

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

南乐县人民法院拟司法执行  
涉及王红达、韩瑞南房地产市场价值

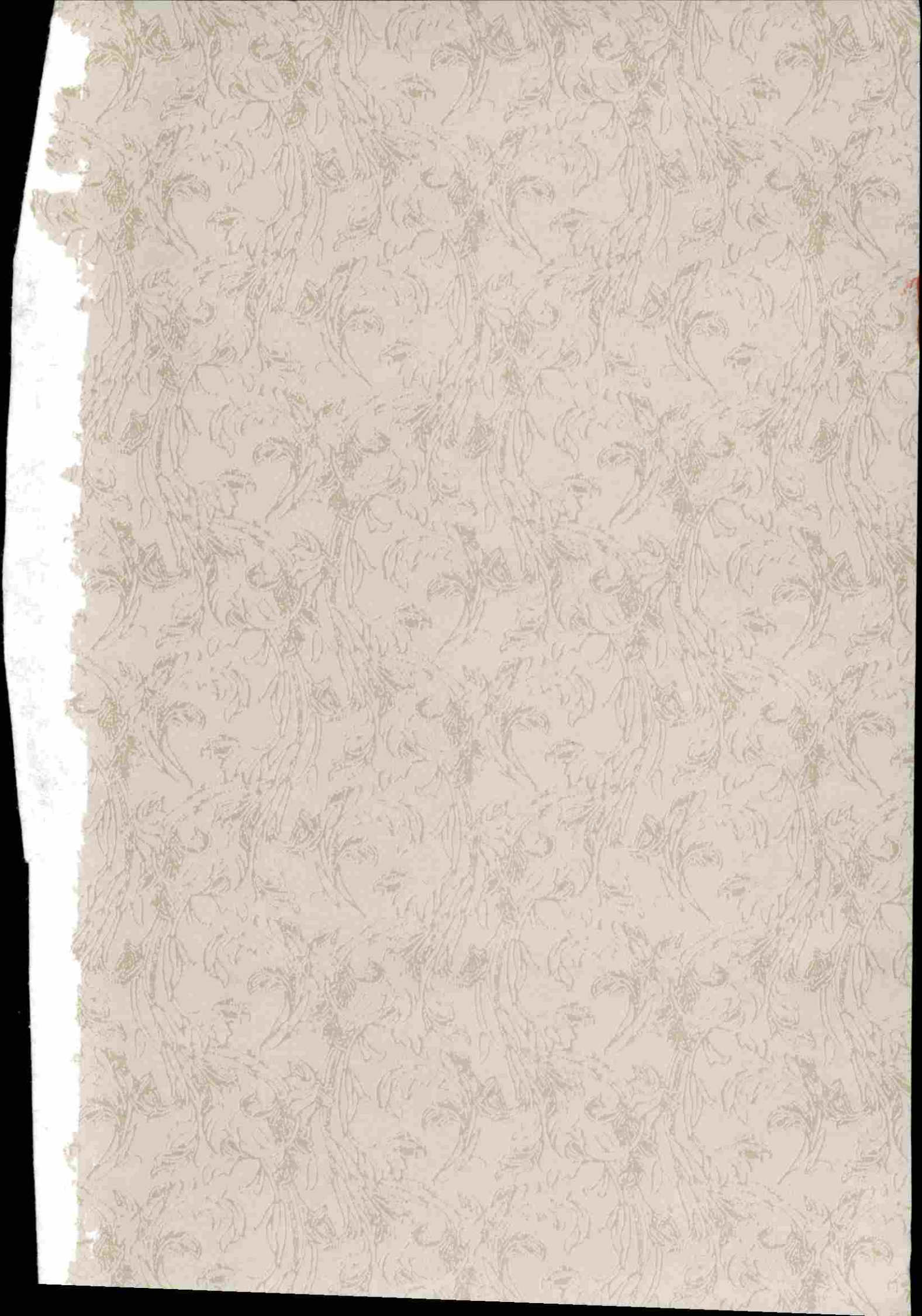
# 资产评估报告

豫盛华评报字[2022]第 21 号



河南盛华资产评估有限公司

二〇二二年五月二十六日



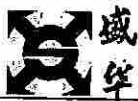
# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4141060012202200029
合同编号:	SHPG2022022
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	豫盛华评报字[2022]第21号
报告名称:	南乐县人民法院拟司法执行涉及王红达、韩瑞南房地产市场价值资产评估报告
评估结论:	314,625.00元
评估机构名称:	河南盛华资产评估有限公司
签名人员:	刘胜山 (资产评估师) 会员编号: 41190016 件宗娟 (资产评估师) 会员编号: 41120055
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年05月26日



