

## 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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本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、执行法院、委托书中的相关当事人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人提供价值参考使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示本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、本资产评估机构出具的资产评估报告中的结论受资产评估报告中假设、限制条件的限制；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说明并充分考虑对评估结论的影响。

七、评估对象涉及的资产范围由委托人提供盖章的评估委托书，并经委托人经手人、执行法院经手人、本公司资产评估专业人员及涉案相关当事人签字的现场勘察记录确认；本资产评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、合法性、完整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、本资产评估机构及资产评估师与本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。

九、资产评估师已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查。

十、对因本资产评估机构自身原因导致资产评估报告内容有误，本资产评估机构负责出具更正报告或者更正函。

河北省衡水市中级人民法院委托评估拟司法执行财产处置  
涉及的商月帅(共有人岳凌云)名下房产市场价值项目  
资产评估报告

摘 要

冀金正评报字[2020]第016号

河北省衡水市中级人民法院:

河北金正资产评估有限责任公司接受贵单位的委托,因申请执行人张助军与被执行人商月帅(共有人岳凌云)买卖合同纠纷一案,对被执行人商月帅(共有人岳凌云)名下位于安平县中心南路润东胡同26号丽景豪庭小区一号楼三单元601室房产在评估基准日2020年7月09日的市场价值进行评估,目的为安平县人民法院确定财产处置参考价提供服务。根据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观、公正的原则,按照公认的资产评估方法和评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查与评定估算。现将资产评估主要信息及评估结论报告如下:

一、评估目的:为安平县人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、评估对象:被执行人商月帅(共有人岳凌云)名下涉案房产。

三、评估范围:河北省衡水市中级人民法院委托评估被执行人商月帅(共有人岳凌云)名下的涉案房产,委托书已经注明。涉案房产包括:位于安平县中心南路润东胡同26号丽景豪庭小区一号楼三单元601室房产,房产证号:安房权证安平县字第003056号、安房权证安平县字第003057号,建筑面积130.98平方米。委托人经手人、执行法院经手人、本公司资产评估专业人员及涉案申请执行人于2020年7月09日对涉案房产进行了现场勘察。

四、价值类型:市场价值。

五、评估基准日:2020年7月09日。

六、评估方法:市场法。

七、评估结论:

在评估基准日2020年7月09日,被执行人商月帅(共有人岳凌云)名下涉案房产公开市场等评估假设前提下,经评估,河北省衡水市中级人民法院委托评估的涉案房产市场价值为554,045.00元,大写:伍拾伍万肆仟零肆拾伍元整。(评估结果取至元)

八、特别事项说明:

1. 本次评估我们取得了委托人提供的不动产登记资料查询结果证明。

2. 委估房产已经安平县人民法院于 2018 年 4 月 25 日以 (2018) 冀 1125 民初 920 号之一民事裁定查封。

3. 委估房产已办理不动产抵押登记, 抵押权人: 中国工商银行股份有限公司安平支行; 抵押人: 商月帅; 抵押方式: 一般抵押; 被担保主债权数额: 14 万元; 债务履行结束时间: 2024 年 07 月 15 日; 不动产登记证明号: 安房安平县他字第 002486 号。

九、评估结论的有效使用期限: 按现行规定为一年, 从评估基准日起计算, 即自评估基准日 2020 年 7 月 09 日起, 至 2021 年 7 月 08 日止。

十、评估报告日: 评估报告日是评估结论形成日, 本评估报告日为 2020 年 07 月 22 日。

本报告仅供河北省衡水市中级人民法院因申请执行人张助军与被执行人商月帅(共有人岳凌云) 买卖合同纠纷一案, 为安平县人民法院确定处置被执行人商月帅(共有人岳凌云) 名下涉案房产参考价提供价值参考使用, 不得用于其它目的。

