



河南广达资产评估事务所
Henan Guangda asset appraisal firm

评估报告

报告编号：广达评鉴字[2020]第 059 号

委托单位：内黄县人民法院

报告日期：二〇二〇年八月十三日



目 录

| | |
|---|----|
| 声明 | 2 |
| 资产评估报告摘要 | 3 |
| 资产评估报告正文 | 4 |
| 一、绪言 | 4 |
| 二、委托方、申请执行人、被执行人及委托方以外的其他资产评估报告使用人..... | 4 |
| 三、评估目的 | 4 |
| 四、评估对象和评估范围..... | 4 |
| 五、评估基准日 | 5 |
| 六、价值类型及定义 | 5 |
| 七、评估依据 | 5 |
| 八、评估方法 | 6 |
| 九、评估程序实施过程和情况..... | 7 |
| 十、评估假设 | 8 |
| 十一、评估结论 | 9 |
| 十二、特别事项说明 | 9 |
| 十三、评估报告使用限制说明 | 10 |
| 十四、评估报告日 | 11 |
| 资产评估报告备查文件目录 | 12 |

声 明

1、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。

2、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；委托人或者其他评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及其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。

3、本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。

4、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。

5、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或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。

6、资产评估机构及资产评估专业人员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。

7、资产评估专业人员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，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，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

8、本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



内黄县人民法院拟执行涉案资产 委评的袁蒲丽房产项目

资产评估报告摘要

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，应认真阅读资产评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

河南广达资产评估事务所接受内黄县人民法院的委托，就内黄县人民法院委评的袁蒲丽房产价值之经济行为，对所涉及的袁蒲丽房产在评估基准日2020年8月4日的市场价值和变现价值进行了评估。

评估对象和评估范围是袁蒲丽名下位于内黄县金地明珠小区12幢1单元9层903（南户）的住宅房。

评估基准日为2020年8月4日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用假设和公开市场假设为前提，即评估的资产是在公开市场价格标准下进行的，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法对该房产进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出袁蒲丽的房产在评估基准日2020年8月4日的评估结论为：市场价值¥577,523.00元，变现价值¥490,895.00元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。本报告评估结果使用有效期一年，即自2020年8月4日至2021年8月3日使用有效。

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全文。



内黄县人民法院拟执行涉案资产 委评的袁蒲丽房产项目 资产评估报告

广达评鉴字[2020]第059号

一、绪言

内黄县人民法院：

河南广达资产评估事务所接受内黄县人民法院的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用市场法评估，按照必要的评估程序，对内黄县人民法院拟执行涉案资产之经济行为所涉及的袁蒲丽的房产在评估基准日2020年8月4日的市场价值和变现价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托方、申请执行人、被执行人及委托方以外的其他资产评估报告使用者

(一) 委托方：内黄县人民法院

委托方参与人员：宋荣文、张永攀

(二) 申请执行人：中国平安财产保险股份有限公司，住所地：深圳市福田区益田路5033号平安金融中心12、13、38、39、40层。法定代表人：孙建平，职务：董事长。

(三) 被执行人：袁蒲丽，女，1981年2月17日出生，汉族，住内黄县金地明珠小区。

(四) 委托方以外的其他资产评估报告使用者

委托方以外的其他资产评估报告使用者包括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。

三、评估目的

为委托方拟执行涉案资产提供市场价值和变现价值的参考依据。

四、评估对象和评估范围



评估对象和评估范围是委托方委评的袁蒲丽名下的房产项目,房屋位于内黄县金地明珠小区12幢1单元9层903(南户)。框剪结构,总层数17层,地上16层,地下1层,所在层数9层。建筑面积119.57M²,房屋用途住宅房,外墙涂料,入户防盗门,三室二厅二卫,全封闭阳台,两部电梯,中户,毛坯房未装修,有物业。附近楼盘:众恒翡翠城、水木清华、润园、浩创领秀城等,学校有内黄县第一中学,毗邻内黄公园,紧邻枣乡大道、人民路,附近路网密集,交通便利,附近有超市、酒店、商场等。

五、评估基准日

资产评估是对某一时点的资产状况提出价值结论,为使评估基准日与评估目的实现日尽量接近,委托方根据实际情况选择现场勘察日2020年8月4日作为评估基准日。

本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。此基准日是委托方在综合考虑资产所有方的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、价值类型及定义

根据本次评估的评估目的和评估对象的具体情况,本次评估结果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。

七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规,以及在评估中参考的文件资料主要有:

(一) 法规依据

1、河南省高级人民法院关于“对外委托评估拍卖相关问题”的通知(豫高法(2014)151号);

2、《中华人民共和国资产评估法》

3、其他有关法律、法规和规章制度等。

(二) 准则依据

1、财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知;



- 2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知；
- 3、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知；
- 4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知；
- 5、中评协关于印发《资产评估准则——资产评估委托合同》的通知；
- 6、中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知；
- 7、中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知。

