

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：豫恒房估字[2024]06064FY 号

估价项目名称：南阳市卧龙区工业路与八一路交叉口（裕华商城）

3 幢-1 楼 0194 室、1 幢-1 楼 0051 室、1 幢-1 楼

0052 室商业房地产处置司法评估报告

估价委托人：南阳市卧龙区人民法院

房地产估价机构：河南恒立房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：孙均朋（注册号：4120190071）李倩（注册号：4120200132）

估价报告出具日期：2024 年 06 月 27 日

致估价委托人函

南阳市卧龙区人民法院：

我公司依据中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学【2021】37号）、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协【2018】16号），对贵单位委估的房地产进行了实地查勘和市场调查，并对其市场价值进行了评估测算，估价涉及主要内容如下。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价委托人：南阳市卧龙区人民法院

估价对象：南阳市卧龙区工业路与八一路交叉口（裕华商城）3幢-1楼0194室、1幢-1楼0051室、1幢-1楼0052室商业房地产，均建成于2008年，均为钢筋混凝土结构，估价对象位于-1层，估价对象建筑面积共计58.16平方米，详见房地产基本信息明细表。水、电、中央空调、消防等设施齐全，用途为商业，估价对象状况完好。

房地产基本信息明细表							
序号	权利人	产权证号	坐落	结构	设计用途	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)
1	白■	1101000399	裕华商城3幢-1楼0194室	钢混	商业	-1/10	32.28
2	白■	1001017512	裕华商城1幢-1楼0051室	钢混	商业	-1/5	12.94
3	白■	1001017514	裕华商城1幢-1楼0052室	钢混	商业	-1/51	12.94
合计							58.16

估价对象权利人为白■，房屋单独所有，委托人提供的《房屋所有权证（存根）》显示产权证号分别为1101000399、1001017514、1001017512，土地性质为国有，设计用途为商业。

价值时点：2024年04月30日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：估价人员经过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房地产市场价值为人民币416,500元，大写：人民币肆拾壹万陆仟伍佰元整，合建筑面积单价为7160元/平方米。详细情况见下表

房地产评估结果明细表									
序号	权利人	产权证号	坐落	结构	设计用途	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	白■	1101000399	裕华商城 3 幢 -1 楼 0194 室	钢混	商业	-1/10	32.28	7160	23.11
2	白■	1001017512	裕华商城 1 幢 -1 楼 0051 室	钢混	商业	-1/5	12.94	7160	9.27
3	白■	1001017514	裕华商城 1 幢 -1 楼 0052 室	钢混	商业	-1/51	12.94	7160	9.27
合计							58.16		41.65

特别提示

1、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。

2、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。

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。

4、处置房地产还应考虑是否拖欠水费、电费、物业管理费及其滞纳金等。

5、估价报告使用者在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成不必要的损失。估价的详细结果及过程详见《估价结果报告》。

河南恒立房地产资产评估有限公司

法定代表人：



二〇二四年六月二十七日

目 录

1、估价师声明.....	第 5 页
2、估价假设和限制条件.....	第 6 页
3、估价结果报告.....	第 8 页
(一) 估价委托人.....	第 8 页
(二) 房地产估价机构.....	第 8 页
(三) 估价目的.....	第 8 页
(四) 估价对象.....	第 8 页
(五) 价值时点.....	第 9 页
(六) 价值类型.....	第 10 页
(七) 估价原则.....	第 10 页
(八) 估价依据.....	第 11 页
(九) 估价方法.....	第 12 页
(十) 估价结果.....	第 12 页
(十一) 注册房地产估价师.....	第 13 页
(十二) 实地查勘期.....	第 13 页
(十三) 估价作业期.....	第 13 页
4、附件.....	第 14 页

估价师声明

根据我们的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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经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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学【2021】37号）进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师孙均朋(注册号：4120190071)、李倩（注册号：4120200132）已于 2024 年 04 月 30 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录和拍照。

申请执行人代理人、法院有关人员一同查勘，在场当事人已在查勘记录上签字。

6、本估价报告由本估价机构的注册房地产估价师独立完成，没有外部专家和单位对本报告提供重要专业帮助。

7、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。

估价假设和限制条件

一、估价报告结论成立的假设前提

（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）》等有关资料复印件等，我们未向政府有关部门进行核实，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）交易双方自愿的进行交易；
- （2）交易双方处于利己行动进行交易；
- （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。

