

# 内黄县人民法院关于张晓军、王国兴、何德生一案申请对何德生名下位于河南省内黄县朝阳路中段北侧（内黄县房权证县城字第 2003602-1 号）房产市场价值资产评估报告书

永信评报字〔2020〕115号

内黄县人民法院：

河南永信资产评估事务所（普通合伙）接受内黄县人民法院（以下简称委托人）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的评估方法及必要的评估程序，对委估资产实施了实地勘查、市场调查和评定估算，对委估资产在评估基准日所表现的市场价值作出了参考意见。现将资产评估情况和评估结果报告如下：

## 一、委托人及其他评估报告使用人

委托人：内黄县人民法院

申请人：张晓军，男，1981年7月10日生，汉族，住内黄县城关镇支庄村。

申请人：王国兴，男，1969年5月9日生，住内黄县楚旺镇辛庄村。

被申请人：何德生，男，1959年3月11日生，住内黄县城关镇朝阳路。

评估报告使用人：委托人及其他评估报告使用人

## 二、评估目的

本次评估的目的，是为委托人关于张晓军、王国兴、何德生一案申请对何德生名下位于河南省内黄县朝阳路中段北侧（内黄县房

权证县城字第 2003602-1 号) 房产, 在评估基准日 2020 年 9 月 3 日的市场价值提供价值参考意见。

### 三、评估对象和评估范围

根据委托人要求和评估目的, 本次评估对象为何德生名下位于河南省内黄县朝阳路中段北侧(内黄县房权证县城字第 2003602-1 号) 房产。

据委托人提供的房权证显示: 房权证号: 内黄县房权证县城字第 2003602-1 号, 房屋所有权人: 何德生, 房屋坐落: 内黄县城朝阳路中段北侧, 丘(地)号: 080-02, 产别, 私产, 幢号: 001, 房号: 2-08, 结构: 混合, 房屋总层数: 2, 所在层数: 2, 建筑面积: 207.90 平方米, 设计用途: 住宅, 填发日期: 2001 年 09 月 20 日。土地登记申请表显示: 法人代表姓名: 何得生, 单位性质: 个人, 权属性质: 国用, 土地座落: 朝阳路中段北侧, 独自使用面积: 148.50 平方米, 土地用途: 50。地籍调查表显示: 土地使用者名称性质: 何得生个人, 土地坐落: 朝阳路中段北侧, 土地权性质: 国有, 用地类别: 50, 实测面积: 148.50 平方米, 四至: 东: 苏志军, 西: 刘纪泽, 南: 胡同, 北: 刘子谦, 说明: 本人申请土地使用者更正为何德生 2016 年 12 月 15 日。内黄县不动产登记中心关于何德生名下土地性质的查询结果显示: 经查询何德生名下位于内黄县朝阳路中段北侧, 土地使用面积: 148.5 平方米, 土地性质为出让, 出让期限为 70 年, 取得时间 2000 年 10 月, 土地用途为住宅建设用地。经现场勘查该房产总层数 2 层, 院内有厨房、卫生间, 房屋铺有地板砖、白墙、吊顶、水、电、齐全。纳入评估范围的资产与委托评估时确认的资产范围一致。

#### 四、价值类型

考虑本次资产评估的特定目的，资产自身的功能利用方式和使用状态，以及评估时的市场条件等因素，本次评估中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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

经与委托人协商一致，本项目评估基准日确定为 2020 年 9 月 3 日，评估中一切取价标准为评估基准日的有效价格标准。

#### 六、评估假设

我们遵循独立、客观、公正、科学的工作原则，严格按照国家法律和法规进行评估操作，确保评估工作不受外界干扰和评估业务当事方的影响，科学合理地进行资产评估估算。

在评估工作中，评估人员是基于以下假设进行专业判断和评估操作的：

（一）交易假设：即假定所有待评资产已处在交易过程中，评估人员根据待评资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）环境假设：即假设委估资产所处社会环境及自然环境在可预见的未来不发生重大变化，国家现有政治、经济、法律及政策不做出重大调整，现行利率和税率不发生变化。