（三）产权依据

- 1、委托方提供的商品房买卖合同复印件；
- 2、其他与委估房产有关的证明资料。

（四）取价依据

- 1、市场询价；
- 2、其他相关的评估参考资料。

（五）参考资料及其它

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 2、评估人员现场勘查、核实资料；
- 3、其他与委托评估资产有关的证明资料。

八、评估方法

（一）评估方法简述

评估方法是实现评定估算资产价值的技术手段，评估方法按分析原理和技术路线不同归纳为三种基本方法，即市场法、收益法和成本法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法：是指利用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，以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

收益法：是通过测算被评估资产未来收益的现值，来计算资产的评估价值的各种评估方法总称。

成本法：先估算被评估资产的重置成本，然后估算被评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而得到被评估资产价

值的各种评估方法总称。

（二）选择评估方法的理由

针对本次委托方的评估目的，根据房产用途及市场交易信息，我们结合实际情况，经过反复分析，我们认为委估房产采用市场法计算得出市场价值较为合理。

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、资产状况等因素修正，得出被估资产在评估基准日的市场价值。

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；

鉴于本次评估目的，评估人员先对评估对象采用适当的方法进行评估测算得出其公允价值，然后考虑在面临拍卖状态下的市场因素、个别因素及资产特点等情况后得出的变现系数，公式如下：

变现价值=资产公允价值×变现系数。

九、评估程序实施过程和情况

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

（一）评估准备阶段

评估人员与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

（二）现场评估阶段

- 1、查阅收集委估对象相关的产权证明文件；
- 2、根据委估对象的实际状况和特点，确定具体评估方法；
- 3、对评估对象在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评定估算汇总



评估人员对资产评估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。项目负责人汇总评估结果,再依据评估工作底稿,组织撰写资产评估报告书及评估说明,并进行复核;编制内部审核工作底稿,提交上级审核人员进行分级审核,再根据审核意见进行修订。

(四) 提交报告

在上述工作基础上,在全面考虑有关意见后,按评估机构内部审核、修订的结果,出具正式资产评估报告书。

十、评估假设

评估假设是对要进行评定估算的对象做出合乎逻辑的假定说明。本次评估,当为委托方拟执行涉案资产提供市场价值参考依据时,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作出理智的判断。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、评估报告中所依据的由委托方提供的法律和相关经济行为文件、产权资料,以及技术、经营等评估相关文件、资料,其真实性和准确性由委托方负责。我们未向有关部门核实,亦不承担与评估对象所涉及资产产



权有关的任何法律事宜。

2、除本报告已有的特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经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因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序对袁蒲丽房产在评估基准日的市场价值和变现价值作出了公平评估。

河南广达资产评估事务所通过市场法评估计算，袁蒲丽房产在评估基准日2020年8月4日的市场价值为¥577,523.00元（大写：人民币伍拾柒万柒仟伍佰贰拾叁元整）；变现价值为¥490,895.00元（大写：人民币肆拾玖万零捌佰玖拾伍元整）。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允价值，但未考虑以下因素：1. 交易费用、过户费用、地下室及车位价值，2. 将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；3. 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；4. 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。当前述评估目的、评估条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

（二）本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下由本评估机构做出的，本评估机构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托人及被评估单位或其他当事人无任何利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。本评

估机构及资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托人提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任。

(四)对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托人进行资产评估委托时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

(五)本报告中，我们的责任是对评估对象于评估基准日之市场公允价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。我们对委托人和被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和被评估单位负责。

(六)本报告仅供委托人为本报告所述之评估目的使用。评估报告书的使用权归委托人所有，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上，也不得用于本报告所述评估目的之外的其他目的；

(七)本次评估按照评估目的和要求进行评估并提供给委托方使用，即为执行拍卖、变现提供价值参考。若改变评估目的及使用条件需向本机构咨询后做出必要的修正甚至重新评估。

十三、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告仅供评估报告使用者用于评估报告书载明的评估目的。

(二)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三)本评估报告是一个完整的有机体，单独使用评估报告的一部份或支解使用评估报告是错误的、无效的。

(四)本报告含有若干附件，附件与正文具有同等法律效力。本报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(五)本报告仅在上述评估目的及评估基准日成立。根据国家有关部门



的规定，评估结果使用的有效期为一年，即从2020年8月4日至2021年8月3日，超过一年，需重新进行资产评估。

(六)评估基准日后，报告使用有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

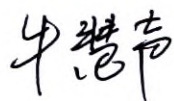
(七)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(八)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；

(九)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。

十四、评估报告日

评估报告日为专业意见形成日：2020年8月13日。

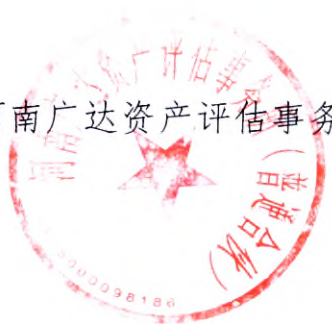
法定代表人： 

资产评估师：



河南广达资产评估事务所

资产评估师：



2020年8月13日



资产评估报告备查文件

- 一、资产评估明细表
- 二、商品房买卖合同复印件
- 三、河南广达资产评估事务所营业执照复印件
- 四、河南广达资产评估事务所资格证书复印件
- 五、资产评估师资格登记卡复印件

