

本报告依据中国资产评估准则编制  
人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

河南省三门峡市中级人民法院委托对王晓霞所有的位于上海市  
黄浦区西藏南路 555 弄 3 号 1401 室及地下一层车位 188 不动产  
价值的资产评估报告书

豫华鼎评报字（2022）第 126 号

河南华鼎房地产资产评估有限公司  
二零二二年九月七日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4141130003202200145
合同编号:	YHDPBZ-2022-126
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	豫华鼎评报字(2022)第126号
报告名称:	河南省三门峡市中级人民法院委托对王晓霞所有的位于上海市黄浦区西藏南路555弄3号1401室及地下一层车位188不动产价值的资产评估报告书
评估结论:	19,095,820.00元
评估机构名称:	河南华鼎房地产资产评估有限公司
签名人员:	李淑红 (资产评估师) 会员编号: 41000334 李红云 (资产评估师) 会员编号: 41100068
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年09月07日

## 目 录

- 资产评估报告声明
- 资产评估报告摘要
- 资产评估报告书
- 一、委托方及其他评估报告使用人
- 二、评估目的
- 三、评估对象和范围
- 四、价值类型和定义
- 五、评估基准日
- 六、评估依据
- 七、评估方法
- 八、评估程序实施过程和情况
- 九、评估假设
- 十、评估结论
- 十一、特别事项说明
- 十二、评估报告的使用限制
- 十三、资产评估报告日

## 河南省三门峡市中级人民法院委托对王晓霞所有的位于 上海市黄浦区西藏南路 555 弄 3 号 1401 室及地下一层车位 188 不动产价值的资产评估报告书摘要

豫华鼎评报字（2022）第 126 号

我们接受河南省三门峡市中级人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对其委托的不动产价值进行了评估工作。本所评估人员按照必要的评估程序对被评估资产实施了现场查看、市场调查与询证，并对其在 2022 年 8 月 6 日所表现的市场价值作出了专业判断。

一、评估目的：为河南省三门峡市湖滨区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、评估对象：评估对象为不动产，包括其应分摊的土地使用权。

三、评估范围：评估范围为王晓霞所有的位于上海市黄浦区西藏南路 555 弄 3 号 1401 室及地下一层车位 188 不动产。有关被评估资产的详细情况请参见本报告所附之附件资料。

四、价值类型及其定义：市场价值。

五、评估基准日：2022 年 8 月 6 日。

六、评估方法：市场法、成本法。

七、评估结论：在评估基准日 2022 年 8 月 6 日市场交易的前提下，河南省三门峡市中级人民法院委托评估的王晓霞所有的位于上海市黄浦区西藏南路 555 弄 3 号 1401 室及地下一层车位 188 不动产评估价值为 19,095,820.00 元（大写：人民币壹仟玖佰零玖万伍仟捌佰贰拾圆整）。详见报告后附评估明细表。

### 八、特别说明

在使用本评估结论时，特别提请评估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。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2023年8月5日。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后，认真阅读资产评估报告书全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

## 河南省三门峡市中级人民法院委托对王晓霞所有的位于 上海市黄浦区西藏南路 555 弄 3 号 1401 室及地下一层车位 188 不动产价值的资产评估报告书

豫华鼎评报字（2022）第 126 号

我们接受河南省三门峡市中级人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对河南省三门峡市中级人民法院委托的王晓霞所有的位于上海市黄浦区西藏南路 555 弄 3 号 1401 室及地下一层车位 188 不动产价值进行了评估工作。本所评估人员按照必要的评估程序对被评估资产实施了市场调查与询证，并对其在 2022 年 8 月 6 日所表现的市场价值作出了专业判断。我们发表的评估意见是建立在委托方提供的全部资产评估所需资料（含全部会计资料、有关合同、文件、有关评估的函证、传真、电报等）真实、完整、准确的基础上，并且受评估人员现时所具有的专业水平和能力的限制。

现就资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托方及其他资产评估报告使用人：

委托人是指委托资产评估机构为其提供评估服务的当事人，包括：法人组织、非法人组织、政府部门或者自然人等。

1、委托方：河南省三门峡市中级人民法院。

2、产权持有人：王晓霞。

3、其他评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、产权持有人、申请执行人、拍卖机构及按相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

