

## 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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、委托书中的相关当事人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人提供价值参考使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示本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。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的结论受资产评估报告中假设、限制条件的限制；资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制说明并充分考虑对评估结论的影响。

七、评估对象涉及的资产范围由委托人提供盖章的评估委托书，并经委托人经手人、执行法院经手人、本公司资产评估专业人员及涉案相关当事人签字的现场勘察记录确认；本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、合法性、完整性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

八、本资产评估机构及资产评估师与本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。

九、资产评估师已对本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。

十、对因本资产评估机构自身原因导致资产评估报告内容有误，本资产评估机构负责出具更正报告或者更正函。

河北省衡水市中级人民法院委托评估拟司法执行财产处置  
涉及的陈越超、张莎房产市场价值项目

资产评估报告

摘要

冀金正评报字〔2021〕第 022 号

河北省衡水市中级人民法院：

河北金正资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，因申请执行人李虎与被执行人陈越超、张莎民间借贷纠纷一案，对被执行人陈越超、张莎名下涉案委估房产在评估基准日 2021 年 11 月 26 日的市场价值进行评估，目的为安平县人民法院确定财产处置参考价提供服务。根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法和评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查与评定估算。现将资产评估主要信息及评估结论报告如下：

一、评估目的：为安平县人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、评估对象：被执行人陈越超、张莎涉案房产。

三、评估范围：河北省衡水市中级人民法院委托评估被执行人陈越超、张莎涉案房产，（2021）衡委评字第 106 号评估委托书及（2021）冀 1125 执 58 号之五执行裁定书已经注明。涉案房产包括：房屋建筑面积 163.00 平方米；储藏间约 7.22 平方米。委托人经手人、执行法院经手人、本公司资产评估专业人员、涉案申请执行人及被执行人于 2021 年 11 月 26 日对涉案房产进行了现场勘察。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 11 月 26 日。

六、评估方法：市场法

七、评估结论：

在评估基准日 2021 年 11 月 26 日，经评估，河北省衡水市中级人民法院委托评估的涉案陈越超、张莎房产市场价值为 880,587.00 元，大写：捌拾捌万零伍佰捌拾柒元整。

八、特别事项说明

1. 权属情况说明

本次评估委托人提供了商品房买卖合同，合同买受人为陈越超，本次评估的评估范

围以现场勘察结果为准。

列入评估范围的房屋建筑物中无房屋所有权证，本次以合同面积进行评估。如期后法定测绘面积与评估面积有差异时，应调整相应的评估结论，同时我们亦未对其权属进行界定，并不承担由此而引起的任何法律责任。

## 2. 查封情况说明

### (1) 本次委估房产已被查封

本次评估委托人提供了(2021)冀 1125 执 58 号之五执行裁定书，委估房产已于 2021 年 3 月 8 日被河北省安平县人民法院查封。

评估结论的有效使用期限：按现行规定为一年，从评估基准日起计算，即自评估基准日 2021 年 11 月 26 日起，至 2022 年 11 月 25 日止。

九、评估报告日：评估报告日是评估结论形成日，本评估报告日为 2021 年 12 月 9 日。

本报告仅供因申请执行人李虎与被执行人陈越超、张莎民间借贷纠纷一案，为安平县人民法院确定处置被执行人陈越超、张莎涉案的房产参考价提供价值参考使用，不得用于其它目的。

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。

河北省衡水市中级人民法院委托评估拟司法执行财产处置涉及  
的陈越超、张莎房产市场价值项目

资产评估报告

冀金正评报字〔2021〕第022号

河北省衡水市中级人民法院：

河北金正资产评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵单位的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，因申请执行人李虎与被执行人陈越超、张莎民间借贷纠纷一案，对被执行人陈越超、张莎涉案房产在2021年11月26日的市场价值进行了评估。评估结论的使用有效期为一年。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他评估报告使用人

（一）委托人

委托人为河北省衡水市中级人民法院。

（二）其他评估报告使用人

其他评估报告使用人是申请执行人李虎与被执行人陈越超、张莎民间借贷纠纷一案相关当事人及拍卖单位。

二、评估目的

河北省衡水市中级人民法院委托，为安平县人民法院拟确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

河北省衡水市中级人民法院委托评估的被执行人陈越超、张莎涉案房产。

（二）评估范围

河北省衡水市中级人民法院委托评估被执行人陈越超、张莎涉案房产，查封清单已经注明。涉案房产包括：房屋建筑面积163.00平方米；储藏间7.22平方米。委托人经手人、执行法院经手人、本公司资产评估专业人员、涉案申请执行人及被执行人于2021

年 11 月 26 日对涉案房产进行了现场勘察。

### （三）评估对象的基本情况

#### 1. 权益状况

本次评估委估房产取得了商品房买卖合同复印件，合同编号：HX-3038，确认委估资产，买受人为陈越超。

本次评估委托人提供了(2021)冀 1125 执 58 号之五执行裁定书，委估房产已于 2021 年 3 月 8 日被河北省安平县人民法院查封。该房产依法处于查封状态。

