

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光武街道办事处
大官庄社区丝织厂后街万盛时代嘉
园2幢1单元701室房地产市场价值
评估

估价委托人：南阳高新技术产业开发区人民法院

房地产估价机构：河南安宏房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：秦 硕（注册号：4120210051）

陈 林（注册号：4120190285）

估价报告出具日期：2022年11月11日

估价报告编号：豫郑安宏评字【2022】114693号

致估价委托人函

南阳高新技术产业开发区人民法院：

受贵单位的委托，我公司对位于河南省南阳市卧龙区光武街道办事处大官庄社区丝织厂后街万盛时代嘉园 2 幢 1 单元 701 室的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。

估价对象概况：根据委托方提供的《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）》、《国有土地使用证》、《南阳高新技术产业开发区人民法院委托书》等复印件，结合房地产估价师现场勘查，估价对象产权人为郭松涛，不动产权证号为 1001004724，房屋座落为河南省南阳市卧龙区光武街道办事处大官庄社区丝织厂后街万盛时代嘉园 2 幢 1 单元 701 室，建筑面积为 91.39 平方米，总层数为 7 层，所在层数为 7 层，用途为成套住宅，建筑结构为混合，房屋建成年代为 2007 年，土地性质为出让。

估价对象户型为两室两厅一厨一卫，估价对象室内地面铺设地板砖，墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺设防滑地板砖，墙面贴防水瓷片，顶棚吊顶。配套设施有水、电、通讯、天然气、消防设施等。

价值时点：本次估价对象价值时点根据估价目的及委托方要求，按现场勘查之日，即 2022 年 11 月 3 日为价值时点。

价值类型：房地产市场价格，即估价对象在市场上最可能形成的价值，但未考虑抵押、租赁、查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权等因素的影响。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关法律、法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合法原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象诸因素的基础上，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：**67.80 万元，大写人民币陆拾柒万捌仟元整，合建筑面积单价 7419 元/m²。**

特别提示：

1、本次估价结果是在满足估价假设和限制条件下成立的结果；估价报告使用者应合理使用评估价值，在估价报告使用期限内，关注可能由于房地产政策、房地产市场状况等因素变化可能对估价对象价值造成的影响。

2、估价结果未扣除处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他费用。

3、成交价格受处置方式、宣传推广力度和产权人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑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市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

法定代表人：



河南安宏房地产资产评估有限公司

2022 年 11 月 11 日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师	15
(十二) 实地查勘期	15
(十三) 估价作业期	15
(十四) 估价报告应用的有效期限	15
附 件	16
一、 估价对象现场照片	16
二、 《南阳高新技术产业开发区人民法院委托书》	16
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 .	16
四、 《房屋所有权证（存根）》复印件	16
五、 《国有土地使用证》复印件	16
六、 房地产估价机构营业执照复印件	16
七、 房地产估价机构资质证书复印件	16
八、 注册房地产估价师注册证书复印件	16

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们承诺和保证参加估价的注册房地产估价师完全遵守估价职业道德、完全具备执行本次评估业务的专业胜任能力和相关经验、勤勉尽责完成本次估价业务。

2、注册房地产估价师在本报告中对事实的说明的是真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3、本报告中的分析、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，但受本报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

4、注册房地产估价师与本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。

5、我公司已于2022年11月3日对估价对象进行了现场勘查。并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分依据估价委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑工程质量进行调查的责任。

6、注册房地产估价师是按照标准GB/T 50291—2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）撰写估价报告。

7、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

8、如发现本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，否则报告误差部分无效。

注册房地产估价师签章：

注册房地产 估价师	注册号	签 名	签名日期
秦 硕	4120210051		2022年11月11日
陈 林	4120190285		2022年11月11日

估价假设和限制条件

一、本次估价的估价假设

（一）、一般假设

1、估价委托人提供了《南阳高新技术产业开发区人民法院委托书》、《房屋所有权证（存根）》、《南阳市不动产登记服务中心不动产权登记记载表》复印件等资料，我们未向有关部门进行核实，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使用。