## 目 录

一、声明	1-2
二、资产评估报告摘要	3-4
三、资产评估报告正文	5
1、委托人及其他资产评估报告使用人	5
2、评估目的	6
3、评估对象和评估范围	6
4、价值类型	7
5、评估基准日	7
6、评估依据	7
7、评估方法	9
8、评估程序实施过程和情况	10
9、评估假设	13
10、评估结论	14
11、特别事项说明	15
12、资产评估报告使用限制说明	18
13、资产评估报告日	19
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	19



四、附件.....	20
1、委估资产部分照片.....	21
2、司法鉴定委托书复印件.....	22
3、鉴定人承诺书.....	23-24
4、河南省南乐县人民法院执行裁定书（2021）豫 0923 执 297 号.....	25-26
5、河南省南乐县人民法院执行裁定书（2022）豫 0923 执恢 104 号.....	27
6、建筑面积证明复印件.....	28
7、资产评估机构营业执照复印件.....	29
8、资产评估师职业资格证书登记卡.....	30-31
9、资产评估明细表.....	32
10、本项目参与人员名单.....	33



## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则、中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、除本评估业务应收评估费外，本评估机构与执行本评估业务的资产评估专业人员在评估对象中没有现存或预期的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见。

七、本资产评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则上形成的，仅在资产评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。



八、资产评估专业人员及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

九、遵守相关法律、法规，参照资产评估准则，履行了必要的鉴定评估程序，对司法鉴定评估对象的市场价值进行估算并发表专业意见，是资产评估专业人员的责任，提供必要资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用资产评估报告是委托人和相关当事方的责任。

十、本资产评估报告是根据南乐县人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

十一、资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

十二、资产评估报告的使用仅限于资产评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与资产评估专业人员及本评估机构无关。

十三、本评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和评估结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估专业人员在此特别提醒报告使用人关注资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明和使用限制说明对评估结论的影响。

资产评估报告使用人欲了解评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文和附件。



编制依据：本报告依据中国资产评估准则编制

# 南乐县人民法院拟司法执行涉及王红达、韩瑞南房地产市场价格价值 资产评估报告摘要

豫盛华评报字[2022]第 21 号

南乐县人民法院：

河南盛华资产评估有限公司接受贵院委托，根据国家司法鉴定、资产评估的有关规定，本着独立、客观、公正的原则，于 2022 年 5 月 19 日至 5 月 26 日，组织有关评估、会计、经济、工程等专业技术人员，履行了必要的鉴定、评估程序，对南乐县人民法院拟司法执行涉及王红达、韩瑞南的房地产进行了评估工作。

## 一、评估目的：

本次资产评估的目的是为南乐县人民法院拟司法执行确定财产处置参考价提供服务。

## 二、评估对象和评估范围：

本次委托评估的对象为杨国振、何晓川因民间借贷纠纷申请执行的王红达与韩瑞南共有的一套房地产，评估范围为王红达、韩瑞南共有的位于南乐县元村镇福元盛典小区 9 号楼 2 单元 1 楼东户的房地产，建筑面积为 125.85 m<sup>2</sup>。

纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

## 三、价值类型：

按照河南省高级人民法院发布的《河南省高级人民法院关于“对外委托评估拍卖相关问题”的通知》（豫高法〔2014〕151 号）要求，结合



本次评估目的，依据资产评估准则要求及价值类型指导意见，本次评估所选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，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。

