



委托方：内黄县人民法院

司法鉴定意见书

新兴评鉴字[2019]第 0805 号

左俊玲申请执行李志军、左丽英、安阳英博商贸有限公司民间借贷纠纷一案

目 录

- 一、 司法鉴定意见书声明
- 二、 司法鉴定意见书正文
- 三、 司法鉴定意见书附件
 - 1、 司法鉴定委托书
 - 2、 司法鉴定委托书续表
 - 3、 房屋所有权证存根复印件
 - 4、 集体土地建设用地使用证复印件
 - 5、 房屋测绘报告复印件
 - 6、 其他相关资料
 - 7、 司法鉴定机构《营业执照》复印件
 - 8、 司法鉴定机构资格证书复印件
 - 9、 司法鉴定人执业证复印件



声 明

1. 委托人应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料，并对鉴定材料的真实性、合法性负责。
2. 司法鉴定人按照法律、法规和规章规定的方式、方法和步骤，遵守和采用相关技术标准和技术规范进行鉴定。
3. 司法鉴定实行鉴定人负责制度。司法鉴定人依法独立、客观、公正地进行鉴定，不受任何个人和组织的非法干预。
4. 使用本鉴定文书应当保持其完整性和严肃性。

地 址：安阳市东风路北段（邮政编码：455000）

联系电话：0372—3690117



安阳新兴资产评估事务所有限责任公司

司法鉴定意见书

新兴评鉴字[2019]第 0805 号

一、基本情况

委托人：内黄县人民法院（左俊玲申请执行李志军、左丽英、安阳英博商贸有限公司民间借贷纠纷一案）

委托鉴定事项：对被申请人位于内黄县城朝阳路西段路北一处房产（房产证号为 201000160）进行评估。

受理日期：2019 年 07 月 29 日

鉴定材料：

- 1、内黄县人民法院《司法鉴定委托书》；
- 2、司法鉴定委托书续表；
- 3、房屋所有权证存根复印件；
- 4、集体建设用地使用证复印件；
- 5、房屋测绘报告复印件；
- 6、其他相关资料。

鉴定日期：2019 年 07 月 29 日至 2019 年 08 月 19 日

鉴定地点：内黄县城朝阳路西段路北

现场人员：内黄县人民法院：郭大盟 张永攀 薛博

鉴定机构：赵麦丰 徐鹏 原告方人员：左俊锋 左俊玲

二、检案摘要

左俊玲申请执行李志军、左丽英、安阳英博商贸有限公司民间借贷纠纷一案，申请人申请对被申请人位于内黄县城朝阳路西段路北一处房产（房产证号为 201000160）进行评估。

三、检验过程



1. 2019年07月29日，我所接受内黄县人民法院委托，签订了委托书。

2. 2019年07月31日我所鉴定人员、内黄县人民法院工作人员、原告方人员对位于安阳市内黄县城朝阳路西段路北的房屋进行现场勘验。

3. 收集有关司法鉴定的准备资料。

4. 根据收集的相关资料及市场信息，具体计算。

5. 对司法鉴定结果进行汇总，并进行司法鉴定分析，撰写司法鉴定意见书。复核后，提交司法鉴定意见书。

四、分析说明

1. 房屋概况

河南省安阳市内黄县城朝阳路西段路北的房屋，权利人：左丽英，房产证号：内房权证城字第201000160号，独院，1号楼北楼二层混合结构、建筑面积：254.70 m²，2号房西平2间混合结构、建筑面积：29.70 m²，建于2008年；集体土地，土地使用证号：内城集建（2010）字第0165号，土地使用者：左丽英，地号0165，用地面积：265.68 m²，用途：宅基地，水、电、天然气齐全。

