

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告。

林州市人民法院：

安阳新兴资产评估事务所有限责任公司接受林州市人民法院委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对查封的张爱生所有的位于林州市京林理想城8号楼2单元1602号房产，在评估基准日2020年9月7日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据司法鉴定委托书，本评估报告的目的是接受林州市人民法院委托，对查封的张爱生所有的位于林州市京林理想城8号楼2单元1602号房产进行价值评估，为资产拍卖底价提供价值参考依据。

评估对象：查封的张爱生所有的位于林州市京林理想城8号楼2单元1602号房产。

评估范围：查封的张爱生所有的位于林州市京林理想城8号楼2单元1602号房产。委估的房屋建筑物建成于2012年，位于16层，共18层，建筑面积132.27平方米，结构为框剪结构，南北朝向，用途为住宅，普通装修。

根据委托方提供的房地产抵押合同显示，林州市京林理想城8号楼2单元1602号房产，建筑面积132.27平方米，抵押人：张爱生，共有人：郝玉红，抵押权人：中国银行股份有限公司林州支行，抵押期限至2030年10月9日。

委托评估对象和评估范围与林州市人民法院司法鉴定委托书要求的评估对象和评估范围一致。

评估基准日：2020年9月7日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

评估结论：在评估基准日 2020 年 9 月 7 日，林州市人民法院委估的位于林州市京林理想城 8 号楼 2 单元 1602 号房产评估值为：

金额单位：人民币元

委估资产名称	面积	评估价值	变现折扣率	变现价值
林州市京林理想城 8 号楼 2 单元 1602 号	132.27M2	667,567.00	20%	534,054.00
合计		667,567.00		534,054.00

具体评估结果见资产评估明细表。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用者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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解评估业务的详细情况及正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

林州市人民法院委托
对林州市京林理想城 8 号 2 单元 1602 号
房产价值评估项目
资产评估报告书

新兴评鉴字[2020]第 0901 号

林州市人民法院：

安阳新兴资产评估事务所有限责任公司接受林州市人民法院委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对查封的张爱生所有的位于林州市京林理想城 8 号楼 2 单元 1602 号房产，在评估基准日 2020 年 9 月 7 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、委托人、产权持有人和司法鉴定委托书约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人：林州市人民法院

（二）产权持有人：张爱生、郝玉红

（三）司法鉴定委托书约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告仅供林州市人民法院及国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据司法鉴定委托书，本评估报告的目的是接受林州市人民法院委托，对查封的张爱生所有的位于林州市京林理想城 8 号楼 2 单元 1602 号房产进行价值评估，为资产拍卖底价提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

查封的张爱生所有的位于林州市京林理想城 8 号楼 2 单元 1602 号

房产。

（二）评估范围

查封的张爱生所有的位于林州市京林理想城8号楼2单元1602号房产。委估的房屋建筑物建成于2012年，位于16层，共18层，建筑面积132.27平方米，结构为框剪结构，南北朝向，实际用途为住宅，普通装修。

根据委托方提供的房地产抵押合同显示，林州市京林理想城8号楼2单元1602号房产，建筑面积132.27平方米，抵押人：张爱生，共有人：郝玉红，抵押权人：中国银行股份有限公司林州支行，抵押期限至2030年10月9日。

委托评估对象和评估范围与林州市人民法院司法鉴定委托书要求的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定本次评估对象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

本项目评估基准日是2020年9月7日。

评估基准日是现场勘察日期。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 林州市人民法院司法鉴定委托书；
2. 河南省林州市人民法院民事判决书（2018）豫0581民初1032号；
3. 河南省林州市人民法院执行裁定书（2019）豫0581执恢253号；

4. 司法拍卖申请书；

5. 其他相关资料。

（二）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. 《资产评估行业财政监督管理办法（2019年修改）》（中华人民共和国财政部令第97号）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议）；

5. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

6. 《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）。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

6. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

7. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

8. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

10. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）。

（四）权属依据

根据委托方提供的房地产抵押合同。

(五) 取价依据

1. 评估人员从公开市场收集到的相关估价信息；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

根据房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法评估。

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行交易日期修正；
- (6) 进行区位状况修正；
- (7) 进行实物状况修正；
- (8) 进行权益状况修正；
- (9) 求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