#### 四、评估基准日：

本项目的评估基准日为 2022 年 5 月 19 日。

#### 五、评估方法：

本次评估采用市场法。

#### 六、评估结论：

按照河南省高级人民法院发布的《河南省高级人民法院关于“对外委托评估拍卖相关问题”的通知》（豫高法〔2014〕151号）要求，南乐县人民法院拟司法执行涉及的王红达、韩瑞南房地产市场价值为：314,625.00 元（大写：人民币叁拾壹万肆仟陆佰贰拾伍元整）。根据委托人要求，结合委估资产现状，本项目委估资产的快速变现价为：251,700.00 元（大写：人民币贰拾伍万壹仟柒佰元整）。

对于快速变现价我们考虑了评估对象的用途、通用性、可分割性等，结合拍卖过程中可能由买受人承担的相关税费及佣金、买受人心理因素等情况，同时结合委估资产的实际情况，快速变现率取 80%。

评估结论详见评估明细表。

评估结论的使用有效期为 2022 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。



# 南乐县人民法院拟司法执行涉及王红达、韩瑞南房地产市场价值 资产评估报告

豫盛华评报字[2022]第 21 号

南乐县人民法院：

河南盛华资产评估有限公司接受贵院委托，根据国家相关法律、行政法规、司法鉴定程序通则、资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法对南乐县人民法院拟司法执行涉及王红达、韩瑞南的房地产在 2022 年 5 月 19 日的市场价值进行了评估。资产评估专业人员履行了必要的鉴定、评估程序，对评估对象实施了实地查勘、市场调查与询证，对评估对象在 2022 年 5 月 19 日所表现的市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况和评估结果报告如下：

## 一、委托人及其他资产评估报告使用人

### 1、委托人

本项目的委托人为南乐县人民法院。

南乐县人民法院始建于一九五一年，位于南乐县光明路与南湖路交叉口。南乐县人民法院下设政治处、办公室、研究室、纪检监察室、刑事审判庭、少年刑事审判庭、民事审判一庭、民事审判二庭、行政审判庭、审监庭、立案庭、执行局、法警队、审判庭管理中心 14 个庭、室、处、局、队和 3 个基层人民法庭（元村法庭、韩张法庭、近德固法庭），主要承担着辖区内发生的各类刑事、民商事、行政等案件的审判和执行工作。

以上内容摘自委托人门户网站，如内容失真与本评估机构无关。



## 2、申请执行人

姓名：杨国振

身份证号：410923198012281791

姓名：何晓川

身份证号：410923198202091745

## 3、被执行人

姓名：王红达

身份证号：41092319811003177X

以上产权持有人的有关信息摘自委托人提供的相关资料，本评估机构及资产评估专业人员不对上述信息的真实性做任何形式的保证。

## 4、其他资产评估报告使用人

资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

## 二、评估目的

本次资产评估的目的是为南乐县人民法院拟司法执行确定财产处置参考价提供服务。

## 三、评估对象和评估范围

本次委托评估的对象为杨国振、何晓川因民间借贷纠纷申请执行的王红达与韩瑞南共有的一套房地产，评估范围为王红达、韩瑞南共有的位于南乐县元村镇福元盛典小区9号楼2单元1楼东户的房地产，建筑面积为125.85 m<sup>2</sup>。委估的房地产内墙为乳胶漆，地面为800地板砖，局



部为石膏板吊顶，室内门为木质复合门。

纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

#### 四、价值类型

按照河南省高级人民法院发布的《河南省高级人民法院关于“对外委托评估拍卖相关问题”的通知》（豫高法〔2014〕151号）要求，结合本次评估目的，依据资产评估准则要求及价值类型指导意见，本次评估所选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，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

（一）本项目的评估基准日为2022年5月19日。

（二）本评估基准日是基于评估基准日与委托书涉及的经济行为相对应，并经委托人认可后确定。

（三）本次资产评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《司法鉴定程序通则》；
- 2、《资产评估基本准则》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《中华人民共和国民法典》；
- 5、《中华人民共和国民事诉讼法》；
- 6、最高人民法院印发《关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作

若干问题的规定》的通知（法[2020]202号）；

7、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

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）；

9、《河南省高级人民法院关于“对外委托评估拍卖相关问题”的通知》（豫高法〔2014〕151号）；

10、《最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》物权编的解释（一）》（法释〔2020〕24号）；