（三）合法假设：指假设以评估对象的合法获得、合法使用、合法处分为前提进行评估。

（四）委托人提供的资产资料真实、完整、有效。

## 七、评估依据

### (一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
- 2、资产评估-基本准则(财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知)(财资[2017]43号);
- 3、资产评估职业道德准则(中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知)(中评协[2017]30号);
- 4、资产评估执业准则—资产评估程序(中评协关于印发《资产评估执业准则—资产评估程序》的通知)(中评协[2017]31号);
- 5、资产评估执业准则—资产评估报告(中评协关于印发《资产评估执业准则—资产评估报告》的通知)(中评协[2017]32号);
- 6、资产评估执业准则—不动产(中评协关于印发《资产评估执业准则—不动产》的通知)(中评协[2017]38号);
- 7、资产评估价值类型指导意见(中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知)(中评协[2017]47号);
- 8、资产评估执业准则—资产评估委托合同(中评协关于印发《资产评估执业准则—资产评估委托合同》的通知)(中评协[2017]33号);
- 9、资产评估执业准则—资产评估档案(中评协关于印发《资产评估执业准则—资产评估档案》的通知)(中评协[2017]34号);
- 10、其他相关的法律法规。

### (二) 行为依据

- 1、委托人与我单位送达了《司法鉴定委托书》

### （三）产权依据

1、委托人提供的河南省内黄县人民法院民事判决书复印件、房权证复印件、地籍调查表复印件、土地登记申请表复印件、内黄县不动产登记中心关于何德生名下土地性质的查询结果复印件等。

### （四）取价依据

- 1、评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 2、委托人提供的有关评估资料和数据

## 八、评估方法

依据资产评估准则的规定，评估方法通常有市场法、收益法和成本法。

（一）市场法是指评估人员利用现实市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产现行市场价值的一种评估方法。采用市场法需具备的条件：一是要有一个充分活跃的公开市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；二是公开市场上要有可比的资产及其交易活动，参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。

收益法是通过估算被评估资产未来期间的预期收益并使用适当的折现率折成评估基准日现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定资产内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础进行评估，反应了资产对于所有者具有价值的本质方面。其适用的前提条件是：被评估资产的未来预期收益可以预测并且可以用货币来衡量；被评估资产的所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币来衡量；被评估资产的预期收益年限可以预测。

成本法是指评估人员首先估测委估资产的重置成本，然后估测

委估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除从而得到资产价值的一种评估方法。

## （二）本次评估采用的方法

由于委估资产为房产，市场上可获取同样或类似资产的近期交易价格，根据本次评估目的，本次采用市场法。

## 九、评估过程

### （一）明确评估业务基本事项：

经与委托人协商，明确了评估目的、评估范围、价值类型、评估基准日等基本事项。

### （二）签订委托书：

委托人与我单位送达了《司法鉴定委托书》

### （三）编制评估计划：

本单位根据评估项目的具体情况，指派项目经理和项目组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和所长审核批准。

### （四）现场调查：

评估人员会同委托人有关人员到委估资产所在地对评估对象进行核实，并对资产状况进行检查、记录。

### （五）收集评估资料：

根据评估工作的需要，评估人员收集了与本次评估相关的各种资料与信息。

### （六）评定估算：

在对委估资产进行现场勘查的基础上，评估人员运用所搜集到的各类资料，根据特定的评估目的，遵循公认的评估原则，按照严

谨的评估程序，运用科学的评估方法，在对影响评估对象价值的因素进行综合分析的基础上，对评估对象在评估基准日的价值进行了测算和判定。

#### （七）编制和提交评估报告：

项目经理召集项目组成员讨论分析评估结论，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托人提交资产评估报告。