2、房屋现状

独院，入户铁大门，门头贴瓷，地面道板砖，影壁墙贴瓷，玻璃钢架；院内卫生间塑钢门，地面、墙面贴瓷，顶涂白，白瓷蹲便；北楼一层前客厅塑钢窗封闭，钢制防盗大门，地面地板砖，墙面壁纸（部分脱落），石膏板吊顶，木制鞋柜，影视墙；一层东卧室，木质套装门，地面地板砖，墙乳胶漆，石膏板吊顶，塑钢窗外不锈钢防盗网，塑钢衣柜；一层后客厅，地面地板砖，墙顶乳胶漆，木质置物架，塑钢窗外不锈钢防盗网；一层厨房，木质套装门，地面、墙面贴瓷，铝扣板吊顶，整体橱柜，塑钢窗外不锈钢防盗网；一层西卧室，木质套装门，地面地板砖，墙面壁纸，石膏板吊顶，塑钢窗外不锈钢防盗网，木质壁柜；一层卫生间木质套装门，地面、



墙面贴瓷，铝扣板吊顶，简易洁具；楼梯地面贴瓷，塑钢扶手，二层客厅地面贴瓷，墙顶涂白，塑钢窗外不锈钢防盗网，影视墙，阳台塑钢窗封闭；二层东卧室，木质套装门，地面地板砖，墙顶乳胶漆，塑钢窗外不锈钢防盗网；二层西卧室，木质套装门，地面地板砖，墙顶乳胶漆，塑钢窗外不锈钢防盗网；二层储藏间，木质套装门，地面地板砖，墙顶涂白，塑钢窗外不锈钢防盗网；二层淋浴间，木质套装门，地面、墙面贴瓷，铝扣板吊顶，花洒，洗脸池，塑钢窗外不锈钢防盗网；三层阁楼人字铝扣板吊顶，地面地板砖，墙涂白，塑钢窗外不锈钢防盗网；三层平台地面贴瓷；西平房 2 间塑钢门，地面地板砖，墙面贴瓷，铝扣板吊顶，塑钢窗。

3. 价值类型

本次鉴定评估采用的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，对评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

4. 鉴定基准日

本鉴定项目基准日确定为 2019 年 07 月 31 日，本鉴定报告中一切取价标准均为鉴定基准日时的有效价格标准。

5. 司法鉴定结果的法律依据和鉴定结果发生效力的法律依据

(1) 本次鉴定主要依据国家有关法律，法规，行政规章以及鉴定对象所在省市的有关法律规定；

(2) 委托方提供的有关资料；

(3) 鉴定人员实地勘察所获取的资料等；

(4) 鉴定报告和鉴定结果依据上述法律，法规的有关规定发生法律效力。

6. 鉴定方法

鉴定人员通过实地勘察，认真分析调查收集的资料，根据鉴定对象的

实际情况，对鉴定物采用市场法进行鉴定。

7. 鉴定的假设条件

本报告成立的前提条件适用于公开市场假设和快速变现假设。

8. 需要特殊说明的事项

(1) 如果超越本报告特定及限制条件使用本报告和鉴定结果的，鉴定方不承担任何法律和经济责任；

(2) 本鉴定结果自基准日起 1 年内有效，对这一基准日以后的价值发生的重大变化不负任何责任。

五、鉴定意见

我所经过详细调查了解、分析计算，鉴定结论如下：委评房屋在鉴定基准日的市场价值为人民币 709,623.90 元，变现价值为人民币 638,661.51 元。本鉴定为初始鉴定，鉴定结论仅供内黄县人民法院参考使用。双方对此鉴定结论如有异议，可另请鉴定机构重新进行鉴定。

本鉴定如有新的证据材料与此次证据不符，经有关部门认可后，本鉴定结论允许调整。

六、落款

鉴定人签名或者盖章

资产评估师
赵麦丰
41000482

鉴定人执业证书号：41000482

鉴定人签名或者盖章

资产评估师
申广平
41110007

鉴定人执业证书号：41110007

安阳新兴资产评估事务所有限责任公司

二〇一九年八月十九日

房屋建筑物评估清查明细表

委托方：内黄县人民法院

评估基准日：2019年07月31日

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	房产证号	建筑面积	单位	评估价值			备注
						市场价	变现损失	变现价值	
1	安阳市内黄县城朝阳路西段北侧1号 房北楼两层	混合	内房产证城字第 201000160号	254.70	m ²	684,378.90	10%	615,941.01	
2	西平房2间			29.70	m ²	25,245.00	10%	22,720.50	
	合 计					709,623.90	10%	638,661.51	•