11、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）；

12、与资产评估、司法鉴定有关的法律、法规及其他法律文书。

## （二）准则依据

1、《资产评估职业道德准则》；

2、《资产评估执业准则——资产评估程序》；

3、《资产评估执业准则——资产评估方法》；

4、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；

5、《资产评估执业准则——资产评估报告》；

6、《资产评估执业准则——不动产》；

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》；

8、《资产评估准则术语》；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》；

10、《资产评估对象法律权属指导意见》；

- 11、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》。

### （三）行为依据

- 1、南乐县人民法院出具的《司法鉴定委托书》；
- 2、南乐县人民法院民事判决书(2021)豫0923民初335号；
- 3、南乐县人民法院执行裁定书(2021)豫0923执297号；
- 4、南乐县人民法院执行裁定书(2022)豫0923执恢104号。

### （四）取价依据

- 1、委托人及相关当事方提供的相关资料；
- 2、评估人员市场调查、网络查询获取的有关资料；
- 3、《资产评估常用数据及参数手册》；
- 4、其他有关资产评估的参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法

按照《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的规定，资产评估机构及其资产评估专业人员执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，应当根据评估财产的特点、可获得的评估资料等因素，选择一种适当的评估方法，或者条件允许时选择多种评估方法，并在资产评估报告中披露评估方法选择的理由。

评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致。但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况诸多因素影响，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在差异。资产评估方法的选择要与评估目的、评估时的市场条件、被评估对象在评估过程中的条件，以及由此所决定资产评估价值基础和价值类型相适应。

## （二）本项目采用的评估方法

本次采用市场法评估。

## （三）评估方法适用性分析

本次资产评估的目的是为委托人确定财产处置参考价提供服务，评估人员经过市场调查，查询与委估资产类似的租金收益，经分析发现其租金收益与房地产售价极不匹配，故不宜采用收益法评估；委托人未能提供委估资产的有关批准文件、设计图纸、施工合同等资料，另难以区分委估资产应分摊的土地面积，故不宜采用成本法评估；本次委估资产为房地产，市场上的类似交易案例较易获取，结合本次评估目的，采用市场法较能体现资产价值，实现评估目的，故本次评估采用市场法评估。

## 八、评估程序实施过程和情况



## (一) 本次评估工作时间

本次资产评估工作时间：2022年5月19日至2022年5月26日。

## (二) 评估程序实施过程

### 1、明确业务基本事项

本项目的委托人为南乐县人民法院，申请执行人为杨国振、何晓川，被执行人为王红达。委托人委托评估的目的是为南乐县人民法院拟司法执行确定财产处置参考价提供服务。确定了市场价值为本评估报告的价值类型，考虑评估目的，综合评估的可操作性，确定评估基准日为2022年5月19日，并和主办法官、申请人、被执行人就评估时间、评估费用等达成了一致意见。

资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本评估机构将以书面形式向委托人提交评估报告，评估服务费按照本评估机构在最高人民法院、中国资产评估协会报备的评估收费标准在提交资产评估报告前全额支付。

现场勘察时，需委托人相关工作人员及相关当事方给予一定的配合，对本项目下的委估资产陪同评估专业人员一同进行现场勘察及资产清点。

### 2、接受司法鉴定委托

我公司收到南乐县人民法院的委托后，通过了解评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接本次南乐县





人民法院委托的司法鉴定评估业务。

### 3、编制资产评估计划

资产评估专业人员根据所承接评估项目的具体情况，重点考虑了评估目的、评估对象状况、评估风险、评估项目的规模和复杂程度，相关资料的收集情况，评估人员专业胜任能力，经验及专业、助理人员配备等情况编制合理的评估计划，并根据具体实施情况及时进行修改和补充。

### 4、进行评估现场调查

资产评估专业人员在委托人、相关当事方的陪同下，于2022年5月20日对委估的房地产进行现场勘察。资产评估专业人员在委托人、申请人的配合下，对委估房地产进行了详细的现场勘察，拍摄了委估房地产的影像资料，委托人、申请人均在现场勘察记录表上予以签字确认，以确保现场勘察记录的真实与完整。