#### 2. 总体情况、主要特点

委估房产位于新盈街南侧，整体交通状况较好。

评估对象周边已形成规模住宅区。

委估不动产所在小区附近有吉美购物广场、安平县人民医院、农行，就医、购物方便，生活配套设施齐全，市政设施较完善，出行便利。

①住宅，建筑面积 163.00 平方米，地上共 18 层，地下一层，位于 3 号楼 1 单元 1001 室，剪力墙结构，四室两厅两卫一厨，客厅、餐厅地面瓷砖，墙面涂料，顶石膏板造型；卧室墙面涂料，地面瓷砖（部分木地板），塑钢窗，复合木门；卫生间及厨房，地面瓷砖，墙面瓷砖到顶，吊顶；入户防盗门，水电暖齐全，地暖，一梯两户。建成于 2008 年。

②储藏间建筑面积 7.22 平方米，地下一层，剪力墙结构，内墙涂料，水泥地面，铁门，储藏间编号 33 号。

## 四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件，本次评估选取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

本项目资产评估基准日是 2021 年 11 月 26 日。

依据河北省衡水市中级人民法院二〇二一年八月二十七日出具的（2021）衡委评字第

106号委托书,确定现场勘察日2021年11月26日为评估基准日,评估采用价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

评估依据在评估基准日是有效的。

### (一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》;
2. 《中华人民共和国资产评估法》;
3. 《中华人民共和国城市房产管理法》;
4. 《中华人民共和国城市规划法》;
5. 《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》;
6. 其他相关法律法规。

### (二) 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——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35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——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
8. 《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);
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)。

### (三) 行为依据

1. 河北省衡水市中级人民法院二〇二一年八月二十七日出具的(2021)衡委评字第106号委托书。
2. 河北省安平县人民法院(2021)冀1125执58号之五执行裁定书。

#### （四）产权依据

1. 商品房买卖合同复印件；
2. 房屋分户平面图；

#### （五）取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》2014年版；
2. 《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》（HEBGFB-1-2022）；
3. 评估人员经过现场勘察收集的资料；
4. 其他市场调查资料。

### 七、评估方法

依据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

成本法在理论上是适用的，但成本法是一种积算价格，而评估对象为住宅楼，其价值体现在市场和预期收益上，和成本关系不大，其价值不是完全由成本决定的，因此本次评估不宜采用成本法。

经本公司资产评估专业人员对周边类似不动产租赁情况进行调查，所在区域有类似不动产租赁市场，普遍存在低租金高房价的现状，利用租赁收益测算的不动产价格与市场交易价格偏差较大，所以本次资产评估不宜采用收益法。

经本公司资产评估专业人员对委估涉案不动产所在区域不动产市场进行了解，发现存在同类不动产交易案例，可以收集到相关的可比实例，为使估价结果更加具有科学性、准确性和客观性，我们可以采用市场法对委估涉案不动产的市场价值进行评估。

因以上适用性受限或者操作条件受限，本次采用市场法进行评估。

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。

评估计算公式：

$$\text{房产市场价值} = \text{可比实例市场价格} \times \frac{\text{正常交易情况分值}}{\text{可比实例交易情况分值}} \times \frac{\text{估价时点价格分值}}{\text{交易时点价格分值}} \times \frac{\text{待估不动产状况分值}}{\text{可比实例不动产状况分值}}$$

## 八、评估程序实施过程和情况

评估起止时间：2021年11月26日至2021年12月9日

### （一）接受委托、明确评估基本事项

1. 取得河北省衡水市中级人民法院的委托书，与委托人洽谈，明确评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围等；

2. 针对明确的基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；

3. 确定项目负责人，组成项目评估组，编制资产评估计划。

### （二）进行评估现场调查、收集整理评估资料

1. 现场勘察涉案房产，验证资料。评估专业人员对涉案房产进行勘察，内容主要包括使用状况、周围环境状况、装修情况，形成书面勘察记录并经现场相关人员签字，同时对评估对象进行拍照。

2. 收集整理评估资料。

### （三）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，依法选择评估方法；

2. 收集有关信息，确定相关参数；

3. 进行评定估算并汇总。

### （四）编制出具评估报告

1. 编制初步资产评估报告；

2. 项目负责人、二级复核；

3. 评估机构负责人签发报告。

### （五）提交报告

1. 打印报告并装订成册；

2. 有关人员签字盖章，评估机构加盖公章；
3. 将资产评估报告书提交委托人。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 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

即评估结论是在公开市场条件下形成的价格。公开市场是指交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开不具有排他性。

#### 3. 现状利用假设

现状利用假设是指一项资产按照其目前的利用状态及利用方式对其价值进行评估。

#### 4. 最佳使用假设

最佳使用假设是指一项资产在法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使得该项资产实现其最高价值的利用。

