

共壹册 第壹册

河北省三河市人民法院拟确定
星河皓月五期（二期）C-1-505 室房屋价值评估项目
资产评估报告书

华信达评报字[2020]第005号

廊坊市华信达资产评估有限公司

报告日期：2020 年 01 月 17 日

地址：河北省廊坊市广阳区新华路天利得益商务中心 708 室

邮编：065000 电话：0316-2326588 3213279

河北省三河市人民法院拟确定
星河皓月五期（二期）C-1-505 室房屋价值评估项目
资产评估报告书

目录

声 明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	3
二、评估目的.....	3
三、评估对象和评估范围.....	3
四、价值类型.....	4
五、评估基准日.....	4
六、评估依据.....	4
七、评估方法.....	5
八、评估程序实施过程和情况.....	5
九、评估假设.....	7
十、评估结论.....	8
十一、特别事项说明.....	8
十二、资产评估报告使用限制说明.....	9
十三、资产评估报告日.....	9
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	9
附件目录.....	10

声 明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

（二）本公司接受法院委托，针对法院委托出具价值评估报告。

（三）未经法院许可，本案有关当事人不得与我公司工作人员接触。

（四）我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

（五）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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

（六）评估工作中需要委托方提供的有关文件资料，其真实性由委托方负责。

（七）我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

（八）我公司不直接答复任何当事人提出的口头或书面质询。当事人对评估报告的任何异议应自收到评估报告之日起十日内，书面向原委托机关提出补充评估、重新评估的申请。

（九）对因我公司自身原因导致评估报告内容有误，我公司负责出具相应更正报告或更正函。

（十）我公司出具的评估报告仅作为法院判案的参考证据。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评估对象可实现价格的保证。

（十一）法院做出判决后，我公司概不接待任何相关当事人的质询，也不再接受任何资料。

河北省三河市人民法院拟确定 星河皓月五期（二期）C-1-505 室房屋价值评估项目 资产评估报告书摘要

华信达评报字[2020]第 005 号

河北省三河市人民法院：

廊坊市华信达资产评估有限公司（以下简称“华信达”或我公司）接受贵方的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中华人民共和国资产评估法、资产评估准则和其他相关法律、法规的要求为河北省三河市人民法院(以下简称“三河法院”)委托的关于申请方付振国与被申请方班文慧离婚纠纷一案涉及的三河市燕郊开发区燕顺路西侧、天宝嘉麟房地产公司用地北侧星河皓月五期（二期）C-1-505室房屋的市场价值进行评估。我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，对三河市燕郊开发区燕顺路西侧、天宝嘉麟房地产公司用地北侧星河皓月五期（二期）C-1-505室房屋价值于评估基准日2020年01月14日，在交易前提下，采用市场法进行了评估，现发表评估结论专业意见如下：

于评估基准日2020年01月14日河北省三河市人民法院委托评估的三河市燕郊开发区燕顺路西侧、天宝嘉麟房地产公司用地北侧星河皓月五期（二期）C-1-505室房屋的评估价值为人民币玖拾万伍仟玖佰元整（¥90.59万元）。

特别强调：本评估意见仅作为本次经济行为确定价值的参考依据，而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

本资产评估报告有效期为评估基准日后一年内。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

- 1.将本评估报告用于其他目的经济行为；
- 2.除国家法律、法规规定外，未经华信达书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文并特别关注本报告书特别事项说明部分。

河北省三河市人民法院拟确定 星河皓月五期（二期）C-1-505 室房屋价值评估项目 资产评估报告书

华信达评报字[2020]第 005 号

河北省三河市人民法院：

廊坊市华信达资产评估有限公司（以下简称“华信达”或我公司）接受贵方的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中华人民共和国资产评估法、资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为河北省三河市人民法院委托的关于申请方付振国与被申请方班文慧离婚纠纷一案涉及的三河市燕郊开发区燕顺路西侧、天宝嘉麟房地产公司用地北侧的星河皓月五期（二期）C-1-505 室房屋价值进行评估。我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，对河北省三河市人民法院（以下简称“三河法院”或“委托方”）于评估基准日 2020 年 01 月 14 日，在交易前提下的市场价值进行了评估，现将有关评估情况及评估结论报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估项目的委托方为：河北省三河市人民法院。

其他资产评估报告使用者为离婚纠纷一案所涉及的申请方、被申请方。

二、评估目的

本次评估目的是确定河北省三河市人民法院委托的关于申请方付振国与被申请方班文慧离婚纠纷一案涉及的三河市燕郊开发区燕顺路西侧、天宝嘉麟房地产公司用地北侧的星河皓月五期（二期）C-1-505 室房屋价值于评估基准日的市场价值，为河北省三河市人民法院 **执行** 申请方付振国与被申请方班文慧离婚纠纷一案提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：截止评估基准日 2020 年 01 月 14 日对坐落于三河市燕郊开发区燕顺路西侧、天宝嘉麟房地产公司用地北侧的星河皓月五期（二期）C-1-505 室房屋价值