### 5、收集整理评估资料

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调查和询价等程序收集市场信息，评估人员评估时依据的委估资产的大部分数据来自于委托人提供的资料及现场勘察记录。根据相关当事方介绍，委估房地产为小产权房，无法办理不动产权证书，其建筑面积参照了法院提供的南乐县大德置业有限公司出具的相关证明。

### 6、评定估算形成结论

资产评估专业人员对获取的资料进行分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对可比信息进行调整，并根据业务需要及时补充收集相关信息。根据评估基本原理和规范要求恰当选用



评估方法进行评估，形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，进行必要的内部复核工作，确定评估结论合理、公正。

## 7、编制出具评估报告

我们在执行评定估算程序后，根据相关法律、法规，参照资产评估准则和我公司内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行评估机构内部两层三级审核。在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就评估报告有关内容进行必要沟通后，由本评估机构出具正式报告并向委托人提交。

## 8、整理归集评估档案

提交报告后，将在评估工作中形成的、与评估业务相关的有保存价值的各种文字、图案声像资料及时归档，并按照国家有关规定保存、使用和销毁。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，资产在公开市场上实现的价值隐含着市场对该资产在当时条件下有效使用的社会认同。

### 3、其他假设

（1）委托人及相关当事方提供的资料真实、合法、有效，纳入评估



范围的资产权属明确；

(2) 委托人及相关当事方所提供的资料真实可靠，无虚假信息、刻意隐瞒，无任何误导性陈述；

(3) 本次评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响；

(4) 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响；

(5) 本次评估未考虑抵押、租赁、纠纷等不确定因素对评估结论的影响；

(6) 本次评估按既定目的提供给委托人使用，即为委托人司法执行确定财产处置参考价提供服务，若改变评估目的及使用条件需重新评估。

## (二) 特殊假设

- 1、假设委估资产的建设工程质量符合国家规范要求；
- 2、国家现行的产业方针、政策无重大改变；
- 3、无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响；
- 4、本报告未考虑特殊交易方式对评估结果的影响；
- 5、国家现行的利率、汇率等可在预计的将来无重大改变；
- 6、委估资产所在区域的社会经济条件不发生重大变化。

本项目的评估结论是基于以上假设成立的，资产评估专业人员在此提醒评估报告使用人审慎使用本评估报告。

## 十、评估结论

按照河南省高级人民法院发布的《河南省高级人民法院关于“对外委托



评估拍卖相关问题”的通知》（豫高法〔2014〕151号）要求，南乐县人民法院拟司法执行涉及的王红达、韩瑞南房地产市场价值为：314,625.00元（大写：人民币叁拾壹万肆仟陆佰贰拾伍元整）。根据委托人要求，结合委估资产现状，本项目委估资产的快速变现价为：251,700.00元（大写：人民币贰拾伍万壹仟柒佰元整）。

对于快速变现价我们考虑了评估对象的用途、通用性、可分割性等，结合拍卖过程中可能由买受人承担的相关税费及佣金、买受人心理因素等情况，同时结合委估资产的实际情况，快速变现率取80%。

评估结论详见评估明细表。

评估结论的使用有效期为2022年5月19日至2023年5月18日。

## 十一、特别事项说明

（一）评估过程中需要委托人及相关当事方提供的有关文件、资料，由委托人及相关当事方对其所提供资料的真实性、合法性负责；资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任；

（二）委托人及相关当事方未能提供委估资产的完备的相关资料，评估人员仅能根据现有的资料对委估资产进行常规情况分析；故本评估机构及资产评估专业人员对委估资产估算过程中可能存在遗漏不承担任何责任；

（三）资产评估专业人员和其所在评估机构具备本评估业务所需的



执业资质和相关专业评估经验，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果；

(四) 评估过程中由委托人及相关当事方提供的有关文件、资料，是编制本报告的基础，由委托人及相关当事方对其提供资料的真实性、有效性、合法性承担法律责任；

(五) 本报告“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变的情况下，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告所列明的目的而提出的价值参考意见，而不对其它用途负责；

(六) 本次评估结果是对 2022 年 5 月 19 日这一评估基准日市场价值的客观公允反映，本评估机构对这一基准日后的资产价值发生重大变化不负任何责任；

(七) 本资产评估报告是根据南乐县人民法院及相关当事方提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论；

