

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1313100004202000005

资产评估报告名称： 大城县人民法院拟拍卖变价涉及的房产及土地使用权资产评估报告

资产评估报告文号： 廊诚泰评报字[2020]第006号

资产评估机构名称： 廊坊市诚泰资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 何述杰(资产评估师)、王效东(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

本资产评估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

大城县人民法院
拟拍卖变价涉及的
房产及土地使用权资产评估报告

廊诚泰评报字[2020]第006号

(共1册, 第1册)

廊坊市诚泰资产评估有限公司

2020年6月3日



目 录

声明	1
评估报告摘要	3
评估报告	5
一、委托方、被执行人和其他资产评估报告使用者概况	5
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	13
十四、评估机构和资产评估师签章	14
评估报告附件	15

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、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

三、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师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人和法律、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。

本资产评估机构及资产评估师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。

本资产评估报告估报告是根据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。

四、评估对象涉及的资产由委托人、相关当事人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

大城县人民法院

拟拍卖变价涉及的

房产及土地使用权资产评估报告摘要

廊诚泰评报字[2020]第006号

廊坊市诚泰资产评估有限公司接受大城县人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对大城县人民法院拟拍卖变价涉及的房产及土地使用权于2020年4月28日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

- 一、委托方：大城县人民法院
- 二、被执行人：李俊香
- 三、评估目的：为大城县人民法院确定财产拍卖参考价提供服务。
- 四、评估对象和评估范围：

评估对象：大城县人民法院拟拍卖变价涉及的房产及土地使用权市场价值。

评估范围：大城县人民法院拟拍卖变价涉及的房产及土地使用权。

五、评估基准日：2020年4月28日

六、评估方法：市场法

七、评估依据、原则和过程：本公司依据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，经必要的工作程序进行评估。

八、评估价值类型：市场价值

九、评估程序：明确评估业务基本事项；接受委托；编制评估计划；资产勘察；收集评估资料；评定估算；编制和提交评估报告；工作底稿归

档。

十、评估结论：经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序，在评估基准日大城县人民法院拟拍卖变价涉及的房产及土地使用权评估结论如下：

委托评估资产的评估值为人民币贰佰陆拾叁万柒仟伍佰玖拾陆元（¥2,637,596.00元）。

本报告使用的有效期为一年，即自2020年4月28日至2021年4月27日止有效。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

大城县人民法院 拟拍卖变价涉及的 房产及土地使用权资产评估报告

廊诚泰评报字[2020]第006号

大城县人民法院：

廊坊市诚泰资产评估有限公司接受大城县人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对大城县人民法院拟拍卖变价涉及的房产及土地使用权于2020年4月28日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被执行人和其他资产评估报告使用者概况

（一）委托方

本次评估的委托方是大城县人民法院。

（二）被执行人

本次资产评估的被执行人是李俊香。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

为大城县人民法院确定财产拍卖参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

评估对象：大城县人民法院拟拍卖变价涉及的房产及土地使用权市场价值。

评估范围：大城县人民法院拟拍卖变价涉及的房产及土地使用权。

此次委托的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估

范围一致。

四、价值类型

1、价值类型及其选取：资产评估的价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，委托方在与评估机构及资产评估师进行充分沟通后最终选取市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本评估报告所称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

本项目评估基准日为2020年4月28日。评估基准日系由委托方确定，本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、评估依据

（一）行为依据

河北省大城县人民法院评估委托书。

（二）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、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31号);
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号);
- 5、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号);
- 6、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
- 7、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 权属依据

- 1、房屋所有权证;
- 2、国有土地使用证;
- 3、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 2、与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的介绍

资产评估通常有三种方法,即成本法、市场法和收益法。

1、成本法也称重置成本法,是从待评估资产在评估基准日的复原重置成本或更新重置成本中扣减其各项价值损耗,确定资产价值的方法。

2、市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类似分析以估测资产价值的评估方法。

3、收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

市场法是依据替代原则，通过对与评估对象类似的房产及土地使用权的交易价格的修正调整，得出评估对象在评估基准日的价值的评估方法。本次评估对象所处区域成交了一些出售案例，故适宜采用市场法进行评估。

房产截止评估基准日仍处于租赁状态，房产租赁期限自2014年11月26日至2026年11月25日止，房租已交清。房产租金在计算委估资产评估值时作为抵减项考虑。

委估资产评估值=房地产市场价评估值-租赁影响评估值

1、房地产市场价评估值

房地产市场价评估值=可比交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×权益状况修正因素。

一般选取两个以上可比实例进行计算。

修正因素：

（1）交易情况修正因素：是否为正常、公开、公平、自愿的交易，有利益关联或急买、急卖等特殊交易可能偏离正常市场价格；

（2）交易日期修正因素：可比实例的成交日期与评估基准日不同，在此期间，市场价格有可能发生变化；

（3）区域修正因素：商业繁华程度、交通条件、公共设施及基础设施水平、区域环境条件、城镇规划、使用限制、产业聚集程度等；

（4）个别修正因素：临街状况、楼龄、平面布置、配套、楼宇品质、装修情况、建筑结构、楼层、朝向、物业管理等。

(5) 权益状况修正因素：土地使用权性质、土地使用权年限、城市规划限制条件、土地使用管制、其他权利设立情况、其他特殊情况等。

2、租赁影响评估值

根据对大城地区 2020 年房屋租赁市场类似房产的了解及走访调查，搜集同一区域或相邻、类似地段内的房产租赁价值和近几年房产租赁价值变化趋势，计算租赁影响评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 编制和提交评估报告阶段