#### 5. 资料真实性假设

本评估报告是在委托人所提供的资料基础上得出的，评估结论在假设资料真实、合法、完整的前提下成立。

### （二）特殊假设

1. 合法性前提是指评估对象必须合法使用、合法取得、合法交易或合法处分为前提。

2. 资产原状态前提即不动产保持评估基准日的装修及使用状态不变。

3. 评估时点假设即要求评估结论是评估对象在当前状态下评估时点市场状态下形成的客观合理价格。

4. 假设委估资产未设立担保物权和其他优先受偿权。

5. 本次评估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。

6. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基

准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

7. 本资产评估报告假设委托人提供的法律文件、技术资料等评估相关资料均真实可信，我们不承担与评估对象涉及的资产产权有关的任何法律事宜。

8. 除评估专业人员所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

9. 本资产评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符，本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

10. 本次评估仅对委估资产的价值发表意见，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。

11. 本公司及资产评估师未考虑查封、设立担保物权和其他优先受偿权对评估结论的影响。

本评估结论是以上述评估假设为前提提出的，上述评估假设发生变化时，本评估结论无效。

## 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 2021 年 11 月 26 日，被执行人陈越超、张莎所有涉案房产公开市场等评估假设前提下，经评估，河北省衡水市中级人民法院委托评估的涉案房产市场价值为 880,587.00 元，大写：捌拾捌万零伍佰捌拾柒元整。

## 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑：

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

委估房产房屋建筑物未办理房屋所有权证，委托人提供了商品房买卖合同，本次以合同面积进行评估。如期后法定测绘面积与评估面积有差异时，应调整相应的评估结论，同时我们亦未对其权属进行界定，并不承担由此而引起的任何法律责任。

委估房产于2021年3月8日被安平县人民法院查封。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估,未发现委托人有提供的其他关键资料情况。

(三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估,未发现评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估,无任何重要的利用专家工作及相关报告情况。

(五) 重大期后事项

重大期后事项是指评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的重大事项。

评估基准日至本资产评估报告出具日之间,我们未发现对评估结论产生重大影响的事项,委托人亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

(六) 评估程序受限的说明

本评估报告无任何评估程序受限的事项。

(七) 其他需要说明的事项

1. 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。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任,亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

2. 抵押、担保、租赁、融资租赁及其或有负债(或有资产)等事项说明

本次评估,委估资产存在被查封情况,本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

3. 本次评估中,资产评估专业人员未考虑该类资产因抵押、担保等原因,未来产权变更涉及的尚需承担的费用和税项等可能影响其评估基准日价值的影响,也未考虑各类资产的重估增、减值额作产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

4. 资产评估专业人员和本公司的责任是对本报告所描述评估目的下的资产价值做出专业判断,评估工作在很大程度上依赖于委托人提供的有关资料,由委托人提供的与评估相关的行为文件、产权证明文件等评估所需资料,是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。本公司及资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托人提供的资料失实而导致评估结论的误差,本评估机构不负任何连带责任。

5. 本资产评估结论由本公司出具，受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人的价值参考。

6. 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。本公司及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

7. 对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

8. 本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

9. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据本评估报告“第九评估假设”前提下确定的市场价值，但未考虑以下因素：

(1)将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；

(2)特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；

(3)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。

10、本次评估中，委估资产的财产权和与财产权有关的其他财产权的实际的合法权利主体，如与委托人提供的权利状况不一致或不完全一致，则相应的委估资产的价值由实际的合法权利主体依法享有。

11、本报告含有若干附件，附件构成本评估报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

12.评估基准日至评估目的实现时，产权持有人负有保全其资产安全与完整的责任，因资产的安全和完整所引起的相关法律责任与签字的资产评估师和所在的评估机构无关。

#### (八) 人民法院委托司法执行财产处置评估项目需要说明的事项

1. 评估现场勘察结果与评估委托书载明事项存在差异的情况以及相关处理方法

本次评估于2021年11月26日进行了现场勘察，现场勘察人员包括：委托人经手人、执行法院经手人、本公司资产评估专业人员、申请执行人及被执行人李虎，勘察结果与委托书载明事项无差异。

2. 本评估结论未予以考虑委估资产欠缴与评估资产相关的税费等事项的影响。

3. 依据《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号第二十二條之规定，当事人、利害关系人认为网络询价报告或者评估报告具有下列情形之一的，可以在收到报告后五日内提出书面异议：

- (1) 财产基本信息错误；
- (2) 超出财产范围或者遗漏财产；
- (3) 评估机构或者评估人员不具备相应评估资质；
- (4) 评估程序严重违法。

上述特殊事项如对评估结论产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

## 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. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者参考使用；
3. 本评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过2022年11月25日使用本评估结论无效；
4. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任；
5. 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；
6. 除委托人、委托书中注明的相关当事人和法律、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；
7. 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对其评估对象可实现价格的保证。

## 十三、资产评估报告日

评估报告日是评估结论形成日，本评估报告日为2021年12月9日。

十四、资产评估专业人员签章和资产评估机构印章

法定代表人：徐超哲

资产评估师：张玲

资产评估师：王存坦

河北金正资产评估有限责任公司

二〇二一年十二月九日