

林州市人民法院对王增强、徐庆林名下位于林州市开元办清华苑小区西区19幢1单元401号房产 市场价值资产评估报告书摘要

林州市人民法院：

河南永信资产评估事务所（普通合伙）接受林州市人民法院的委托，对委托人关于王伏山申请评估王增强、徐庆林名下位于林州市开元办清华苑小区西区19幢1单元401号房产在评估基准日2019年11月18日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

评估目的：委托人对王增强、徐庆林名下位于安阳市林州市开元办清华苑小区西区19幢1单元401号房产市场价值提供参考意见。

评估对象及范围：委托人委托评估的王增强、徐庆林名下位于林州市开元办清华苑小区西区19幢1单元401号房产，建筑面积为136.6M²

评估基准日：2019年11月18日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

评估结论：655680.00元 大写：人民币陆拾伍万伍仟陆佰捌拾元整

评估报告使用者应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托人及评估报告中列示的其他使用者为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

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

林州市人民法院对王增强、徐庆林名下位于林州市开元办清华苑小区西区19幢1单元401号房产 市场价值资产评估报告书

永信评报字〔2019〕112号

林州市人民法院：

河南永信资产评估事务所（普通合伙）接受林州市人民法院（以下简称委托人）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的评估方法及必要的评估程序，对委估资产实施了实地勘查、市场调查和评定估算，对委估资产在评估基准日所表现的市场价值作出了参考意见。现将资产评估情况和评估结果报告如下：

一、委托人、申请人、被申请人及相关当事人

委托人：林州市人民法院

申请人：王伏山，性别：男，民族：汉，出生：1974年8月23日，住址：河南省林州市临淇镇临淇村文化街308号，公民身份号码：410521197408233594。

被申请人：王增强，性别：男，民族：汉，出生：1975年9月18日，住址：河南省林州市茶店乡西域村向阳街99号。

被申请人：徐庆林，性别：女，民族：汉，出生：1977年11月27日，住址：河南省林州市兴林街6号院19号楼1单元401号。

委托人及其他评估报告使用人：委托人、申请人、被申请人及相关当事人

二、评估目的

本次评估的目的是委托人对王增强、徐庆林名下位于林州市开元办清华

苑小区西区 19 幢 1 单元 401 号房产市场价值提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次委估对象位于林州市开元办清华苑小区西区 19 幢 1 单元 401 号房产，房屋为砖混结构，总楼层 12 层，所在楼层为 4 层。每层一电梯一步梯，分南北两户，委估对象为北户，室内地面地板砖、墙乳胶漆，三室两厅一卫，其中两室朝西，一室朝北，客厅有造型、吊灯，通水、电、气、暖。

据委托人提供房地产权登记信息记载：不动产单元号：410581001010GB00001F00190012，业务号：201210160012，房屋所有权人：王增强、徐庆林，房地坐落：河南省安阳市林州市开元办清华苑小区西区 19 幢 1 单元 401 号，证件种类：身份证，证件号：410521197509183039, 410521197711270021，房屋共有情况：共同共有，登记类型：首次登记，登记原因：新建商品房，规划用途：成套住宅，房屋性质：市场化商品房，房屋结构：钢筋混凝土结构，所在楼层/总楼层：第 4 层/12 层，建筑面积：136.6 平方米，分摊建筑面积：19.69 平方米，竣工时间：2009.06.01，不动产权证书号：2012007574，登记时间：2012.11.03。纳入评估范围的资产与委托评估时确认的资产范围一致。

四、价值类型

考虑本次资产评估的特定目的，资产自身的功能利用方式和使用状态，以及评估时的市场条件等因素，本次评估中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。

五、评估基准日

经与委托人协商一致，本项目评估基准日确定为 2019 年 11 月 18 日，评

估中一切取价标准为评估基准日的有效价格标准。

六、评估假设

我们遵循独立、客观、公正、科学的工作原则，严格按照国家法律和法规进行评估操作，确保评估工作不受外界干扰和评估业务当事方的影响，科学合理地进行资产评估估算。

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：

(一) 交易假设：即假定所有委估资产已处在交易过程中，评估人员根据委估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(二) 环境假设：即假设委估资产所处社会环境及自然环境在可预见的未来不发生重大变化，国家现有政治、经济、法律及政策不做出重大调整，现行利率和税率不发生变化。

(三) 合法假设：指假设以评估对象的合法获得、合法使用、合法处分为前提进行评估。

(四) 委托人提供的资产资料真实、完整、有效。

(五) 假定委估资产在正常的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与正常经营情况保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

七、评估依据

(一) 法律法规依据

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

2、资产评估-基本准则（财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知）（财资[2017]43号）；

- 3、资产评估职业道德准则（中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知）（中评协[2017]30号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序（中评协关于印发《资产评估执业准则—资产评估程序》的通知）（中评协[2017]31号）；
- 5、资产评估执业准则—资产评估报告（中评协关于印发《资产评估执业准则—资产评估报告》的通知）（中评协[2017]32号）；
- 6、资产评估执业准则—不动产（中评协关于印发《资产评估执业准则—不动产》的通知）（中评协[2017]38号）；
- 7、资产评估价值类型指导意见（中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知）（中评协[2017]47号）；
- 8、资产评估执业准则—资产评估委托合同（中评协关于印发《资产评估执业准则—资产评估委托合同》的通知）（中评协[2017]33号）；
- 9、资产评估执业准则—资产评估档案（中评协关于印发《资产评估执业准则—资产评估档案》的通知）（中评协[2017]34号）；
- 10、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
- 12、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2007年10月28日）；
- 13、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990年5月19日）；
- 14、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部39号

