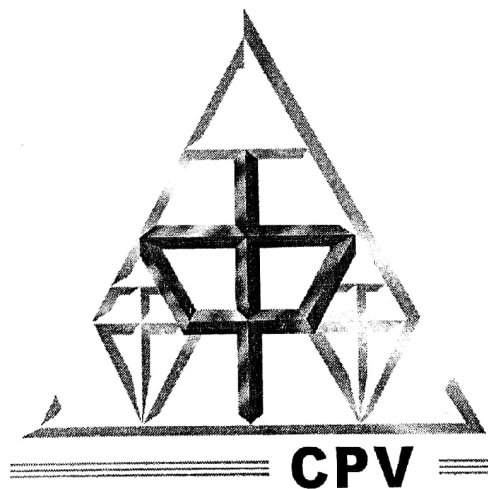


保定市满城区人民法院关于确定
满城西苑街西侧九州丽景苑 4-4-202 室市场价值
资产评估报告书

中鑫评报字[2018]第 M007 号



河北中鑫资产评估有限公司

二〇一八年二月五日

目 录

一	资产评估报告书声明	(3)
二	资产评估报告书摘要	(4)
三	资产评估报告书正文	(5)
1.	绪言	(5)
2.	委托方、产权持有者和委托方以外的其他报告使用者	(5)
3.	评估目的	(5)
4.	评估范围及对象	(5)
5.	价值类型及其定义	(5)
6.	评估基准日	(6)
7.	评估依据	(6)
8.	评估方法	(6)
9.	评估程序实施过程和情况	(6)
10	评估假设	(7)
11	评估结论	(9)
12	特别事项说明	(9)
13	评估报告使用限制说明	(9)
14	评估报告日	(10)
四	附件	(11)

资产评估报告书声明

(一) 资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任；

(二) 报告使用者应但关注评估报告特别事项说明和使用限制；

(三) 我们执行本项资产评估业务的目的是对被评估房屋的市场价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估资产在市场上可实现价格的保证。

(四) 我们对评估对象和范围的法律权属状况给予了必要的关注，但是我们仅对被评估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。

保定市满城区人民法院关于确定

满城西苑街西侧九州丽景苑 4-4-202 室市场价值

资产评估报告书摘要

中鑫评报字[2018]第 M007 号

重要提示：以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应详细阅读资产评估报告书全文。

一、评估目的：根据保定市满城区人民法院的委托，保定市满城区人民法院拟确定满城西苑街西侧九州丽景苑 4-4-202 室住宅的市场价值。本次评估的目的是对其申报的房屋进行评估，确定在评估基准日该商品房的市场价值，为本次拟进行的拍卖行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：本次资产评估对象为商品房一套，评估范围为位于满城西苑街西侧九州丽景苑 4-4-202 室，建筑面积 132.43 m²。

三、价值类型：本次评估选择的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2017 年 12 月 15 日。

五、评估方法：本次评估我们采用了市场法。

六、评估结论：

保定市满城区人民法院委托评估的商住房市场价值为壹佰壹拾万伍仟元（¥1105000.00）。

七、评估报告日：二〇一八年二月五日。

注：评估报告使用者应关注本报告书正文中“十二、特别事项说明”和“十三、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
满城西苑街西侧九州丽景苑4-4-202室市场价值
资产评估报告书

中鑫评报字[2018]第M007号

一、绪言

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，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对保定市满城区人民法院委托评估的商品住房进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在2017年12月15日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、产权持有者和委托方以外的其他报告使用者

(一) 委托方：保定市满城区人民法院

(二) 产权持有者：刘志伟、乔留杰。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者：案件相关当事人

三、评估目的

保定市满城区人民法院拟确定满城西苑街西侧九州丽景苑（九州盛世名门）4-4-202室商品房的市场价值，因此，本次评估的目的是对其申报的房屋进行评估，确定在评估基准日该商品房的市场价值，为本次拟进行的拍卖行为提供价值参考。

