

# 关于刘宜静名下位于内黄县朝阳路西段南侧房产（房屋所有权证号：县城字第 20070510 号）及室内部分物品 市场价值、变现价值的价格评估意见书

豫永平安分估字【2020】113 号

内黄县人民法院：

受贵院的委托，我机构遵循合法、科学、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，依法对委托书所列指的关于刘宜静所有位于内黄县朝阳路西段南侧（原工人路南侧西段）房产（房屋所有权证号：县城字第 20070510 号、土地使用证号：内城国用（2004）字第 7688 号）及室内部分物品市场价值、变现价值进行了评估，现将评估情况综述如下：

## 一、价格评估标的

刘宜静所有位于内黄县朝阳路西段南侧（原工人路南侧西段）房产（房屋所有权证号：县城字第 20070510 号、土地证内城国用（2004）字第 7688 号）及室内物品。

## 二、价格评估目的

确定评估标的在价格评估基准日的价值，为司法机关审理案件提供价值参考依据。

## 三、价格评估基准日

格、参数均为评估基准日有效的价格标准。

价格评估标的的市场价格会随着市场条件的变化不断改变，在价格评估时，必须假定市场条件固定在某一时点，这一时点就是价格评估基准日。

#### 四、价格定义

价格评估意见所指价值是：价格评估标的在价格评估基准日，依据国家有关部门文件规定，采用公开市场价值标准确定的客观合理的市场价格。

价值类型：房地产市场价值，在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性，采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。不考虑被执行财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。

#### 五、价格评估依据

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《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】16号）；

- 5、《价格评估专业人员自律守则》中价协事【2017】26号；
- 6、《价格评估行业职业操守》中价协估字【2017】4号；
- 7、内黄县人民法院评估委托书；
- 8、内黄县人民法院移交的案件资料；
- 9、其他相关法律、法规、政策；
- 10、评估方现场勘查资料及收集的市场调查资料。

## 六、价格评估方法

根据估价目的及针对估价对象的使用特点，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有市场法、成本法、收益法、假设开发法等几种。市场法适用的对象是同类型、同区域的数量较多且在价值时点的近期经常发生交易的房地产；对很少发生交易、又没有经济收益或潜在收益的房地产可采用成本法评估；收益法适用的对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产，如公寓、商铺、办公楼、餐馆等；具有开发或再开发潜力的房地产适用假设开发法，比如在建工程、土地等。

按照国家的有关法律、法规及资产评估准则和评估报告指南的要求，根据评估目的，针对委托评估资产特征，结合评估人员收集掌握的资料确定本次评估采用市场法。

市场法：是指利用市场上同样或类似标的的近期交易价格，经过直接比较或类比分析得到的评估标的的价格的各种技术方法的总称。

## 七、价格评估过程

我机构接受委托后，成立了价格评估小组，在相关当事人的陪同下于 2020 年 10 月 29 日赴刘宜静名下位于内黄县朝阳路西段南侧房产（房屋所有权证号：县城字第 20070510 号、土地使用证号：内城国用（2004）字第 7688 号）所在现场，对标的物进行现场查验（附现场查验照片），在现场查验过程中相关人员对现场查验记录签字确认。具体如下：

### 一、评估标的概况

本次评估标的为内黄县朝阳路西段南侧（原工人路南侧西段）房产（房屋所有权证号：县城字第 20070510 号、土地使用证号：内城国用（2004）字第 7688 号），房屋为刘宜静单独所有，已办理房屋所有权证、土地使用证。

### 二、房屋状况

1、坐落位置：内黄县朝阳路西段南侧房产；规划用途：商住；房屋结构：混合结构；面积：建筑面积 464.95 平方米，楼层：1、2、3（共 3 层）步梯；房屋布局：每层临街三间，一层东侧两间对外出租中，西侧一间为楼梯过道；二层、三层为生活区，部分房间为隔断隔间，装修一般；市政基础设施条件：通上水、通下水、通天然气、通电、通讯、通路及土地平整等。