令)；

15、其他相关的法律法规。

(二) 行为依据

1、委托人与我单位送达了《林州市人民法院司法鉴定委托书》；

(三) 产权依据

1、委托人提供的林州市不动产登记中心房地产权登记信息复印件。

(四) 取价依据

1、评估机构收集的有关询价资料和参数资料；

2、委托人提供的有关评估资料和数据

八、评估方法

依据资产评估准则的规定，评估方法通常有市场法、收益法和成本法。

市场法是指评估人员利用现实市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产现行市场价值的一种评估方法。采用市场法需具备的条件：一是要有一个充分活跃的公开市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；二是公开市场上要有可比的资产及其交易活动，参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。

收益法是通过估算被评估资产未来期间的预期收益并使用适当的折现率折成评估基准日现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定资产内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础进行评估，反应了资产对于所有者具有价值的本质方面。其适用的前提条件是：被评估资产的未来预期收益可以预测并且可以用货币来衡量；被评估资产的所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并且可以用货币来衡量；被评估资产的预期收益年限可以预测。

成本法是指评估人员首先估测委估资产的重置成本，然后估测委估资产

业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除从而得到资产价值的一种评估方法。

(二) 本次评估采用的方法

本次评估对象为住宅，根据此次评估目的，本次评估采用市场法进行评估。

市场法是指评估人员利用现实市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测从而得到资产价值。

九、评估过程

(一) 明确评估业务基本事项：

经与委托人协商，明确了评估目的、评估范围、价值类型、评估基准日等基本事项。

(二) 签订业务约定书：

委托人与我单位送达了《林州市人民法院司法鉴定委托书》。

(三) 编制评估计划：

本单位根据评估项目的具体情况，指派项目经理和项目组成员。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：

我单位评估人员于2019年11月18日会同委托人有关人员到委估资产座落地对评估对象进行勘察、核实，并对资产状况进行查看、记录。

(五) 收集评估资料：

根据评估工作的需要，评估人员收集了与本次评估相关的各种资料与信息。

(六) 评定估算:

在对委估资产进行现场勘查的基础上,评估人员运用所搜集到的各类资料,根据特定的评估目的,遵循公认的评估原则,按照严谨的评估程序,运用科学的评估方法,在对影响评估对象价值的因素进行综合分析的基础上,对评估对象在评估基准日的价值进行了测算和判定。

(七) 编制和提交评估报告:

项目经理召集项目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人提交资产评估报告。

十、评估结论

委托评估资产在持续使用前提下,在2019年11月18日表现的市场价值
评估结论: 655680.00元 大写: 人民币陆拾伍万伍仟陆佰捌拾元整

十一、特别事项说明

(一) 本“评估结论”系指我们对委估资产在评估基准日的外部经济环境前提下为报告所列明目的提出的价值参考意见,不应认为是对评估对象可实现价值的保证。

(二) 本次评估委托人提供委估资产房地产权登记信息复印件,我们是依据委托人提供的有关资料进行的,委托人对提供资料及资产的真实性、合法性、完整性、有效性负责;资产评估师执行评估业务的目的是对评估对象进行价值估算并发表参考意见,对评估对象权属确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,但不是对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

(三) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的前提下,根据公开市场原则确定的价值参考意见,没有考虑特殊交易方可能追加付出的价格等因

素对评估值的影响，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估值的影响。

(四) 本评估结论是对委估资产在评估基准日的市场价值提供参考意见，我单位对评估基准日以后资产数量、质量和价值发生的重大变化不负任何责任。

(五) 评估报告出具后，在评估结论有效期内，若发生重大期后事项，并对评估结论产生明显影响时，委托人不能直接使用评估结论，应及时委托评估机构重新确定评估值。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供本次评估目的使用，并根据有关法律规定发生法律效力。

(二) 本评估报告使用有效期按现行有关规定，自基准日起计算有效期为一年，即 2019 年 11 月 18 日至 2020 年 11 月 17 日。

(三) 评估报告的使用权归委托人所有，因委托人使用不当造成的后果与本公司和资产评估师无关。未经委托人许可，评估机构不得随意向他人提供和公开。

(四) 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。

十三、资产评估报告日期

资产评估报告日为二零一九年十一月二十八日。

评估机构签发人：申志东

资产评估师：



评估机构：河南永信资产评估事务所（普通合伙）



二〇一九年七月二十八日

房屋建筑物清查评估明细表

共1页第1页
金额单位：人民币元

委托单位名称：林州市人民法院

评估基准日：2019年11月18日

序号	不动产权证书号	权利人	座落	规划用途	建筑面积		市场价值
					(m ²)	(m ²)	
1	2012007574	王增强、徐庆林	河南省安阳市林州市开元办清华苑小区西区19幢1单元401号	成套住宅	136.60		655,680.00
合计					136.60		655,680.00

评估人员：张利娟、李红江