

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：南阳市宛城区新华办事处滨河路育阳小区第3幢  
2单元501室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：河南宏基房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：温朝飞（注册号4120120066）

李晨卉（注册号4120180133）

估价报告出具日期：二〇二二年九月十三日

估价报告编号：豫宏房估字（W2022）0444号



## 致估价委托人函

南阳市卧龙区人民法院：

受贵院委托，我公司对杨彩波和王杰所有、位于南阳市宛城区新华办事处滨河路育阳小区第3幢2单元501室成套住宅进行了房地产市场价格价值评估。

**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：**估价对象为育阳小区第3幢（院内4号楼）2单元501室成套住宅，含应分摊的国有建设用地使用权、室内装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务等。

估价对象为小高层带电梯成套住宅，房屋为钢筋混凝土结构，位于第5层（含地下一层共九层，一、二层西侧为商业裙楼，其余为住宅），建成年份为2002年，证载房屋建筑面积176.85平方米。该住宅楼南北朝向，共一个单元，两梯（一电梯一步梯）两户，估价对象为西户。房屋外墙面贴小方块瓷砖，电梯间地面铺地板砖，步梯间水泥踏步，墙面涂料粉白。室内平面布局为三室两厅一厨两卫，室内内墙面贴壁纸，客厅、餐厅及东卧室（一间）地面铺（80cm\*80cm）地板砖，西侧两间卧室铺地毯，客、餐厅及西侧两间卧室顶棚石膏板装饰吊顶，东一间卧室顶棚四周石膏线条装饰；客厅大理石电视背景墙，连通客厅部分阳台，顶棚木艺造型吊顶，墙面贴瓷砖，地面设计小鱼池铺蓝色瓷砖，阳台其余部分地板砖地面，贴壁纸，顶棚木艺造型吊顶，有壁柜；室内木门塑钢窗，防护窗，包门窗套，室内净高2.77米；厨房、卫生间地面铺防滑地板砖，瓷砖内墙面，扣板吊



顶。水、电、气及厨卫等设施齐全，入户门为防盗门。小区内暖气已通，该户未接通。

根据估价委托人提供的资料，估价对象房屋所有权人为杨彩波，共有权人为王杰，共同共有。《房屋所有权证》编号分别为 1401023306-1 号、1401023306-2 号。设计用途为住宅，国有出让建设用地使用权。价值时点估价对象已被人民法院依法查封。

**价值时点：**南阳市卧龙区人民法院（2022）豫 1303 执恢 84 号《委托书》未约定价值时点，本次估价以实地查勘完成之日为价值时点，即价值时点为 2022 年 8 月 30 日。

**价值类型：**房地产市场价格。估价的价值标准为公开市场价格，不考虑抵押、查封等因素的影响。

**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，运用科学的估价方法，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，运用比较法、收益法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价格见下表：

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法、收益法
测算结果	总价（元）		1782117 大写：人民币壹佰柒拾捌万贰仟壹佰壹拾柒元整
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		10077
评估价值	总价（元）		1782117



	大写：人民币壹佰柒拾捌万贰仟壹佰壹拾柒元整
单价（元/m <sup>2</sup> ）	10077

**特别提示：**

1. 估价结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，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。未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

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。

2. 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。成交价格与处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

3. 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为等因素对估价对象造成的意外损害。

4. 成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。处置小区成套住宅时，还应考虑是否拖欠物业管理费、水电费等。

5. 实地查勘日，估价对象房屋已换锁，由人民法院现场贴封条，本次估价不考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素对评估结果的影响。

6. 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。

7. 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。

8. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

9. 《房屋所有权证》（存根）及房产分户图均记载估价对象为第 3 幢，现场查勘时为院内 4 号楼，系该小区自编楼号。

河南宏基房地产评估测绘有限公司



法定代表人：



二〇二二年九月十三日



## 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	3
三、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.....	10
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	14
四、附件.....	15
南阳市卧龙区人民法院(2022)豫1303执恢84号《委托书》复印件	
河南省南阳市卧龙区人民法院(2020)豫1303执4353号《执行裁	



定书》复印件

《房屋所有权证》（存根）复印件

房产分户图复印件

《房屋所有权证》复印件

估价对象位置图

估价对象内、外部状况照片

房地产估价机构营业执照复印件

房地产估价机构备案证书复印件

房地产估价师注册证书复印件



## 一、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

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》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》、中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发《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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师温朝飞、李晨卉已于2022年8月30日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和拍照，但仅限于对估价对象内外部状况和环境、位置。注册房地产估价师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部分进行检视的责任。