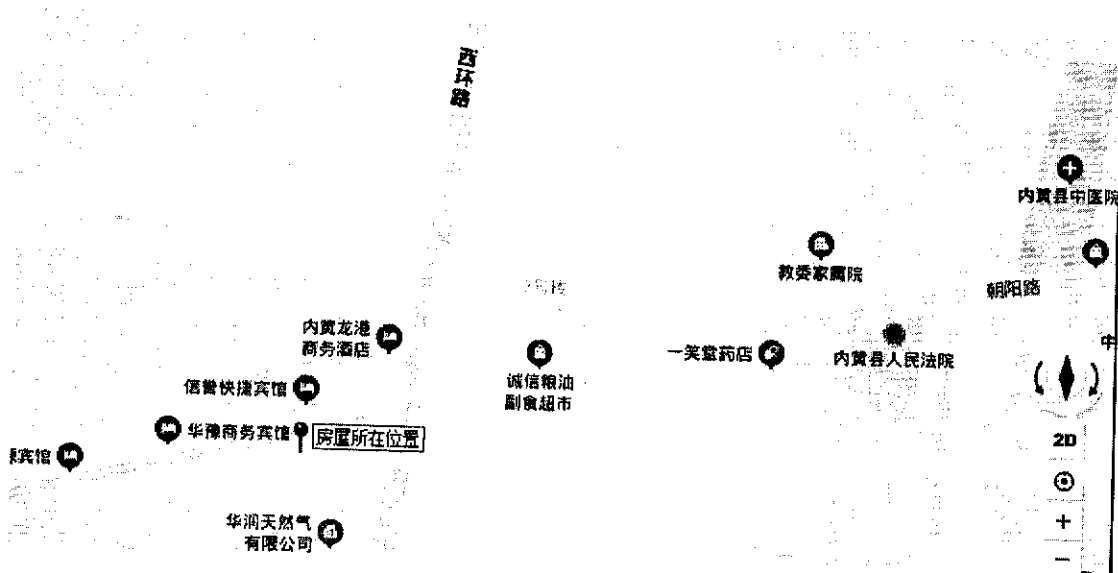
土地证使用面积：170 平方米，东西宽 8.5 米，南北长 20 米；用途：综合用地

2、交通状况：评估标的临近朝阳路西环路交叉口附近，交通较

为便捷，通达度较高。

3、公共设施：该房产附近有医疗机构、教育资源、休闲场所、购物场所等，设施较完善。

4、标的所在位置示意图：



### 三、评估过程

本次评估工作共经过委托价格评估、情况核查阶段及市场调查、评估估算阶段、评估汇总阶段、提交价格评估意见书阶段五个过程。具体如下：

#### 1、委托价格评估

河南永平价格评估有限公司安阳分公司接受内黄县人民法院的委托，确定了本次评估目的及评估委估标的的范围，委托方定于2020年10月29日为评估基准日，根据本次评估标的的情况，确定评估人员，搜集相关评估资料，拟定了评估方案。

#### 2、情况核查阶段及市场调查

本机构派出价格评估专业人员抵达委估现场，听取了相关当事方

对本次评估情况的介绍，并对标的进行了实地查验核实。具体步骤如下：

(1) 听取相关当事方对标的的情况介绍；

(2) 对评估标的的现状进行查看、拍照、记录，与相关人员进行交谈，进一步了解标的的相关状况；

(3) 查阅并搜集其它的有关资料。

### 3、评估估算阶段

根据价格评估依据和价格评估方法，考虑到搜集到的相关资料和实际核实情况，评估人员制定了具体的评估方案，运用市场法进行了评估。具体步骤如下：

(1) 在听取有关人员介绍情况和对待估标的实地查验的基础上，分析讨论并修订工作方案，确定运用市场法对标的进行价格评估；

(2) 分析整理资料，进行市场调查及市场询价，建立评估数据库，测算评估值；评估人员根据估价目的，遵循估价原则，估价方法采用市场法，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，最后确定评估标的在评估基准日的市场价值及变现价值。

