

关于被申请人黄俊山、邢爱增名下位于内黄县房权证县城字 20120232 号房屋所有权、内城国用（2005）字第 8381 号国有土使用权及内房私字第 0002920 号房屋所有权、内城国用（1996）字第 03808 号国有土地使用权市场价值、变现价值的价格评估意见书（正式）

豫永平安分估字【2021】0306 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黄俊山、邢爱增所有位于内黄县房权证县城字 20120232 号房屋所有权、内城国用（2005）字第 8381 号国有土使用权及内房私字第 0002920 号房屋所有权、内城国用（1996）字第 03808 号国有土地使用权市场价值、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

1、被申请人所有位于内黄县顺河路、紫瑞路（原硝东二路）交叉口东南角内城国用（2005）字第 8381 号国有土使用权，下文简称委评标的 1。

2、被申请人所有位于内黄县顺河路、紫瑞路（原硝东二路）交叉口东南角内黄县房权证县城字 20120232 号房屋所有权，下文简称委评标的 2。

3、被申请人所有位于内黄县东大街内城国用（1996）字第 03808 号国有土地使用权，下文简称委评标的 3。

4、被申请人所有位于内黄县东大街房私字第 0002920 号房屋所有权，下文简称委评标的 4。

5、被申请人所有位于内黄县东大街内城国用(1996)字第 03808 号国有土地使用权地上新增建筑面积，下文简称委评标的 5。

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

本次价格评估基准日为 2021 年 2 月 26 日。评估中所选用的价格、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）；
- 4、《价格评估执业规范》；
- 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、成本法。

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。

成本法：也成重置成本法，是指在进行价格鉴证时，按照价格鉴证标的的现实重置成本扣减各种损耗来确定价格鉴证标的价格的方法。

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2021年2月26日赴黄俊山、邢爱增名下位于内黄县房权证县城字20120232号房屋所有权、内城国用（2005）字第8381号国有土地使用权及内房私字第0002920号房屋所有权、内城国用（1996）字第03808号国有土地使用权所在现场，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 1 内城国用(2005)字第 8381 号国有土地使用权和标的 2 内黄县房权证县城字 20120232 号房屋所有权, 上述两标的位于内黄县顺河路紫瑞路(原硝东二路)交叉口东南角, 房产为黄俊山、邢爱增共同所有, 已办理房权证、土地使用证。

本次评估标的 3 内城国用(1996)字第 03808 号国有土地使用权和标的 4 房私字第 0002920 号房屋所有权, 上述两标的坐落于内黄县东大街与北街路交叉口附近。该处房产为黄俊山私有, 已办理房权证、土地使用证。该房产有部分建筑为新增建筑面积, 与原房权证面积及布局有些许出入, 新增建筑面积为标的 5, 新增建筑能否办理相关证件不详。

二、委评标的状况

(一) 标的 1、2 状况

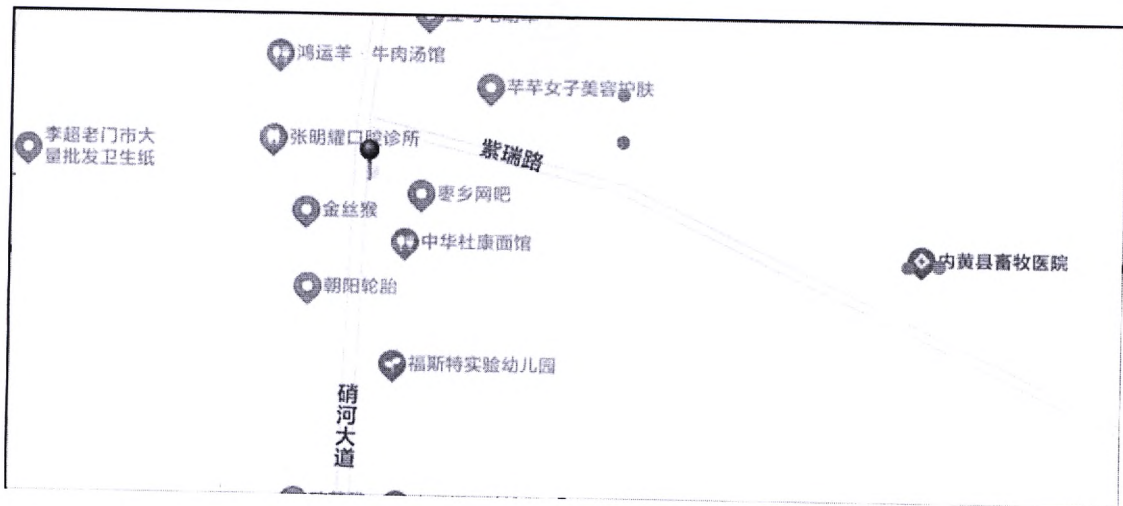
1、坐落位置: 内黄县顺河路、紫瑞路(原硝东二路)交叉口东南角; 规划用途: 住宅; 房屋结构: 混合结构; 面积: 建筑面积 289.56 平方米, 楼层: 1、2、3(共 3 层) 步梯; 房屋布局: 每层临街两间, 东西纵深, 现对外出租中, 装修一般; 市政基础设施条件: 通上水、通下水、通天然气、通电、通讯、通路及土地平整等。