依据各评估小组对资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重

复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）基本假设

1、公开市场假设，即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；

2、交易假设，即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。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

（二）一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设和评估对象相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

3、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

4、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由

于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

评估人员根据评估目的，按照评估工作程序，采用市场法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并考虑了影响资产价值的各项因素，确定评估对象在评估基准日 2020 年 4 月 28 日的评估值为：人民币贰佰陆拾叁万柒仟伍佰玖拾陆元（¥2,637,596.00 元）。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）评估基本事项与评估委托书载明事项存在差异的情形以及相关处理方法；

无

（二）关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

无

（三）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

无

（四）关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

无

（五）是否进行现场调查，以及现场调查过程中相关当事人的配合情况；

与申请人、大城县人民法院工作人员一同到被执行人生产经营地进行现场调查，查看了本次评估范围内房产及土地，被执行人未到现场。

(六) 人民法院提供材料的欠缺情况, 以及评估资料缺失对资产评估机构及其资产评估师形成评估结论的影响;

无

(七) 关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响;

无

(八) 评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项, 以及评估结论是否予以考虑; 未掌握相关情况的, 应当予以说明; 关于担保/租赁/或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系特别说明以及该事项可能对评估结论的影响;

委估房产截止评估基准日仍处于租赁状态, 委估房产租赁期限自 2014 年 11 月 26 日至 2026 年 11 月 25 日止, 全部租金为人民币 1,000,000.00 元, 付款方式为承租方应于合同生效之日起 7 日内向出租方一次性支付全部租金及押金, 总共为人民币 1,000,000.00 元。

委估房产年租金在计算委估资产评估值时作为抵减项考虑。

(九) 关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明;

无

(十) 可能影响评估结论形成、资产评估报告使用, 以及其他需要披露的重要事项;

无

(十一) 专业报告结论及其相关补充性或者解释性说明以及其他需要披露的重要事项;

无

(十二) 重要的利用专家工作及报告情况;

无

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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) 除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，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) 本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章方可正式使用；

(六) 本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。


十三、评估报告日

本资产评估报告形成的日期为 2020 年 6 月 3 日。

十四、评估机构和资产评估师签章



评估机构法定代表人: 

王效东
资产评估师: 
资产评估师: 11050080

二〇二〇年六月三日


资产评估师: 
资产评估师: 13060091

评估报告附件

- (一) 评估委托书
- (二) 房产及土地使用权评估明细表
- (三) 资产照片
- (四) 资产评估机构及资产评估师承诺函
- (五) 评估机构营业执照复印件
- (六) 资产评估师资格证书复印件

河北省大城县人民法院 评估委托书

(2020)大委评字第7号


廊坊市诚泰资产评估有限公司：

大城县人民法院在执行河北宏岩建筑工程有限公司与李俊香、大城县远帆商贸有限公司建设工程合同纠纷一案的过程中，因河北宏岩建筑工程有限公司向我院申请对被执行人李俊香所有的位于大城县东环路西侧土地使用权一宗、证号为大国用(2001)字第00793号及地上房屋(证号为：大房权证城区字第A003119号)进行评估，现我院决定对被执行人李俊香所有的位于大城县东环路西侧土地使用权一宗、证号为大国用(2001)字第00793号及地上房屋(证号为：大房权证城区字第A003119号)进行评估(该房产有租赁，租赁到期日为2026年11月25日，房租已交清，拍卖成交后，过户时所有费用由买受人承担)。本院依据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》的有关规定，摇号选取并委托廊坊市诚泰资产评估有限公司对此案评估对象进行评估，现将有关材料送至你处，请指派相关专业人员进行鉴定，鉴定结束后，出具加盖单位公章及鉴定人签字或盖章的鉴定报告书6份。并将送去的材料和正式结算票据一并退还我院司法鉴定技术室。