### 4、评估汇总阶段

根据评估人员对标的的价格初步评估结果，进行汇总分析，仅对委托标的的价格撰写评估说明，草拟并讨论评估意见，经内部审核、修改后出具评估意见书初稿。

### 5、提交价格评估意见书阶段

根据评估工作情况，进行必要的修改和整理后，向委托方提交正式的价格评估意见书。

## 八、价格评估意见

我司经过详细调查了解、分析计算鉴定结论如下：委评房屋及部分室内物品在评估基准日的市场价值为¥2010034.50元（大写：人民币贰佰零壹万零叁拾肆元伍角整），变现价值为¥1708529.33元（大写：人民币壹佰柒拾万零捌仟伍佰贰拾玖元叁角叁分）。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鉴定。

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

说明：上述评估结果中不包含过户税费、拍卖佣金、诉讼费用、及可能拖欠的物业费、水电暖等其他应付费用。

## 九、价格评估限定条件

1、本次评估是以本价格评估意见书所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2、本次评估结果是以委托方提供的资料真实有效为假设前提。当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效；

3、本评估意见只能用于评估意见书载明的评估目的和用途；只

能由评估意见书载明的评估意见书使用人使用。本评估意见书的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需经评估机构同意（法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外）；

4、委托人或者其他评估意见书使用人未按照法律、行政法规规定和价格评估意见书载明的使用范围使用价格评估意见书的，评估机构及其评估师不承担责任；

5、除委托人、评估意见书中载明的其他评估意见书使用人和法律、行政法规规定的评估意见书使用人之外，其他任何机构和个人不能成为评估意见书的使用人；

6、评估意见书使用人应当正确理解评估意见，评估意见不等同与评估对象可实现价格，评估意见不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

7、本评估意见书经承办该评估业务的评估师盖章，并加盖评估机构印章后方可正式使用；

8、本价格评估意见书复印无效，未加盖本机构骑缝章无效；

9、本次评估未考虑因国家宏观调控或其他不可抗力对标的物的影响。

## 十、声明

1、我们在拟执行本评估业务中，遵循了相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在评估过程中收集的资料，评估意见书陈述的内容是客观的，我们的分析、判断和推论，以



及出具的意见书遵循了评估准则和相关规范，并对评估意见书合理性承担相应的法律责任；

2、我们与评估意见书中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见；

3、我们出具的评估意见书中的分析、判断和意见受评估意见书中假设和限定条件的限制，评估意见书使用者应当充分考虑评估意见书中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估意见的影响；

4、评估师拟执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估意见不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

5、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估意见的影响，亦不承担责任；

6、本评估意见书如发现文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请及时通知评估机构进行更正；

7、本价格评估意见书有效期为自发文之日起一年；

8、评估意见书使用者应关注评估意见书特别事项说明和使用限制。

## 十一、价格评估作业日期

2020年10月29日至2020年11月23日。

## 十二、价格评估机构

机构名称：河南永平价格评估有限公司安阳分公司

机构资质证号：中 J160009

### 十三、价格评估人员

姓名：



姓名：



### 十四、附件

- 1、现场查验照片；
- 2、内黄县人民法院评估委托书复印件；
- 3、内黄县人民法院移交的房屋所有权存根复印件；
- 4、价格评估机构营业执照及资质证书复印件；
- 5、价格评估人员注册证书复印件。

河南永平价格评估有限公司安阳分公司



2020年11月23日



房屋建筑物及室内物品评估清查明细表

委托单位：内黄县人民法院

评估基准日：2020年10月29日

金额单位：人民币元

序号	建筑/物品名称	房屋所有权证号	设计用途	建筑面积/数量	单位	评估价值			备注
						市场价值	折现率	变现价值	
1	刘直静名下位于内黄县朝阳路西段南侧房产	县城字第20070510号	商住	464.95	m <sup>2</sup>	2003934.50	85%	1703344.33	土地证号：内城国用(2004)字第7688号
2	空调柜机			2	台	2200	85%	1870	
3	空调挂机			2	台	1000	85%	850	
4	热水器			2	台	600	85%	510	
5	天然气供暖系统			1	套	2300	85%	1955	
6									
7									
	合计					2010034.50		1708529.33	