### 二、评估目的

评估目的通常是指资产评估报告和评估结论的预期用途。

河南省三门峡市湖滨区人民法院在审理张锁录申请执行王晓霞、王继东借款合同一案中，申请保全人申请财产保全，河南省三门峡市中级人民法院委托河南华鼎房地产资产评估有限公司对查封被保全人王晓霞所有的位于上海市黄浦区西藏南路555弄3号1401室及地下一层车位188不动产价值进行评估，为河南省三门峡市湖滨区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

### 三、评估对象与评估范围

评估对象是指被评估的具体标的或者被评估的资产，即资产评估的具体对象。评估对象可以是不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失、其他经济权益或者负债等可以量化的标的。

评估对象为委托的不动产。

评估范围为王晓霞所有的位于上海市黄浦区西藏南路555弄3号1401室及地下一层车位188不动产。依据委托方提供的资料及现场勘查记录，状况如下：

根据委托方提供的上海市不动产登记簿及相关资料登记信息：

不动产权证号为：沪房地黄字（2009）第002506号 登记日：2009年6月18日，权利人：王晓霞；房屋坐落西藏南路555弄3号1401室及地下一层车位188；房屋建筑面积145.18平方米，房屋结构：钢混；竣工日期2002年；房屋用途为居住。地下一层车位188建筑面积46.45平方米，钢混结构，竣工日期2002年，房屋用途：特种用途。土地权属性质：国有；土地用途为商住办综合；土地使用年限自2000年7月28日至2070年7月27日。

室内装修情况：入户防盗门，断桥铝窗中空玻璃包窗套，中央空调，入户玄关和餐厅地面铺地板砖，墙面贴壁纸，天花刷漆镶顶角线，木质玄关柜；客厅地面铺木地板，墙面为壁纸，木质造型电视墙，天花吊顶，垭口为木质造型；客厅阳台地面铺小地砖，东侧洗衣机柜，人造石台面，西侧做书柜和吊柜；卧室地面铺木地板，墙面壁纸，室内整体衣柜，套装木门；厨房地面小地砖，墙面贴墙砖，集成吊顶，整体橱柜、吊柜；卫生间地面小地砖，墙面贴墙砖，集成吊顶，洗浴台盆，玻璃隔

断，卫浴设施全。室内布局三室二厅一厨二卫，布局合理。室内通水、电、燃气。

房屋所在的小区为黄埔众鑫城，东邻中华路，西临西藏南路，南邻复兴西路。小区共6栋建筑，评估对象位于3号楼的14层，该楼共30层，一个单元，一梯两户，和4号楼为连体建筑。该小区距离8、10号地铁老西门站不到200米，交通便利。小区人车分离，绿化和人为景观较好。

目前该房产被查封。

上述纳入资产评估范围的各类资产与委托评估的资产范围一致。

有关被评估资产的详细情况请参见本报告所附之附件资料。

#### 四、价值类型及其定义

价值类型是指反映评估对象特定价值内涵、属性和合理性指向的各种价值定义统称，包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

按照国家的有关法律、法规及评估准则的要求，根据资产评估目的，结合被评估资产的特点，我们选取市场价值为本次评估的价值类型。

《资产评估价值类型指导意见》定义了“市场价值”为资产评估价值类型中的一种，其定义为：“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。并指出“当资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。”

#### 五、评估基准日

评估基准日是指为量化和表达资产价值数额所选定的具体时间点，即为确定特定条件下资产评估价值所选定的具体体现资产时间价值属性的时间基准点。

本项目评估基准日是2022年8月6日，为评估机构现场勘查之日。

本次评估所采用的相关价格均为评估基准日或评估基准日前后的价格，经评估人员分析均为符合基准日时点的有效的价格。

#### 六、评估依据



评估依据是指资产评估工作中所依托的规范、标准以及依赖的信息基础，包括法律依据、准则依据、权属依据及取价依据等。

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 3、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015【2015年12月1日起实施】）；
- 5、其他有关法律法规。

(二) 准则依据

- 1、财政部财资（2017）43号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协（2018）36号《资产评估执业准则—资产评估程序》；
- 3、中评协（2018）35号《资产评估执业准则—资产评估报告》；
- 4、中评协（2019）35号《资产评估执业准则—资产评估方法》；
- 5、中评协（2017）38号《资产评估执业准则—不动产》；
- 6、中评协（2017）47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 7、中评协（2017）30号《资产评估职业道德准则》；
- 8、中评协（2017）48号《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 9、中评协（2019）14号《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；
- 10、中评协（2020）31号《资产评估准则术语2020》。