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、根据现场查勘情况，估价对象现已出租使用，但估价委托人未能查明并提供租赁权资料，因此本次估价未考虑租赁对估价对象评估价值的限制因素。

7、委托人未明确估价对象有欠缴税金及相关费用，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

（二）背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封（或存在担保物权、其他优先受偿款）因素的影响。

二、估价报告使用的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（即自 2024 年 06 月 27 日起至

2025 年 06 月 26 日止)。若报告使用期限内,房地产市场或估价对象状况发生重大变化,估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本次估价按照估价目的和要求进行估价并提供给委托人使用。若改变估价目的及使用条件,需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、本估价报告必须完整使用,对仅使用其中部分内容所导致的损失,我们不承担责任。

4、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”根据有关规定由房地产估价机构存档,并在估价委托合同约定时提供给委托人。

5、本估价报告专为估价委托人所使用,未经本估价机构书面同意,不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供;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,亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用,估价机构仅对本报告的原件承担责任,对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

三、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。

2、估价中无法考虑不可抗力等因素对估价对象造成的意外损害。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：南阳市卧龙区人民法院

地址：南阳市人民北路 968 号

二、房地产估价机构

估价机构全称：河南恒立房地产资产评估有限公司

法定代表人：侯庆芬

机构地址：许昌市文峰路鑫悦广场 10 号写字楼 7 楼

备案等级：一级

证书编号：B41100131

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、估价对象名称

南阳市卧龙区工业路与八一路交叉口（裕华商城）3 幢-1 楼 0194 室、1 幢-1 楼 0051 室、1 幢-1 楼 0052 室商业房地产。

2、估价对象范围

根据估价委托人所提供的与本次估价范围有关的基础资料及相关数据，估价委托人指定的估价范围：南阳市卧龙区工业路与八一路交叉口（裕华商城）3 幢-1 楼 0194 室、1 幢-1 楼 0051 室、1 幢-1 楼 0052 室，建筑面积共计 71.02 平方米及其合理占用国有土地使用权面积的商业用途房地产（含相关权益），不包含室内装饰装修、可移动设施等动产和债权债务等。

3、估价对象区位状况

(1)坐落状况：估价对象位于南阳市卧龙区工业路与八一路交叉口（裕华商城），该商城西临工业北路，南临八一路。

(2)交通状况：估价对象所在区域内道路网密集，出入可利用交通工具具有多条公交线路，分别有 5 路、36 路等。多种交通工具往返市内及火车站、高铁站，道路通达，交通便利，估价对象附近有地上停车位，停车位数量较多。

(3) 基础设施状况：区域内基础设施达到“七通”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气、通暖气，基础设施完善。

(4) 公共设施状况：估价对象周边有南阳陇海医院、南阳市第九中学校、南阳卧龙汽车站、南阳建材大世界、新华城市广场、银行、超市等，公共服务设施齐全。

(5) 周边环境状况：周围环境较好，无污染，卫生状况良好，整体区位状况较优。

(6) 商业繁华度状况：周围有工院家属院、名门华府、煤炭小区、龙运小区、文秀花园等住宅小区，人流量大，繁华度高。

4、估价对象实体状况

土地状况：估价对象坐落于南阳市卧龙区工业路与八一路交叉口，土地形状规则，地形平坦，对土地利用较为有利，地质情况良好，承载力较强。开发程度达到“五通一平”（即通路、通排水、通供水、通电、通讯，场地平整）。

房产状况：南阳市卧龙区工业路与八一路交叉口（裕华商城）3 幢-1 楼 0194 室、1 幢-1 楼 0051 室、1 幢-1 楼 0052 室商业房地产，均建成于 2008 年，均为钢筋混凝土结构，估价对象位于-1 层，估价对象建筑面积共计 58.16 平方米，详见房地产基本信息明细表。估价对象户型可自由分割、合并使用，地板砖地面，石膏板吊顶，水、电、中央空调、消防等设施齐全，用途为商业，估价对象状况完好。

