

## 声 明

一、本资产评估报告依据《中华人民共和国资产评估法》、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、评估委托书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本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、在资产评估机构及资产评估专业人员认知的最大能力范围内，评估报告中陈述的事项是客观的、完整的和真实的。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托人和相关当事方也没有利益冲突。

八、资产评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

九、本资产评估机构及资产评估专业人员具备本评估业务所需的执业资质和评估胜任能力。

十、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。

十一、本资产评估机构及资产评估专业人员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，并不承担相关当事人决策的责任。

十二、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

十三、本资产评估机构及资产评估专业人员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作任何形式的保证。



# 香河县人民法院审理案件涉及的关新名下的位于 兴业家园小区 11 号楼 7 单元 402 室房屋 资产评估报告

## 摘要



评估报告防伪标识  
河北省注册资产评估师协会监制

编号: 1403855



致远评报字(2019)第 064 号

廊坊市致远资产评估有限公司接受香河县人民法院的委托,为香河县人民法院在审理王金林申请执行关新买卖合同纠纷一案涉及的关新名下的位于香河县新华大街东段南侧兴业家园小区 11 号楼 7 单元 402 室房屋进行评估。在评估过程中,主要运用委托人提供的资料及我们根据有关规定,通过市场调查所收集的有关数据,本着独立、客观、公正的原则,采用公认的资产评估方法,对香河县人民法院委托评估的关新名下的位于香河县新华大街东段南侧兴业家园小区 11 号楼 7 单元 402 室房屋,在买卖合同纠纷前提下,于评估基准日 2019 年 3 月 18 日所表现的市场价值作出了公允的反映,现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下:

**评估目的:**为香河县人民法院在审理王金林申请执行关新买卖合同纠纷一案提供价值参考依据。

**评估对象:**关新名下的位于香河县新华大街东段南侧兴业家园小区 11 号楼 7 单元 402 室房屋的市场价值。

**评估范围:**截止评估基准日 2019 年 3 月 18 日香河县人民法院委托评估的房屋建筑物 1 项,为兴业家园小区 11 号楼 7 单元 402 室房屋。

**价值类型:**市场价值。

**评估方法:**市场比较法。

**评估结论及其使用有效期:**

香河县人民法院委托评估的关新名下的位于香河县新华大街东段南侧兴业家园小区 11 号楼 7 单元 402 室房屋于评估基准日 2019 年 3 月 18 日的评估价值为 112.01 万元。

资产评估结论详细情况见资产评估明细表。

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。



本报告书资产评估结果有效期限自评估基准日 2019 年 3 月 18 日起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

特别事项说明：

1. 评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑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。当前述条件以及评估中遵循的持续使用原则等发生变化时，评估结果一般会失效；

2. 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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中，评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

3. 评估人员现场勘察时，仅委托人到场，申请人及被执行人均未到场，未进入委估房屋内进行勘察，经与委托人协商确定，本次委估房屋装修假设为简单装修。提醒报告使用人注意；

4. 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

本评估报告仅供委托人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。委托人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，将由评估报告使用人自行承担责任。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，未经本公司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；

3. 未经本公司书面同意将本评估报告或其中部分内容复印。

以上内容摘自资产评估报告书全文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

香河县人民法院执行案件涉及的关新名下的位于  
兴业家园小区 11 号楼 7 单元 402 室房屋  
资产评估报告

正文

致远评报字（2019）第 064 号

廊坊市致远资产评估有限公司接受香河县人民法院的委托，根据《中华人民共和国资产评估法》及其他资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对香河县人民法院委托评估的关新名下的位于香河县新华大街东段南侧兴业家园小区 11 号楼 7 单元 402 室房屋的市场价值进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的房屋实施了实地查勘，对委估房屋于 2019 年 3 月 18 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：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