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。

河北省衡水市中级人民法院委托评估拟司法执行财产处置  
涉及的商月帅(共有人岳凌云)名下房产市场价值项目

资产评估报告

冀金正评报字[2020]第016号

河北省衡水市中级人民法院：

河北金正资产评估有限责任公司(以下简称“本公司”)接受贵单位的委托,根据国家有关资产评估的法律、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,按照必要的评估程序,因申请执行人张助军与被执行人商月帅(共有人岳凌云)买卖合同纠纷一案,对被执行人商月帅(共有人岳凌云)名下位于安平县中心南路润东胡同26号丽景豪庭小区一号楼三单元601室房产在2020年7月09日的市场价值进行了评估。评估结论的使用有效期为一年。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人及其他评估报告使用人

(一) 委托人

委托人为河北省衡水市中级人民法院。

(二) 其他评估报告使用人

其他评估报告使用人是申请执行人张助军与被执行人商月帅(共有人岳凌云)买卖合同纠纷一案、执行法院、相关当事人及拍卖单位。

二、评估目的

河北省衡水市中级人民法院委托评估涉案房产,为安平县人民法院拟确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

商月帅(共有人岳凌云)名下位于安平县中心南路润东胡同26号丽景豪庭小区一号楼三单元601室房产。

(二) 评估范围

河北省衡水市中级人民法院委托评估被执行人商月帅(共有人岳凌云)名下的涉案

房产，委托书已经注明。涉案房产包括：位于安平县中心南路润东胡同 26 号丽景豪庭小区一号楼三单元 601 室房产，房产证号：安房权证安平县字第 003056 号、安房权证安平县字第 003057 号，建筑面积 130.98 平方米。委托人经手人、执行法院经手人、本公司资产评估专业人员及涉案申请执行人于 2020 年 7 月 09 日对涉案房产进行了现场勘察。

### （三）评估对象的基本情况

#### 1. 权益状况

本次评估委估房产取得了不动产登记资料查询结果证明，载明房产证号：安房权证安平县字第 003056 号、安房权证安平县字第 003057 号，房屋所有权人商月帅，共有人岳凌云，建筑面积 130.98 平方米，规划用途为住宅。委估房产已经安平县人民法院于 2018 年 4 月 25 日以（2018）冀 1125 民初 920 号之一民事裁定查封。目前为闲置状态。委估房产已办理不动产抵押登记，抵押权人：中国工商银行股份有限公司安平支行；抵押人：商月帅；抵押方式：一般抵押；被担保主债权数额：14 万元；债务履行结束时间：2024 年 07 月 15 日；不动产登记证明号：安房安平县他字第 002486 号。

#### 2. 总体情况、主要特点

委估房产所在小区位于安平县中心南路润东胡同 26 号，安平镇南关村北，西侧为中心路，周围小学、超市、幼儿园齐全，公共配套设施齐全，生活较便利。位于中心路东，南关村北，出行方便。

委估房产位于地上 6 层，一梯两户，电梯入户，建筑面积 130.98 平方米，规划用途：住宅。三室两厅两卫，入户防盗门，地面磁砖，墙面刷漆，PVC 墙围，复合门，塑钢窗，客厅石膏板吊顶，订制置物架，主卧订制衣柜，厕所地面磁砖，墙面磁砖到顶，铝扣板吊顶，立柱式洗手盆，欧莱美马桶，厨房墙面瓷砖到顶，铝扣板吊顶，整体厨柜。水、电、暖设施齐全，燃气入户。

## 四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件，本次评估选取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

本项目资产评估基准日是 2020 年 7 月 09 日。

依据河北省衡水市中级人民法院二〇二〇年六月十九日出具的（2020）衡委评字第 92 号委托书，确定现场勘查日 2020 年 7 月 09 日为评估基准日，评估采用价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

评估依据在评估基准日是有效的。

### （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国城市房产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国城市规划法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 《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》；
7. 其他相关法律法规。

### （二）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[2018]36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）
7. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协[2019]14 号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。

### （三）行为依据

1. 河北省衡水市中级人民法院二〇二〇年六月十九日出具的（2020）衡委评字第 92 号委托书；
2. 河北省安平县人民法院（2018）冀 1125 执 1050 号裁定书。