3、估价对象目前处于正常使用状态。

4、估价对象在以后能够正常合理的使用和转让。

5、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。

6、不考虑特殊性质买家的附加叫价。

7、估价时未考虑估价对象转让时须承担的任何开支、税费，同时假定估价对象概无附带可能影响其价格的负担、限制等。

8、估价对象在价值时点无任何他项权利限制。

9、估价对象的运作方式、程序，符合国家的有关法律、法规。

（二）、未定事项假设

未定事项假设指对估价所必须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。

委托方提供的资料未记载估价对象房屋的建成年份，经实地调查，房屋建成年份为 2007 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(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。估价对象于价值时点已被查封。

本次估价不考虑估价对象的租赁、抵押、查封等因素的影响。

(四)、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，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

因为疫情影响的客观原因，估价师无法亲临现场查勘，经与委托方沟通同意，估价师采用即时视频通讯技术，指引公司其他估价人员，进行在线查勘，以保证区位真实、实物真实、场景真实。该在线查勘，可视为估价师在受限条件下勤勉尽责，合理合规替代现场查勘。

但需要提请委托方和报告使用人注意的是，估价师通过在线查勘视频所看到的毕竟不是现场的全部，可能存在没看到部分的实物差异、感受差异，和视频工具的清晰度差异，本报告假定在线查勘的房地产状况与现场查勘的房地产状况一致，如在线查勘存在较大遗漏和差异，较大程度影响房地产价值的，应重新评估。

(五)、不相一致假设

不相一致假设是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、土地权属证明等资料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。

二、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公开市场价值。本报告所称“公开市场价值”是指估价对象在保持现有用途，在外部经济环境保持稳定的前提下，为本估价报告书所确定的评估目的而提出的公允评估意见（即公允价值）。该评估报告是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价值。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

同一估价对象，估价目的不同，估价依据及采用的价值标准会有所不同，估价结果的客观合理价格也会有所不同。

2、本次评估所涉及的房地产的产权情况、建筑面积等因素依据委托方提供的《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）》的记载内容，如上述内容发生变化，则估价结果也应相应改变或重新评估。

3、本报告按照既定目的提供给估价委托人使用，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估价时点的公允价值，仅作为人民法院确定财产处置参考价的参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

4、本报告出具的价格为房地合一的价值。如至价值时点止，产权人

尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳，本次评估未考虑税费拖欠对房地产价值的影响。

5、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。本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未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。

6、成交价格受处置方式、宣传推广力度和产权人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

7、本报告的使用期限为壹年。如超过有效期，或价值时点之后、使用期限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、未经估价机构书面同意，本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。

9、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。

10、如发现本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。

11、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。

三、需要特殊说明的事项：

1、现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

2、本次评估未考虑强制处分，要求在短期内变现的特殊情况。估价结果未考虑未来处置风险。

上述的假设和限制条件如发生变化，估价对象的价值应作相应的调整，甚至重估。

估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人全称：南阳高新技术产业开发区人民法院

（二）房地产估价机构

房地产估价机构全称：河南安宏房地产资产评估有限公司

机构地址：郑州市高新技术产业开发区五龙口南路9号院16号楼1单元5层9号

法定代表人：钱成

估价资格等级：一级

执照号码：91410100756837185J

证书编号：B41010981

联系电话：0371-55191615

（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：

估价对象为河南省南阳市卧龙区光武街道办事处大官庄社区丝织厂后街万盛时代嘉园2幢1单元701室，建筑面积为91.39平方米的房地产及其分摊的土地使用权（包含室内不可移动的装饰装修，不包含室内动产、债权债务等）。

2、估价对象权益状况：

根据估价委托人提供的《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）》、《国有土地使用证》复印件等资料，确定估价对象位于河南省南阳市卧龙区光武街道办事处大官庄社区丝织厂后街万盛时代嘉园 2 幢 1 单元 701 室，产权人为郭松涛，不动产权证号为 1001004724，用途为成套住宅，土地性质为出让。