房地产基本信息明细表							
序号	权利人	产权证号	坐落	结构	设计用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)
1	白	1101000399	裕华商城 3 幢-1 楼 0194 室	钢混	商业	-1/10	32.28
2	白	1001017512	裕华商城 1 幢-1 楼 0051 室	钢混	商业	-1/5	12.94
3	白	1001017514	裕华商城 1 幢-1 楼 0052 室	钢混	商业	-1/51	12.94
合计							58.16

5、估价对象权益状况

申请执行人：刘，被执行人：白。估价对象权利人为白，房屋单独所有，委托人提供的《房屋所有权证（存根）》显示产权证号分别为 1101000399、1001017514、1001017512，土地性质为国有，设计用途为商业。

五、价值时点：本次价值时点为 2024 年 04 月 30 日。

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学【2021】37号）规定，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点，本次以实地查勘完成之日 2024 年 04 月 30 日为价值时点。

六、价值类型：本次价值类型为市场价值。

市场价值类型为市场价值，是指估价对象经适当营销后，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。

七、估价原则

此次估价在独立、客观、公正的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点原则等经济性原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估：

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。应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：

（1）在合法产权方面，应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据；

（2）在合法使用方面，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据；

（3）在合法处分方面，应以法律、法规和政策或者合同（如国有建设用地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；

（4）依法判定的其他权益等。

3、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。

4、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价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则

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。所谓最高最佳利用是指法律上允许、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）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 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46号）；
- 2、《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）；
- 3、《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订）；
- 4、《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修订）；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
- 6、《中华人民共和国拍卖法》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；
- 7、《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8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议）；
- 8、《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）（最高人民法院审判委员会第1741次会议）；
- 9、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 10、《司法鉴定程序通则》中华人民共和国司法部令第132号。
- 11、其他涉及资产评估的有关法律、法规。

（二）本次估价采用的技术规程

- 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/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学【2021】37号）；
- 4、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（豫房估协【2018】16号）；
- 5、《河南省房地产估价技术指引》（河南省房地产估价师与经纪人协会）；

6、《关于〈河南省房地产估价技术指引〉使用中有关事项的通知》（豫房估协〔2021〕34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（2023）豫 1303 执恢 1084 号；
- 2、河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书（2023）豫 1303 执恢 1084 号；
- 3、《房屋所有权证（存根）》复印件。

（四）房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的相关资料及南阳市商业房地产市场资料。

九、估价方法

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，根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分且不适宜运用比较法、收益法进行估的情形，假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力并其开发完成后的价值可以运用比较法、收益法等求取的房地产，包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新装饰装修或改变用途的旧房地产估价。

估价对象规划用途为商业，房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为估价方法；估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为估价方法。估价对象用途为商业，鉴于估价对象所在地区房地产租金市场发育充分，区域内类似物业市场租赁案例较多，故宜采用收益法作为估价方法；在估价对象同一供求圈内类似房地产的近期交易实例比较多且宜获取，且求取的比较价值最能反映市场形成的真实价格，故宜采用比较法进行估价。

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。

收益法是指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化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，运用比较法、收益法，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，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 416,500 元，大写：人民币肆拾壹万陆仟伍佰元整，合建筑面积单价为 7160 元 / 平方米。

房地产评估结果明细表									
序号	权利人	产权证号	坐落	结构	设计用途	所在层数 / 总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	白	1101000399	裕华商城 3 幢 -1 楼 0194 室	钢混	商业	-1/10	32.28	7160	23.11
2	白	1001017512	裕华商城 1 幢 -1 楼 0051 室	钢混	商业	-1/5	12.94	7160	9.27
3	白	1001017514	裕华商城 1 幢 -1 楼 0052 室	钢混	商业	-1/51	12.94	7160	9.27
合计							58.16		41.65

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名 (盖章)	签名日期
孙均朋	4120190071		2024 年 06 月 27 日
李倩	4120200132		2024 年 06 月 27 日

十二、实地查勘期

2024 年 04 月 30 日至 2024 年 04 月 30 日。

十三、估价作业期

2024 年 04 月 30 日至 2024 年 06 月 27 日。

河南恒立房地产资产评估有限公司

二〇二四年六月二十七日

附 件

- 一、 南阳市卧龙区人民法院委托书（2023）豫 1303 执恢 1084 号复印件
- 二、 河南省南阳市卧龙区人民法院执行裁定书（2023）豫 1303 执恢 1084 号复印件
- 三、 估价对象位置图
- 四、 估价对象状况照片
- 五、 《房屋所有权证（存根）》复印件
- 六、 房地产估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件
- 七、 注册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