土地证使用面积: 91 平方米; 用途: 综合用地

2、交通状况: 评估标的紧邻顺河路、紫瑞路交叉口, 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, 周边商业圈较为成熟。

4、标的所在位置示意图：



(二) 标的 3、4、5 状况

1、坐落位置：内黄县东大街、北街路交叉口东侧路南；规划用途：不详；房屋所有权性质：私有；房屋结构：混合结构；面积：房产证显示面积（1幢-8间-2层-165.75 m²；2幢-3间-1层 52.16 m²；3幢-3间-1层 37.73 m²）共 255.64 m²，实地勘验该房屋沿土地证显示范围周边建为上下两层，实际建筑面积应为土地证面积（375.18 m²）两倍，即 750.36 m²，实际建筑面积比房产证面积多出 494.72 m²；楼层：1、2（共 2 层）步梯；房屋布局：每层临东大街四间，南北纵深，房屋外出租中，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：375.18 平方米，东西宽，南北长；用途：住宅

2、交通状况：评估标的临近东大街、北街路交叉口附近，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、购物场所等，

设施较完善，周边商业成熟。

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2021年2月26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检查、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、成本法进行了评估。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、成本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、成本法，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

综上所述：委评标的总市场价值：（大写）伍佰零贰万玖仟玖佰柒拾叁元贰角整（小写）¥5029973.20元；委评标的总变现价值：（大写）肆佰伍拾贰万陆仟玖佰柒拾伍元捌角捌分（小写）¥4526975.88元。

1、委评标的基准日市场价值详情如下：

委评标的1内城国用(2005)字第8381号国有土地使用权在评估基准日的市场价值为：（大写）伍拾肆万肆仟壹佰捌拾圆整（小写）¥544180.00元；

委评标的2内黄县房权证县城字20120232号房屋所有权在评估基准日的市场价值为：（大写）陆拾伍万柒仟叁佰零壹元贰角整（小写）¥657301.20元

委评标的3内城国用(1996)字第03808号国有土地使用权在评估基准日的市场价值为：（大写）贰佰贰拾伍万壹仟零捌拾元整（小写）¥2251080.00元

委评标的4房私字第0002920号房屋所有权在评估基准日的市场价值为：（大写）伍拾捌万柒仟玖佰柒拾贰元整（小写）¥587972.00元

委评标的5土地上新增建筑面积在评估基准日的市场价值为：（大写）玖拾捌万玖仟肆佰肆拾元整（小写）¥989440.00元

2、委评标的基准日变现价值详情如下：

委评标的 1 内城国用(2005)字第 8381 号国有土使用权在评估基准日的变现价值为：（大写）肆拾捌万玖仟柒佰陆拾贰圆整（小写）¥489762.00 元；

委评标的 2 内黄县房权证县城字 20120232 号房屋所有权在评估基准日的变现价值为：（大写）伍拾玖万壹仟伍佰柒拾壹元零捌分整（小写）¥591571.08 元；