### 十、评估结论

委托评估资产在 2020 年 9 月 3 日表现的市场价值评估结论：  
602910.00 元，大写：人民币陆拾万零贰仟玖佰壹拾元整。

变现价值评估结论：512500.00 元，大写：人民币伍拾壹万贰仟伍佰元整。

### 十一、特别事项说明

（一）本“评估结论”系指我们对委估资产在评估基准日的外部经济环境前提下为报告所列明目的提出的价值参考意见，不应认为是对评估对象可实现价值的保证。

（二）本次评估是依据委托人提供的有关资料进行，委托人对提供资料及资产的真实性和合法性、完整性、有效性负责；资产评估师执行评估业务的目的是对评估对象进行价值估算并发表参考意见，对评估对象权属确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不是对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的前提下，根据公开市场原则确定的价值参考意见，没有考虑特殊交易方可能追加付出的价格等因素对评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策

发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估值的影响。

(四) 本评估结论是对委估资产在评估基准日的价值提供价值参考意见, 我单位对评估基准日以后资产数量、质量和价值发生的重大变化不负任何责任。

(五) 评估报告出具后, 在评估结论有效期内, 若发生重大期后事项, 并对评估结论产生明显影响时, 委托人不能直接使用评估结论, 应及时委托评估机构重新确定评估值。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供本次评估目的使用, 并根据有关法律规定发生法律效力。

(二) 本评估报告使用有效期按现行有关规定, 自基准日起计算有效期为一年, 即 2020 年 9 月 3 日至 2021 年 9 月 2 日。

(三) 评估报告的使用权归委托人所有, 因委托人使用不当造成的后果与本公司和资产评估师无关。未经委托人许可, 评估机构不得随意向他人提供和公开。

(四) 未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

## 十三、资产评估报告日期

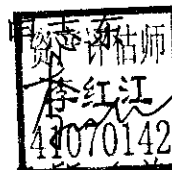
本资产评估报告日为二零二零年十一月十八日。

评估机构签发人:

中国资产评估师:

评估机构: 河南永信资产评估事务所(普通合伙)

二零二零年十一月十八日





# 固定资产—房屋建筑物清查评估明细表

委托单位名称：内黄县人民法院

共1页第1页  
金额单位：人民币元

评估基准日：2020年9月3日

序号	产权证	房屋坐落	发证		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	市场价值(元)	变现价值
			时间				
1	内黄县房权证县城字第2003602-1号	内黄县城朝阳路中段北侧	2001-9-20		207.90	602,910.00	512,500.00
合计					207.90	602,910.00	512,500.00

评估人员：李红江、申志东

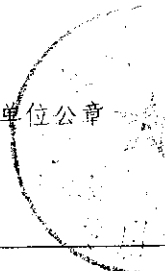
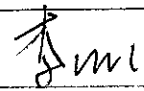
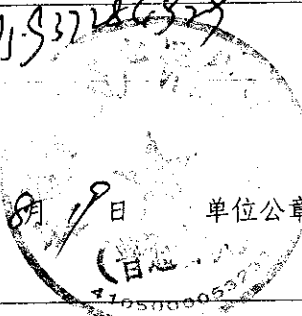
# 司法鉴定委托书

NO \_\_\_\_\_

受理委托单位	河南永新资产评估事务所
案件名称	民间借贷纠纷
简要案情	详见申请书
鉴定目的和要求	申请对被申请人房屋价格进行评估
移送的 案件材料 清单	1、 申请书； 2、房权证； 3、民事判决书 4、证明 5、执行通知书等。

# 司法鉴定委托书（续表）

NO \_\_\_\_\_

被鉴定标的物的详细地址、状况		
既往鉴定情况	无	
委托单位 (人民法院司法鉴定部门)	送 检 人	联系电话
	郭大盟、张永攀	18837267675 18037204444
	委托单位负责人审核意见:	
	签 字:	2020年08月17日
		单位公章 
鉴定机构 受理意见	收 案 人	联系电话
		15332286828
	鉴定机构负责人审核意见:	
	签 字:	2020年 8月 19日
		单位公章 
备 注		