部分当事人的代理人及人民法院有关工作人员一同在现场查勘，并已





在现场查勘记录表上签字。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
温朝飞	4120120066		2022年9月13日
李晨卉	4120180133		2022年9月13日



## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》（存根）复印件、房产分户图复印件，受不动产资料查阅限制，我们未向政府有关部门进行核实，但进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

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。

### （二）未定事项假设

1. 估价委托人提供资料未显示土地使用权信息，根据补充资料《房屋



所有权证》复印件记载信息，结合我公司掌握的该小区土地权益状况相关资料，土地性质为国有出让。本次估价假定估价对象应分摊的土地使用权为住宅用途国有出让建设用地使用权。

2.《房屋所有权证》（存根）复印件未显示房屋共有的形式，根据补充资料《房屋所有权证》复印件记载信息，房屋为“共同共有”。本次估价房屋共有形式设定为“共同共有”。

### （三）背离事实假设

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据涉执房地产处置司法评估需要，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及抵押、查封等因素的影响。

### （四）依据不足假设

估价委托人不是估价对象权利人且不能提供估价对象权属证明原件，仅提供了估价对象《房屋所有权证》（存根）复印件。本次估价假定《房屋所有权证》（存根）复印件记载内容与权属登记资料相符，真实、合法、有效。

### （五）不相一致假设

1.《房屋所有权证》（存根）记载估价对象房屋坐落为“滨河路育阳小区”，房产分户图记载为“滨河路（涪阳小区）”，现场查勘小区门口名称为“涪阳花园”，三者系同一小区。报告中以“育阳小区”为统一名称，不考虑小区名称同音不同字及“小区”改“花园”造成的影响。

2.《房屋所有权证》（存根）及房产分户图均记载估价对象为第3幢，现场查勘时为院内4号楼，系该小区自编楼号。报告中以权属资料记载幢



号为准。

### （六）估价报告使用限制

1. 估价结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，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。未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

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。

2. 估价结果含分摊国有建设用地使用权、室内装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务等。

3. 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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. 本估价报告使用期限为一年，自报告出具日算起。

5. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

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. 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。

### （七）需要说明的其他事项



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。成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受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。

2. 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为等因素对估价对象造成的意外损害。

3. 成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。处置小区成套住宅时，还应考虑是否拖欠物业管理费、水电费等。

4. 实地查勘日，估价对象房屋已换锁，由人民法院现场贴封条，本次估价不考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素对评估结果的影响。

5. 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。

6. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。



## 三、估价结果报告

### （一）估价委托人

估价委托人全称：南阳市卧龙区人民法院

办公地址：南阳市人民北路西侧

### （二）房地产估价机构

估价机构名称：河南宏基房地产评估测绘有限公司

住所：河南省南阳市高新区两相路与明山路交叉口福成商务楼 5F

法定代表人：丁金礼

统一社会信用代码：9141130076165237X7

房地产估价机构备案等级：二级

备案证书编号：B41290012

### （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. 估价对象财产范围

估价对象为小高层有电梯成套住宅，含应分摊的国有建设用地使用权、室内装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务等。

#### 2. 估价对象区位状况

估价对象位于南阳市宛城区滨河大道北侧、解放路以西，地理位置好。出小区大门即为滨河大道，沿滨河大道东行可至解放路、仲景大道、明山路、独山大道、关帝庙路、建设东路、光武大道、范蠡东路、张衡大道、



信臣东路，往西依次可交七一路、人民路、梅溪路、文化路、卧龙路、工业南路、躬耕路、雪枫西路，4路、11路、18路、21路公交车在滨河大道设有站点，交通便利。附近有卧龙区纪检委、市第一人民医院、市第十二小学、市第十五小学、市第五小学、大统百货、向阳荷花广场、梅城公园、银行、菜市场及众多住宅小区等，南隔滨河大道为白河国家城市湿地公园，基础设施及公共服务设施完善。小区院内路面水泥硬化，绿化较好，有地上停车位、地下停车场，物业管理较规范。

估价对象位置图：



### 3. 估价对象实物状况

估价对象为小高层带电梯成套住宅，房屋为钢筋混凝土结构，位于第5层（含地下一层共九层，一、二层西侧为商业裙楼，其余为住宅），建成年份为2002年，证载房屋建筑面积176.85平方米。该住宅楼南北朝向，



