

林州市人民法院委托的林州市李庄村锦绣花园对 面怀顺综合楼南单元二楼北户房产和四间门面房 资产评估报告书

摘 要

林州市人民法院：

林州太行资产评估事务所有限公司接受林州市人民法院的委托，根据国家资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采取公允的资产评估方法，对委托方委估资产进行了评估。我公司专业技术人员按照必要的评估程序，对评估范围内的资产进行了实地查看与核实，对委托方提供的产权资料及其他与评估相关的资料进行了必要的验证审核，采用市场法和收益法对评估范围内资产进行了评估。目前我所的资产评估工作作业已经结束，现将资产评估结果报告如下：

一、咨询目的

为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象是单项资产，范围是林州市人民法院提供的林州市李庄村锦绣花园对面怀顺综合楼南单元二楼北户房产和一楼北数四间门面房。

资产具体情况如下：被评估成套住宅位于林州市李庄村锦绣花园对面怀顺综合楼南单元二楼北户，东西朝向，混合结构，一梯两户，共七层，一层是门面房，二至七层是住宅，二室一厅一厨一卫，入户防盗门，地板砖地面，铺地

暖,乳胶漆墙面,室内套装木门,塑钢窗外不锈钢防盗护栏,南北阳台已封闭,厨房已安橱柜,墙面、地面铺贴瓷砖,卫生间室内墙面、地面贴瓷砖,吊顶,配套设施有水、电、天然气、暖气。因委托方未提供房屋所有权证,依据法院提供的执行笔录和售房合同,建筑面积确定为 130 平方米。

一层从北数四间门面房,共七层,所在层是一层,混合结构,东西朝向,入户是卷帘门,窗户是整块玻璃,地板砖地面,石膏板吊顶。依据人民法院提供的执行笔录,该门面房东西长 12.5 米,南北四间的宽是 12.2 米,建筑面积共计为 152.5 平方米。

三、价值类型

市场价值

四、评估基准日

2019 年 9 月 10 日

五、评估方法

收益法,市场法

六、咨询鉴定结论

我所经过详细调查了解、分析计算,评估结论如下:委估资产在评估基准日的市场价值为人民币 1799340.00 元(见附表)。本鉴定为初始鉴定,评估鉴定结论仅供林州市人民法院参考使用。任何一方对此评估结论如有异议,可另请鉴定机构重新进行鉴定。本鉴定如有新的证据材料与此次证据不符,经有关部门认可后,本鉴定结论允许调整。

单位:人民币元

项 目	账面价值	评估价值	备 注
房 产		1799340.00	
合 计		1799340.00	

本报告仅供委托方为本报告列明的评估目的以及报送有关主管机关审查而作。评估报告使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部内容不得发表于任何公开的媒体上。

本评估报告有效期为一年，即从评估基准日2019年9月10日起一年内有效，超过一年此评估结果无效，需重新进行评估。

重要提示

以上内容摘自林评报字[2019]第80号资产评估报告书，在单独使用本摘要时，使用人应关注报告书正文中的特别事项说明。欲了解本评估项目的详细情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

林州市人民法院委托的林州市李庄村锦绣花园对 面怀顺综合楼南单元二楼北户房产和四间门面房 咨询评估报告书

正文

林评报字[2019]第 80 号

林州市人民法院：

林州太行资产评估事务所有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，实施了必要的评估程序，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序对林州市人民法院拟因资产处置事项涉及的委估资产在 2019 年 9 月 10 日的价值进行了评估，我们的评估是在委托方及相关当事方提供评估所需资料真实、合法、完整、有效的前提下，以我们现有的专业经验、技术水平和能力所做出的一种专业性估值意见。遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，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、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、报告使用者简介

委托方：林州市人民法院。

报告使用者：委托方、被评估单位及相关主管部门。

二、咨询鉴定目的

为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和范围

本次评估对象是单项资产，范围是林州市人民法院提供的林州市李庄村锦绣花园对面怀顺综合楼南单元二楼北户房产和一楼北数四间门面房。

资产具体情况如下：被评估成套住宅位于林州市李庄村锦绣花园对面怀顺综合楼南单元二楼北户，东西朝向，混合结构，一梯两户，共七层，一层是门面房，二至七层是住宅，二室一厅一厨一卫，入户防盗门，地板砖地面，铺地暖，乳胶漆墙面，室内套装木门，塑钢窗外不锈钢防盗护栏，南北阳台已封闭，厨房已安橱柜，墙面、地面铺贴瓷砖，卫生间室内墙面、地面贴瓷砖，吊顶，配套设施有水、电、天然气、暖气。因委托方未提供房屋所有权证，依据法院提供的执行笔录和售房合同，建筑面积确定为 130 平方米。

