

林州市人民法院对苏文平名下位于河南省安阳市 汤阴县长虹路西段南侧（权证号 2015002104 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，对委托方关于石梦雷申请评估苏文平名下位于河南省安阳市汤阴县长虹路西段南侧（权证号 2015002104 号）房产在评估基准日 2019 年 9 月 9 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：委托方对苏文平名下位于河南省安阳市汤阴县长虹路西段南侧（权证号 2015002104 号）房产司法拍卖确定拍卖保留价市场价值提供参考意见。

评估对象及范围：委托方委托评估的苏文平名下位于河南省安阳市汤阴县长虹路西段南侧（权证号 2015002104 号）房产，建筑面积为 630.00M²

评估基准日：2019 年 9 月 9 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法、成本法

评估结论：1937300.00 元 大写：人民币壹佰玖拾叁万柒仟叁佰元整

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方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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

目 录

声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	4
一、委托方及其他评估报告使用者概况.....	4
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围.....	4
四、价值类型及其定义.....	5
五、评估基准日.....	5
六、评估假设.....	5
七、评估依据.....	6
八、评估方法.....	8
九、评估过程.....	9
十、评估结论.....	10
十一、特别事项说明.....	10
十二、资产评估报告使用限制说明.....	11
十三、资产评估报告日.....	12
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	13

声 明

1、资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任。我们与本次评估对象没有任何利害关系，也与相关当事方没有任何利害关系或偏见。

2、本评估报告中陈述的事项是我们根据在执业过程中掌握的事实，基于在评估过程中收集的资料进行描述，是客观、真实的。委托方提供材料的真实性、合法性、完整性和产权归属以及引起的其他事宜是委托方的法律责任。我们只是对评估程序、操作规范、采用评估方法的公允性负责。

3、本评估报告中的分析、意见和结论是我们基于公平原则下得出的，没有以预先设定的价值作为评估结论，但受报告中已载明的评估假设和限制条件的限制。委托方和相关部门在使用本评估报告时，应关注评估报告的特殊事项说明和使用限制说明。

4、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露可能存在利用其他机构报告的情形。

5、本评估报告和所披露的评估结论是相关经济行为实现的参考依据，但仅限于报告中载明的评估报告使用者于评估报告所载明的评估目的和用途下，于评估结论使用有效期内使用。

6、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘查，并对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但无法对评估对象权属的真实性做任何形式的保证。

林州市人民法院对苏文平名下位于河南省安阳市 汤阴县长虹路西段南侧（权证号 2015002104 号） 房产市场价值资产评估报告书

永信评报字〔2019〕99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（以下简称委托方）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、委托方、申请人、被申请人及相关当事人

委托方：林州市人民法院

申请人：石梦雷，性别：男，民族：汉，出生：1994年1月1日，住址：河南省林州市姚村镇柳滩村486号，公民身份号码：410521199401018110

被申请人：苏文平，女，1984年7月20日生，汉族，住汤阴县韩庄镇曹庄村52号。

评估报告使用者：委托方、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方对苏文平名下位于河南省安阳市汤阴县长虹路西段南侧（权证号 2015002104 号）房产司法拍卖确定拍卖保留价市场价值提供参考意见。

三、评估范围及对象

本次委估对象位于河南省安阳市汤阴县长虹路西段南侧（权证号 2015002104 号）。

据委托方提供资料记载：权证号：2015002104，业务类型：所有权，权利人：苏文平，坐落：河南省安阳市汤阴县长虹路西段南侧，建筑面积：630.00 平方米，用途：住宅，权利状态：现势，权利限制：查封、抵押。汤阴房权证汤阴县字第 2015002104 号，房屋所有权人：苏文平，共有情况：单独所有，房屋坐落：汤阴县长虹路西段南侧，登记时间：2015-12-04，房屋性质：存量房，规划用途：住宅，总层数：4，建筑面积：630.00 平方米，土地状况：出让。汤国用（2015）第 2301-03-2 号，土地使用权人：苏文平，坐落：汤阴县长虹路西段南侧，地类（用途）：住宅，使用权类型：出让，使用权面积：150M²，终止日期：2071.10.13.经现场勘查：评估对象为 4 层，南北朝向，室内有内楼梯，地面贴有地板砖和木地板，墙面贴有壁纸，室内吊顶。纳评估范围的资产与委托评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

经与委托方协商一致，本项目评估基准日确定为 2019 年 9 月 9 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定估算。

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）委托方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、委托方与我单位送达了《司法鉴定委托书》；

(三) 产权依据

1、委托方提供的土地使用权证复印件、房产证复印件、汤阴县不动产登记中心不动产信息查询情况表等。

(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、委托方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，土地使用权类型为出让，根据此次评估目的，本次评估采用市场法和成本法进行评估。

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资产现行市场价值的一种评估方法。

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。

九、评估过程

（一）明确评估业务基本事项：

经与委托方协商，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：

委托方与我单位送达了《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9月9日会同委托方有关人员到委估资产座落

独立、客观、公正

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方提交资产评估报告。

十、评估结论

委托评估资产在持续使用前提下，在 2019 年 9 月 9 日表现的市场价值评估结论：1937300.00 元 大写：人民币壹佰玖拾叁万柒仟叁佰元整。

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) 本次评估委托方提供委估资产产权证明复印件，我们是依据委托方提供的有关资料进行的，委托方对提供资料及资产的真实性和完整性、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拍卖价值提供参考意见，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，委托方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、评估报告法律效力及使用限制说明

(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。

(三) 评估报告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公司和资产评估师无关。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供和公开。

(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、评估报告提出日期

本评估报告提出日为二零一九年十月十六日。

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）

二零一九年十月十六日



