

林州市人民法院委托对查封的赵双平、侯海江名下的凤宝新村
4幢3单元602号房产及阁楼价值评估项目

评估报告摘要

豫四方评鉴【2020】032号

林州市人民法院:

河南四方瑞恒房地产资产评估有限公司接受贵院委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用适当的评估方法,按照必要的评估程序,对查封的赵双平、侯海江名下的位于林州市开元办长安路与林虑大道交叉口东北视角凤宝新村4幢3单元602号房产及阁楼在评估基准日2020年8月12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:为林州市人民法院司法执行涉及房产及阁楼提供财产处置参考价

评估对象及范围:林州市开元办长安路与林虑大道交叉口东北视角凤宝新村4幢3单元602号房产及阁楼(分摊土地使用权面积及室内装饰装修价值,不包含室内可移动的家具家电及其他债权债务、特许经营权等)

评估基准日:2020年8月12日,该时点为现场勘察日。

价值类型:市场价值

评估方法:市场法、收益法

评估结论:在评估基准日2020年8月12日,林州市人民法院委评的司法执行涉及的房产及阁楼财产处置参考价的评估结论为:RMB496,600.00元(大写:人民币肆拾玖万陆仟陆佰元整)。

评估结果的详细情况见资产评估明细表。

特别事项说明:

- 1、现场调查时,评估对象中的阁楼对外出租中。
- 2、委托方提供的与本次评估有关的所有资料,是编制本报告的基础,如资料与事实不符,将可能造成评估结果失实。
- 3、本次评估未考虑抵押、担保、查封、涉诉和其他优先受偿权对评估结论影响。

本评估报告仅供委托方及评估报告中列示的其他使用者在本次评估目的下参考使用。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。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 8 月 12 日起至 2020 年 8 月 11 日止。

重要提示：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。

林州市人民法院委托对查封的赵双平、候海江名下的凤宝新村
4幢3单元602号房产及阁楼价值评估项目

资产评估报告

豫四方评鉴【2020】032号

林州市人民法院:

河南四方瑞恒房地产资产评估有限公司接受贵院委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用适当的评估方法,按照必要的评估程序,对查封的赵双平、候海江名下的位于林州市开元办长安路与林虑大道交叉口东北视角凤宝新村4幢3单元602号房产及阁楼在评估基准日2020年8月12日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方及评估相关方概况

- 1、委托方:林州市人民法院
- 2、申请人:靳新丽,女,汉族,出生:1977年4月12日,住址:河南省安阳市文峰区大院街49号院28号,公民身份证号:410526197704129582。
- 3、被执行人:侯海江,男,汉族,出生:1964年11月12日,住址:河南省林州市临淇镇李家寨自然村181号,公民身份证号:410521196411123519。
- 4、被执行人:赵双平,女,汉族,出生:1965年4月13日,住址:河南省林州市临淇镇李家寨自然村181号,公民身份证号:410521196504133580。

二、评估目的

林州市人民法院需确定司法执行涉及的房产及阁楼财产处置的参考价,特委托评估机构对申报的赵双平、候海江名下的林州市开元办长安路与林虑大道交叉口东北视角凤宝新村4幢3单元602号房产及阁楼进行评估。

本次资产评估的目的是:确定因司法执行涉及的房产及阁楼财产处置的价值,为林州市人民法院司法执行提供财产处置参考价。

三、评估对象和评估范围

评估对象和范围为林州市开元办长安路与林虑大道交叉口东北视角凤宝新村4幢3单元602号房产及阁楼(分摊土地使用权面积及室内装饰装修价值,不包含室

内可移动的家具家电及其他债权债务、特许经营权等)。

1、权益状况:

提供的个人房屋信息查询情况表显示:

查询对象: 侯海江, 公民身份证号: 410521196411123519; 赵双平, 公民身份证号: 410521196504133580。不动产权证号: 20180001250, 业务类型: 所有权, 权利人: 侯海江、赵双平, 坐落: 河南省安阳市林州市开元办长安路与林虑大道交叉口东北视角凤宝新村 4 幢 3 单元 602 号, 建筑面积: 147.06 m², 用途: 成套住宅, 套数: 1, 权利状态: 现势, 权利限制: 抵押, 限制备注: 抵押给靳新丽。

评估对象所在宗地基本信息: 不动产类型: 土地, 宗地面积: 21842.05 m², 权利类型: 国有建设用地使用权, 权利类型: 出让, 权利设定方式: 地表。