共一个单元，两梯（一电梯一步梯）两户，估价对象为西户。房屋外墙面粉贴小方块瓷砖，电梯间地面铺地板砖，步梯间水泥踏步，墙面涂料粉白。室内平面布局为三室两厅一厨两卫，室内内墙面贴壁纸，客厅、餐厅及东卧室（一间）地面铺（80cm\*80cm）地板砖，西侧两间卧室铺地毯，客、餐厅及西侧两间卧室顶棚石膏板装饰吊顶，东一间卧室顶棚四周石膏线条装饰；客厅大理石电视背景墙，连通客厅部分阳台，顶棚木艺造型吊顶，墙面贴瓷砖，地面设计小鱼池铺蓝色瓷砖，阳台其余部分地板砖地面，贴壁纸，顶棚木艺造型吊顶，有壁柜；室内木门塑钢窗，防护窗，包门窗套，室内净高 2.77 米；厨房、卫生间地面铺防滑地板砖，瓷砖内墙面，扣板吊顶。水、电、气及厨卫等设施齐全，入户门为防盗门。小区内暖气已通，该户未接通。

#### 4. 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象房屋所有权人为杨彩波，共有权人为王杰，共同共有。《房屋所有权证》编号分别为 1401023306-1 号、1401023306-2 号。设计用途为住宅，国有出让建设用地使用权。价值时点估价对象已被人民法院依法查封。

#### （五）价值时点

南阳市卧龙区人民法院（2022）豫 1303 执恢 84 号《委托书》未约定价值时点，本次估价以实地查勘完成之日为价值时点，即价值时点为 2022 年 8 月 30 日。

#### （六）价值类型

房地产市场价格。估价的价值标准为公开市场价格，不考虑抵押、查





封等因素的影响。

### （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。

#### 2. 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。

#### 3. 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。

#### 4. 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。

#### 5. 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。

### （八）估价依据

#### 1. 本次估价所依据的有关法律、行政法规和部门规章

（1）《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，中华人民共和国主席令第 45 号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行);

(2)《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第三次修正);

(3)《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第三次修正);

(4)《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);

(5)《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);

(6)《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273 号)。

## 2. 本次估价采用的技术标准

(1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—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) 中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发《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);

(4) 河南省房地产估价师与经纪人协会发布的《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) 南阳市卧龙区人民法院(2022)豫 1303 执恢 84 号《委托书》;



(2) 河南省南阳市卧龙区人民法院(2020)豫1303执4353号《执行裁定书》复印件;

(3) 《房屋所有权证》(存根)复印件;

(4) 房产分户平面图复印件;

(5) 《房屋所有权证》复印件;

(6) 其他资料。

4. 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

(1) 南阳市城区存量住宅用房房地产市场价格资料;

(2) 南阳市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料;

(3) 现场查勘获得的资料及其他有关资料。

### (九) 估价方法

估价方法选用一般取决于估价对象的用途、估价技术标准、当地房地产市场条件和估价目的。房地产估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等四种。

本次对成套住宅的房地产市场价格进行评估,运用比较法和收益法进行估价。

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



注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，运用科学的估价方法，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，运用比较法、收益法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价格价值见下表：

估价结果汇总表

估价方法		比较法、收益法
相关结果		
测算结果	总价（元）	1782117 大写：人民币壹佰柒拾捌万贰仟壹佰壹拾柒元整
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	10077
评估价值	总价（元）	1782117 大写：人民币壹佰柒拾捌万贰仟壹佰壹拾柒元整
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	10077

## (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
温朝飞	4120120066		2022年9月13日
李晨卉	4120180133		2022年9月13日

## (十二) 实地查勘期

2022年8月30日



(十三) 估价作业期

2022年8月30日至2021年9月13日

河南宏基房地产评估测绘有限公司

二〇二二年九月十三日





## 四、附 件

1. 南阳市卧龙区人民法院（2022）豫 1303 执恢 84 号《委托书》复印件
2. 河南省南阳市卧龙区人民法院（2020）豫 1303 执 4353 号《执行裁定书》复印件
3. 《房屋所有权证》（存根）复印件
4. 房产分户平面图复印件
5. 《房屋所有权证》复印件
6. 估价对象位置图
7. 估价对象内、外部状况照片
8. 房地产估价机构营业执照复印件
9. 房地产估价机构备案证书复印件
10. 房地产估价师注册证书复印件

# 南阳市卧龙区人民法院

## 委托书

(2022)豫 1303 执恢 84 号

河南宏基房地产评估测绘有限公司：

我院在执行中国建设银行股份有限公司南阳分行与杨彩波、南阳市丹源房地产经纪有限公司、王杰 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：