(八) 本次评估按既定目的提供给委托人使用，即为委托人司法执行确定财产处置参考价提供服务，若改变评估目的及使用条件需重新评估；

(九) 本项目评估过程中未考虑特殊交易方式对委估资产价值的影响；

(十) 本报告未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响；

(十一) 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响；

(十二) 考虑委估资产的权属变更手续由买受人自行办理，由此涉及的一切费用均由买受人承担，故评估人员在确定变现折扣率时充分考虑了上述因素对评估结论的影响；

(十三) 根据相关当事方介绍，委估资产为小产权房，无法办理不动产权证书，其建筑面积依据了委托人提供的南乐县大德置业有限公司出具的证明中列示的面积。如有异议，委估资产的建筑面积应按照权威部门确认的建筑面积进行评估，本报告需做相应调整；

(十四) 本评估报告仅限于委托人就本评估报告载明的评估目的和用途；

(十五) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对司法鉴定评估对象可实现价格的保证。本评估报告仅为南乐县人民法院司法执行确定财产处置参考价提供服务；并非确定委估资产的交易价格，具体的交易价格将取决于处置方式等因素；

(十六) 本资产评估报告是不可分割的整体，应在完整无缺的情况下发生法律效力。任何断章取义或缺页少页，以及使用复印件，均不能说明评估情况和结果，也不具有法律效力，本评估机构亦不承担由此引起的任何法律责任。

评估报告使用人应特别关注以上特别事项、保留事项对评估结论的影响。



## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未依照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(五) 未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及当事方另有约定的除外；

(六) 本评估报告的使用有效期：2022年5月19日至2023年5月18日；

(七) 本评估报告含有若干资产评估附件，其构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力；

(八) 本评估报告依国家有关法律法规的规定发生法律效力；

(九) 在评估基准日后，有效期内，若委估资产的建筑面积发生变化，应按原评估方法对评估值做相应调整；若委估资产的价格标准发生变化，并对资产评估价值产生显著影响时，委托人应及时聘请评估机构



重新确定评估值；

(十) 本报告复印无效。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 5 月 26 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