评估人员：李素丽 付现彬

# 司法鉴定委托书

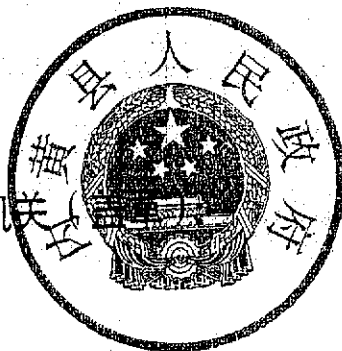
NO \_\_\_\_\_

受理委托单位	河南永平价格评估有限公司安阳分公司
案 件 名 称	借款合同纠纷
简 要 案 情	详见申请书
鉴定目的 和 要 求	申请对被申请人刘宜静名下一套房产进行价格评估，在评估报告中提供市场价及变现价。
移 送 的 案 件 材 料 清 单	1、 民事判决书；2、房产证；3、限期履行通知书等。

内黄县 房权证 城 字第20070510 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关



刘宝华

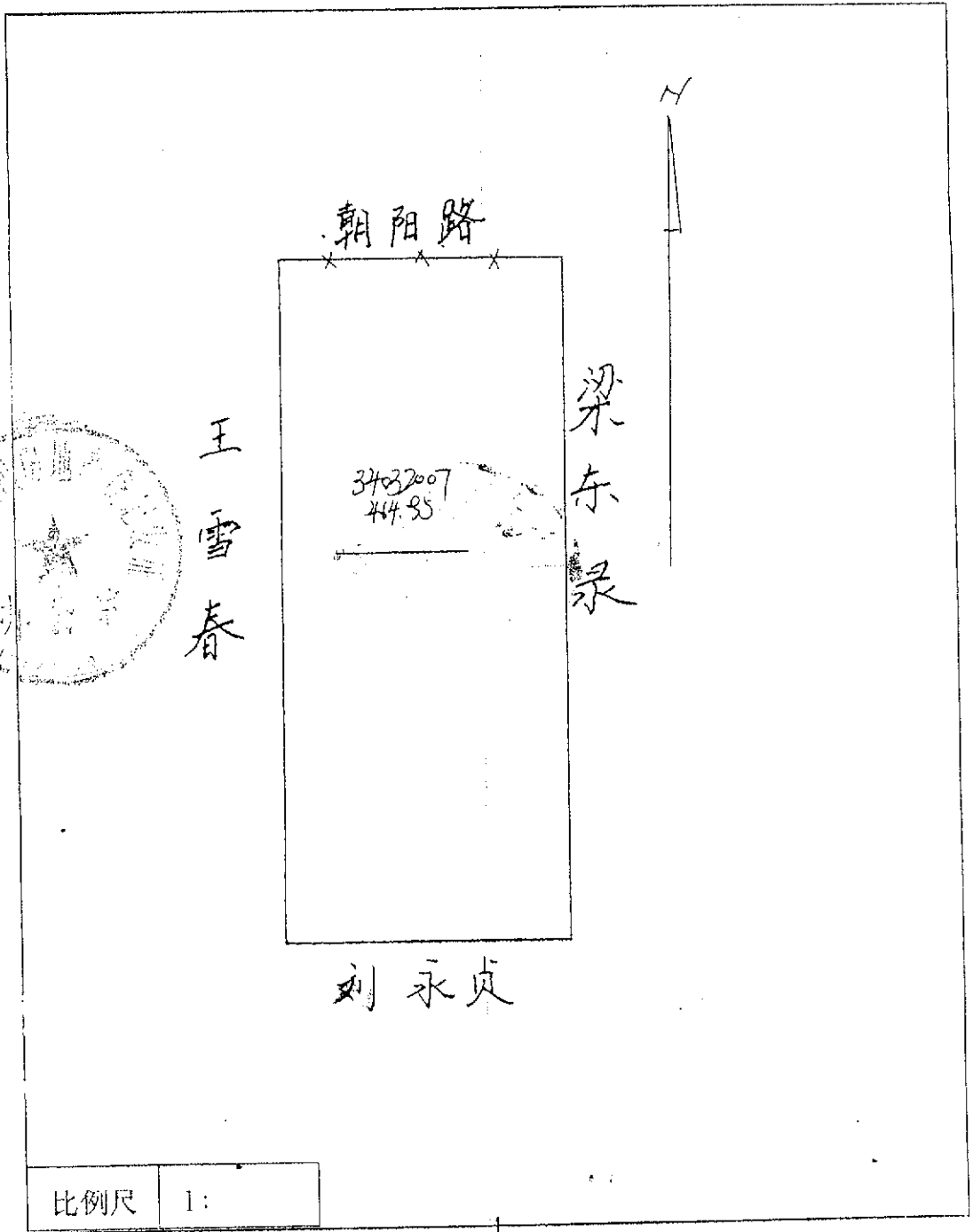
房屋所有权人		刘宜静					
房屋坐落		县城朝阳路西段南侧(原工人路南侧西段)					
丘(地)号					产别	私产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑 面积 (平方米)	设计 用途
	1		混合	3		464.95	商住
共有人		等 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号	内城国用(2004)字第7688号			使用面积(平方米)		170.00	
权属性质	国有		使用年限	年 月 日至		年 月 日	
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	