河南省南阳市宛城区新华办事处滨河路育阳小区。

2022年08月29日







### 房屋所有权证 (存根)

登记类别: 私人之间买卖

登记编号: 2014077352

产权证号: 1401023306-1

房屋所有权人: 杨彩波

房屋坐落: 宛城区新华办事处 滨河路育阳小区

丘(地)号: 100010281588

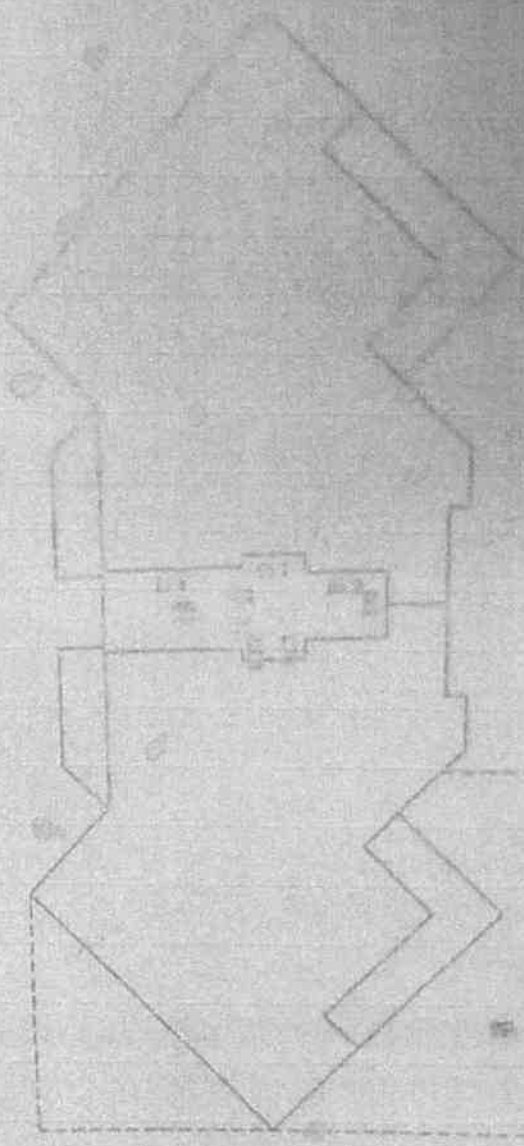
产别: 私产

幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面积 (平方米)	设计 用途
3	501	砖混	9	5	176.85	住宅
共有人 王杰 等1 人			产权证号 1401023306-1至1401023306-2			
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						
<p>土地性质: 国有</p>						
赠证人: 黄咏梅			赠证日期: 2014-08-04			
领证人: 杨彩波			领证日期: 2014.8.5			
权证印刷编号: 00357796			发证人: 3458			

