

霸州市人民法院委托评估的
刘文科名下房产
市场价值评估项目
资产评估报告

冀岳诚评报字（2019）第 011 号

（共 1 册，第 1 册）

河北岳诚资产评估有限公司

2019 年 3 月 18 日

目 录

声 明	2
摘 要	4
资产评估报告	5
一、委托方、产权持有者及其他评估报告使用者	5
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、评估报告使用限制说明	11
十三、资产评估报告日	12
附 件	14

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、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专业人员提示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、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、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。

七、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

八、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有者申报并经其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

九、资产评估师已经对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；我们已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，

对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验,对已经发现的问题进行了如实披露。

十、本资产评估机构及资产评估师与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。

霸州市人民法院委托评估的
刘文科名下房产
市场价值评估项目
资产评估报告

摘 要

冀岳诚评报字（2019）第 011 号

我们接受霸州市人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，采用市场法，对霸州市人民法院委托评估的刘文科名下房产在评估基准日 2019 年 3 月 11 日的市场价值进行了评估。

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。

在评估过程中，河北岳诚资产评估有限公司对刘文科名下房产进行了必要的现场调查核实，对委托方提供的相关资料进行了核实、查证、估算、分析和调整等必要的资产评估程序，得出了委评资产在评估基准日的市场价值。

截止评估基准日 2019 年 3 月 11 日，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，霸州市人民法院委托评估的刘文科名下房产评估值为 88.70 万元。

根据中国评估准则规定，通常情况下评估报告的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2020 年 3 月 10 日使用本评估报告无效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

霸州市人民法院委托评估的
刘文科名下房产
市场价值评估项目
资产评估报告

冀岳诚评报字（2019）第 011 号

霸州市人民法院：

我们接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，采用市场法，对霸州市人民法院委托评估的刘文科名下房产在评估基准日 2019 年 3 月 11 日的市场价值进行评估。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者及其他评估报告使用者

（一）委托方：霸州市人民法院

（二）产权持有者：根据委托方提供的《廊房他证霸字第 32410 号》他项权利证书显示，房屋权利人为刘文科。

（三）其他评估报告使用者

本报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被任何第三方使用。

二、评估目的

因霸州市人民法院拟核实借款合同纠纷涉案刘文科名下房产价值之需要，委托河北岳诚资产评估有限公司对该行为涉及的涉案房产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象：借款合同纠纷涉案刘文科名下房产市场价值。

(二) 评估范围：借款合同纠纷涉案刘文科名下房产。

根据委托方提供的评估申报表。具体范围见下表：

他项权利证号	不动产权利人	房屋坐落	建筑面积	规划用途
廊房他证霸字第 32410 号	刘文科	霸州市兴华北路西侧阳光嘉苑小区 2-2-502 室	121.94	住宅

(三) 评估范围内实物资产状况：

纳入本次评估范围的房屋建筑物为霸州市兴华北路西侧阳光嘉苑小区 2-2-502 室房产，建筑面积 121.94 平方米，规划用途为住宅。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象的实际情况，确定本次资产评估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

本报告的评估基准日是 2019 年 3 月 11 日。

本报告的评估基准日由委托方确定。

本报告的评估基准日与 2018 冀 1081 执评 98 号司法技术委托书约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次资产评估工作中，所遵循的评估依据有以下主要内容：

(一) 主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议公布)；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修订)；

3. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(二) 准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财企(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. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
11. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。

(三) 行为依据

《2018冀1081执评98号司法技术委托书》

(四) 权属依据

委托方提供的《廊房他证霸字第32410号》他项权利证复印件。

(五) 取价依据

1. 《房屋完损等级评定标准》;
2. 《鉴定房屋新旧程度参考依据》;
3. 《最新资产评估常用数据与参数手册》;
4. 河北岳诚资产评估有限公司价格信息资料库相关资料;
5. 委托方申报资料及其他与评估有关的资料。