评估人员：赵麦丰 申广平

复印件 原件无
宗地号 2010年6月11日

内城 集建(2010)字第 0165 号

集体土地
建设用地使用证

城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其它形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

——摘自《中华人民共和国宪法》第十条

土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》

第十一条

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，为维护社会主义土地公有制，保护土地使用者的合法权益，由土地使用申请者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



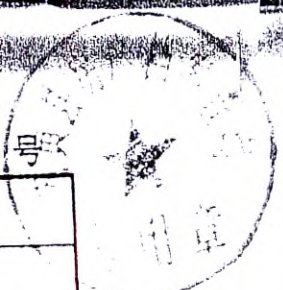
面积单位：平方米

土地使用者	左丽琴	
地址	朝阳路西段路北	
图号		
地号	0165	
土地类别		
土地等级		
用地面积	165.68	
其中：建筑占地		
共有使用权面积		
其中：分摊面积		
用途	学基	
四至	东	同知街
	西	量辰街
	南	徐观菜
	北	东九号地

批准使用期限	
备注：	
填发机关	

房屋所有权证存根

内字权证字第00160号
2010



房屋所有权人		李丽英						
房屋坐落		县城朝阳路西段北侧						
丘(地)号					产别	私房		
房屋状况	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	
	1		混合	2		254.70	住宅	
	2		混合	1		29.70	住宅	
	房屋登记专用章							
共有		人			共有权证号自			至
土地使用情况摘要								
土地证号		湘城集建(2010)字第0166号			使用面积(平方米)		265.68	
权属性质		集体		使用年限		年 月 日至 年 月 日		
设定他项权利摘要								
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)		设定日期	约定期限	注销日期	
附记		变更土地证 集体土地						
缮证人		黎爱华			校对入		李丽英	
领证人签章		李丽英			领证日期		2010.6.13	



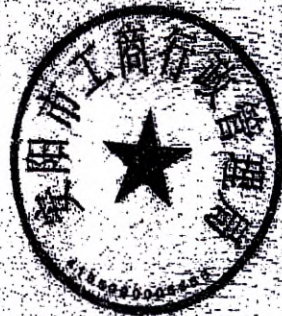
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914105006646918958

(1-1)

名称	安阳新兴资产评估事务所有限责任公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	安阳市北关区东风路北段洹上人家综合楼三层
法定代表人	赵麦丰
注册资本	壹佰贰拾万圆整
成立日期	2007年08月06日
营业期限	2007年08月06日至2021年08月05日
经营范围	资产评估, 评估咨询服务, 评估司法鉴定* (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)



登记机关

2016年2月

2016年2月

河南省资产评估机构备案证明

根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的规定，安阳新兴资产评估事务所有限责任公司已在河南省财政厅备案。备案后机构需持续符合以上法律和规章规定的有关条件。资产评估机构主要信息如下：

机构名称：安阳新兴资产评估事务所有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：赵麦丰

住 所：安阳市北关区东风路北段洹上人家综合楼三层

统一社会信用代码：914105006646918958

评估机构代码：41070011

首次备案公告号：豫财企〔2018〕3号

首次备案日期：2016年12月1日

连续从业原批准文号：豫财办企〔2007〕83号

连续从业原批准日期：2007年7月17日

证明有效期：自2019年4月30日至2021年4月30日

查询网址：<http://cx.cas.org.cn/>





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：赵麦丰

性别：男

登记编号：41000482



单位名称：安阳新兴资产评估事务
有限责任公司



初次执业登记日期：2001-11-05

年检信息：通过 (2019-06-06)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-06-10

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：申广平

性别：男

登记编号：41110007

单位名称：安阳新兴资产评估事务
所有限责任公司

初次执业登记日期：2011-01-14

年检信息：通过 (2019-06-06)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

申广平

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2019-06-10

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>