宛城市房管

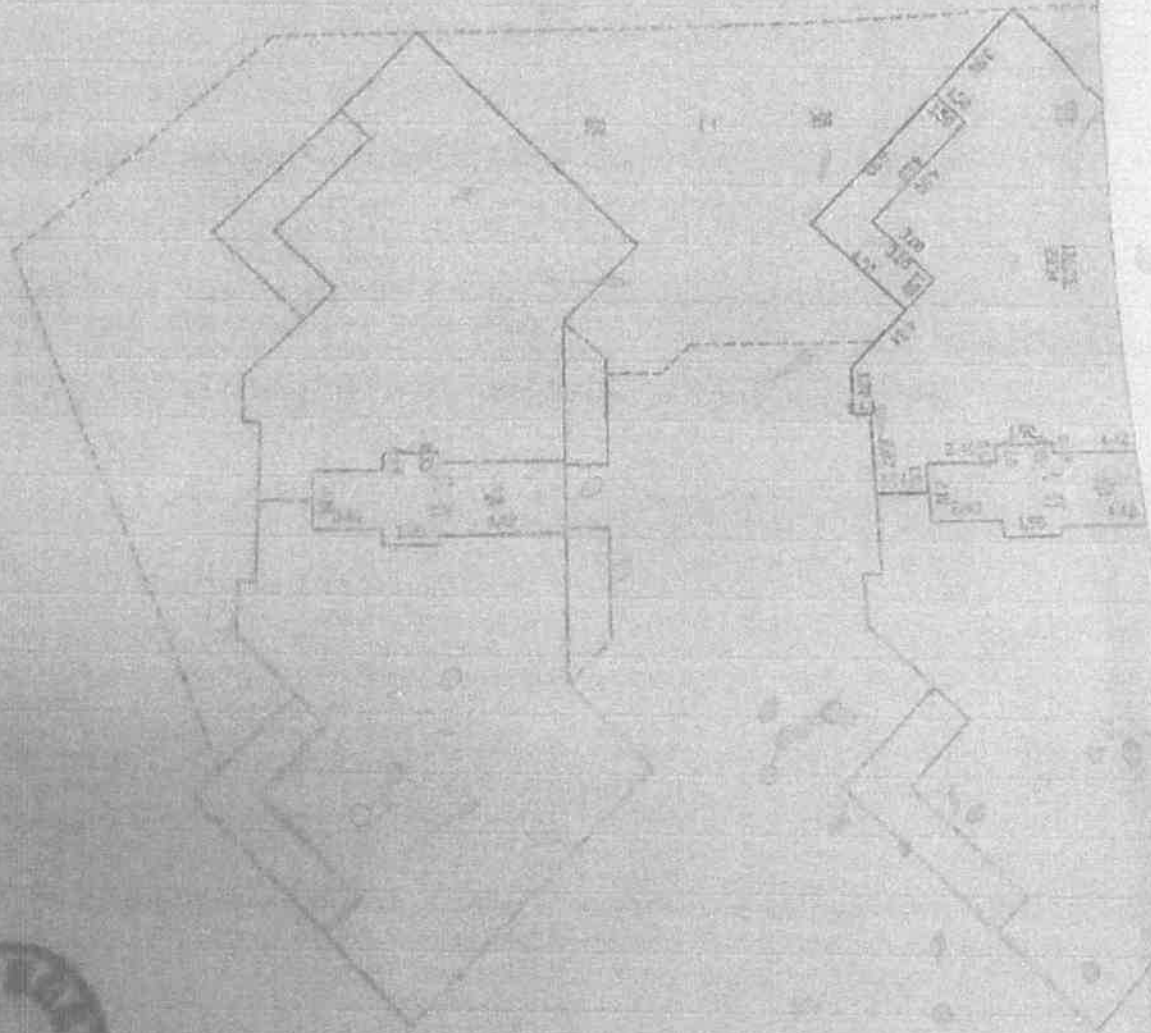
# 南阳市房产分户图

房产坐落	东河路(南阳小区)第3幢2单元5层501号		建筑面积	209.00	套内建筑面积	176.10
房地号	51-103-1-030		所在层	5	共有建筑面积	32.90
建筑结构	砖混	权证号				