3、估价对象实物状况：

（1）建筑规模：根据委托方提供的资料及我公司房地产估价人员实地查勘获悉估价对象位于河南省南阳市卧龙区光武街道办事处大官庄社区丝织厂后街万盛时代嘉园 2 幢 1 单元 701 室，产权人为郭松涛，总层数为 7 层，所在层数为 7 层。房屋用途为成套住宅，房屋建筑结构为混合，建筑面积为 91.39 平方米，户型为两室两厅一厨一卫，房屋建成年代为 2007 年。

（2）建筑结构：混合结构。

（3）装修状况：估价对象室内地面铺设地板砖，墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺设防滑地板砖，墙面贴防水瓷片，顶棚吊顶，入户门为防盗门，塑钢窗。

（4）设备设施：水、电、天然气、通讯、消防等配套设施。

（5）工程质量与完损程度：根据注册房地产估价师现场查勘，工程质量合格，完损程度判定为基本完好房，仅限于对估价对象的外观和使用状况。

（6）基础设施完备程度与土地平整程度：估价对象区域内基础设施完备，地势平坦。

（7）土地实物状况描述

估价对象所在宗地形状较规则，有效利用率高；地势平坦，地质条件较好，土地承载能力高，综合环境较好；市政供水、供电、通讯保证

率均在 98%以上，雨污水分流，排水通畅；土地平整，能满足正常生活需要。

4、估价对象区位状况：

估价对象位于河南省南阳市卧龙区光武街道办事处大官庄社区丝织厂后街万盛时代嘉园 2 幢 1 单元 701 室，所在区域有南阳市第九小学校、南阳电力技工学校、南阳中心医院、南阳市口腔医院等教育及医疗机构；周边还有万德隆生活广场、360 购物中心等商业服务，商业氛围较浓厚；周边还有中国民生银行、中国工商银行等金融机构；因此，该区域公共服务设施较完备。具体位置详见下图：



(五) 价值时点

本次估价对象价值时点根据估价目的及委托方要求，按现场勘查之日，即 2022 年 11 月 3 日作为价值时点。

(六) 价值类型

根据本次估价目的，采用房地产市场价格，即估价对象在市场上最可能形成的价值（评估价值的影响因素应考虑拍卖房地产的瑕疵，但不考虑拍卖房地产被租赁、查封、抵押及拍卖房地产上原有的担保物权和

其他优先受偿权)。

(七) 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价。本次评估未受估价委托人在内任何单位和个人的干扰，没有偏袒相关当事人中的任何一方，本着各方当事人理性而谨慎并出于利己动机，以估价师身份来反复、精细地权衡估价对象的评估价值。

2、合法原则

合法原则要求房地产结果是在估价对象依法判定的权益下的价值，则房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。

3、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结论同时具有很强的时效性，这是考虑到房地产市场的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。本次估价的时点为现场查勘之日（2022年11月3日）。

4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，其理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够运用市场资料进行和完成的重要理论前提。

5、最高最佳利用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值，最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

（八）估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

（1）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人大三次会议于2021年01月29日通过，2020年中华人民共和国主席令第四十五号公布，2021年1月1日施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议审议修订）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议审议修订）；

（4）《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四十六号）；

（5）中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）；

（6）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

（7）《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）；

（8）2016年3月2日国家司法部公布了《司法鉴定程序通则》全文，自2016年5月1日实施（中华人民共和国司法部令第132号）；

（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〔2011〕21号）；

（10）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）；

（11）《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》豫高法〔2014〕151号。

2、本次估价采用的有关估价标准

（1）中华人民共和国国家标准GB/T 50291—2015《房地产估价规范》；

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

（3）《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协〔2018〕16号）

（4）房地产估价报告定量评审标准(试行)；

（5）河南省房地产估价技术指引。

3、估价委托人提供的有关资料

（1）《南阳高新技术产业开发区人民法院委托书》原件；

（2）《南阳市不动产登记服务中心不动产权登记记载表》复印件；

（3）《房屋所有权证（存根）》复印件；

（4）其他有关资料。

4、房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和收集的有关资料

（1）注册房地产估价师查勘所得资料；

(2) 注册房地产估价师市场调查搜集的资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013),测算估价对象价值或价格所采用的方法,包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法适用于估价对象的同类房地产有较多交易的房地产;收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的房地产;成本法适用于估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的,或估价对象的同类房地产没有交易或交易很少得房地产,且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入时;假设开发法适用于估价对象具有开发或再开发潜力开发完成后价值可采用成本法以外测算的房地产估价。