### （四）产权依据

不动产登记资料查询结果证明登记信息复印件。

### （五）取价依据

1. 市场询价；
2. 评估人员经过现场勘察收集的资料；
3. 其他市场调查资料。

## 七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

成本法在理论上是适用的，但成本法是一种积算价格，而估价对象为商品房，其价值体现在市场和预期收益上，和成本关系不大，其价值不是完全由成本决定的，因此本次评估不宜采用成本法。

经本公司资产评估专业人员对周边类似房产租赁情况进行调查，所在区域有类似房产租赁市场，但租售比不合理，利用租赁收益测算的房产价格与市场交易价格偏差较大，所以本次资产评估不宜采用收益法。

委估涉案房产所在区域房地产市场活跃，同类房产交易案例较多，可以收集到相关的可比实例，为使估价结果更加具有科学性、准确性和客观性，我们采用市场法对委估涉案房产的市场价值进行评估。

市场价值的基本原理为：利用市场上同类或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析后估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

评估计算公式：

$$\text{房产市场价值} = \text{可比实例市场价格} \times \frac{\text{正常交易情况分值}}{\text{可比实例交易情况分值}}$$

$$\times \frac{\text{估价时点价格分值}}{\text{交易时点价格分值}} \times \frac{\text{待估房产状况因素分值}}{\text{可比实例房产状况因素分值}}$$

## 八、评估程序实施过程和情况

评估起止时间：2020年7月09日至2020年7月22日

### (一) 评估程序实施过程

#### 1. 接受委托、明确评估基本事项

(1) 取得河北省衡水市中级人民法院的委托书，与委托人洽谈，明确评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围等；

(2) 针对明确的基本事项，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；

(3) 确定项目负责人，组成项目评估组，编制资产评估计划。

#### 2. 进行评估现场调查、收集整理评估资料

(1) 现场勘察涉案房产，验证资料。评估专业人员对涉案房产进行勘察，内容主要包括房产的位置、可见质量、户型设计、装饰装修等情况，形成书面勘察记录并经现场相关人员签字，同时对评估对象进行拍照。

(2) 收集整理评估资料。

#### 3. 评定估算形成结论

(1) 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，依法选择评估方法；

(2) 收集有关信息，确定相关参数；

(3) 进行评定估算并汇总。

#### 4. 编制出具评估报告

(1) 编制初步资产评估报告；

(2) 项目负责人、二级复核；

(3) 评估机构负责人签发报告。

#### 5. 提交报告

(1) 打印报告并装订成册；

(2) 有关人员签字盖章，评估机构加盖公章；



(3) 将资产评估报告书提交委托人。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### (一) 一般假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假设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。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设是假设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，彼此有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

#### 3. 现状利用假设

现状利用假设是指一项资产按照其目前的利用状态及利用方式对其价值进行评估。

#### 4. 最佳使用假设

最佳使用假设是指一项资产在法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使得该项资产实现其最高价值的利用。

#### 5. 资料真实性假设

资料真实性假设本评估报告是在委托人所提供的资料基础上得出的，评估结论在假设资料真实、合法、完整的前提下成立。

### (二) 特殊假设

1. 合法性前提是指评估对象必须合法使用、合法取得、合法交易或合法处分为前提。

2. 资产原状态前提即不动产保持评估基准日的装修及使用状态不变。

3. 评估时点假设即要求评估结论是评估对象在当前状态下评估时点市场状态下形成的客观合理价格。

4. 假设委估资产没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权。

5. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

6. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

7. 本资产评估报告假设委托人提供的法律文件、技术资料等评估相关资料均真实可信，我们不承担与评估对象涉及的资产产权有关的任何法律事宜。

8. 除评估专业人员所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

9. 本资产评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符，本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构等进行专项技术检测。

10. 本次评估仅对委估资产的价值发表意见，资产评估师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。