名称：香河县人民法院

（二）其他资产评估报告使用人

本评估报告仅供委托人为评估报告列明的评估目的使用，国家法律、法规规定另有规定的除外。

二、评估目的

本次评估目的是确定关新名下的位于香河县新华大街东段南侧兴业家园小区 11 号楼 7 单元 402 室房屋的市场价值，为香河县人民法院审理王金林申请执行关新买卖合同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：关新名下的位于香河县新华大街东段南侧兴业家园小区 11 号楼 7 单元 402 室房屋的市场价值。

产权持有人概况：

姓名：关新

证件编号：211226197007273439



(二) 评估范围：于评估基准日 2019 年 3 月 18 日香河县人民法院委托评估的房屋建筑物 1 项，为兴业家园小区 11 号楼 7 单元 402 室房屋，座落位置为香河县新华大街东段南侧，产权证号为 A70130，产权人为关新，建筑面积为 109.01 平方米，混合结构。不动产单元号为 131024003021GB00092F00110005，土地性质为国有建设用地使用权，权利性质为商品房，土地来源为出让，共用地面积 20,544.90 平方米，土地用途为城镇住宅用地，房屋用途为住宅，房屋建筑物总层数为 7 层，所在层数为 4 层。房屋内为简单装修。截止评估基准日时该房屋处于查封状态。

#### 四、价值类型

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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察的市场条件和市场环境状况。

本资产评估报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与评估对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本资产评估报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

#### 五、评估基准日

本次资产评估的基准日为 2019 年 3 月 18 日。

资产评估基准日是委托人根据实际经济行为需要确定的。

本次资产评估所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### (一) 经济行为依据

(2018)冀 1024 委评 118 号《河北省香河县人民法院评估委托书》。

##### (二) 法规依据

1. 中华人民共和国主席令第 46 号《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 12 月 1 日)；

2. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

##### (三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号，2017 年 8 月 23 日颁布)自 2017 年 10 月 1 日起施行；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号，2017年9月8日颁布）自2017年10月1日起施行；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号，2018年10月29日颁布）自2019年1月1日起施行；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号，2018年10月29日颁布）自2019年1月1日起施行；

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号，2018年10月29日颁布）自2019年1月1日起施行；

6. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号，2017年9月8日颁布）自2017年10月1日起施行；

7. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号，2017年9月8日颁布）自2017年10月1日起施行；

8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号，2017年9月8日颁布）自2017年10月1日起施行；

9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号，2017年9月8日颁布）自2017年10月1日起施行；

10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号，2017年9月8日颁布）自2017年10月1日起施行。

#### （四）权属依据

不动产产权情况表。

#### （五）取价依据

1. 《2011年最新资产评估常用数据与参数手册》；

2. 市场询价；

3. 其他参考资料。

#### （六）其他依据

1. 本地有关规定和材料价格信息资料；

2. 委托人提供的其他有关资料。

#### 七、评估方法

评估方法的选择过程和依据按照《资产评估基本准则》，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，依法选择评估方法。



房地产评估通常采用的评估方法有市场法、成本法及收益法。本次评估，成本法适用于房地产市场发育不成熟，成交实例不多，此次评估对象位于的房地产市场发育成熟，成交实例较多，故不采用成本法；因房地产处于查封状态，收益不具有连续性，未来的收入和成本不能预测，故本次评估不采用收益法；但该房屋周边市场交易案例比较广泛符合市场法采用条件，故本次评估采用市场比较法进行测算其市场价值。

市场比较法是根据成交案例的实际成交价格，并结合对房地产价格影响因素分析基础上，对估价对象与可比案例的差异进行修正，以此估算估价对象客观合理价值的方法。

计算公式为：

房地产价值 = 房地产市场单价 × 建筑面积

其中：

房地产市场单价 = (比较实例价格 × 评估对象交易情况指数 / 比较实例交易情况指数 × 评估对象交易期日指数 / 比较实例交易期日指数 × 评估对象区域因素条件指数 / 比较实例区域因素条件指数 × 评估对象个别因素条件指数 / 比较实例个别因素条件指数)