一层从北数四间门面房，共七层，所在层是一层，混合结构，东西朝向，入户是卷帘门，窗户是整块玻璃，地板砖地面，石膏板吊顶。依据人民法院提供的执行笔录，该门面房东西长 12.5 米，南北四间的宽是 12.2 米，建筑面积共计为 152.5 平方米。

四、价值类型及其定义

本次评估采用价值类型为市场价值，按照《资产评估价值类型指导意见》，资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值类型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评估数额。市场价值以外的价值类型包括投资价值、市场价值、清算价值、残余价值、变现价值等。

本次因对评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素的考虑，选用市场价值。采用市场价值类型的理由是市场价值类型与非市场价值类型相比，更能使评估结果满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

根据委托方的要求及现场调查日的确定,本次资产评估基准日确定为2019年9月10日,评估中一切取价标准为评估基准日有效的价格标准。

此评估基准日由委托方遵循尽可能接近评估目的实现日等原则协商确定,并且与《司法鉴定委托书》中约定的评估基准日一致。

六、评估假设

在评估工作中,评估人员是基于以下假设进行专业判断和评估操作的:

1、委托方所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。评估人员的评估在很大程度上依赖委托方所提供的有关本次评估的资料,评估人员对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证,我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的,但对其准确性不作保证。

2、资产继续使用假设:指评估时根据被评估资产按目前的用途或最佳使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

3、除本报告中另有陈述、描述和考虑外,所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

4、除本报告中另有声明、描述和考虑外,我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响:

(1) 未来经济环境、市场环境、社会环境等(如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等)因素之变化。

(2) 出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

七、评估依据

(一) 法规依据

1. 《资产评估法》;

2. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号；
3. 《资产评估基本准则》财资（2017）43号；
4. 《资产评估职业道德准则》中评协（2017）30号；
5. 《资产评估执业准则—资产评估程序》中评协（2017）31号；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》中评协（2017）32号；
7. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》中评协（2017）33号；
8. 《资产评估执业准则—资产评估档案》中评协（2017）34号；
9. 《资产评估执业准则—不动产》中评协（2017）38号；
10. 《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47号；
11. 《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；
12. 《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273号；
13. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；
14. 涉及资产评估的有关法律、行政法规、制度规定。

（二）行为依据

1. 司法鉴定委托书；
2. 河南省林州市人民法院民事判决书（2017）豫0581民初1331号；
3. 评估拍卖申请书；
4. 其他相关资料。

（三）产权依据

无

（四）取价依据

1. 市场询价；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；

3. 市场调查、现场勘察记录和委托方提供的资料；

八、评估方法

按照《资产评估准则》和有关评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和成本法等三种方法。评估过程中根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种方法的适用性，恰当选择一种或多种方法进行评估。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种评估方法。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各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。它涉及三个基本要素：一是被评估资产的预期收益；二是折现率或资本化率；三是被评估资产取得预期收益的持续时间。因此，能否清晰地把握上述三要素就成为能否运用收益法的基本前提。

成套住宅可以出租使用，能可靠预测未来收益，因此能用收益法；因在本地区公开市场上可以搜集到类似资产的交易案例，因此采用市场法；用成本法不能公允反映委托资产的价值，因此不采用成本法。本次评估采用收益法和市场法。

门面房可以出租使用，能可靠预测未来收益，因此能用收益法；因在本地区公开市场上不可以搜集到类似资产的交易案例，因此不可以采用市场法；用成本法不能公允反映委托资产的价值，因此不采用成本法。本次评估采用收

益法。

根据评估目的、相关资料的收集状况、结合评估对象和现场勘察情况，对委托方提供的采用了收益法和市场法的评估方法：

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等。

收益法分为报酬资本化法和直接资本化法，其中报酬资本化法又分为全剩余寿命模式和持有加转售模式，鉴于收益期一般较长，通常难以准确预测该期限内各年净收益的情况，倡导采用持有加转售模式来估价。其基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值

A_i—期间收益

V_t—期末转售收益

Y_i—未来第 i 年的的报酬率

Y_t—期末报酬率

t—持有期

市场法的基本含义是：在求取一宗被估资产价值时，依据替代原理，将被估资产与类似资产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素修正，得出被估资产在评估基准日的价值。

市场法的基本计算公式是：

$$P=P' \times A \times B \times C$$

式中：

P——被估资产评估价值；

P'——可比交易实例价值；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

C——资产状况因素修正系数。

九、评估过程

（一）明确评估业务基本事项

本公司接受林州市人民法院的委托，对林州市人民法院的委估资产进行了价值评估。评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供服务。根据委托方要求和现场调查日评估基准日确定为2019年9月10日，价值类型为市场价值。报告使用者是委托方、产权持有者及其他相关主管部门。