WEST YARD  
ENCLOSURE

WEST YARD



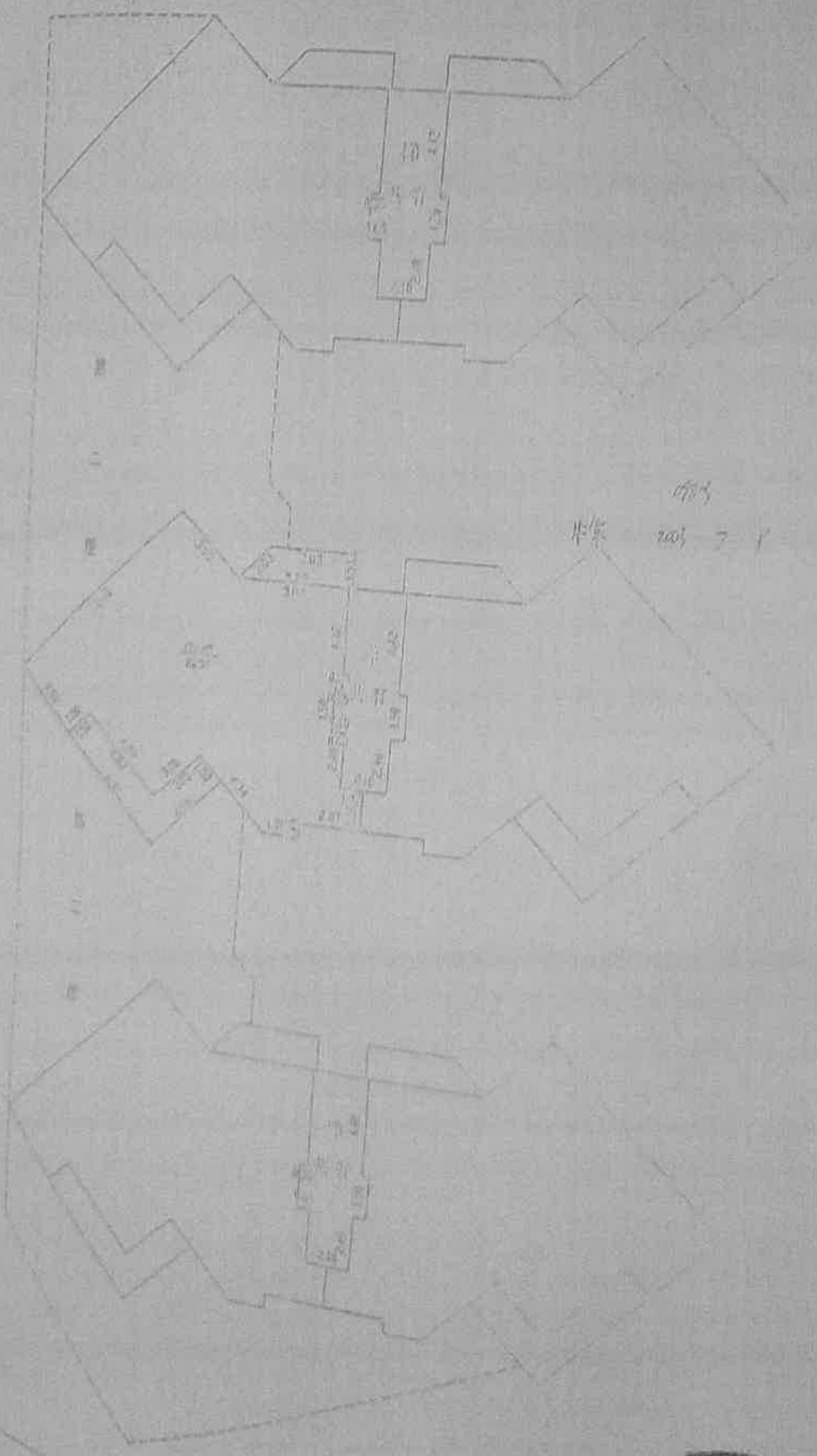
房屋所有权人	杨翠霞		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	宛城区新华办事处 滨河路育明小区		
登记时间	2014年08月04日		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	9	176.85	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	202/50/1-2	出让	至 止

土地性质: 国有  
与卫杰共有

填发单位 (盖章)

112

房产坐落	清河区(清阳小区)第3幢2单元5层501室		建筑面积	200.2	房屋用途	住宅
房地号	51-100-1-000		层数	9	房屋来源	商品房
登记日期	期限	权证号	房屋面积	5	房屋坐落	111111



非家 2003-7-1



估价对象位置图

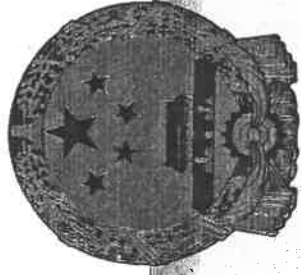


★ 估价对象所在位置



估价对象内、外部状况照片





# 营业执照

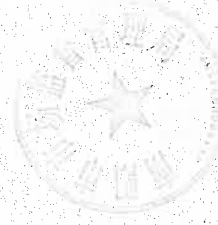
扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。



统一社会信用代码

9141130076165237X7

名称	河南宏基房地产评估测绘有限公司	注册资本	壹佰万圆整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2004年04月05日
法定代表人	丁金礼	营业期限	2004年04月05日至2029年04月04日
经营范围	房地产评估(凭有效资质证书经营)、土地评估、地籍测绘、房产测绘(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	南阳市两相路与明山路交叉口福成商务楼5楼		



登记机关

2020年02月10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：河南宏基房地产评估测绘有限公司

法定代表人：丁金礼  
(执行事务合伙人)

住所：南阳市两相路与明山路交叉口福成商务楼5楼

统一社会信用代码：9141130076165237X7

备案等级：二级

证书编号：B41290012

有效期限：2022年04月24日至2025年04月23日



二〇二五年四月二十四日

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.



No. 00249358

姓名 / Full name

温朝飞

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

411303198512154839

注册号 / Registration No.

4120120066

执业机构 / Employer

河南宏基房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-8

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.



No. 00250114

姓名 / Full name

李晨卉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

411303199102270022

注册号 / Registration No.

4120180133

执业机构 / Employer

河南宏基房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-22

持证人签名 / Bearer's signature