2、实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象坐落于林州市开元办长安路与林虑大道交叉口东北视角凤宝新村 4 幢, 所在宗地呈规则四边形, 宗地四至: 东邻逆河头村, 南邻太阳城小区, 西临长安路, 北邻长安嘉惠苑小区。

宗地外土地开发程度为七通“七通一平(通路、上水、下水、通讯、通电、通气、通暖及场地平整)”。

(2) 建筑物实体状况

评估对象房屋总层数为 6 层, 所在层数为 6 层(含阁楼), 南北朝向, 建成于 2012 年。估价对象所在单元为一步梯两户, 该估价对象处于第 6 层东户, 户型为 4 室 2 厅 2 卫。建筑物维护保养状况较好。

装修状况: 建筑物外墙立面贴外墙砖, 入户门为单层防盗门, 塑钢窗; 室内客厅及卧室: 地面地板砖, 墙面及顶乳胶漆, 卫生间地面地板砖, 墙面贴瓷砖到顶, 顶面吊顶。

配套设施: 水、电、天然气、集中供暖。

阁楼户型为 2 室 1 厅 1 卫, 坡屋顶, 入户门为单层防盗门, 塑钢窗; 室内客厅及卧室: 地面地板砖, 墙面及顶乳胶漆, 卫生间地面地板砖, 墙面贴瓷砖未到顶, 顶面乳胶漆。内部配套设施包括水、电、暖。

3、区位状况

估价对象位于：林州市开元办长安路与林虑大道交叉口东北视角凤宝新村4幢3单元602号。

交通：评估对象所在区域内道路路网较密集，对外交通长安路、林虑大道，附近有林州2路等公交经过，交通便捷。

环境：评估对象所在区域内建筑物密度适中，周边有长安嘉惠苑、太阳城、长安桂花居、京科龙湾等住宅小区，学校有嘉惠幼儿园、中科院幼儿园、林州市第二实验小学、林州市林虑中学，附近有林州市人民公园、义乌·嘉和建材大市场、林州市脑血管病医院、仟禧堂药店、中国工商银行自助银行(林州公务员小区)等，公共配套设施较完备，生活较便利。区域内道路交通、供水、供电、供气、通信等市政基础设施较完善。

评估对象位置图



评估对象和评估范围与委托方委托的对象和范围一致,且已经相关当事方确认。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的,结合评估对象的特点,确定本次评估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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2020 年 8 月 12 日。该评估基准日依据现场勘查日确定。

本次评估资产为评估基准日实际存在的资产，资产状况为评估基准日实际存在的状况，取价标准为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据：

（一）经济行为依据

- 1、林州市人民法院司法鉴定委托书。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《人民法院委托评估工作规范》；
- 3、《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》；
- 4、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）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、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35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、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33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、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协[2019]

14号)；

11、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 权属依据

- 1、个人房屋信息查询情况表；
- 2、宗地基本信息。
- 3、其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、评估基准日中国人民银行公布的贷款利率；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、市场询价资料；
- 4、评估人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料。

(六) 参考资料及其他

- 1、评估拍卖申请书复印件；
- 2、安阳仲裁委员会裁决书(2019)安仲案字第175号；
- 3、河南省安阳市中级人民法院执行裁定书(2019)豫05执576号；
- 4、河南省安阳市中级人民法院执行裁定书(2019)豫05执576号之一。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

按照《资产评估准则》和有关评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和成本法等三种方法。评估过程中根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种方法的适用性，恰当选择一种或多种方法进行评估。

市场法是指利用市场上相同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被评估资产价值的一种评估方法。市场法以市场实际交易案例为参照来评价评估对象的现行公允清算价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。采用市场法评估必须具备以下前提条件：一是需要有一个活跃的公开市场，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。

成本法是指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本扣减各种贬值损耗来确定被评估资产价值的方法。

（二）本次评估采用的方法

按照国家有关法律、法规及资产评估准则的要求，根据估价对象所在区域的房地产市场状况、估价基础资料的可用性和估价对象的性质、特点等因素，以及在实地查勘的基础上，确定本次评估采用比较法、收益法进行评估，主要理由如下：

1、选用的评估方法及理由

（1）、估价对象合法用途为住宅用房，于价值时点近期内此类住宅在同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，房地产市场上类似交易实例较多，易于搜集，故本次评估首选比较法；