(2023)豫 1303 执恢 1084 号

河南恒立房地产资产评估有限公司：

我院在执行刘■■■与白■■■、王■■■ 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工业路与八一路交叉口（裕华商城）
3幢-1楼0194室。

2024年04月17日

承办人：李涛

联系电话：

联系人：徐阁

联系电话：17603776126

本院地址：

南阳市卧龙区人民法院

委托书

(2023)豫1303执恢1084号

河南恒立房地产资产评估有限公司：

我院在执行刘[]与白[]、王[] 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工业路与八一路交叉口（裕华商城）
1幢-1楼051室。

2024年04月18日

承办人：李涛

联系电话：

联系人：徐阁

联系电话：17603776126

本院地址：

南阳市卧龙区人民法院

委托书

(2023)豫 1303 执恢 1084 号

河南恒立房地产资产评估有限公司：

我院在执行刘■■■与白■■■、王■■■ 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工业路与八一路交叉口（裕华商城）
1幢-1楼052室。

2024年04月18日

承办人：李涛

联系电话：

联系人：徐阁

联系电话：17603776126

本院地址：

河南省南阳市卧龙区人民法院 执行裁定书

(2023)豫1303执恢1084号

申请执行人：刘

被执行人：白

被执行人：王

申请执行人刘与被执行人白、王民间借贷纠纷一案，申请执行人依据已发生法律效力河南省南阳市中级人民法院（2022）豫13民终7889号民事判决书，向本院申请恢复执行，本院依法予以受理。原执行案号（2023）豫1303执659号。因被执行人未履行生效法律文书所确定的义务，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十九条、第二百五十条、第二百五十一条、《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》第四百八十七条之规定，裁定如下：

一、冻结、划拨被执行人王在银行的存款1519425元或扣留、提取其等值收入或查封、扣押其价值相当的财产。

二、查封被执行人白■名下位于南阳市卧龙区工业路与八一路交叉口裕华商城一幢-1楼0051室，产权证号：宛市房权证字第1001017512号；南阳市卧龙区工业路与八一路交叉口裕华商城一幢-1楼0052室，产权证号：宛市房权证字第1001017514号；南阳市卧龙区工业路与八一路交叉口裕华商城1幢-1楼0194室，产权证号：宛市房权证字第1001000399号，申请执行人刘■对上述房产享有抵押权，并就抵押物的拍卖或变卖款享有优先受偿权。

申请执行人申请延长期限的，应当在查封、扣押、冻结期限届满十五日前向本院提出书面申请。

本裁定立即执行。

审判员 刘 旭



二〇二三年九月二十二日

书记员 李 涛

估价对象位置示意图



3幢-1楼 0194室



1幢-1楼 0051室及 0052室



房屋所有权证 (存根)

