可经营项目：2-其他

一般经营项目：一般项目：房地产估价、咨询；土地评估、咨询；测绘服务；资产评估。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

同时核准以该企业为核心企业组建的企业集团名称为：

企业集团名称

以上名称在企业登记机关核准变更登记，换发营业执照后生效。

（印章）

2021年1月6日

注：

1、名称变更核准的有效期为6个月，有效期满，核准的名称自动失效。

2、企业名称涉及法律、行政法规规定必须报经审批项目，未能提交审批文件的，登记机关不得以本通知书的企业名称登记。

3、企业变更登记时，登记机关应当将本通知书存入企业档案。

4、企业登记机关应在核准企业变更登记、企业集团设立（变更）登记之日起30日内，将加盖登记机关印章的《**企业名称变更核准登记回执**》及该企业营业执照复印件报送企业名称核准机关备案。企业应当在企业变更登记之日起30日内将加盖公章的企业营业执照复印件报送企业名称核准机关备案。未报送备案的，名称核准机关在有效期满三个月后将该名称作为未登记的名称处理。

（1）