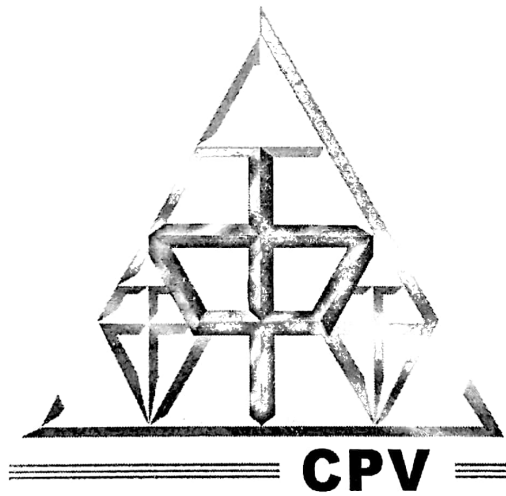


保定市满城区人民法院关于确定  
满城区东方沁园小区 1-3-1201 室市场价值

# 资产评估报告

中鑫评报字[2018]第 M081 号



河北中鑫资产评估有限公司

二〇一八年十二月二十日



# 目 录

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

# 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和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) 本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) 本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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) 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

保定市满城区人民法院关于确定  
满城区东方沁园小区 1-3-1201 室市场价值

## 资产评估报告摘要

中鑫评报字[2018]第 M081 号

**重要提示：**以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

一、评估目的：根据保定市满城区人民法院的委托，评估贾磊、田会芳位于满城区东方沁园小区 1-3-1201 室在评估基准日的市场价值，为保定市满城区人民法院拟进行的资产拍卖提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为保定市满城区人民法院（2018）冀 0607 执 367 号执行裁定书查封的资产，评估范围为建筑面积 138 m<sup>2</sup>住宅一套。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018 年 12 月 16 日。

五、评估方法：采用市场法进行评估。

六、评估结论：保定市满城区人民法院委托评估的资产价值为人民币捌拾伍万元（¥850000.00 元）。

七、评估报告日：2018 年 12 月 20 日。

注：评估报告使用者应关注本报告正文中“十一、特别事项说明”和“十二、评估报告使用限制说明”对评估结论的影响。

保定市满城区人民法院关于确定  
满城区东方沁园小区 1-3-1201 室市场价值  
资产评估报告正文

中鑫评报字[2018]第 M081 号

河北中鑫资产评估有限公司接受保定市满城区人民法院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法评估方法，按照必要的评估程序，对保定市满城区人民法院拟实施案件拍卖行为涉及的资产在 2018 年 12 月 16 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人：保定市满城区人民法院。

(二) 产权持有人：贾磊，男，1976 年 7 月 2 日出生，住所：满城区东方沁园小区 1-3-1201 室。

田会芳，女，1978 年 11 月 2 日生人，住所：满城区东方沁园小区 1-3-1201 室。

(三) 委托人以外的其他评估报告使用人：案件相关当事人。

二、评估目的

根据保定市满城区人民法院的委托，评估贾磊、田会芳位于满城区东方沁园小区 1-3-1201 室在评估基准日的市场价值，为保定市满城区人民法院拟进行的资产拍卖提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为保定市满城区人民法院（2018）冀 0607 执 367 号执行裁定书查封的资产，评估范围为位于满城区东方沁园小区 1-3-1201 室住宅一套。该住宅楼共 12 层，委估资产所在楼层为 12 层建筑面积 138 m<sup>2</sup>，。

#### 四、价值类型及其定义

经过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，并考虑价值类型与评估假设的相关性，选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

根据我公司与委托人的约定，本项目资产评估的基准日期确定为2018年12月16日。报告书中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

##### 1. 法律依据：

- (1) 《中华人民共和国物权法》；
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》；

##### 2. 准则依据

- (1) 资产评估基本准则
- (2) 资产评估职业道德准则
- (3) 资产评估执业准则——资产评估委托合同
- (4) 资产评估执业准则——资产评估程序
- (5) 资产评估执业准则——资产评估报告
- (6) 资产评估执业准则——资产评估档案
- (7) 资产评估执业准则——不动产
- (8) 资产评估对象法律权属指导意见
- (9) 资产评估价值类型指导意见

##### 3. 取价依据：

- (1) 互联网上发布的价格信息；
- (2) 《资产评估业务手册》；
- (3) 评估人员现场勘察、记录等；

- (4) 资产评估常用数据与参数手册；
- (5) 委托方申报材料及其他资料；
- (6) 有关询价资料和参数资料；
- (7) 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

## 七、评估方法

采用市场法评估。评估人员经过市场调查，获取该住宅所在区域类似房屋的市场价格，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等修正，得出被估房地产在评估基准日的价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

我公司从接受评估项目委托起至提交资产评估报告，经历了以下工作过程：

(一)明确评估业务基本事项：资产评估机构与委托人及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托人等共同明确资产评估业务基本事项，并分析评估项目风险、专业胜任能力、评估机构及人员的独立性。