登记类别: 商品房售给个人 登记编号: 2010052777
 产权证号: 1101000399

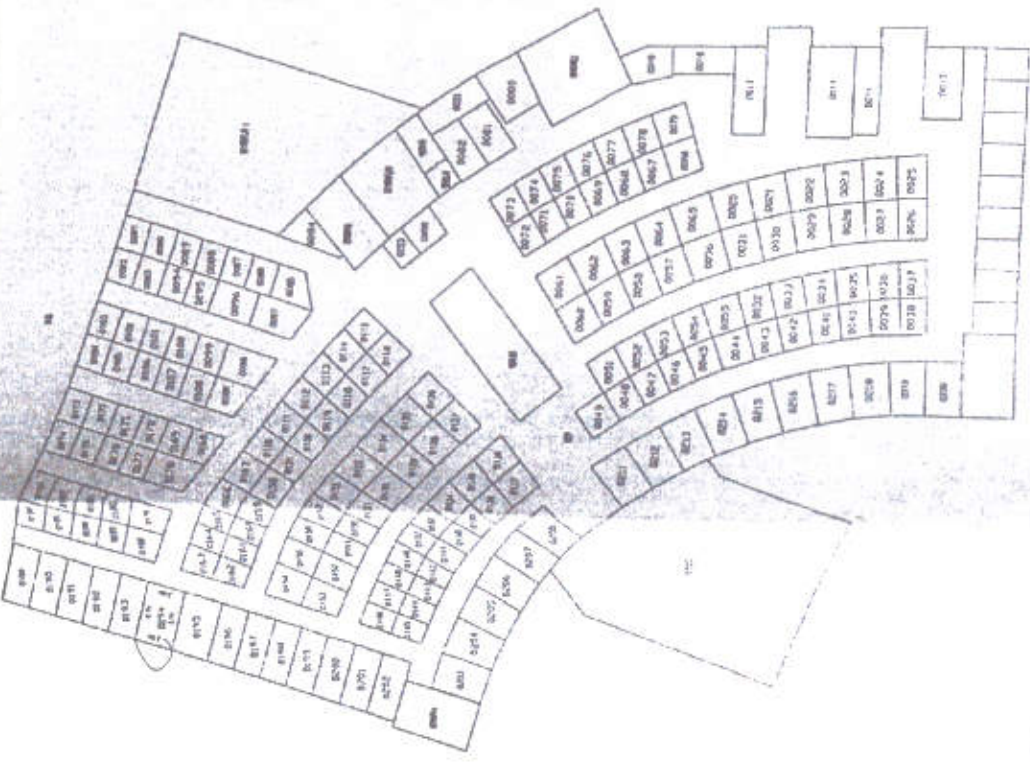
房屋所有权人: 白 []
 房屋坐落: 卧龙区工业路与八一路交叉口 (裕华商城) 3幢-1楼0194室
 丘 (地) 号: 100010237800 产 别: 私产

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	0194	钢混	10	-1	32.28	商业
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: 至			
附 记						
土地性质: 国有 缮证人: 丁娟娟 缮证日期: 2011-01-12 领证人: 张润 领证日期: 2011.1.12 权证印刷编号: 0018773 发证人: 李金燕						

房屋

房屋平面图

丘号	069 (50-100-2)	总栋数	10 (栋)	总户数	2018
栋号	3(C)	总层数	10 (层)	总户数	1210
层号	019A	总户数	10 (户)	总户数	3226
用途	工业用(八-四)X(四)	总户数	10 (户)	总户数	2008
图例	图例编号: G20060161200c-10194				



房屋所有权证 (存根)