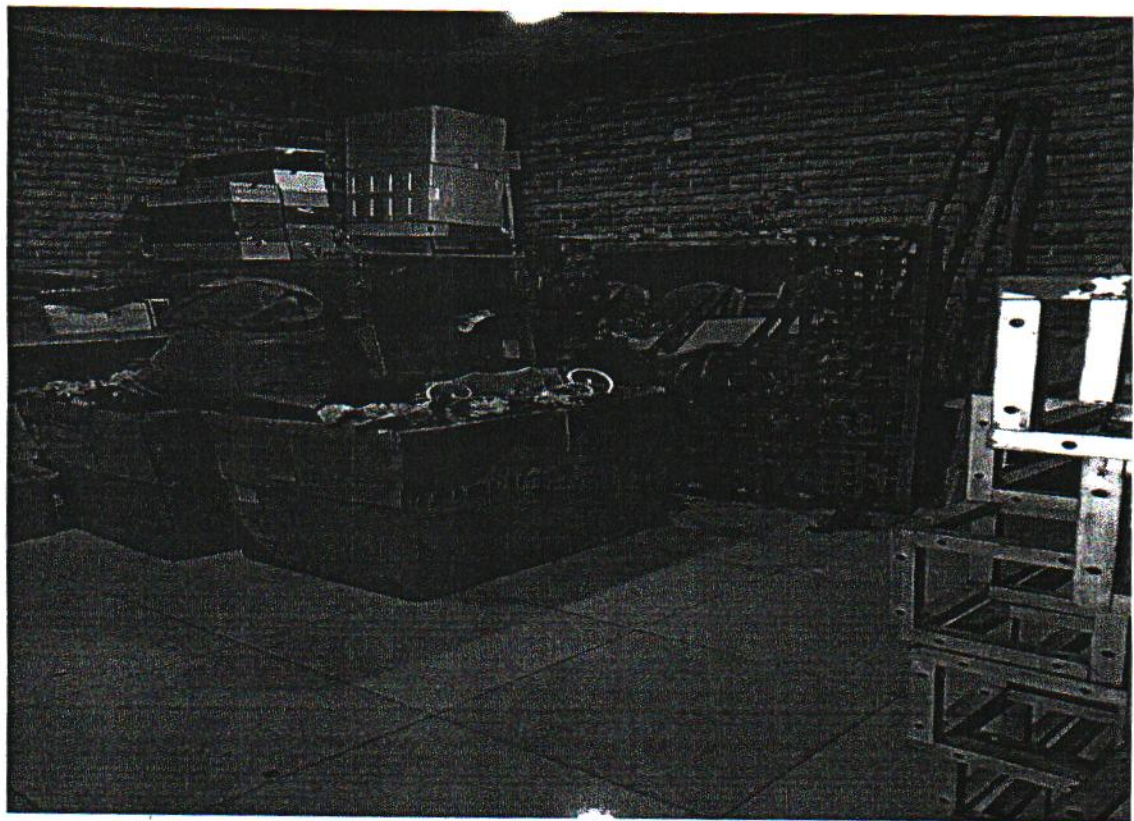
注：移送材料及委托相关内容见附表。

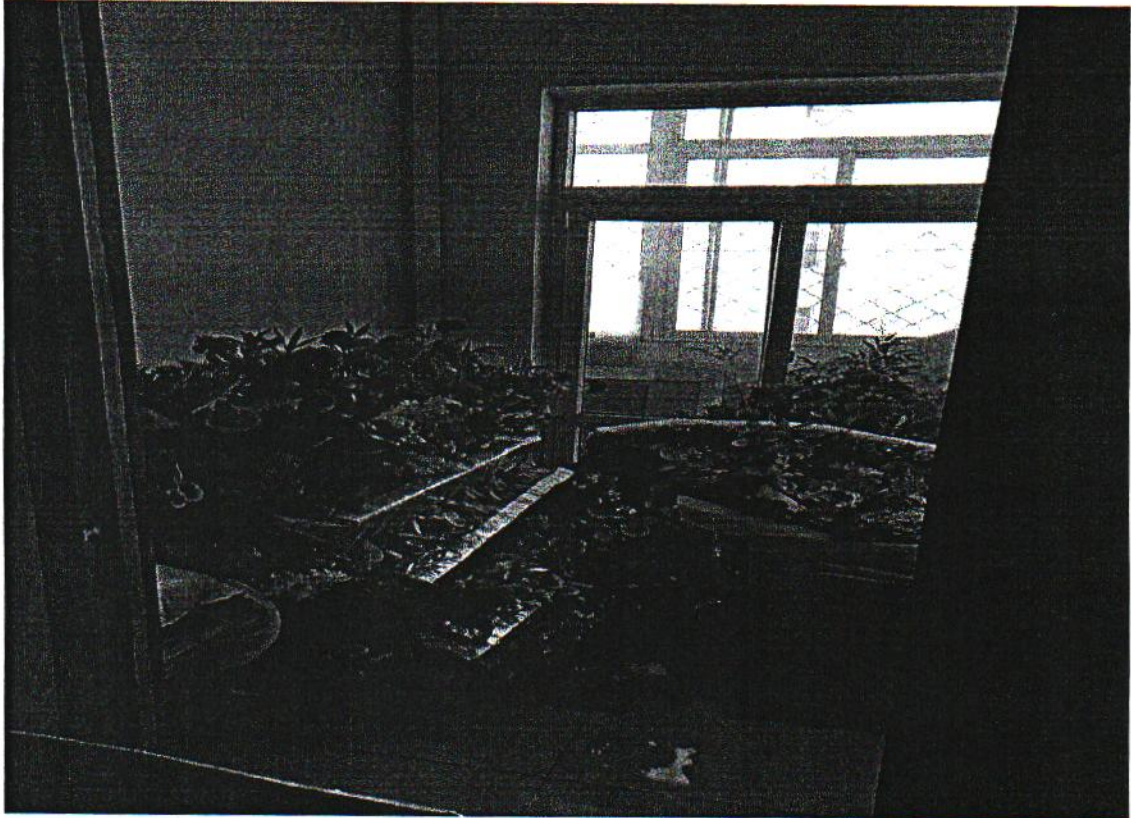


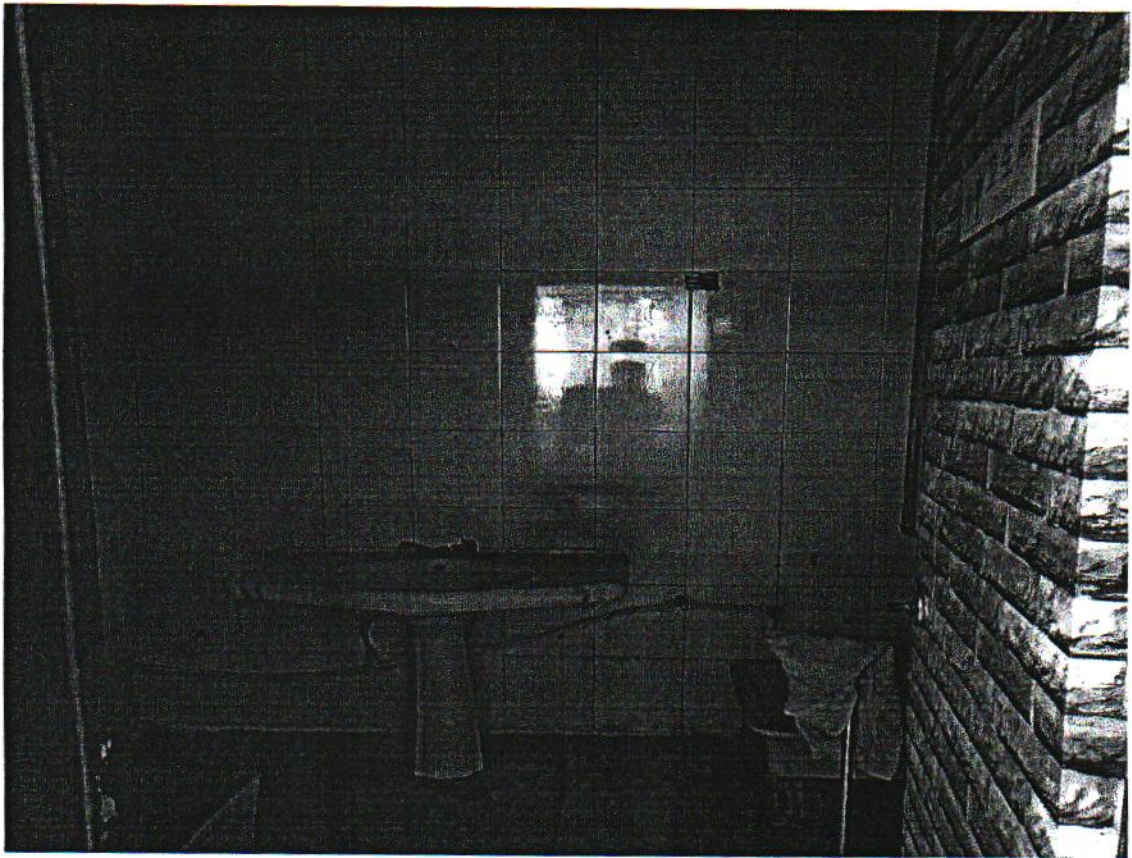
河北省大城县人民法院评估委托书附表

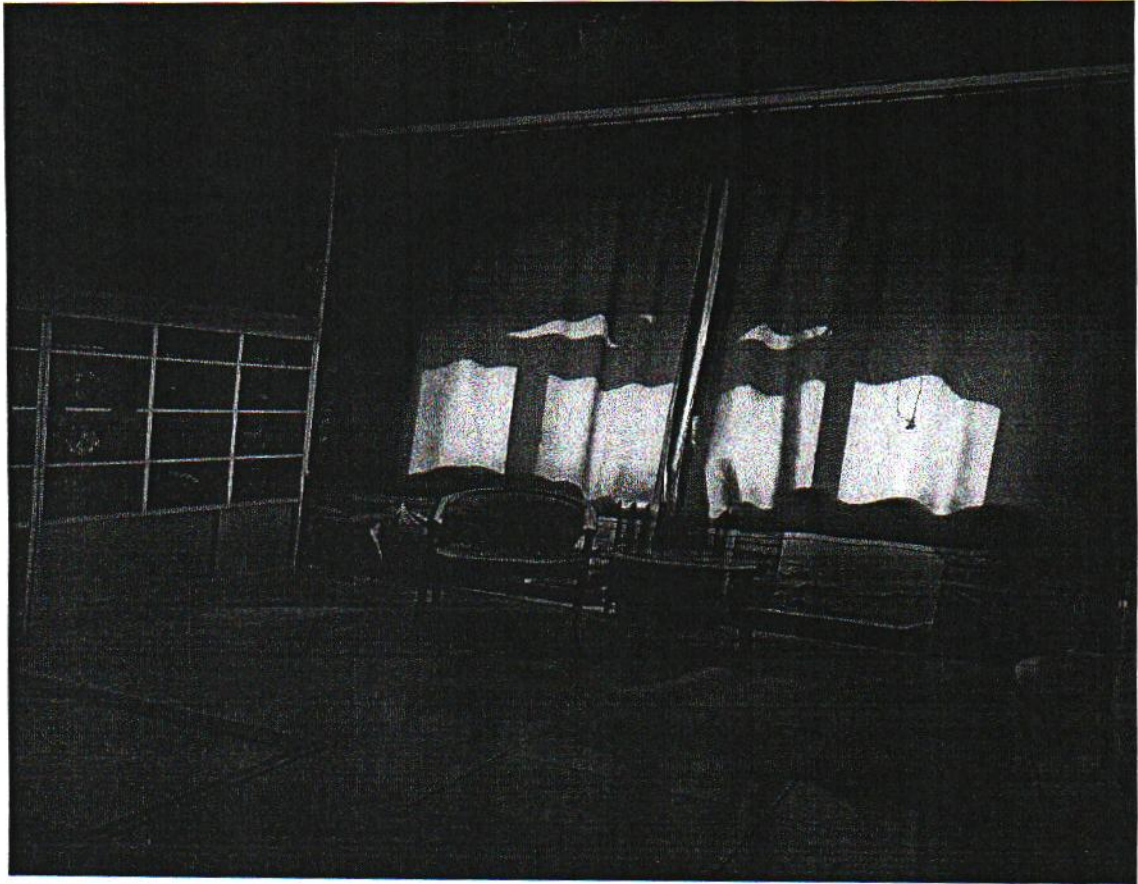
案 号	(2020)冀 1025 执 263 号		
案 由	建设工程合同		
送 检 材 料	申请书、身份证复印件、房产证、土地证、民事裁定书、协助执行 通知书、民事调解书、租赁协议复印件（以上材料均为复印件）		
标的物情况			
评 估 要 求	对被执行人李俊香所有的位于大城县东环路西侧土地使用权一宗、 证号为大国用（2001）字第 00793 号及地上房屋（证号为：大房权 证城区字第 A003119 号）进行评估（该房产有租赁，租赁到期日为 2026 年 11 月 25 日，房租已交清，拍卖成交后，过户时所有费用由 买受人承担）。（注：请贵机构在做鉴定时提前与原、被告联系，询 问双方是否同去现场参加鉴定）		
双方当事人 联系方式	申请人：河北宏岩建筑工程有限公司，18931659558 被执行人：李俊香，13754566668		
委 托 单 位	大城县人民法院	联系人	李丹
		电 话	5577790
评估基准日	2020 年 4 月 28 日	评估目的	拍卖变价
委托单位 盖 章	 （公章） 年 月 日		
移 送 人	李丹	移送时间	2020.5.8
受委托单位	廊坊市诚泰资产评估有 限公司	签收人	
		收案时间	