委评标的 3 内城国用(1996)字第 03808 号国有土地使用权在评估基准日的变现价值为：（大写）贰佰零贰万伍仟玖佰柒拾贰元整（小写）¥2025972.00 元；

委评标的 4 房私字第 0002920 号房屋所有权在评估基准日的变现价值为：（大写）伍拾贰万玖仟壹佰柒拾肆元捌角整（小写）¥529174.80 元；

委评标的 5 土地上新增建筑面积在评估基准日的变现价值为：（大写）捌拾玖万零肆佰玖拾陆元整（小写）¥890496.00 元；

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

2021年2月26日至2021年3月7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

评估师签章



评估师签章



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

2021年4月5日



土地、房屋建筑物评估清查明细表

委托单位：内黄县人民法院

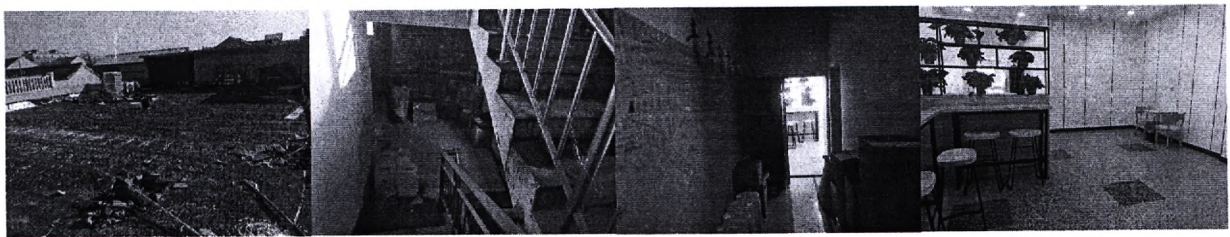
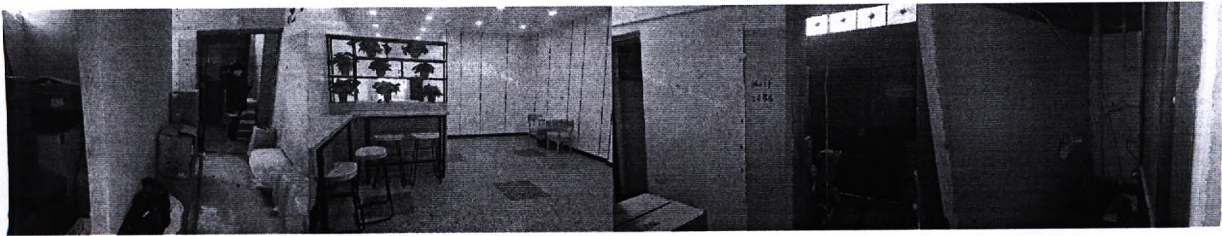
评估基准日：2021年3月7日

