

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

石家庄市桥西区人民法院  
审理案件涉及的青园街园东苑 10-1-601  
室内物品价值评估项目  
资产评估报告  
冀永源评报字[2021]第 2072 号

评估机构：河北永源资产评估有限公司

报告日期：二〇二一年十一月四日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1313080009202100122

资产评估报告名称： 石家庄市桥西区人民法院审理案件涉及的青园街园东苑10-1-604室内物品价值评估项目

资产评估报告文号： 冀永源评报字[2021]第2072号

资产评估机构名称： 河北永源资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 吴秀英(资产评估师)、李锦堂(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

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

石家庄市桥西区人民法院  
审理案件涉及的青园街园东苑 10-1-601  
室内物品价值评估项目  
资产评估报告  
冀永源评报字[2021]第 2072 号

评估机构：河北永源资产评估有限公司

报告日期：二〇二一年十一月四日



## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资产评估报告.....	3
一、委托人、产权持有单位及资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人...	3
二、评估目的.....	3
三、评估范围和对象.....	4
四、价值类型.....	4
五、评估基准日.....	4
六、评估依据.....	4
七、评估方法.....	5
八、评估程序实施过程和情况.....	6
九、评估假设.....	7
十、评估结论.....	8
十一、特别事项说明.....	8
十二、评估报告使用限制说明.....	9
十三、评估报告日.....	9
资产评估报告附件.....	11

## 声 明

一、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。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产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师不承担责任。

三、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。

四、本资产评估机构及资产评估师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为对评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任；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。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产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、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、本资产评估机构及资产评估师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。

八、资产评估师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。

## 摘 要

### 冀永源评报字[2021]第 2072 号

河北永源资产评估有限公司接受石家庄市桥西区人民法院的委托，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，采用恰当评估方法，按照必要的评估程序，对石家庄市桥西区人民法院审理案件涉及位于石家庄市长安区青园街园东苑 10-1-601 号不动产的室内物品在评估基准日 2021 年 9 月 23 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

**一、评估目的：**根据司法鉴定委托书，本次评估目的是为石家庄市桥西区人民法院审理的申请人郝喜信与被申请人胡波、滑密霞借款合同纠纷一案涉及胡波名下位于石家庄市长安区青园街园东苑 10-1-601 号不动产的室内物品提供价值参考依据。

**二、评估对象和评估范围：**根据司法鉴定委托书，本次评估对象和评估范围为石家庄市桥西区人民法院审理的申请人郝喜信与被申请人胡波、滑密霞借款合同纠纷一案涉及胡波名下位于石家庄市长安区青园街园东苑 10-1-601 号不动产的室内物品价值。（详见评估明细表）

**三、价值类型：**市场价值类型。

**四、评估基准日：**2021 年 9 月 23 日。

**五、评估结论：**石家庄市桥西区人民法院委托评估的资产在评估基准日 2021 年 9 月 23 日的评估价值为 4,205.00 元（人民币大写：肆仟贰佰零伍元整）。（详见评估明细表）

本评估报告的作用在本评估目的的正确使用下依照法律法规的有关规定发生法律效力，根据相关规定本报告自基准日起有效期为一年。即 2021 年 9 月 23 日至 2022 年 9 月 22 日。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

如果对本评估报告有异议，请于收到评估报告之日起 5 日内以书面形式向法院提出。

河北永源资产评估有限公司

二〇二一年十一月四日

石家庄市桥西区人民法院  
审理案件涉及的青园街园东苑 10-1-601  
室内物品价值评估项目  
资产评估报告

冀永源评报字[2021]第 2072 号

河北永源资产评估有限公司接受石家庄市桥西区人民法院委托，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，采用恰当评估方法，对石家庄市桥西区人民法院审理案件涉及的位于石家庄市长安区青园街园东苑 10-1-601 号不动产的室内物品价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了现场调查、市场调查与询证，对委估资产在评估基准日 2021 年 9 月 23 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

一、委托人、产权持有单位及资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为石家庄市桥西区人民法院，资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、政府审批机构、国家法律法规规定的其他报告使用者等。

1、委托单位简介

名称：石家庄市桥西区人民法院

2、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、产权持有单位、国有资产监督管理机构、政府审批机构和国家法律法规规定的其他报告使用者使用，不得被任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据司法鉴定委托书，本次评估目的是为石家庄市桥西区人民法院审理的申请人郝喜信与被申请人胡波、滑密霞借款合同纠纷一案涉及胡波名下位于石家庄市长安区青园街园东苑 10-1-601 号不动产的室内物品提供价值参考依据。