登记类别: 商品房售给个人

登记编号: 2010042202


产权证号: 1001017512

房屋所有权人: 白

房屋坐落: 卧龙区工业路与八一路交叉口 (裕华商城) 1幢-1楼0051室

丘 (地) 号: 100010235128

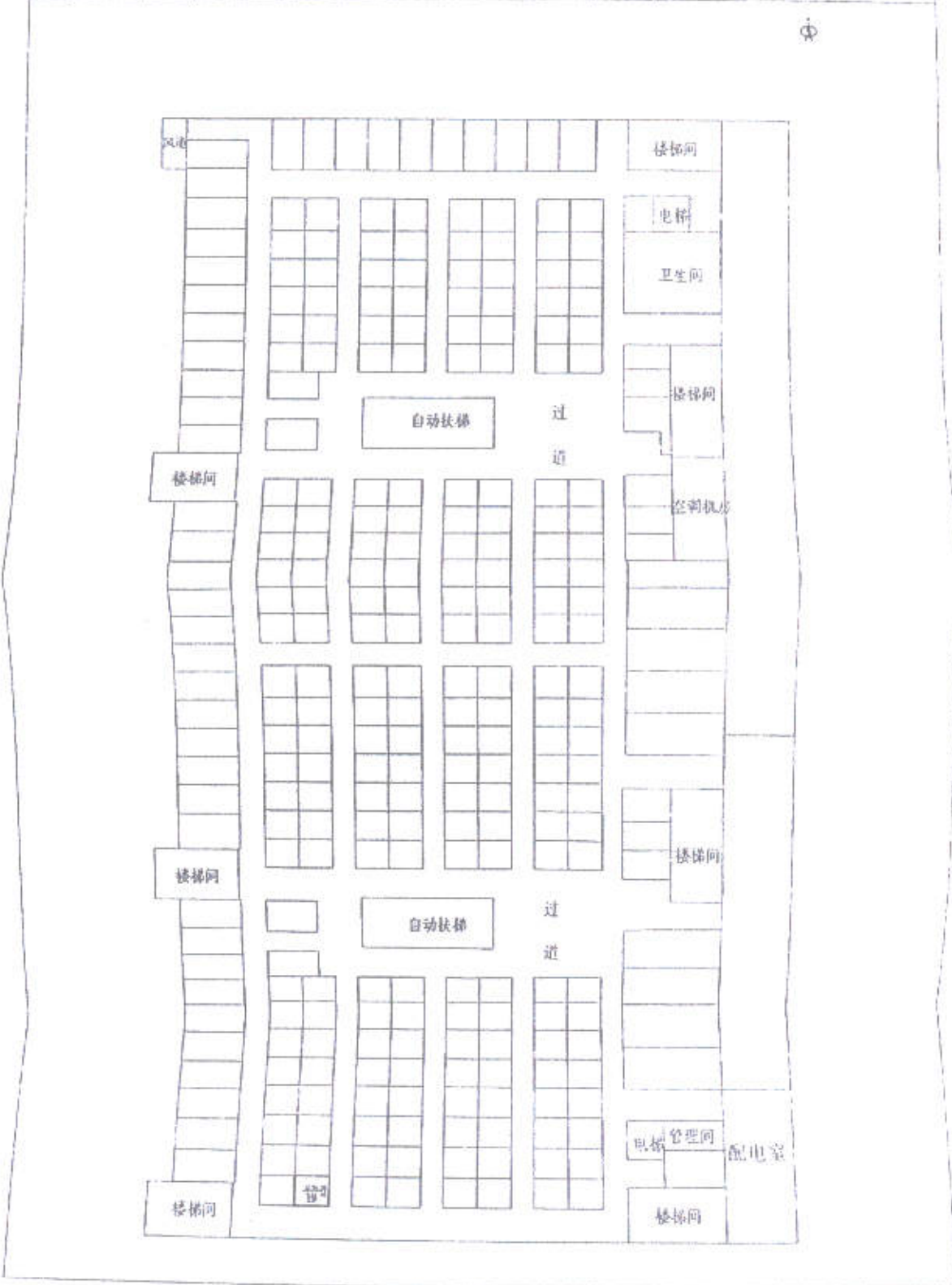
产别: 私产

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
1	0051	钢混	5	-1	12.94	商业
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: 至			
附 记						
土地性质: 国有						
缮证人: 丁娟娟			缮证日期: 2010-11-08			
领证人: 			领证日期: 2010.11.8			
权证印刷编号: 00260918			发证人: 王金燕			