具体步骤如下：

调查收集评估对象所在区域相关的房地产市场价格资料；

根据收集到的市场资料进行分析筛选，选择相似参照物确定为比较交易案例；

将比较交易案例与委估对象进行比较，确定修正系数；

进行市场交易情况修正、期日修正、区域、个别因素修正；

求取比准价格。

## 八、评估程序实施过程和情况

廊坊市致远资产评估有限公司接受香河县人民法院的委托，对香河县人民法院委托评估的关新名下的香河县新华大街东段南侧兴业家园小区 11 号楼 7 单元 402 室房屋的市场价值进行评估。评估基准日经协商定为 2019 年 3 月 18 日。

### (一) 明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协

助等其他需要明确的重要事项。

## （二）接受委托

根据评估业务具体情况，我公司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，并由评估机构决定承接该评估业务。

## （三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

## （四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

## （五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人及产权持有人等相关当事方获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

## （六）评定估算

市场比较法评估的主要工作：对被评估对象相关数据进行收集、筛选、分析、测算，初步确定市场比较法的评估结果。

## （七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人及产权持有人就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式



评估报告。

## 九、评估假设

### （一）前提假设

1. 交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价；

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

### （二）特殊假设

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响；

2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；

3. 委托人和产权持有人是诚实守信的，所提供资料是完全可信的；

4. 本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响；

5. 本次评估假设评估范围内的房屋装修假设为简单装修；

6. 当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对香河县人民法院委托评估的关新名下的位于香河县新华大街东段南侧兴业家园小区 11 号楼 7 单元 402 室房屋进行了评估，本次评估采用市场比较法。根据以上评估工作，在评估前提和假设充分实现的条件下，得出如下评估结论：

香河县人民法院委托评估的关新名下的位于香河县新华大街东段南侧兴业家园小区 11 号楼 7 单元 402 室房屋于评估基准日 2019 年 3 月 18 日的评估价值为 112.01 万元。

资产评估结论详细情况见资产评估明细表。

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。

本报告书资产评估结果有效期限自评估基准日起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

#### 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) 评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任；

(二) 评估结论是廊坊市致远资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响；

(三) 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在当今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；

(四) 本评估报告是在委托人及相关当事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、完整性是委托人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；

(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) 委托人及相关当事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，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响；

(七) 评估人员现场勘察时，仅委托人到场，申请人及被执行人均未到场，未进入委估房屋内进行勘察，经与委托人协商确定，本次委估房屋装修假设为简单装修。提醒报告使用人注意；

(八) 对存在的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；

(九) 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，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

(十) 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；

(十一) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论；

(十二) 评估基准日后事项

在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当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；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

本资产评估机构及资产评估专业人员提示评估报告使用人予以关注上述事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一) 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用人所使用，并为本报告所列明的评估目的而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查；

2. 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；

3. 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；

4. 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评估对象可实现价格的保证；

5. 评估报告书的使用权归委托人所有，未经委托人许可，不得随意向他人提供或公开；

6. 评估报告书及其相关材料系反映评估机构执业水平与执业技能、技巧，除法律、法规及评估委托书中约定用途外，委托人及获得、使用、审核报告的相关单位未经评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或任何形式的对外披露；

7. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力及同样的约束力；

8. 本评估报告书出具四份，未经本公司书面同意将本评估报告或其中部分内容复印，复印件不具用任何法律效力。

### （二）评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为自评估基准日算起一年，从评估基准日 2019 年 3 月 18 日起计算至 2020 年 3 月 17 日有效；

2. 超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告提出日期为 2019 年 3 月 27 日。

### 十四、资产评估师签字及评估机构盖章

资产评估师：

  
李欢欢  
316011

资产评估师：

  
刘川  
30024

廊坊市致远资产评估有限公司



2019 年 3 月 28 日