1. 估价方法选择

根据估价目的及估价对象的状况,由于该房屋规划用途为成套住宅用房,目前南阳市成套住宅房地产市场发育比较健全,结合南阳市成套住宅房地产市场行情、位置、临路状况及周围成套住宅氛围等等,由于本次估价对象可比实例较多且具有稳定的收益,所以采用市场比较法、收益法进行估价,然后综合两种方法的评估结果来确定其最终价值。

比较法主要是根据替代原则,将估价房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照,并依据后者已知的成交价格,参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出估价对象在估价时点的房地产价值。

收益法是运用某种适当的资本化率,将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到估价时点上的现值,求其之和,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象实际用途为成套住宅,本

区域内成套住宅房地产有较多出租案例，租金比较稳定，其收益情况具有可预测性和持续性，运营费用资料也较易搜集掌握，本次估价也可采用收益法进行评估。

虽然理论上对成套住宅房地产也可采用成本法。但考虑成套住宅用房土地取得成本、开发利润等重要数据不易搜集掌握，估价委托人未提供估价对象分摊土地面积。故无法采用成本法估价。假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，不适用已建成的成套住宅房地产估价，因此不能选用假设开发法。根据以上分析，本次估价对象宜采用比较法、收益法进行评估。

采用市场比较法、收益法进行估价，然后综合两种方法的评估结果来确定其最终价值。

2. 估价方法定义

所谓比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法（所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、建成年代、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）。

比较法基本公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×个别因素修正系数×区域因素修正系数

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。本次估价选用持有加转售模式中期间有效毛收入与运营费用每年按一定比率递增的计算公式进行估价测算。

$$V = \frac{I}{Y - g_I} \left[1 - \left(\frac{1 + g_I}{1 + Y} \right)^t \right] - \frac{E}{Y - g_E} \left[1 - \left(\frac{1 + g_E}{1 + Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1 + Y)^t}$$

公式中 V 为收益价格，I 为未来第 1 年有效毛收入，E 为未来第 1 年运营费用，Y 为报酬率，gI 为年有效毛收入的增长率，gE 为年运营费用的增长率，收益年限为 t，Vt 为房地产未来第 t 年末的价格。

(十) 估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价规范要求的工作程序，采用科学、准确、合理的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值的各种因素基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为：67.80 万元，大写人民币陆拾柒万捌仟元整，合建筑面积单价 7419 元/m²。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
秦 硕	4120210051		2022 年 11 月 11 日
陈 林	4120190285		2022 年 11 月 11 日

(十二) 实地查勘期

2022年11月3日

(十三) 估价作业期

2022年11月3日至2022年11月11日

(十四) 估价报告应用的有效期限

2022年11月11日至2023年11月10日

河南安宏房地产资产评估有限公司

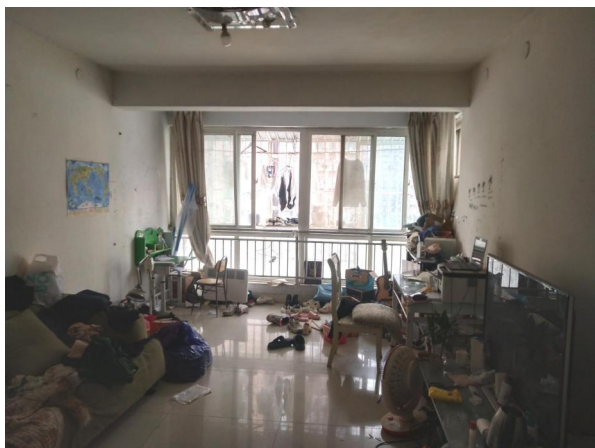


2022年11月11日

附 件

- 一、估价对象现场照片
- 二、《南阳高新技术产业开发区人民法院委托书》
- 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、《国有土地使用证》复印件
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价机构资质证书复印件
- 八、注册房地产估价师注册证书复印件