的市场价值。

（二）评估范围：截止现场勘查日河北省三河市人民法院委托评估的三河市燕郊开发区燕顺路西侧、天宝嘉麟房地产公司用地北侧的星河皓月五期（二期）C-1-505室房屋的具体情况如下：

关于申请方付振国与被申请方班文慧离婚纠纷一案涉及的坐落于三河市燕郊开发区燕顺路西侧、天宝嘉麟房地产公司用地北侧星河皓月五期（二期）C-1-505室的房屋。房产证号：三河市房权证燕字第202426号，权利人名称：付振国，共有方式：单独所有，规划用途：住宅，建筑面积42.78平方米，评估人员于2020年01月14日对该房屋进行了现场勘查，房屋总层数为14层，所在层数为5层，室内简单装修。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本评估报告书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。

资产评估师执行资产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。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及评估师所依据的其他评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是2020年01月14日。

（二）评估基准日的确定是委托方根据以下具体情况协商择定的：

本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）、评估依据

河北省三河市人民法院出具的鉴定委托书；

（二）、法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》主席令 12 届第 46 号；
2. 其它相关法律、法规、政策文件等；

（三）、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——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 号；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37 号；
7. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48 号；
9. 《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；
10. 《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号；
11. 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015；
12. 《城镇土地估价规程》中华人民共和国国家标准 GB/18508-2014。

（四）、权属依据

委托方提供的房屋所有权证。

（五）、取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
2. 评估师搜集的相关价格信息；
3. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）其他依据

委托方提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

评估方法的选择过程和依据按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

根据《房地产估价规范》要求，对于已经明确评估目的的评估，若评估对象宜采

用多种评估方法进行评估时，应同时采用多种评估方法进行评估，不得随意取舍；若必须取舍，应在评估报告中予以说明并陈述理由。

本次评估对象为住宅楼商品房，由于现场勘查日相近成交案例较多，满足市场法要求，本次采用市场比较法；对于收益法、假设开发法等其他主要的房地产评估方法因资料所限也不宜采用；对于重置成本法由于无法确定商品房所占用土地的分摊面积即无法确定土地价值，故无法采用。具体评估方法如下：

市场比较法是将评估对象房地产与在评估基准日近期交易房地产案例加以比较对照，修正得出评估对象客观合理评估价值的一种估价方法。

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，签订资产评估委托合同；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、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

根据评估小组对评估对象的初步评估结果，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；按资产评估委托合同的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

（五）工作底稿的整理归档

按《资产评估执业准则—资产评估档案》要求，整理工作底稿，完成项目归档工作。

九、评估假设

本评估报告中反映的评估结果是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，本评估结论仅在评估报告中载明的评估基准日用于载明的评估目的，且仅在评估报告设定的下列评估假设和限制条件下成立：

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据委估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对资产存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、资产合法假设：是指由被评估单位提供的与评估相关的产权证明文件权属合法，清晰无瑕疵；委估资产运作方式、程序符合国家、地方有关法律、法规。

当前述评估目的、假设条件、前提条件以及评估中遵循的有限期持续使用原则等其它情况发生变化时，评估结果无效。

十、评估结论

于评估基准日2020年01月14日河北省三河市人民法院委托评估的三河市燕郊开发区燕顺路西侧、天宝嘉麟房地产公司用地北侧星河皓月五期（二期）C-1-505室房屋评估价值为人民币玖拾万伍仟玖佰元整（¥90.59万元）。

若当事人对本评估报告有任何异议，应自收到报告之日起十日内向原委托机关提出书面申请，我公司将依程序进行处理，逾期视为放弃权利。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

（一）本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

（二）本评估报告是在委托方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（三）本资产评估报告未考虑已有抵押贷款、欠缴物业费、水电费对上述评估结论的影响；

（四）对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方和产权持有者委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任

（五）本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（六）委托方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（七）若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

（八）上述特殊事项如对评估结果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、资产评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用范围：

1、本评估报告仅供委托方及涉案资产双方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有。

2、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。

3、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。

4、未经我公司书面同意，委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果，我公司及评估专业人员不承担任何法律责任。

5、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。

（二）评估报告有效期

本资产评估报告有效期为 2020 年 01 月 14 日起至 2021 年 01 月 13 日止。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2020年01月17日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师： _____

资产评估师： _____

廊坊市华信达资产评估有限公司

二〇二〇年一月十七日

附件目录

- 附件一：（2019）冀1082委评258号《河北省三河市人民法院鉴定委托书》
- 附件二：主要资产照片
- 附件三：房屋所有权证复印件
- 附件四：评估机构企业法人营业执照复印件
- 附件五：评估机构备案公告复印件
- 附件六：签字资产评估师资格证书复印件