房地产市场价值 = 可比实例价格 $\times$ (委估对象交易情况指数 / 比较案例交易情况指数) $\times$ (委估对象交易日期房地产价格指数 / 比较案例交易日期房地产价格指数) $\times$ (委估对象区位状况条件指数 / 比较案例区位状况条件指数) $\times$ (委估对象实物状况条件指数 / 比较案例实物状况条件指数) $\times$ (委估对象权益状况条件指数 / 比较案例权益状况条件指数)



八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于2020年9月4日至2020年9月9日对纳入此次评估范围 of 资产进行了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）评估准备

2020年9月4日，林州市人民法院下达了司法鉴定委托书，司法鉴定委托书就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项进行了确认。签订司法鉴定委托书，确定项目负责人，编制评估计划表。

（二）现场调查

2020年9月7日，在林州市人民法院的组织下，我公司评估人员及相关当事人对林州市京林理想城8号楼2单元1602号房产开展现场核实工作。

（三）资料收集

评估鉴定人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括从委托方获取的资料，以及从其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（四）评定估算

评估鉴定人员针对资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（五）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托方就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1.假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设评估基准日后委估资产在存续状态下持续使用。

3.假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。

4.假设委估资产所处的市场条件为公开交易市场。

5.本次评估以委估资产产权明确为假设前提。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

在评估基准日 2020 年 9 月 7 日，林州市人民法院委估的位于林州市京林理想城 8 号楼 2 单元 1602 号房产评估值为：

金额单位：人民币元

委估资产名称	面积	评估价值	变现折扣率	变现价值
林州市京林理想城 8 号楼 2 单元 1602 号	132.27M2	667,567.00	20%	534,054.00
合计		667,567.00		534,054.00

具体评估结果见资产评估明细表。

十一、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）评估结论是安阳新兴资产评估事务所有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）委托方提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托方应对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责。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。

(三) 根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托方和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；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，不代表对评估对象的法律权属提供任何确认和保证。本资产评估报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方负责并承担相应的责任。

(四) 本次评估未考虑评估对象尚未支付的负债及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，提请报告使用方关注。

(五) 本报告为初始报告，报告结论仅供林州市人民法院参考使用，相关当事人如对此报告结论有异议，可另请评估机构重新进行评估。

(六) 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(七) 本次评估的房产于 2012 年 10 月 9 日抵押于中国银行股份有限公司林州支行，提请报告使用人关注该房产的权属情况。

(八) 本次评估由于被申请人的不配合导致现场调查受限，未能对评估房产内部构造进行现场调查，内部结构按照当事人描述为依据。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 除委托方、司法鉴定委托书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。

(三) 资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、

行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名或盖章并加盖评估机构公章后方可正式使用。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

（五）委托方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师不承担责任。

（六）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外。

（七）本资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的评估目的有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2020 年 9 月 9 日。

资产评估师签名或盖章



资产评估师签名或盖章



安阳新兴资产评估事务所有限责任公司

二〇二〇年九月九日

资产评估报告附件

附件一、资产评估结果明细表；

附件二、林州市人民法院司法鉴定委托书；

附件三、安阳新兴资产评估事务所有限责任公司资产评估机构
备案证明复印件；

附件四、安阳新兴资产评估事务所有限责任公司营业执照副本
复印件；

附件五、安阳新兴资产评估事务所有限责任公司评估人员资格
证书复印件。

固定资产-----房屋建筑物评估清查明细表

产权持有人: 张爱生 郝玉红			评估基准日: 2020年9月7日			金额单位: 人民币元					
序号	建筑物名称	详细地址	用途	结构	层数	建筑面积m2	建成年月	评估价值	变现折扣率	变现价值	备注
1	京林理想城	林州市京林理想城8号楼 2单元1602号	住宅	框剪	16/18	132.27	2012年	667,567.00	20%	534,054.00	

填表人: 刘文翠

评估人员: 申广平 赵麦丰