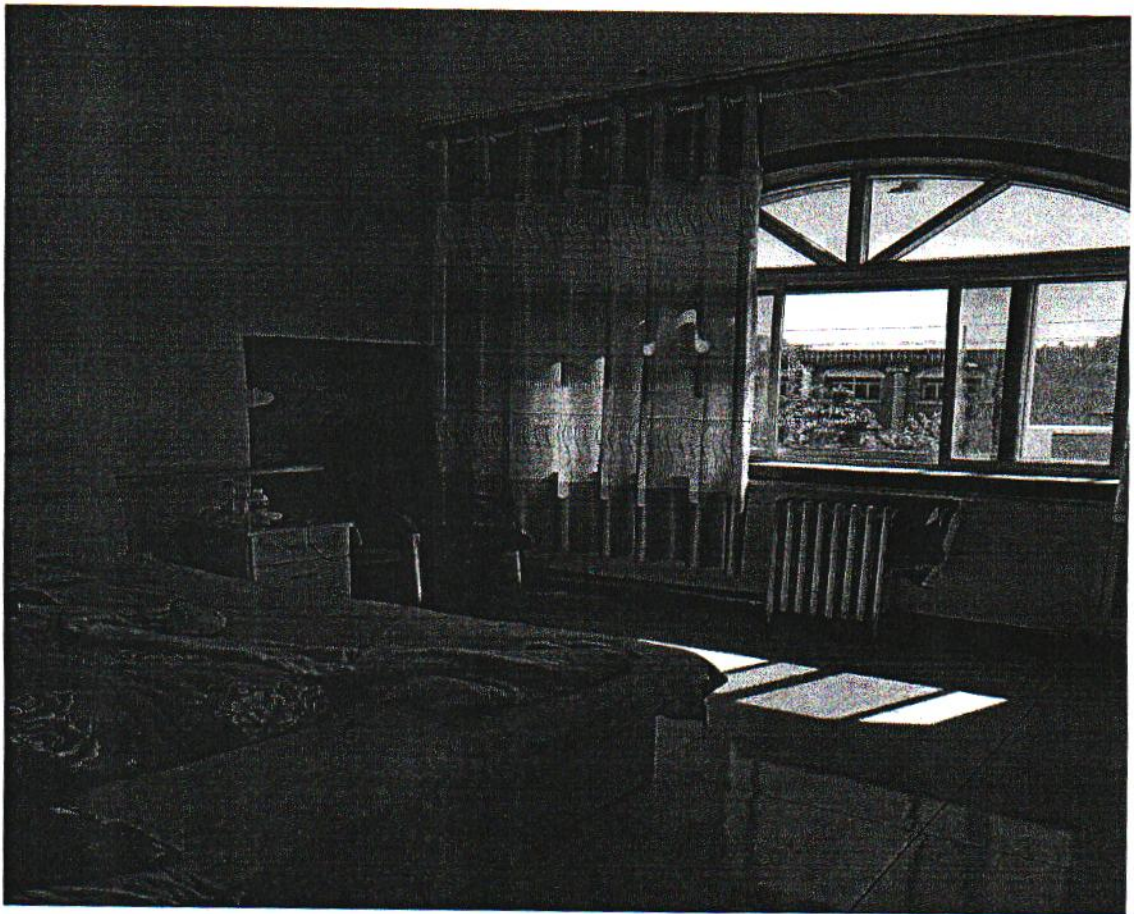


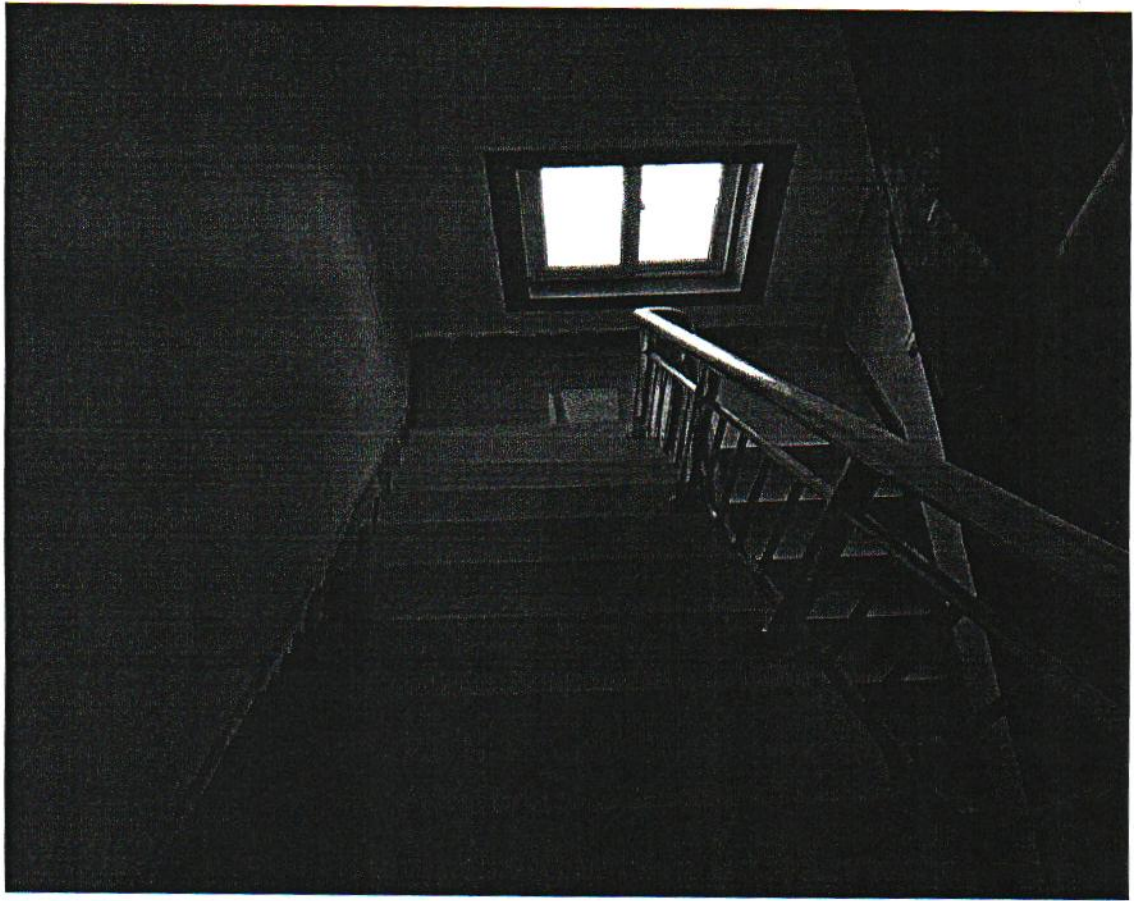