河南盛华资产评估有限公司



资产评估专业人员：刘登山



资产评估专业人员：仵崇娟



二〇二二年五月二十六日





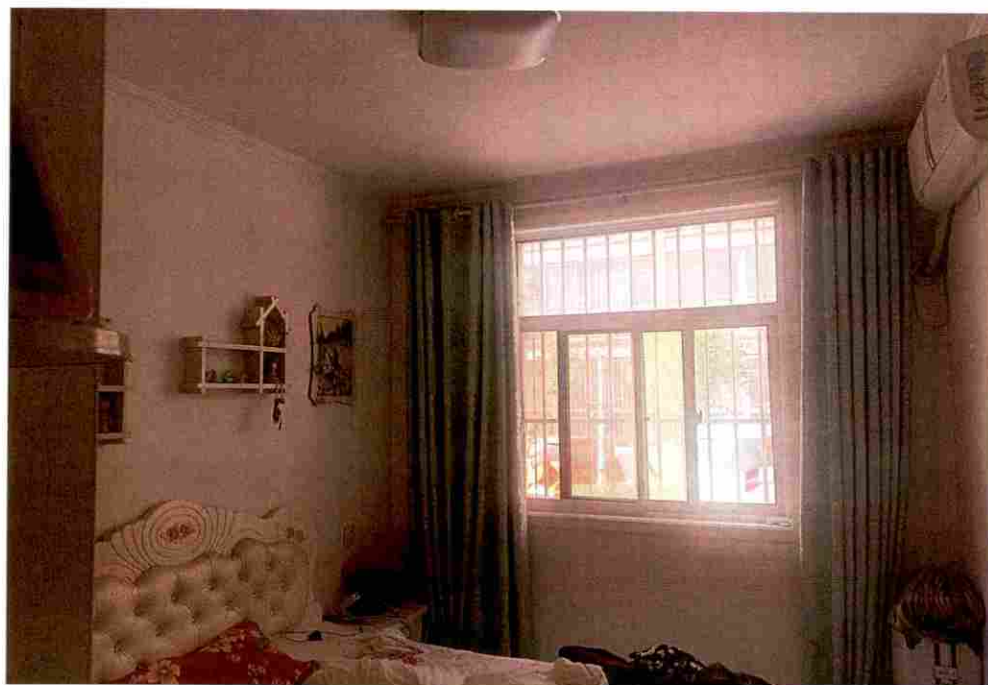
2200511N  
解放军  
南京军区

9100811A  
山景  
南京军区



## 附 件

- 一、委估资产部分照片；
- 二、司法鉴定委托书复印件；
- 三、鉴定人承诺书；
- 四、河南省南乐县人民法院执行裁定书（2021）豫 0923 执 297 号；
- 五、河南省南乐县人民法院执行裁定书（2022）豫 0923 执恢 104 号；
- 六、建筑面积证明复印件；
- 七、资产评估机构营业执照复印件；
- 八、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 九、资产评估明细表；
- 十、本项目参与人员名单。



# 南乐县人民法院司法技术工作 鉴定委托书

(2022)南司辅字第3号

河南盛华资产评估有限公司：

我院受理的“杨国振、何晓川申请王红达（民间借贷纠纷）”一案，现根据案件审理需要，委托对以下问题进行司法鉴定：

对王红达与韩瑞南共有的位于南乐县元村镇福元盛典小区9号楼2单元1楼东户的房产价值进行评估。

以上需鉴定的事项请根据审判工作要求，在接受委托后30个工作日内完成，鉴定后请及时出具书面鉴定意见一式肆份。

技术室：郭璐璐

联系电话：0393-6882456

- 附件：1、司法鉴定要求  
2、司法鉴定材料目录

**\*注** 核对材料齐全后请将鉴定机构公章盖至鉴定机构名称处，回馈一份该委托书与肆份鉴定结果邮寄至南乐县南湖路6号（光明路与南湖路交叉口东北角）南乐县法院技术室郭璐璐处。



## 承 诺 书

为规范示范司法鉴定机构和司法鉴定人的司法鉴定活动,确保司法鉴定质效,为法院审、执中心工作提供技术支持,根据《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》等规定要求,司法鉴定机构和司法鉴定人承诺如下:

(一)司法鉴定机构和司法鉴定人进行司法鉴定活动时,应当遵守法律法规、规章,遵守职业道德和执业纪律,尊重科学,遵守技术规范,按照时限完成鉴定工作并出具鉴定意见。

(二)司法鉴定机构和司法鉴定人进行司法鉴定活动时应遵守廉洁纪律,不得与司法技术部门工作人员、当事人及利害关系人有不正当交往。

(三)司法鉴定人依法独立、客观、公正地进行鉴定,并对自己作出的鉴定意见负责。司法鉴定人不得违反规定会见诉讼当事人及利害关系人。

(四)司法鉴定人在鉴定过程中,应当妥善保管鉴定材料,如需进行破坏性检验测,必须征得委托人同意。

(五)司法鉴定机构和司法鉴定人原告保守在执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密,不得泄露个人隐私。

(六)司法鉴定人在执业活动中应当遵守法律法规中对回避的要求。

(七)司法鉴定收费应当按照国家相关标准为基础。司法鉴定人应当按照法院规定的时间、地点出庭作证。回答与鉴定有关的询问。鉴

定人拒不出庭作证的,原告退还鉴定费用。

(九)司法鉴定机构和司法鉴定人进行司法鉴定活动时依法接受监督。对于有违反有关法律、法规、规章和司法鉴定行业规定的,不仅要接受行政处罚和行业处分,还要接受费用处罚。