刘宜静

# 房地产平面图

图幅号: \_\_\_\_\_



刘宜博

附

记



填发单位

(盖章)

填发日期

2007年11月20日

田公房



内城 国用(2004)字第 7688 号

Handwritten signature

# 中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

土地证书管理专用章

No 014450307 筒

刘宜群

Handwritten signature

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的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》第十三条

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，

经调查审定，准予登记，发给此证。

土地证

刘国栋

罗东高


内共县 人民政府 (章)

2004年 2 月

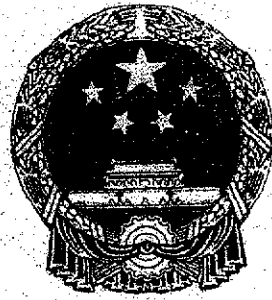
(2)

与原件信息核对一致

2004

土地使用者	刘宜静		
座落	工人路南侧西段		
地号		图号	
用途	综合用地	土地等级	
使用权类型		终止日期	
使用权面积	170.0m <sup>2</sup>		
其中共用分摊面积			
填证机关			

刘宜静 刘宜静



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410502MA464AKD2B

(1-1)

**名称** 河南永平价格评估有限公司安阳分公司

**类型** 一人有限责任公司分公司

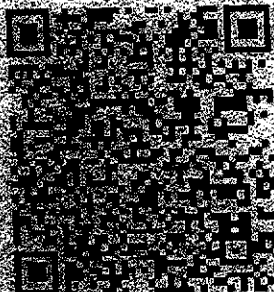
**营业场所** 河南省安阳市文峰区文峰大道与朝阳路交叉口国贸大厦A座1307室

**负责人** 史小卫

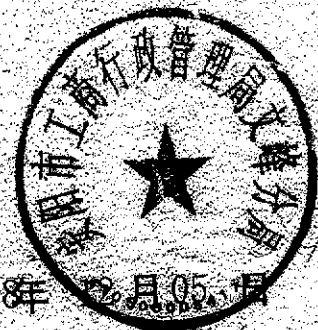
**成立日期** 2018年12月05日

**营业期限** 长期

**经营范围** 从事在生产经营、合同签订、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定、公证中所涉及的土地、房地产、车辆及车损等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估。  
(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