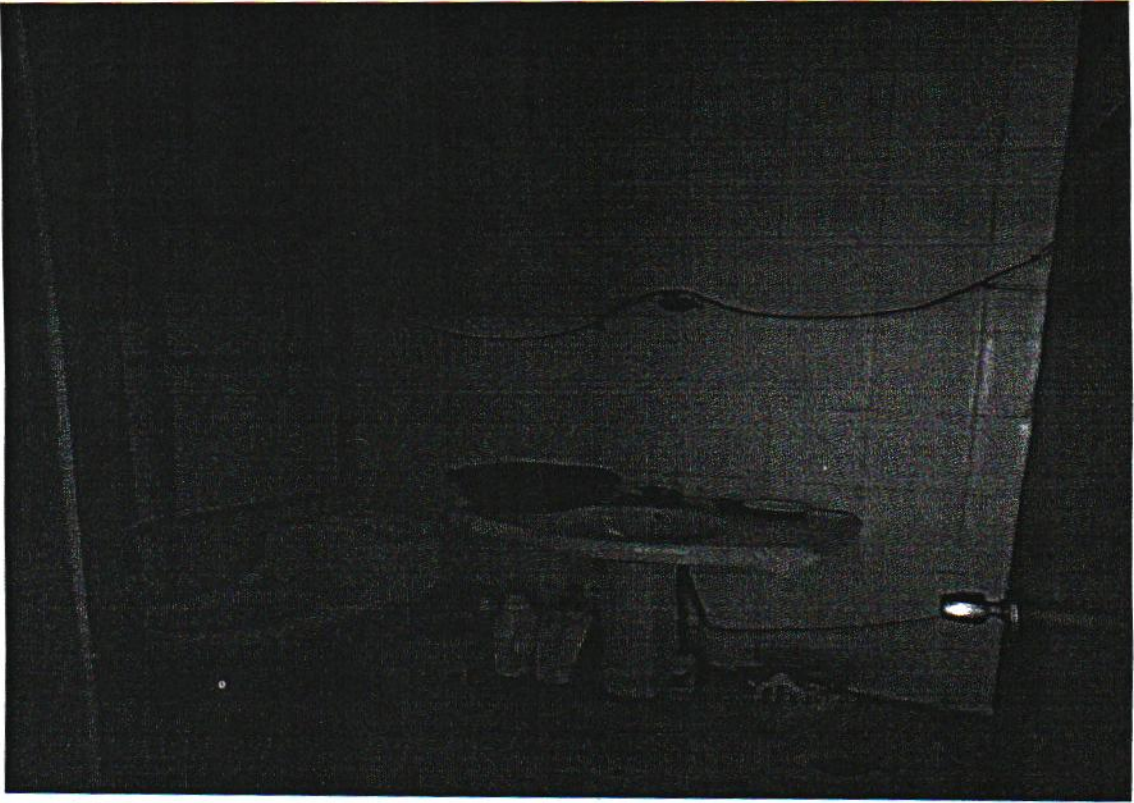