(十)司法鉴定机构和司法鉴定人应当履行法律、法规规定的其他义务。

(十一)本承诺书中所指的鉴定工作,包含法院在审、执工作中委托的司法鉴定和司法评估工作。

(十二)本承诺书应由鉴定人在接受费用委托之后签订并装入鉴定意见正本。



# 河南省南乐县人民法院

## 执行裁定书

(2021)豫0923执297号

申请执行人：何晓川

申请执行人：杨国振

被执行人：王红达，身份证号41092319811003177X。

本院在执行申请执行人何晓川、杨国振与被执行人王红达民间借贷纠纷一案，现已查明：被执行人王红达在南乐县城区泰和温泉假日酒店B座1-1505与韩瑞南共有房产一套，另被执行人王红达在南乐县元村镇福元盛典小区9号楼2单元1楼东户亦有房产一套。因被执行人未履行生效法律文书确定的义务，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《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》第四百八十七条规定，裁定如下：

一、查封被执行人王红达与韩瑞南共有的位于南乐县城区泰和温泉假日酒店B座1-1505的房产。

二、查封被执行人王红达在南乐县元村镇福元盛典小区9号楼2单元1楼东户的房产。

上述财产的查封期限均为三年，自2021年3月11日始至2024年3月10日止，查封期间禁止办理转让、过户、抵押等相关手续。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判员 张晓飞  
二〇一一年三月十日  
书记员 运克成





# 河南省南乐县人民法院

## 执行裁定书

(2022)豫0923执恢104号

申请执行人：何晓川，身份证号410923198202091745。

申请执行人：杨国振，身份证号410923198012281791。

被执行人：王红达，身份证号41092319811003177X。

本院在执行申请执行人何晓川、杨国振与被执行人王红达民间借贷纠纷一案，查明：本院依法查封了被执行人王红达在南乐县元村镇福元盛典小区9号楼2单元1楼东户与韩瑞南共有的房产。因被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务，申请执行人向本院递交了拍卖申请书。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十四条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人王红达与韩瑞南共有的位于南乐县元村镇福元盛典小区9号楼2单元1楼东户的房产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长            安庆丰

审 判 员            彭兵洋

审 判 员            张 晓 飞

二〇二二年十月十一日

书 记 员            运克成



# 证明

兹福园盛典小区业主王宏达现住9号楼2单元1层东户总面积为125.85m<sup>2</sup>，总房款23万，已交房款12万元整，下欠房款为11万元整。



南乐县天德置业有限公司



# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
91410900791947662G



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** 河南盛华资产评估有限公司

**注册资本** 叁拾万圆整

**类型** 有限责任公司(自然人投资或控股)

**成立日期** 2006年08月28日

**法定代表人** 王方晓

**营业期限** 2006年08月28日至2024年08月27日

**经营范围** 流动资产、非流动资产评估; 企业整体资产评估; 房地产评估; 土地使用权评估; 机动车鉴定评估; 森林资源资产评估; 司法鉴定评估; 环境损害鉴定评估; 财政支出绩效评价、企业绩效评价。(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** 河南省濮阳市振兴路赛博大厦19楼



2021年 10月 2日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘胜山

性别：男

登记编号：41190016

单位名称：河南盛华资产评估有限  
公司

初次执业登记日期：2019-04-15

年检信息：通过(2022-03-23)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-05-26



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：仵宗娟

性别：女

登记编号：41120055

单位名称：河南盛华资产评估有限  
公司

初次执业登记日期：2012-10-30

年检信息：通过 (2022-03-23)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2022-05-26

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>

# 资产评估明细表

评估基准日：2022年5月19日

产权持有人：王红达、韩瑞南

金额单位：人民币元

序号	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)	快速变现率	快速变现价值 (元)	备注
1	一层	125.85	2500	314,625.00	80.00%	251,700.00	
合计				314,625.00		251,700.00	

评估机构：河南盛华资产评估有限公司



评估人员：刘胜山



仵家娟





### 本项目参与人员名单

- |       |       |
|-------|-------|
| 1、刘胜山 | 资产评估师 |
| 2、仵宗娟 | 资产评估师 |
| 3、张亚强 | 评估助理  |









---

**审计·评估·造价·采购代理**

河南盛华会计师事务所有限公司

河南盛华资产评估有限公司

河南盛华工程管理有限公司

濮阳盛华农林灾害评估有限公司

地址：濮阳市振兴路赛博大厦19楼

电话：0393-6666774（771~776）

网址：<http://www.hnsh2004.com>

Email：[hnsh2004@126.com](mailto:hnsh2004@126.com)