四、评估对象及范围

本次资产评估对象为商品房一套，评估范围为位于保定市满城西苑街西侧九州丽景苑（九州盛世名门）4-4-202室，面积132.43 m²，混合结构，房屋所有权人：刘志伟、乔留杰，房屋总层数6层，评估对象所在层数为3层（住宅2层）。

五、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。

六、评估基准日

根据我公司与委托方的约定，本项目资产评估的基准日期确定为现场勘查日2017年12月15日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

1. 法规依据：

- (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——评估报告
- (6) 资产评估执业准则——不动产
- (7) 资产评估对象法律权属指导意见
- (8) 资产评估价值类型指导意见

3. 产权依据：

- (1) 房屋所有权证。

4. 取价依据及参考依据：

- (1) 评估人员市场调查所获取的资料；

八、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。

九、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方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，与委托方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)签订业务约定书：在明确上述评估业务基本事项的基础上，评估机构与委托方签订《资产评估业务约定书》，约定书包括评估目的、评估范围、评估基准日、出具报告书时间要求、收费额及报告书使用范围等内容。

(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)评定估算：评定估算是资产评估师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、推理和判断的过程，主要包括：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。

(五)编制和提交评估报告：根据初步评估结果，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。在与委托方进行必要沟通的前提下，按国家有关的资产评估报告书规范要求，编制《资产评估报告书》，并按业务约定书规定的时间及方式向委托方提交评估报告。

十、评估假设

1、利益主体变动假设

利益主体变动假设是指资产评估以被评估资产利益主体变动为前提。也就是说，进行资产评估的前提是被评估单位的资产产

权主体或资产经营主体发生变化，否则，进行资产评估是毫无意义的，因此它是资产评估假设中最基本而且是最重要的假设。

2 有效市场存在假设

有效市场存在假设是指资产评估选取的作价依据和评估结论有一个有效的市场存在。市场可分为公开市场和模拟市场，公开市场是指资产在市场上可以公开买卖，交易双方彼此地位平等，交易目的明确，条件公开，双方有获取足够市场信息的机会和时间，以确定公允价格；模拟市场是指资产在非公开市场双方完成的经济活动行为，也可称之为内部市场。因此有效市场存在假设又可分为有效公开市场存在假设和有效模拟市场存在假设。

有效市场存在假设是双方以承认评估结果作为交易的定价基础，从而实现资产评估的目的，因此，有效市场存在假设是实现资产评估目的的前提。

4、理性评估行为假设

理性评估行为假设是指资产评估的当事人都是理性的，因而他们的评估行为也是理性的。尽管在实际评估工作中存在一些盲目的评估行为，但从资产评估理论研究来讲，只能假设所有的评估行为都是理性的。

理性评估是一种有目的的行为。目的不同，选择的方法是不一样的，这样就会产生不同的结果，这是很正常的，是理性的结果，因为这一行为的基本前提和出发点都应认为是理性的。

理性评估是按照评估标准进行的，这个标准对资产评估方法的选择具有约束性，因而在选择评估方法时，当事人要通过比较、判断、分析，从几种方法中选择一种有利于资产评估工作的评估方法。

5、限制条件

(1) 委评资产所属行业所遵循的有关法律、法规、政策相对于评估基准日无重大改变；

(2) 委评资产所在地的社会环境相对于评估基准日无重大

改变；

十一、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2017年12月15日所表现的市场价值为壹佰壹拾万伍仟元（¥1105000.00）。

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。

十二、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. 由于产权持有者的不配合，致使评估人员和法院执行人员无法进入室内进行检查，评估结果是在房屋普通装修的基础上得出的。

需要说明的其他问题：

1. 委托方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；委托方对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。

2. 委托方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注册评估师的执业范围。评估师对评估对象法律权属予以关注和适当披露。

3. 附件与其报告正文配套使用方有效。

十三、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；

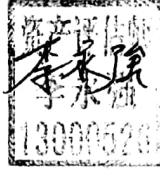
十四、评估报告日

本次评估报告日为2018年2月5日。

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
二〇一八年二月五日