资产评估机构及资产评估师承诺函

大城县人民法院：

我们接受委托，对大城县人民法院拟拍卖变价涉及的房产及土地所有权以 2020 年 4 月 28 日为基准日进行了评估，并形成了评估报告书。

在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致；
- 2、对涉及评估的资产进行了合理的抽查、核实；
- 3、评估方法选用适当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、评估价值公允、准确；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估师：

王效东



资产评估师：

何志杰



评估机构签章：

二〇二〇年六月三日





营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91131003564855696R

名称	廊坊市诚泰资产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	廊坊市广阳区紫金城商住楼第1幢1单元6层1-603号房
法定代表人	王效东
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2010年11月05日
营业期限	
经营范围	承办各类单项资产评估, 企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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)



此件与原件一致

王效东



登记机关

2017 年3 月1 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：何述杰

性别：男

登记编号：13060091



单位名称：廊坊市诚泰资产评估有限公司



初次登记时间：2006-12-20

年检信息：通过（2018-03-23）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年3月31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：王效东

性别：男

登记编号：11050080

单位名称：廊坊市城泰资产评估有
限公司

初次登记时间：2005-08-19

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3月31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>

大城县人民法院
拟拍卖变价涉及的
房产及土地使用权资产评估说明
廊诚泰评报字〔2020〕第006号

廊坊市诚泰资产评估有限公司

2020年6月3日



目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 资产评估说明	2
一、评估对象与评估范围说明.....	2
二、资产核实情况总体说明.....	2
三、评估技术说明.....	3
四、评估结论.....	8

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

评估说明供大城县人民法院、相关监管机构 and 部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

本次评估对象为大城县人民法院拟拍卖变价涉及的房产及土地使用权市场价值。评估范围为大城县人民法院拟拍卖变价涉及的房产及土地使用权，具体为李俊香所有的位于大城县东环路西侧的房产（证号为大房权证城区字第 A003119 号）和大国用（2001）第 00793 号国有土地使用权。

委托方已承诺，委托评估的资产属被执行人所有。我们对评估对象的法律权属状况进行了必要的关注。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

本评估项目实施前，根据资产清查评估明细表上列示的资产类型、分布和技术价值特征，我公司制定了现场清查实施计划，组织了足够胜任的专业评估人员，在相关部门人员的配合下，完成了资产现场清查核实工作。

1、指导委托方资产申报工作

评估人员进驻现场，指导委托方在资产自查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”及其填写要求，对评估范围内的资产登记填报，同时敦促委托方按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

2、审查资产清查评估明细表

评估人员在查阅有关反映评估对象状态、经济技术指标及形成过程等信息资料的基础上，对委托方提供的资产清查评估明细表进行审查，使评估范围内的各项资产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整。

3、现场勘察

现场勘察主要是对实物资产现状进行实地调查和了解。本次依据委托方提供的资产评估明细表，对资产的数量、功能特征、使用及运行状况、完好情况等进行勘察核实，并形成详实的现场核实记录。

4、产权核实

产权核实主要是对评估范围内的资产的核实，并根据清查核实结果，确认委估资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。

5、完善资产评估明细表

根据现场勘察结果，进一步完善资产评估明细表的填报内容，使评估范围所涉及的资产证、表、实相符一致。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

在本次清查中，无影响评估工作的事项。

（三）核实结论

根据对列入评估范围的资产进行的清查，我们认为上述资产清查数量与资产评估明细表数字相符。资产清查基本做到不重不漏。

三、评估技术说明

本次评估对象为大城县人民法院拟拍卖变价涉及的房产及土地使用权市场价值。评估人员根据现场勘察和收集的有关资料，依据国家及有关评估的法规和政策，在独立、客观、公正的原则基础上遵循法定的评估程序，经过严谨、周密、准确的测算，对委估的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

（一）现场勘察概况

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了勘察核实。听取了有关人员对于委估资产的历史和现状介绍；会同有关专业技术人员到现场对实物进行核实；根据资产清查评估明细表，核实标的物数量和

资产状况，经核实与申报内容相符。在此基础上对委估资产进行市场调研和评估测算工作。

（二）评估方法

房产截止评估基准日仍处于租赁状态，房产租赁期限自 2014 年 11 月 26 日至 2026 年 11 月 25 日止，房租已交清。房产租金在计算委估资产评估值时作为抵减项考虑。

委估资产评估值=房地产市场价评估值-租赁影响评估值

1、房地产市场价评估值

房地产市场价评估值=可比交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×权益状况修正因素。

一般选取两个以上可比实例进行计算。

修正因素：

（1）交易情况修正因素：是否为正常、公开、公平、自愿的交易，有利益关联或急买、急卖等特殊交易可能偏离正常市场价格；

（2）交易日期修正因素：可比实例的成交日期与评估基准日不同，在此期间，市场价格有可能发生变化；

（3）区域修正因素：商业繁华程度、交通条件、公共设施及基础设施水平、区域环境条件、城镇规划、使用限制、产业聚集程度等；

（4）个别修正因素：临街状况、楼龄、平面布置、配套、楼宇品质、装修情况、建筑结构、楼层、朝向、物业管理等。

（5）权益状况修正因素：土地使用权性质、土地使用权年限、城市规划限制条件、土地使用管制、其他权利设立情况、其他特殊情况等。

2、租赁影响评估值

根据对大城地区 2020 年房屋租赁市场类似房产的了解及走访调查，搜集同一区域或相邻、类似地段内的房产租赁价值和近几年房产租赁价值

变化趋势，计算租赁影响评估值。

（三）评估过程

1、现场勘察，资产审查阶段

评估人员通过询问、核对、监盘、勘察、检查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。

2、评估估算

（1）房地产市场价评估值

①评估对象概况

房产：房产证号为大房权证城区字第 A003119 号，房屋所有权人为李俊香，房屋坐落县城东环西侧运输公司地段，结构为混合，房屋总层数 3 层，建筑面积 307.32 平方米，设计用途商住。