(三) 权属依据

- 1、委托方的司法辅助案件委托书；
- 2、委托方提供的上海市不动产登记信息、上海市房地产权证等；
- 3、河南省三门峡市湖滨区人民法院民事裁定书[（2020）豫1202执保248号]。

(四) 取价依据

- 1、委托方提供的房屋装修等相关资料；
- 2、现场勘查情况记录；

- 3、关本次评估的市场查询、调查资料；
- 4、评估人员执业中所收集的其他相关资料等。

## 七、评估方法

资产评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径和技术手段的总和，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

### （一）、评估方法的简介

按照《资产评估准则》和有关评估法规的规定，评估方法一般有市场法、收益法和成本法三种方法。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。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。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市场价值，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。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。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，反映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。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

### （二）本次评估采用的方法

#### 1、评估方法的适用性分析

##### ① 对于市场法的应用分析

在替代原理指导下，利用市场比较法，即：将评估对象与在较近时期内已经发生交易的类似实例进行对照比较，并依据后者的已知价格，参照该项目的交易情况、交易日期、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估时点价格的方法，必须以发育健全的市场为基本条件，并掌握有充足的市场交易实例资料。区域内类似物业的市场交易案例能够取得，宜采用市场法进行评估。

### ② 对于收益法的应用分析

收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力，但是区域内类似物业的市场租赁案例很少，无法判断和了解这些委估资产所能带来的收益水平，因此对未来的收益水平无法合理预测，因此不宜采用收益法进行评估。

### ③ 对于成本法的应用分析

现时商业用房价格与成本关联性较弱，房地产的重置成本不能准确地反映房地产的实际市场价值，故不宜成本法作为本次的评估方法。房屋装饰装修采用成本法。

综上所述，因适用性和操作条件的限制等原因，本次不动产评估采用市场法。与建筑不可分割的室内装饰装修采用成本法。

## 2、评估方法

### 市场法

定义：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。

市场法基本公式为：

房地产价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 区域因素修正 × 实物因素修正 × 权益因素修正

### 成本法

定义：成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

## 八、评估程序实施过程和情况

资产评估程序是指由资产评估准则规定的，要求资产评估机构及其资产评估专业人员在执行资产评估业务过程中履行的系统性工作步骤。

本项目评估过程包括接受委托、资产清查与现场调查、评定估算、汇总审核、提交报告等，具体程序如下：

（一）了解委托方、被评估资产、评估目的和评估相关情况，接受评估委托；明确委托方委托的与评估目的相关的评估对象和范围；商定评估基准日、商定评估工作联系和协调方式。组成评估项目组，拟订评估计划方案，由委托方确认现场调查时间，以及双方当事人的配合。

（二）进驻被评估资产现场，查验了解被评估资产的权属资料和使用、保养维修情况，对被评估资产进行现场核对、勘查。于2022年8月6日进驻现场查看，并由委托方及当事人签字确认，同时收集整理了与被评估资产相关的数据资料，为评定估算做好准备工作。

（三）根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及评估对象的具体情况选择适当的评估方法和评估计算公式，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算委估对象的评估值。

（四）根据评估人员对委估对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生偏差、重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善，并撰写评估说明。

（五）根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，征询委托方反馈意见，向委托方出具正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

评估假设是指资产评估专业人员在现实普遍认知的基础上，依据客观事实及事物发展的规律与趋势，通过逻辑推理，对评估结论的成立所依托的前提条件或者未来可能的发展状况作出的合理的推断或者假定。

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

即假设委估资产必须于同一时间（或接近于同一时间），将其所有资产出售给同一个或只能出售给具有一定客观条件和生产经营能力的买主。评估师根据被评估资产的受限条件等模拟市场进行评估。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、合法性前提

合法性是指评估对象必须合法使用、合法交易或合法处分为前提。

#### 5、最高最佳使用假设

最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使评估对象产生最大效应的使用。

#### 6、评估时点假设

即要求评估结果是评估对象于评估时点当时市场状况下形成的客观合理价格。

评估时点后，评估报告有效期内，评估对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化，均会对评估结果产生一定的影响。如果对评估对象评估值产生明显影响时，应对本评估结论进行必要的调整。