河南省南阳市卧龙区光武街道办事处大官庄社区丝织厂后街万盛时代嘉园 2 幢 1 单元 701 室现场照片





南阳高新技术产业开发区人民法院 委托书

(2022)豫 1391 执 1576 号

河南安宏房地产评估咨询服务有限公司：

我院在执行南阳村镇银行股份有限公司卧龙支行与郭松涛金融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：

河南省南阳市卧龙区丝织厂后街万盛时代嘉园 2 幢 1 单元 701 室。



2022 年 11 月 01 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:2022-11-03

不动产权证号	1001004724			原权证号	0901009544		
所有权人	郭松涛			产别			
主权利人	郭松涛	证件类别	身份证	证件号码	412924197906232511		
坐落	河南省南阳市卧龙区光武街道办事处大官庄社区丝织厂后街万盛时代嘉园2幢1单元701室						
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							

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
2	701	混合结构	7	7	91.39	成套住宅	1

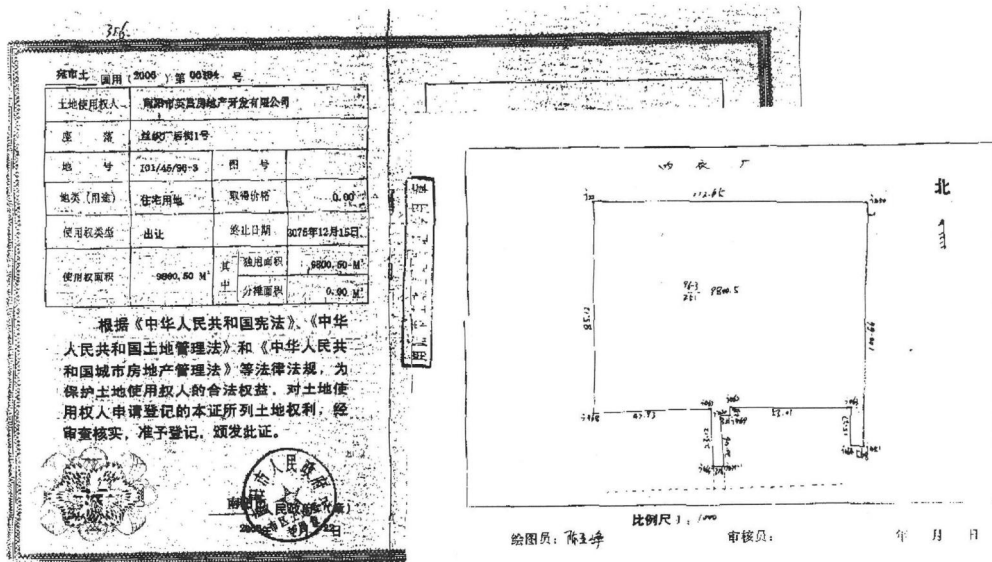
抵押信息

他项权证号	1003000770	抵押情况	房地产权抵押	最高债权数额	0
抵押权人	中国银行股份有限公司南阳分行			债权数额	96000
起始日期	2007-02-06			终止日期	2027-02-06
他项权证号	20190019580	抵押情况	房地产权抵押	最高债权数额	200000
抵押权人	南阳村镇银行股份有限公司卧龙支行			债权数额	200000
起始日期	2019-08-12			终止日期	2021-08-12

封户信息

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
2022豫1391执1576号	南阳高新技术产业开发区人民法院	2022-09-26	2025-09-25		

南阳市不动产登记服务中心



全程电子化



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91410100756837185J



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。

名称	河南安宏房地产资产评估有限公司	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	2003年09月10日
法定代表人	钱成	营业期限	长期
经营范围	一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；二手车鉴定评估；价格鉴证评估；工程造价咨询业务；土地调查评估服务；消防技术服务；社会稳定风险评估；土地整治服务；数据处理和存储支持服务；保险公估业务；企业管理咨询；矿业权评估服务（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） 许可项目：建设工程质量检测；测绘服务；国土空间规划编制；注册会计师业务（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）		
住所	郑州市高新技术产业开发区五龙口南路9号院16号楼1单元5层9号		
登记机关	 2022年02月23日		