土地使用权：土地证号为大国用（2001）字第 00793 号，土地使用者为李俊香，地址县城东环路西侧，用地面积 129.20 平方米，用途综合用地，批准使用期限 50 年。

现场勘查其四至为：北至：李记流河火锅鸡，南至：大信橱柜，东至：东环北路，西至：恒基花园小区。现正常出租使用中，简装，地基基础承载能力强，承重构件完好，排水设施畅通，楼地面整体面层完好，门窗开关灵活，设备、管道、线路及各种照明装置完好。

②比较实例选择

根据替代原则，选取近期交易的三个交易实例为比较案例：

示例	小区名称	建筑面积 (m ²)	结构	所在楼层	朝向	装修水平	交易单价	交易时间
实例 A	津保西路 109 号	300.00	混合	1-3	南	简装	8,500.00	2020 年 4 月
实例 B	廊泊路西侧	101.92	混合	2	南	简装	11,800.00	2020 年 3 月
实例 C	凯达小区临街门店	121.00	混合	1	南	中装	10,700.00	2020 年 3 月

③因素条件说明

根据《房地产估价规程》，选择影响房地产价格的因素，这些因素包括交易日期、交易情况、房地产状况三大类。其中房地产状况包括区位因素和个别因素。

比较因素指数的确定方法：每项比较因素，待估房地产的指数为 100，可比实例与待估房地产比较，优于待估房地产的指数大于 100，与待估房地产相当的指数等于 100，劣于待估房地产的指数小于 100。

a. 交易情况修正：由于房地产市场具有不可移动的特性，房地产市场一般是不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响。以上所选择的三个可比实例，均为自由市场上的交易价格，委估房地产拟拍卖变价，故进行修正。

b. 交易日期修正：估价对象与可比实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化趋势时，必须进行交易日期修正。由于选取的均为近期成交的交易案例，故不作修正。

c. 区域修正因素

具体见因素、指数、比准系数、比准价格一览表。

d. 个别修正因素

具体见因素、指数、比准系数、比准价格一览表。

④求取比准系数

公式为：比准系数 = $(100/\text{可比实例对应指数 } 1) \times \dots \times (100/\text{可比实例对应指数 } n)$

⑤求取比准价格

公式为：比准价格 = $(\text{比准价格 } 1 + \text{比准价格 } 2 + \text{比准价格 } 3) / 3$

⑥因素、指数、比准系数、比准价格一览表

评估计算表

项目	委估房地 地产	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C		
		条件说明	条件指数	条件说明	条件指数	条件说明	条件指数	
房地产名称		津保西路 109 号		廊泊路西侧		凯达小区临街门店		
房地产面积 (m ²)	307.32	300		101.92		121		
价格类型	核实	交易		交易		交易		
成交单价 (元/m ²)		8,500.00		11,800.00		10,700.00		
时间	2020.5	2020.4	100	2020.3	100	2020.3	100	
交易情况	拍卖	正常	101	正常	101	正常	101	
区域因素	繁华程度	较好	较好	100	较好	100	较好	100
	交通便捷程度	好	好	100	好	100	好	100
	配套设施程度	较好	较好	100	较好	100	较好	100
	基础设施	六通	六通	100	六通	100	六通	100
个别因素	临路状况	东环路	津保西路	100	廊泊路	100	新华东街	100
	临街宽度	较好	较好	100	较好	100	较好	100
	新旧程度	一般	较好	102	好	103	好	103
	建筑结构	混合	混合	100	混合	100	混合	100
	装修情况	简装	简装	100	简装	100	中装	101
	设施设备	水、电、 上下水	水、电、 上下水	100	水、电、上 下水	100	水、电、上 下水	100
	朝向	东	南	100	南	100	南	100
	工程质量	一般	一般	100	一般	100	一般	100
	所在层数	1-3	1-3	100	1-2	101	1	102
比准系数			0.9707		0.9517		0.9331	
比准价格 (1.2.3)		8,250.95		11,230.06		9,984.17		
比准价格 (元)		9,822.00						

⑦ 房地产市场价评估值

房地产市场价评估值 = 比准价格 × 委估房地产面积

$$= 9,822.00 \times 307.32$$

$$= 301.85 \text{ 万元 (取整至万元)}$$

(2) 租赁影响评估值

根据评估人员对大城地区 2020 年市场类似房产的了解及走访调查，获得大城地区的类似房产租赁价值水平和近几年房产租赁价值变化趋势，综合考虑测算房产租赁价值，得出租赁影响评估值为 380,904.00 元。

(3) 委估资产评估值

委估资产评估值=房地产市场价评估值-租赁影响评估值

$$=3,018,500.00-380,904.00$$

$$=2,637,596.00$$

四、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规和规定，我们本着独立、客观、公正、科学的原则，进行了必要的评估程序，对委托评估的资产采用市场法进行了评估。在评估基准日 2020 年 4 月 28 日，本文所述的特定条件下，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

参评的房产及土地使用权评估价值为人民币贰佰陆拾叁万柒仟伍佰玖拾陆元（¥2,637,596.00 元）。

详细情况见房产及土地使用权评估明细表。