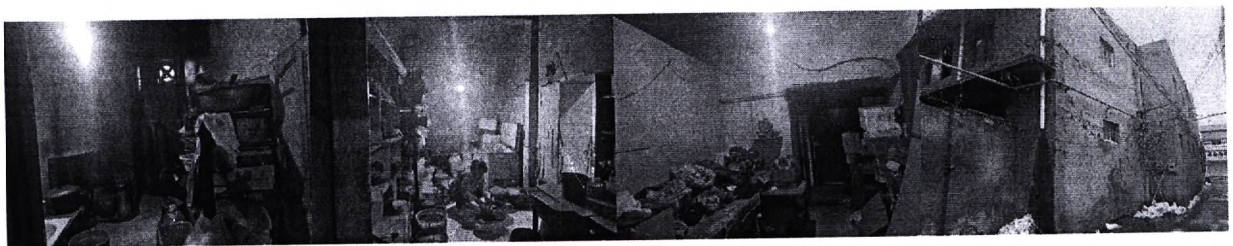
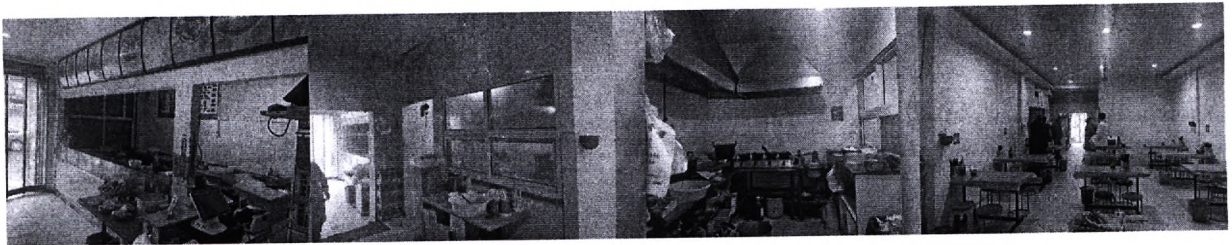
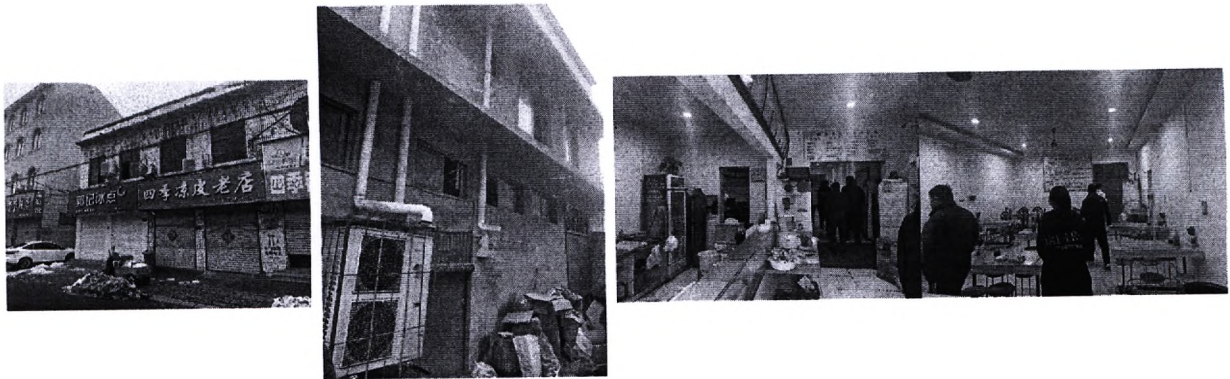
金额单位：人民币元

序号	项目名称	房产/土地权证号	规划用途	面积	单位	评估价值			备注
						市场价值	折现率	变现价值	
1	内城国用(2005)字第8381号国有土地使用权	内城国用(2005)字第8381号	综合	91	m ²	544180.00	90%	489762.00	位于内黄县顺河路、紫瑞路(原硝东二路)交叉口东南角内
2	内黄县房权证县城字20120232号房屋所有权	内黄县房权证县城字20120232号	住宅	289.56	m ²	657301.20	90%	591571.08	位于内黄县顺河路、紫瑞路(原硝东二路)交叉口东南角内
3	内城国用(1996)字第03808号国有土地使用权	内城国用(1996)字第03808号	住宅	375.18	m ²	2251080.00	90%	2025972.00	位于内黄县东大街
4	房私字第0002920号房屋所有权	房私字第0002920号	住宅	255.64	m ²	587972.00	90%	529174.80	位于内黄县东大街
5	东大街房屋新增面积			494.72	m ²	989440.00	90%	890496.00	位于内黄县东大街
6									
7									
	合计					5029973.20		4526975.88	



评估人员：史小卫、李素丽





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	申请对被申请人名下位于内黄县房权证县城字第 20120232 号房屋所有权、内城国用 (2005) 字第 8381 号国有土地使用权及内房私字第 0002920 号房屋所有权、内城国用 (1996) 字第 03808 号国有土地使用权进行评估; (市场价及变现价)
移送的案件材料清单	1、 民事判决书; 2、保全裁定; 3、当事人身份信息等。

1 办城 国用 (2005) 字第 838 号

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

土地使用者	曹俊山		
座落	石塘岭路(物探队)		
地号	19-	图号	
用途	综合	土地等级	
使用权类型		终止日期	
使用权面积	91.0 M ²		
其中共用分摊面积			
填证机关	