固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4-6-1
第1页, 共1页

评估基准日: 2020年8月4日

委托单位: 内黄县人民法院 (袁蒲丽)

金额单位: 人民币元

| 序号 | 合同编号 | 权利人 | 建筑物名称 | 结构 | 计量单位 | 建筑面积 m ² 或m ³ | 账面价值 | | 评估价值 | | 备注 | |
|-----|----------------|-----|------------------------------|----|----------------|--|------|----|------------|------|------------|------|
| | | | | | | | 原值 | 净值 | 市场价值 | 变现率% | | 变现价值 |
| 1 | 2016-JDMZ-1007 | 袁蒲丽 | 金地明珠城12幢 1单元9层903 (南户) | 框剪 | m ² | 119.57 | | | 577,523.00 | 85 | 490,895.00 | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 合 计 | | | | | | | | | 577,523.00 | | 490,895.00 | |

评估人员: 牛慧声 陈文荣

商品房买卖合同

(合同编号 2016-JDM2-1007)

合同双方当事人:

出卖人: 内黄县金地房地产开发有限公司

注册地址: 内黄县东平路北段

注册号: _____

企业资质证书号: _____

法定代表人: _____ 联系电话: _____

邮政编码: 454100

委托代理人: _____ 地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

委托代理机构: _____

注册地址: _____

营业执照注册号: _____

法定代表人: _____ 联系电话: _____

邮政编码: _____

买受人: 袁蒲丽

【本人】【法定代表人】姓名: 袁蒲丽 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】 410221198102170023

地址: 河南省内黄县城关镇石南东10段202号

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第 12 【幢】【座】 1 【单元】19【层】
1030南21 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 框剪 结构，层
高为 3.0米，建筑层数地上 16 层，地下 1 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

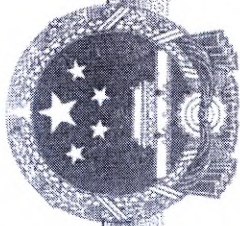
该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 119.17 平方米，
其中，套内建筑面积 x 平方米，公共部位与公用房屋分摊
建筑面积 x 平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑
面积构成说明见附件二）。

x

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房
价款：

1. 按建筑面积计算，该商品房单价为（ 人民 币）每平方米



统一社会信用代码
91410503551631992H

营业执照

(副本) 1-1

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统',
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。



名称 河南广达资产评估事务所 (普通合伙)

成立日期 2010年03月11日

类型 合伙企业

合伙期限 2010年03月11日至2060年03月11日

执行事务合伙人 牛慧声

主要经营场所 安阳市北关区东工路与人民大道交口东北角华珍国际B区3层

经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估, 以及相关的咨询业务; 资产评估 (财政部门监管的资产评估)、土地评估、房地产评估、旧机动车评估服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

此复印件仅供: 广达评鉴字(20)第10号
用途, 无效复印, 法律责任



登记机关

2020年06月17日

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

河南省资产评估机构备案证明

根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的规定，河南广达资产评估事务所（普通合伙）已在河南省财政厅备案。备案后机构需持续符合以上法律和规章规定的有关条件。资产评估机构主要信息如下：

机构名称：河南广达资产评估事务所（普通合伙）

法定代表人（执行事务合伙人）：牛慧声

住 所：安阳市北关区东工路与人民大道交叉口东北角华珍国际B区3层

统一社会信用代码：91410503551631992H 评估机构代码：41100004

首次备案公告号：豫财企〔2018〕3号 首次备案日期：2016年12月1日

连续从业原批准文号：豫财企〔2010〕11号 连续从业原批准日期：2010年2月8日

证明有效期：自2019年4月30日至2021年4月30日

查询网址：<http://cx.cas.org.cn/>



复印件仅供：达华签字[20]第05号
再次复印，无效



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：牛慧声

性别：女

登记编号：41000507

单位名称：河南广达资产评估事务
所(普通合伙)

初次执业登记日期：2001-11-05

年检信息：通过(2020-06-09)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

复印件
广达评登字[2020]第059号
依据，再次复印

本人签名：牛慧声

本人印鉴：



打印日期：2020-06-18



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://www.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈文荣

性别：男

登记编号：41060087



单位名称：河南广达资产评估事务
所(普通合伙)



初次执业登记日期：2006-08-23

年检信息：通过 (2020-06-09)

所在行业组织：中国资产评估协会

(扫描二维码，查询评估师信息)

此复印件仅用于广达评估2020年检使用，再次复印，使用无效

本人签名：陈文荣

本人印鉴：



打印日期：2020-06-18