### （二）特殊假设

1、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2、委托方及相关当事方提供的评估所需有关证件、数据资料真实、合法、完整、有效，法律权属无瑕疵；

3、评估人员所依据的可比对象性状、调查数据等均真实可靠；

4、无国家经济形势、城市规划、房地产税费政策及市场变化等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；

5、评估范围仅以委托方委托的范围以及查阅符合法定的资料为准。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

评估结论是指资产评估机构及其资产评估专业人员通过履行必要的评估程序，给出的评估对象在评估基准日某种特定价值类型下价值的专业意见。

在评估基准日 2022 年 8 月 6 日市场交易的前提下，河南省三门峡市中级人民法院委托评估的王晓霞所有的位于上海市黄浦区西藏南路 555 弄 3 号 1401 室及地下一层车位 188 不动产评估价值为 19,095,820.00 元（大写：人民币壹仟玖佰零玖万伍仟捌佰贰拾圆整）。

评估结论详细情况见本报告所附的评估结果明细表。

## 十一、特别事项说明

1、在本次房屋的评估过程中，评估人员曾现场察看了所评估房屋的外貌、室内情况，对内部结构和使用情况进行了解，但未对被评估建筑物进行任何结构和材质的测试，因此对委估建筑物可能存在的结构性损坏不发表任何意见。

2、本资产评估报告中涉及的有关法律文件和相关资料等均由资产评估委托方提供，资产评估委托方应对其真实性、合法性、和完整性承担法律责任。我们仅就实物与该证明的一致性进行核对，并评定其价值，本所及本所评估人员对其产权不发表任何意见。

3、本次评估是以委托方提供上海市房地产权证及黄浦区不动产登记机构提供的登记资料载明的信息为准，本评估机构评估人员现场勘查核实。

4、本次评估结果是评估对象在评估人员所能见到现状条件下房地产公开市场价

值，包括其应分摊的土地使用权。

5、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

6、被评估资产存在的可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托方及相关当事方未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、本次房屋的评估价值没有考虑该房屋在实际交易时应缴纳的各种税费。

8、除上述事项，评估基准日后到评估报告提交之日，委托方未向本所提供其他任何足以影响评估结论的事项。

上述特别事项可能对评估结论产生的重大影响，评估报告使用者应关注以上特别事项对评估结论所产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、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。

3、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本资产评估报告的使用人。

4、资产评估报告使用人应当正确理解和使用和使用评估结论。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对其评估对象可实现价格的保证。



5、本评估报告书的附件是支持本报告成立并产生法律效力不可或缺的组成部分，评估报告的使用人在使用本评估报告时应特别关注评估报告书附件的有关内容。

6、未经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。

7、按照现行规定，本评估结果在评估基准日后一年内有效，即至 2023 年 8 月 6 日前有效。

### 十三、资产评估报告日

本报告日二零二二年八月十九日。

资产评估师： 

资产评估师： 

河南华鼎房地产资产评估有限公司

二零二二年九月七日



### 备查文件目录

- 1、资产评估明细表；
- 2、河南省三门峡市中级人民法院司法鉴定委托书及函复印件；
- 3、房地产权证及不动产登记信息复印件；
- 4、照片；
- 5、资产评估师承诺函；
- 6、评估机构营业执照、资产评估机构备案文件、签署本评估报告的资产评估师资格证书复印件。

河南华鼎房地产资产评估有限公司

地址：河南省三门峡市文明路商业街

电话：0398-2821595

邮箱：[huadingCPV@163.COM](mailto:huadingCPV@163.COM)

网址：[www.huadingCPV.com](http://www.huadingCPV.com)

### 不动产-住宅房屋清查评估明细表

产权持有者：王晓霞

评估基准日：2022年8月6日

金额单位：人民币元

序号	权证		名称	结构	竣工时间	建筑面积 (m²)	账面价值		评估价值		备注	
	编号	其他					原值	净值	单价	净值		
1	沪房地黄字 (2009) 第 002506号		西藏南路555弄3号1401室	钢混	2002	145.18			17,793,080.00		含其应分摊的土地使用权	
2			室内装修						802,740.00			
3	沪房地黄字 (2009) 第 002506号		地下一层车位188	钢混	2022	46.45			500,000.00			
	合计											
											19,095,820.00	



资产占有单位填表人：

评估人员：李淑红 李红云

填表日期：