本评估结论是以上述评估假设为前提提出的，上述评估假设发生变化时，本评估结论无效。

## 十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

在评估基准日 2020 年 7 月 09 日，被执行人商月帅（共有人岳凌云）名下涉案房产公开市场等评估假设前提下，经评估，河北省衡水市中级人民法院委托评估的涉案房产市场价值为 554,045.00 元，大写：伍拾伍万肆仟零肆拾伍元整。（评估结果取至元）

## 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑：

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 纳入评估范围的资产，委托人未能提供不动产权证书，但提供了不动产登记资料查询结果证明。

2. 委估房产已经安平县人民法院于 2018 年 4 月 25 日以（2018）冀 1125 民初 920 号之一民事裁定查封。

3. 委估房产已办理不动产抵押登记，抵押权人：中国工商银行股份有限公司安平支行；抵押人：商月帅；抵押方式：一般抵押；被担保主债权数额：14 万元；债务履行结束时间：2024 年 07 月 15 日；不动产登记证明号：安房安平县他字第 002486 号。

本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估,未发现委托人有提供的其他关键资料情况。

(三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估,未发现评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 重要的利用专家工作及相關报告情况

本次评估,无任何重要的利用专家工作及相關报告情况。

(五) 重大期后事项

重大期后事项是指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重大事项。

评估基准日至本资产评估报告出具日之间,我们未发现委估资产发生了对评估结论产生重大影响的事项,委托人亦未通过有效方式明确告知存在重大事项。

(六) 评估程序受限的说明

本评估报告无任何评估程序受限的事项。

(七) 其他需要说明的事项

1. 评估基准日后,若资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任,亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

2. 抵押、担保、租赁、融资租赁及其或有负债(或有资产)等事项说明

本次评估,委估资产存在抵押事项,未发现委估资产有担保、租赁、融资租赁及涉及其或有负债(或有资产)等事项。

3. 本次评估中,资产评估专业人员未考虑该类资产因抵押、担保等原因,未来产权变更涉及的尚需承担的费用和税项等可能影响其评估基准日价值的影响,也未考虑各类资产的重估增、减值额作产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

4. 资产评估专业人员和本公司的责任是对本报告所描述评估目的下的资产价值做出专业判断,委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。本公司及资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托人提供的资料失实而导致评估结论的误差,本评估机构不负任何连带责任。

5. 本资产评估结论由本公司出具，受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人的价值参考。

6. 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。本公司及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

7. 对可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

8. 本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

9. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据本评估报告“九、评估假设”前提下确定的市场价值，但未考虑以下因素：

- (1) 将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- (2) 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- (3) 国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

10. 本次评估中，委估资产的财产权和与财产权有关的其他财产权的实际的合法权利主体，如与委托人提供的权利状况不一致或不完全一致，则相应的委估资产的价值由实际的合法权利主体依法享有。

11. 本报告含有若干附件，附件构成本评估报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

12. 评估基准日至评估目的实现时，产权持有人负有保全其资产安全与完整的责任，因资产的安全和完整所引起的相关法律责任与签字的资产评估师和所在的评估机构无关。

(八) 依据《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号第二十二条之规定，当事人、利害关系人认为网络询价报告或者评估报告具有下列情形之一的，可以在收到报告后五日内提出书面异议：

- (1) 财产基本信息错误；
- (2) 超出财产范围或者遗漏财产；
- (3) 评估机构或者评估人员不具备相应评估资质；
- (4) 评估程序严重违法。

上述特殊事项如对评估结论产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者参考使用；
3. 本评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2021 年 7 月 08 日使用本评估结论无效；
4. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任；
5. 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；
6. 除委托人、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；
7. 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、评估报告日

评估报告日是评估结论形成日，本评估报告日为 2020 年 7 月 22 日。

## 十四、资产评估专业人员签章和资产评估机构印章

法定代表人：

徐超超

资产评估师：

资产评估师  
四巧霞  
13070070

资产评估师：

资产评估师  
四巧霞  
13070070

河北金正资产评估有限责任公司

二〇二〇年七月二十二日