每年1月1日至5月30日报送上年度报告

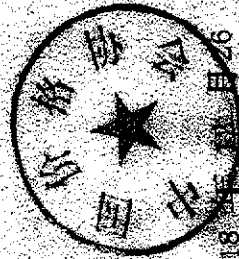
2018年12月05日

# 价格评估机构资质登记证书

证书编号： 中 J160009

机构名称： 河南永平价格评估有限公司  
机构类别： 综合涉诉讼类  
机构地址： 郑州市二七区连云路69号9号楼1-2层5号附2号  
资质范围：

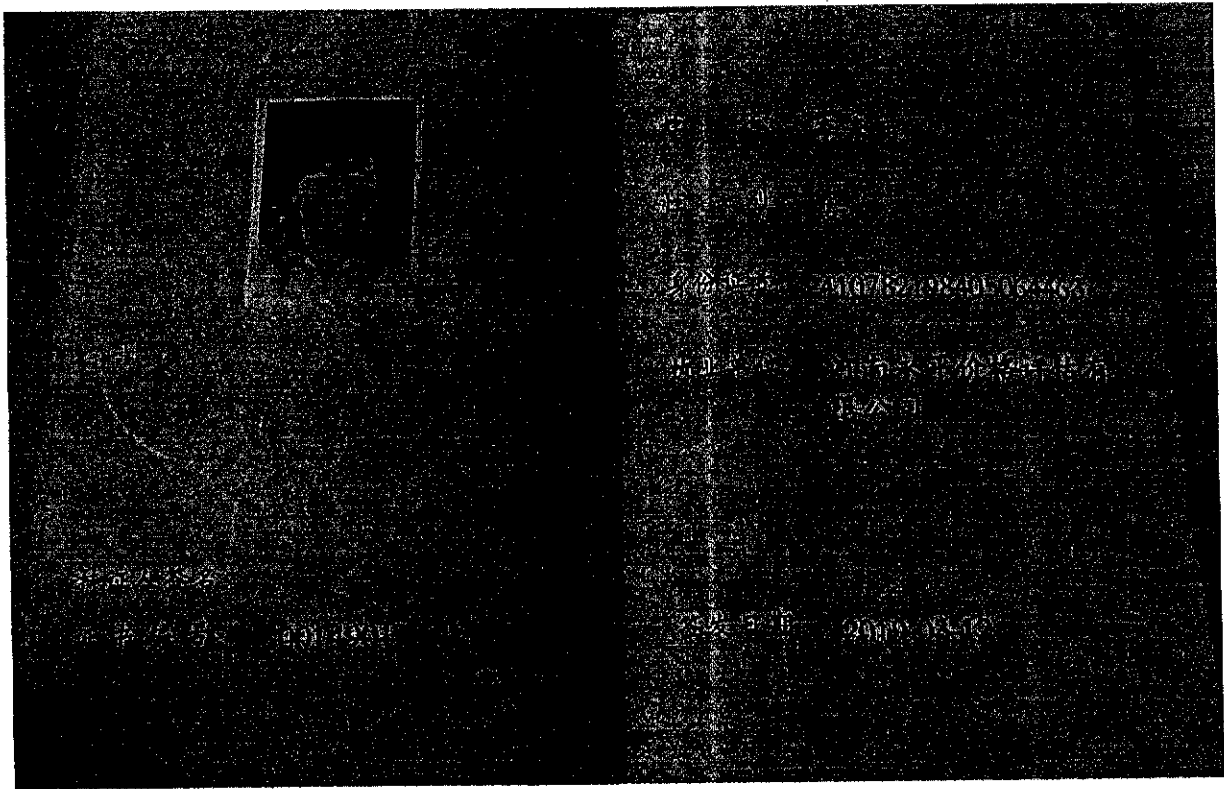
根据《价格法》、《资产评估法》规定，该机构具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。



发证单位：

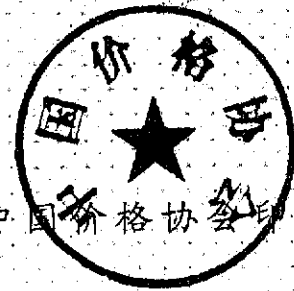
2018年12月26日

证书有效期至：至2021年12月25日止



持证人执业范围:

中华人民共和国  
价格评估专业人员执业登记证书

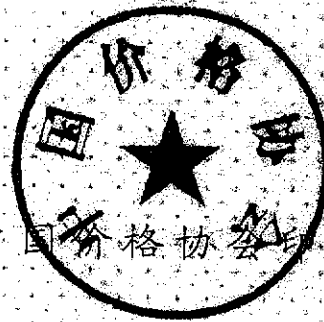


中国价格协会印制

持证人执业范围:

持证人曾通过中华人民共和国国家发展和改革委员会的保险公估从业人员资格证书考试,取得了保险公估从业人员资格证书,具有从事保险公估及其他价格评估业务工作的能力。

中华人民共和国  
价格评估专业人员执业登记证书



中国价格协会印制



姓名: 付现彬

性别: 男

身份证号: 410728198205174514

执业单位: 河南永平价格评估有限公司

签发日期: 2018.06.20

持证人姓名:

0011723