(二)签订评估委托合同：在明确上述评估业务基本事项的基础上，评估机构与委托人签订《司法鉴定委托书》，委托书内容包括评估目的、评估范围、评估基准日、出具报告书时间要求、收费额及报告使用范围等内容。

(三)编制评估计划：根据本评估项目的具体情况及时间要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，编制评估计划。

(四)现场调查：根据委估资产的特点，我们安排专业评估小组，于 2018 年 12 月 16 日进入现场，在其有关部门人员的配合下，对委估资产进行查勘。

(五)收集评估资料：通过与委托人进行沟通、指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象或被评估单位资料进行了了解；

在具体资产清查过程当中，从被评估单位及其他相关当事方索取与评估有关的相关资料，并确信资料来源的可靠性；同时在评估机构日常工作中收集的信息资料中筛选与本评估项目有关的资料加以使用。

(六) 评定估算：该项目评估人员根据资产评估理论和技术，对影响资产评估价值的各种因素进行综合分析、推理和判断。主要工作内容包括：分析资产评估资料、恰当选择资产评估方法、运用资产评估方法形成初步评估结论、综合分析确定评估结论、资产评估机构内部三级复核等具体工作步骤。

(七) 编制和提交评估报告：根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。在与委托人进行必要沟通的前提下，按国家有关的资产评估报告规范要求，编制《资产评估报告》，并按资产评估委托合同规定的时间及方式向委托人提交评估报告。

## 九、评估假设

### (一) 一般假设

1. 交易假设：交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师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：公开市场假设是以资产在市场上可以公开买卖为基础的，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3. 资产持续使用假设：资产持续使用假设是假定被评估资产的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续使用，被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评



估方法、参数和依据。

## 十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，委估的资产于评估基准日2018年12月16日所表现的市场价值为人民币大写捌拾伍万元（¥850000.00元）。

提请本报告使用者注意有可能影响以上评估结论的下述特别事项。

## 十一、特别事项说明

在评估过程中已发现可能影响评估结论、但非评估人员职业水平和能力所能评定估算的有关事项为：

1. 由于被执行人的不配合，致使评估人员和法院执行人员无法进入室内进行查看，评估结果是在房屋普通装修的基础上得出的。

2. 委托人对申报材料负完全的法律 responsibility，对所填报资产的完整性、合法性和真实性负责；委托人对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。

3. 委托人和相关当事人应当提供评估对象法律权属等基础资料，并对其真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师执行资产评估业务是对资产价值进行分析并发表专业意见，对评估对象法律权属发表意见超越了评估师的执业范围。评估师对评估对象法律权属予以关注和适当披露。

4. 评估基准日后、有效期以内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。当评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价。如果评估工作结束前资产价格已经发生了显著变化，无法改变评估基准日，但资产价格的调整方法简单、易于掌握时，委托方在资产实际作价时，应进行相应调整。

5. 附件与其报告正文配套使用方有效。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；  
(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 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；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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。

### 十三、资产评估报告日

资产评估师形成专业意见的日期为 2018 年 12 月 20 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

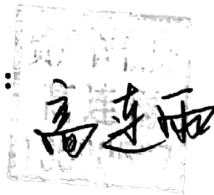
法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：