### 三、评估范围和对象

根据司法鉴定委托书，本次评估对象和评估范围为石家庄市桥西区人民法院审理的申请人郝喜信与被申请人胡波、滑密霞借款合同纠纷一案涉及胡波名下位于石家庄市长安区青园街园东苑 10-1-601 号不动产的室内物品价值。（详见评估明细表）

### 四、价值类型

1、本次资产价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

2、价值定义表述：所谓市场价值，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。

就资产评估而言，公开市场是指一个或众多的自愿买方和自愿卖方，且地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方自愿、理智、各自精明地进行交易。事实上现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度，资产评估中的市场价值是在假定这种完善的市场存在、被评估资产在这样一个市场中交易而评定估算的价值。

3、价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产价值评估所选取的价值类型为市场价值。

### 五、评估基准日

根据司法鉴定委托书本项目评估基准日为 2021 年 9 月 23 日，所评估资产状况均以评估基准日资产现状为准，本报告的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

### 六、评估依据

我们在本次资产评估工作中遵循的经济行业文件，国家、地方政府和有关部门的法律法规以及在评估中依据的其他文件资料主要有：

（一）行为依据：

1、石家庄市桥西区人民法院司法鉴定委托书（2021）冀 0104 委评 162 号。

（二）法律法规依据：



1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 2016 年第 46 号）；

2、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33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—机器设备》（中评协[2017]39号）；

7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）

8、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

12、《资产评估专家指引第7号——中小评估机构业务质量控制》（中评协[2015]68号）；

13、《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）。

（四）产权依据：

1、委托人移交的相关资料。

（五）取价依据：

1、评估人员网络及电话询价信息；

2、评估人员现场调查以及市场调查获取的价格资料；

3、评估人员收集的其他有关资料。

## 七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

本次评估的目是室内物品价值，物品已经查封不能单独产生收益，故不适用于采用收益法和成本法评估。

根据本次评估目、评估对象、价值类型、资料收集等情况按照不能持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估资产的特点和收集资料情况，主要采用市场法进行评估。

市场法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似资产进行比较，对这些类似资产的已知交易价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作开始于2021年9月23日，结束于2021年11月4日。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

### （一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

### （二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，由评估人员与委托人于2021年9月24日进行现场查勘，收集资产评估所需法律、法规和行业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

### （三）评估估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握委估资产历史和现状，并进一步审阅资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行数量核对，察看、分析同时开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对资产予以评定估算。

### （四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结论，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结论进行调整、修改和完善。

### （五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告，并经本公司内部三级审核，最后提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### 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、资产持续使用假设

资产持续使用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）具体假设

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、除本报告中另有描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

(1) 已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

(2) 未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系等）因素之变化。

(3) 委估资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况的改变。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设、具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

石家庄市桥西区人民法院委托评估的资产在评估基准日 2021 年 9 月 23 日的评估价值为 4,205.00 元（人民币大写：肆仟贰佰零伍元整）。（详见评估明细表）

## 十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1、本评估结论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价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

2、由委托人和产权持有单位提供的与评估相关的经济行为文件、产权证明文件、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及产权持有单位和相关当事人应对所提供的以上原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见；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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

3、本次评估的评估结论是在委托人提供的资料基础上得出的。评估报告后产生的其他损失和费用与本评估报告无关。

4、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、对资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时或在现场勘察时未作特殊说明且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本评估公司已对本评估报告中的估价对象进行了现场勘查，但本评估公司对评估对象（除首饰外）的现场勘查仅限于其外观和使用状况，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查作出的判断的。

7、首饰已经专业机构检测鉴定，按专业机构鉴定结果做出的价值评估。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

2、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，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；

3、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师不承担责任；

4、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；

5、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，需资产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；

6、本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自基准日起有效期为一年

## 十三、评估报告日

本评估报告于 2021 年 11 月 4 日提交委托人。（评估报告日是专业意见形成日）

如果对本评估报告有异议，请于收到评估报告之日起 5 日内以书面形式向法院提出。（以下无正文）

（此页为石家庄市桥西区人民法院审理案件涉及的青园街园东苑 10-1-601 室内物品价值评估项目签字盖章页）：

资产评估师：（签章）



资产评估师：（签章）



河北永源资产评估有限公司  
二〇二一年十一月四日