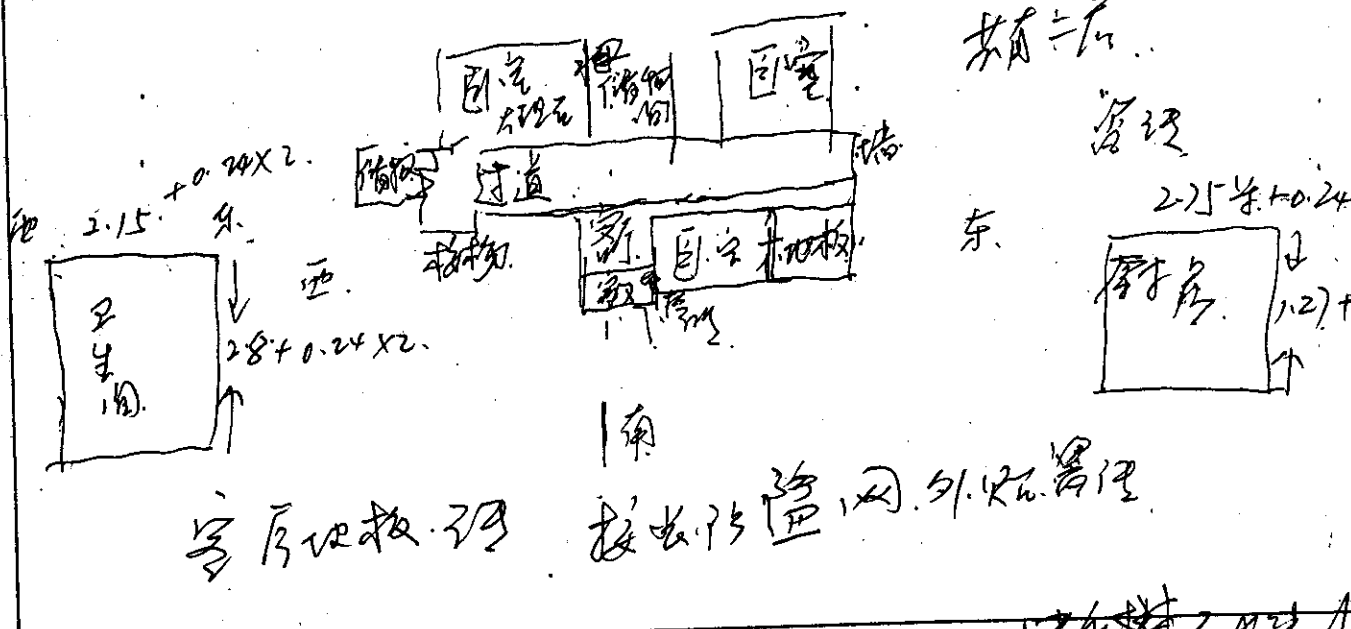
注：本表由委托单位送检人填写一式两份，经鉴定机构签收后，受委托鉴定机构和委托单位各存留一份。

# 评估现场勘察记录

案件名称	何德生内黄县朝阳路中段北侧房屋	委托机关	内黄县人民法院
勘察地点	内黄县朝阳路中段	勘察时间	8/3
勘察标的	何德生房产	记录人	张利明

**勘察情况** 被申请人何德生未到现场，法院电话联系开锁人员现场开锁。

1. 院内厕所内外瓷砖、地板砖、厨房外白瓷砖、地板砖。
3. 北主层白墙、地面地板砖简单装修、内楼梯木扶手、上吊顶、中等装修
4. 二楼白墙、白顶、地板砖、吊顶、中等装修



申请人签字	王园兴	委托方签字	张利明
被申请人签字	未到	评估人员签字	张利明

李mm