（2）、估价对象周边市场上有较多同类型房屋出租的可比案例，市场租金较易收集，本次估价可以选用收益法。

2、未选用的评估方法及理由

理论上对居住类房地产估价也可以采用成本法，但考虑到估价对象属于成熟居住区住宅楼一套，其土地取得成本及分摊比例、开发利润等重要数据不易搜集掌握，故本次不宜采用成本法进行估价。

（三）选用的估价方法及定义

市场法评估房产的基本思路是：根据替代原理，将被评估房产与类似房产在基准日时点近期的交易价格进行比较分析，通过对交易情况、交易日期、区域因素、房屋状况等因素对交易价格进行适当修正，得出被评估房产在评估基准日的价值。

基本公式为：

$$P = P_b \times A \times B \times C \times D$$

符号含义：

P - 被评估房产的评估值

Pb - 可比交易案例价格

A - 交易情况修正系数

B - 交易日期修正系数

C - 区域因素修正系数

D - 房产状况修正系数

收益法是求取评估对象的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法，基本公式：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^t \right]$$

式中：V 为房地产收益价格

A 房地产未来年净收益

Y 房地产的资本化率

g 净收益逐年递增比率

t 收益年期

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；

2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；

3、要求委托方和被评估单位对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表，提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

4、制定评估计划。

（二）现场调查、收集评估资料

1、评估人员进入现场，听取委托方及被评估持有单位有关人员介绍被评估资产的基本情况；

2、对委托方和被评估单位提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况；

- 3、根据资产评估申报明细表，根据申报明细表进行清查核实；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；
- 5、收集本次评估所需资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对委托方和被评估单位提供的资料进行查验。

（三）评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

- 1、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结果进行汇总，得出评估结论；

- 2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

（四）编制和提交评估报告

- 1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；
- 2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；
- 3、向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1、资产持续使用假设

即假定被评估资产按照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继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被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。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，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。

4、清算假设

即资产所有者在某种压力下，或经协商，或以拍卖方式将委评资产强制在公开市场上出售。

（二）特殊假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和被评估资产所在地区社会经济环境无重大变化，行业政策、法律法规、管理制度、税收政策、信贷利率等无重大变化。

2、委托方及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。

3、无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

十、评估结论

本公司评估人员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，采用成本法对申报的资产进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

评估结论：在评估基准日 2020 年 8 月 12 日，林州市人民法院委评的司法执行涉及的房产及阁楼财产处置参考价的评估结论为：RMB496,600.00 元（大写：人民币肆拾玖万陆仟陆佰元整）。

评估结果的详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，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）本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的担保、抵押或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，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评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

(二)委托方和相关单位提供的与本次评估有关的所有资料,是编制本报告的基础,如资料与事实不符,将可能造成评估结果失实。

(三)我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见,对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内;提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事人的责任,我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验;本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

(四)评估基准日后至评估报告有效期内,若被评估资产范围及作价标准发生重大变化,并对评估结论产生影响时,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。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(五)评估人员在评估基准日对评估对象进行了实地勘查,但仅限于对评估标的物的外观和使用情况,评估人员不承担对评估标的物被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

(六)现场调查时,评估对象涉及的7层阁楼对外出租中。

(七)委托方提供的与本次评估有关的所有资料,是编制本报告的基础,如资料与事实不符,将可能造成评估结果失实。

(八)本次评估未考虑抵押、担保、涉诉和其他优先受偿权对评估结论的影响。评估报告使用者应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。

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。

(二)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。

(三)评估报告使用者应将本评估报告作为一个整体使用,不得摘录报告的部分内容使用。

(四)如本评估项目涉及国有资产,在本评估报告未经国有资产管理部门备案、核准并取得相关批复文件前,本报告不得作为经济行为参考依据。

(五)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。

(六)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他报告使用人和法律、行政法规规定的其他报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

(七)评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不随意向他人提供或公开。

(八)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规和资产评估报告载明的使用范围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。

(九)本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 8 月 12 日起至 2020 年 8 月 11 日止。超过评估结论的使用有效期后不得使用本评估报告。

十三、评估报告日

本项目评估报告日为：2020 年 9 月 3 日。

河南四方瑞恒房地产资产评估



安阳市中华路 80 号

法 定 代 表 人:



资 产 评 估 师:



资 产 评 估 师:



评估报告附件目录

- 一、司法鉴定委托书复印件
- 二、评估机构企业法人营业执照复印件
- 三、签字资产评估师资格证书复印件
- 四、评估对象涉及的主要权属资料
- 五、资产评估明细表