南阳市房

南阳市房产分户图

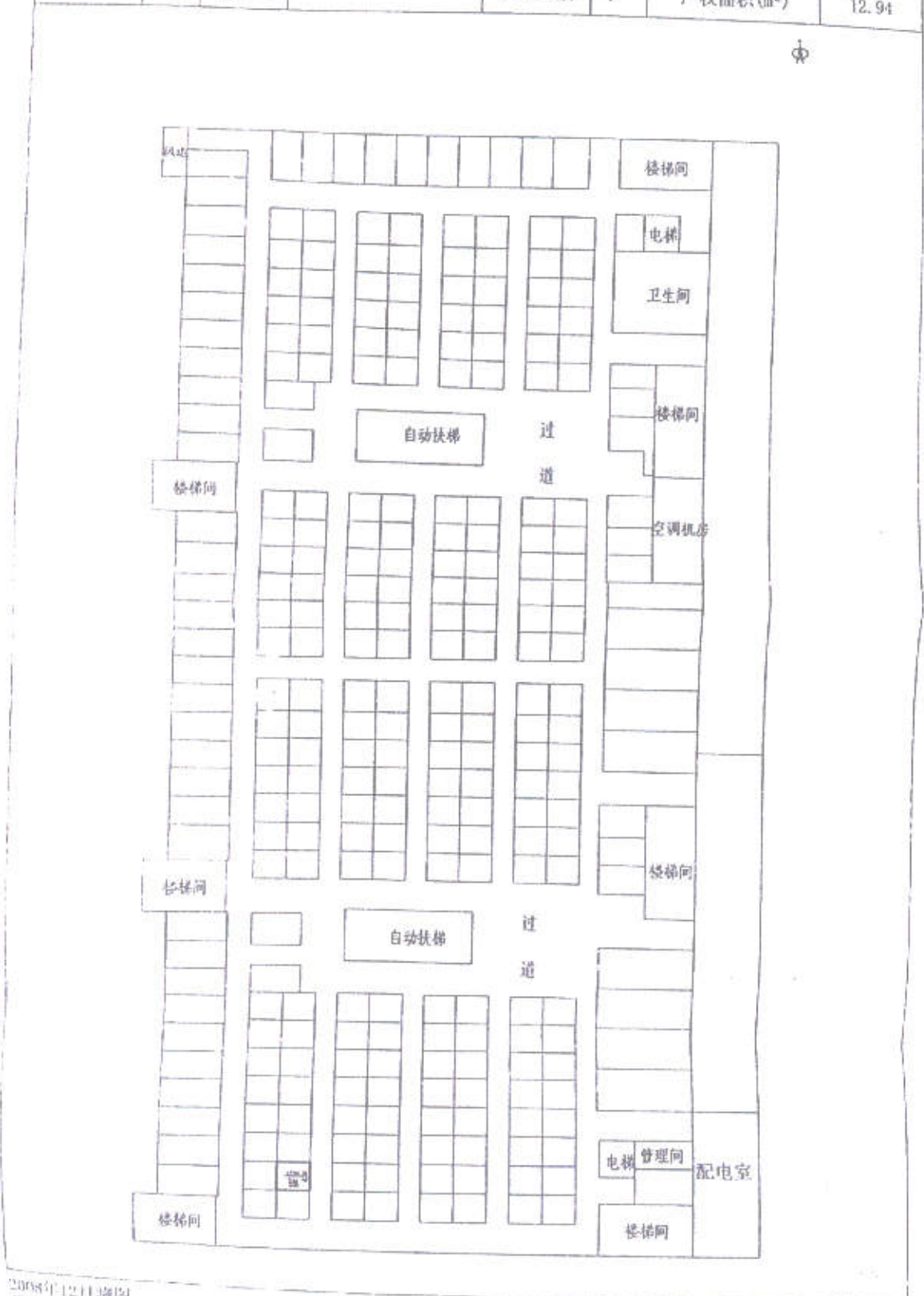
房产坐落	工业路与八一路交叉口(新华商厦)第14楼 单元:11层005/11	建成年份	2008	套内建筑面积(m ²)	7.50
房地号	50-160-2-069	总层数	11-11/11	共有分摊面积(m ²)	5.14
建筑结构	钢混 权证号	所在层数	-1	产权面积(m ²)	12.94



2008年12月测图
 测绘人: 马蔚凌 高鹏 校核人: 王兆强
 比例尺 1:400
 南阳市房产管理局

南阳市房产分户图

房产坐落	1. 名称: 八一路文江(高平)里 2. 幢: 单元: 112室	建成年份	2008	套内建筑面积(m ²)	7.50
房地号	50-100-2-065	总层数	50-112层	共有分摊面积(m ²)	5.44
建筑结构	钢筋混凝土	权证号		所在层数	1
				产权面积(m ²)	12.94



2008年12月制图

制图人: 马高波 高平 设计人: 王兆强

比例尺 1:400

南阳市房产管理局



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
9141100069489495XP



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 河南恒立房地产资产评估有限公司

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 2009年09月25日

法定代表人 侯庆芬

营业期限 长期

经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估、司法鉴定
鉴定估价服务；房地产中介；房地产咨询
服务；房地产登记代理服务；价格评估信
息咨询。（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 许昌市文峰路鑫悦广场10号写
字楼7楼



登记机关

2019 年10 月29 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：河南恒立房地产资产评估有限公司
法定代表人：侯庆芬
(执行事务合伙人)
住所：许昌市文峰路鑫悦广场10号写字楼7楼
统一社会信用代码：9141100069489495XP
备案等级：一级
证书编号：B41100131
有效期限：2023年7月9日 至 2026年7月8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. 00261617

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. 00288830

姓名 / Full name

孙均朋

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

411381198707112013

注册号 / Registration No.

4120190071

执业机构 / Employer

河南恒立房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-04-24

持证人签名 / Bearer's signature

姓名 / Full name

李倩

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

41020219891223152X

注册号 / Registration No.

4120200132

执业机构 / Employer

河南恒立房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-03-28

持证人签名 / Bearer's signature