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>
国家市场监督管理总局监制

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：河南安宏房地产资产评估有限公司

法定代表人：钱成
(执行事务合伙人)

住所：郑州市高新技术产业开发区五龙口南路9号院16号楼1单元5层9号

统一社会信用代码：91410100756837185J

备案等级：一级

证书编号：B41010981

有效期限：2022年02月24日至2024年06月21日





发证机关(公章)

二〇二二年二月二十四日

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.



发证机关
No. 00260021

姓名 / Full name
秦硕

性别 / Sex
女



身份证件号码 / ID No.
410728199601149823

注册号 / Registration No.
4120210051

执业机构 / Employer
河南安宏房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2024-02-02

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.



发证机关
No. 00260019

姓名 / Full name
陈林

性别 / Sex
男



身份证件号码 / ID No.
410926199211060434

注册号 / Registration No.
4120190285

执业机构 / Employer
河南安宏房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-10-28

持证人签名 / Bearer's signature

关于企业名称、法人及股东变更的情况说明

我公司因业务拓展需要，于 2022 年 2 月 23 日进行了以下事项的变更：

1、**公司名称：**由原名称：河南安宏房地产评估咨询服务有限公司变更为：河南安宏房地产资产评估有限公司。

2、**法人：**由孙志鸿变更为：钱成。

3、**股东：**由孙志鸿、魏家军、张利娟变更为：钱成、魏家军、张利娟。

4、**营业范围：**由房地产估价；房地产信息咨询服务；土地价格评估服务；土地资源技术咨询服务；土地登记咨询服务；探矿权和采矿权评估服务；单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估及咨询服务；机动车鉴定评估；交通事故车物鉴定评估服务；机动车安全技术性能与维修质量鉴定评估服务；工程项目的预决算、审计、咨询服务。

变更为：一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；二手车鉴定评估；价格鉴证评估；工程造价咨询业务；土地调查评估服务；消防技术服务；社会稳定风险评估；土地整治服务；数据处理和存储支持服务；保险公估业务；企业管理咨询；矿业权评估服务（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）许可项目：建设工程质量检测；测绘服务；国土空间规划编制；注册会计师业务（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）。

公司注册地址、办公地址及联系方式不变。公司评估资质也将尽快办理变更，请知悉！



河南安宏房地产资产评估有限公司

2022年2月23日

准予变更登记（备案）通知书

（郑高新）登记内变字[2022]年第1286号

河南安宏房地产资产评估有限公司：

经审查，提交的河南安宏房地产资产评估有限公司变更登记（备案）申请，申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记（备案）。请于10个工作日内签收本核准通知书及相关资料。需要换发营业执照的，签收即视为已领取电子营业执照、办结有关登记手续。

登记机关：郑州市高新技术产业开发区市场监督管理局

2022年2月23日

河南省市场监督管理局

企业名称变更登记告知书

(郑高新) 名称变核内字[2022]年第14号



郑州市高新技术产业开发区市场监督管理局：

你局送审的 河南安宏房地产评估咨询服务有限公司 企业名称变更登记材料收悉。经审查，登记该企业名称变更为：河南安宏房地产资产评估有限公司（行业：房地产业；代码：70）

申请的经营围：房地产估价；房地产信息咨询服务；土地价格评估服务；土地资源技术咨询服务；土地登记咨询服务；探矿权和采矿权评估服务；单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估及咨询服务；机动车鉴定评估；交通事故车物鉴定评估服务；机动车安全技术性能与维修质量鉴定评估服务；工程项目的预决算、审计、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

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)

2022年2月16日

- 注： 1、名称变更登记的有效期为2个月，有效期满，登记的名称自动失效。
 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《企业名称变更登记回执》及该企业营业执照复印件报送企业名称登记机关备案。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登记机关备案。未报送备案的，名称登记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。

河南省市场监督管理局