（二）签订业务约定书

经双方协商后，委托方与本公司签订了司法鉴定委托书。

(三) 编制评估计划

本公司根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和所长审核批准。

(四) 现场调查

根据司法鉴定委托书委托评估的内容，评估人员到林州市李庄村锦绣花园对面怀顺综合楼对评估对象进行核实，并对资产状况进行检查、记录。

(五) 收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，主要包括：《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；市场调查、现场勘察记录和委托方提供的资料。

(六) 评定估算

在对委估资产进行现场勘察的基础上，评估人员依据相关资料用收益法计算出评估单价和用市场法计算出评估单价，将二者比对后求取平均数，得到委估资产的评估单价，最后确定出评估总价。

(七) 编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员讨论分析评估结论，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

十、咨询鉴定结论

我所经过详细调查了解、分析计算，评估结论如下：委估资产在评估基准日的市场价值为人民币 1799340.00 元(见附表)。本鉴定为初始鉴定，评估鉴定结论仅供林州市人民法院参考使用。任何一方对此评估结论如有异议，可另请鉴定机构重新进行鉴定。本鉴定如有新

的证据材料与此次证据不符，经有关部门认可后，本鉴定结论允许调整。

单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	备 注
房 产		1799340.00	
合 计		1799340.00	

十一、特别事项说明

1、本次评估结果是反映被评对象在本次评估目的前提下，根据公开市场原则、替代性原则确定的现行公允价格，没有考虑将来可能以特殊的交易方式可能追加付出的价格对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

2、委托方对所提供资料的真实性、完整性以及由此产生的相应后果负完全法律责任。评估方仅对本报告的操作程序和采用方法的公允性负责。

3、本评估报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供服务，如使用范围改变本报告自行失效。

4、委托方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，不代表对本次评估对象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。

5、对于评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项，委托方和相关

当事方在委托评估时未作特别说明,在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、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,该意见非交易双方的实际定价依据。

7、评估结论未考虑评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事項,请报告使用方关注。

8、本次评估未考虑查封、原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响,请报告使用方关注。

9、本次评估结论未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

10、本案件是民间借贷纠纷,申请执行人是莫志芳,被执行人是郝怀顺。

11、委托方未能提供被评估资产的相关产权资料,本次评估不界定产权,评估值只作为委托方询价使用,请报告使用方关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告仅供本次评估目的和假设条件下使用,并根据法律规定的有关规定发生法律效力。

2、本报告专为委托方用于本次评估目的使用。评估报告书的使用权归委托方所有,因委托方使用不当造成的后果与本所和资产评估师无关。未经委托方许可,评估机构不得随意向他人提供和公开。

3、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、引用或批露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。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。

5、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。

6、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对评估对象可实现价格的保证。

7、本评估报告使用有效期按现行有关规定，自评估基准日2019年9月10日起一年内有效。

8、本报告书复印件无效。

十三、评估出具日期

二〇一九年十月十七日

资产评估师：



资产评估师：



评估机构：林州太行资产评估事务所有限公司

二〇一九年十月十七日



林州太行资产评估事务所有限公司
资产评估结果汇总表

1
 共1页第1页

项 目	资产评估单位名称：林州市人民法院		评估基准日：2019年9月10日		金额单位：人民币元	
	帐 面 价 值 A	调 整 后 帐 面 值 B	评 估 价 值 C	增 减 值 D=C-B	增 值 率 % E=(C-B)/B×100%	
流动资产	1					
长期投资	2					
固定资产	3		1799340.00			
其中： 车辆	4					
建筑物	5		1799340.00			
机器设备	6					
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其它资产(低值易耗品)	9					
资产合计	10		1799340.00			
流动负债	11					
长期负债	12					
负债总计	13					
净资产	14					

评估机构：  法定代表人：李福周 项目负责人：张丽芳 签字注册资产评估师：

林州太行资产评估事务所有限公司

固定资产——房屋建筑物清查评估明细表

资产委托单位名称：林州市人民法院

评估基准日：2019年9月10日

单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m^2)	成本单价 (元/ m^2)	账面原值		调整后账面值		评估价值			备注
						原值	净值	原值	净值	单价	原值	成新率%	
1	林州市李庄村锦绣花园对面怀顺综合楼南单元二楼北户房产	混合	2010	130.00						2542		330460	
2	林州市李庄村锦绣花园对面怀顺综合楼一号楼北数四间门面房	混合	2010	152.5						9632		1468880	
合计												1799340.00	

委托单位填表人： 填表日期：2019年9月10日

评估人员：张丽芳 张开封