(六) 主要参考资料

1. 资产评估申报明细表;

2. 产权持有者相关历史资料;
3. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
4. 评估人员查询的相关市场价格信息;
5. 评估人员收集的其他与评估相关的资料。

七、评估方法

根据评估准则、法规及国际惯例,评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。评估时需要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

评估人员根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性,从而恰当选择评估方法。考虑评估对象在同一供需圈内存在较多类似交易案例的房地产,本次评估采用市场法,以市场法进行评估的房地产,其价值包含所占用的土地价值。

1.市场法是通过类似房地产的成交价格来求取评估对象价值方法;较具体地说,是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产,然后将它们与评估对象进行比较,对它们的成交价格进行适当的处理来求取评估对象价值的方法。

2.房地产评估计算公式为:

评估对象市场价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

交易情况因素修正:是指可比实例交易情况与被评估房地产交易情况的不同所影响的被评估房地产价格的差异。

交易期日修正:是指可比实例交易时间与被评估房地产价值分析基准日相差时间所影响的被评估房地产价格的差异。

区域因素修正:是指房地产所在地区或地段条件对房地产价格的影响差异。

个别因素修正：是指可比实例的个体状况与被评估房地产个体状况的不同所影响的被评估房地产价格的差异。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 2019年3月11日，与委托方就本次评估目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制定出资产评估工作计划。

2. 2019年3月11日，评估机构进入现场，开始了解情况，并按照《资产评估准则》及资产评估工作的需要，进行资产清查，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间是2019年3月11日。主要工作如下：

1. 听取有关人员介绍情况和委评资产的历史及现状，以及技术状态等情况。
2. 对委托方、产权持有者填报的资产评估明细表进行审核、鉴别，并与有关记录数据进行核对，对发现的问题作出调整。

3. 根据资产评估明细表，按评估准则的要求，对固定资产进行了100%的清查核实。

4. 查阅收集委评资产的产权证明文件。

5. 根据委评资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法。

6. 对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2019年3月11日至3月18日对所评资产审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估公司内部资产评估报告三级复核制度和程序对报告进行了反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

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

交易假设是假定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，是假定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，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 本次评估假设评估基准日后国家利率和汇率政策不发生重大变化；

3. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4. 本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5. 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、客观、公正的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用市场法，对纳入评估范围的房屋建筑物进行了评估，得出其在评估基准日 2019 年 3 月 11 日的结论如下：

委评资产账面值为 0 元，评估值 88.70 万元。详见下表：

资产评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本报告评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场假设原则确定的现行公允市场价格，没有考虑可能承担的特殊交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响；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它不可抗力对资产价格的影响。

（二）评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方提供，委托方对其真实性承担法律责任。

（三）本次评估采用的数据、报表及有关资料是由产权持有者提供的，产权持有者对其提供资料的真实性、完整性负责。

十二、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，用于其他目的无效。

（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) 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;

(四) 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;

(五) 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。

(六) 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。

(七) 评估结论是對待评估资产在评估基准日 2019 年 3 月 11 日市场价格的反映, 没有考虑可能承担的抵押、担保等事宜对评估值的影响;

(八) 评估结论的使用有效期: 根据《资产评估执业准则-资产评估报告》的相关规定, 评估结果使用有效期一年, 自评估基准日 2019 年 3 月 11 日起计算, 至 2020 年 3 月 10 日止。超过一年, 需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

评估报告日为二〇一九年三月一十八日。

(此页无正文)

资产评估师:

资产评估师:

河北岳诚资产评估有限公司

二〇一九年三月一十八日

附 件

- 1、2018 冀 1081 执评 98 号司法技术委托书；
- 2、《廊房他证霸字第 32410 号》他项权利证复印件；
- 3、委评资产照片；
- 4、资产评估师承诺函；
- 5、评估机构营业执照（复印件）；
- 6、资产评估师执业证（复印件）。