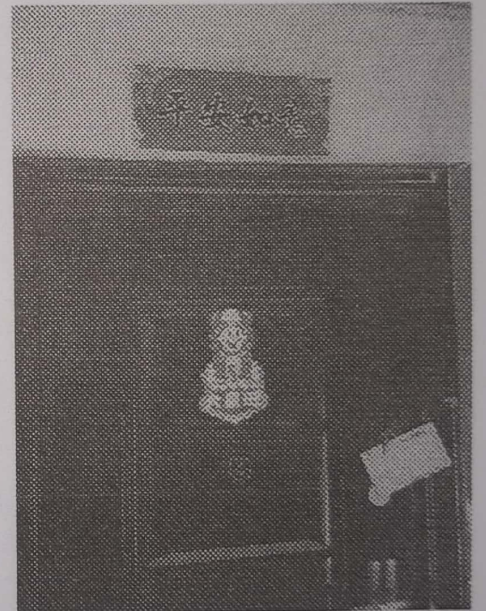
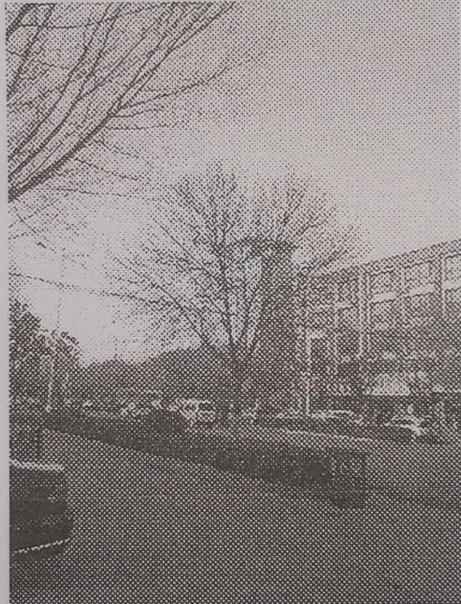
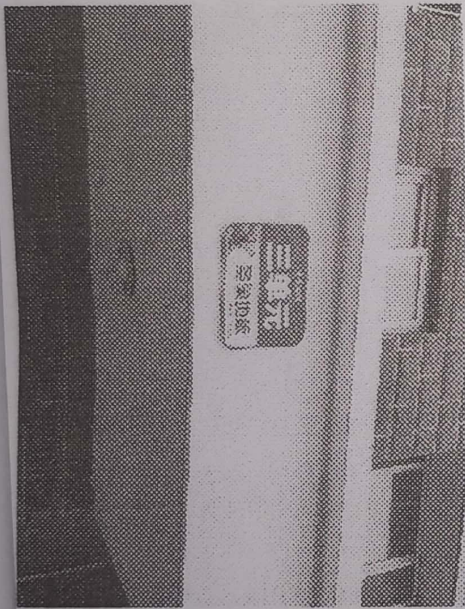
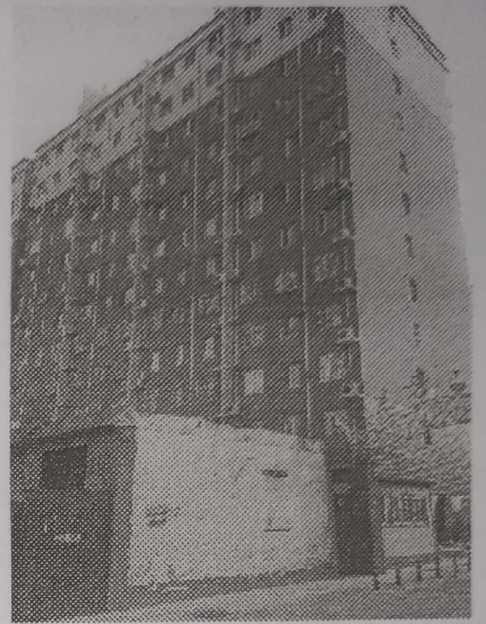


河北中鑫资产评估有限公司  
二〇一八年十二月二十日

## 附 件

- 司法评估委托书；
- 执行裁定书；
- 商品房预售合同登记备案表；
- 评估机构营业执照复印件；
- 资产评估师资格证明文件。







河北省保定市满城区人民法院

司法鉴定委托书

(2018)满法委开字第244号

原告：保定瑞成汽车租赁有限公司

陈艳

诉被告

贾磊、田会芳

已向瑞成

纠纷一案，原告一

对车辆的车损进行司法鉴定。基准点为

贾磊、田会芳(满城巨东方沁园国悦院子1号楼3单元1201室)

根据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条以及《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二十五条、《最高人民法院关于委托司法鉴定工作实施细则(试行)》的规定，现委托你单位对该案进行司法鉴定。现将有关材料送去，请指派有关专业人员及时进行鉴定。请司法鉴定部门和鉴定评估人员提出书面鉴定评估意见，并在鉴定评估结论书上签名或盖章，并加盖鉴定部门公章。

河北省保定市满城区人民法院

司法技术室

2018年12月11日

名称	法定代表人	联系电话
连云港文信房地产开发有限公司	刘文信	761588
姓名/名称	身份证号/营业执照注册号	国籍/性质
曹磊 陆芳	130621197607027513 130621197811027514	中国人/本国
地址	地址	联系电话
		13165599887

商品房坐落 连云港东方国际住宅小区 1-3-1201

合同约定面积 128 m<sup>2</sup>; 其中套内建筑面积 m<sup>2</sup>, 分摊建筑面积 m<sup>2</sup>

房款	购房单价 (元/m <sup>2</sup> )	其他价款 (元)	购房总价 (元)
----	--------------------------	----------	----------

			281520
--	--	--	--------

付款方式	贷款	首次付款 (元)	
------	----	----------	--

交房日期	2011年12月31日	房屋用途	住宅
------	-------------	------	----

合同签订日期	2011年9月27日	合同编号	112
--------	------------	------	-----

预售人 (章)

2011年9月27日

合同登记备案 (章)

年 月 日

合同登记备案变更情况





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李永强

性别：男

登记编号：13000526

单位名称：河北中鑫资产评估有限  
公司

初次登记时间：1998-04-01

年检信息：通过（2018-03-23）

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)



打印时间：2018年7月5日

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：高连雨

性别：男

登记编号：13000527

单位名称：河北中鑫资产评估有限  
公司

初次登记时间：2001-09-14

年检信息：通过（2018-03-23）

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)



打印时间：2018年7月5日

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>