

三河市人民法院拟对三河市燕郊开发区燕顺路东侧、晶龙北路 南侧福湘园一期 24-2-2104 室价值评估项目

资产评估报告摘要

保诚评报字（2022-01D06）号

三河市人民法院：

保定诚信资产评估有限责任公司接受三河市人民法院的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和相关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，在三河市财智典当有限公司与王中伶借款合同一案中，对三河市燕郊开发区燕顺路东侧、晶龙北路南侧福湘园一期 24-2-2104 室的价值进行评估。在评估过程中，我们实施了必要的评估程序，包括资产清查、产权核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算，采用了与本次评估目的相匹配的市场价值类型和市场法进行评估。对委估资产在 2022 年 1 月 5 日所表现的市场价值作出了公允的反映。资产评估结果如下：

经评估，三河市人民法院申报的房产评估值为 1414450 元（大写：壹佰肆拾壹万肆仟肆佰伍拾元整）本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。

评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托人和产权持有人所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件下成立。评估结果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其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

评估基准日后，报告有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

本报告仅供三河市人民法院拟对三河市燕郊开发区燕顺路东侧、晶龙北路南侧福湘园一期 24-2-2104 室价值评估事宜确定其资产市场价值提供参考依据，不得用于其它目的。本报告使用的有效期为一年，即自 2022 年 1 月 5 日至 2023 年 1 月 4 日止有效。

本资产评估报告书提出日期为 2022 年 1 月 7 日。

以上内容摘自资产评估报告书，但未包括特别事项说明，在单独使用本摘要时，使用人应特别关注报告书正文中的特别事项说明。欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

三河市人民法院拟对三河市燕郊开发区燕顺路东侧、晶龙 北路南侧福湘园一期 24-2-2104 室价值评估项目

资产评估报告书

保诚评报字（2022-01D06）号

三河市人民法院：

保定诚信资产评估有限责任公司接受三河市人民法院委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和相关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，在三河市财智典当有限公司与王中伶借款合同一案中，对三河市燕郊开发区燕顺路东侧、晶龙北路南侧福湘园一期 24-2-2104 室的价值进行评估工作。在评估过程中，我们实施了必要的评估程序，包括资产清查、产权核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算，对委估资产在 2022 年 1 月 5 日所表现的市场价值作出了公允的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人及产权持有人

委托人：三河市人民法院

申请方：三河市财智典当有限公司

产权持有人：王中伶

（二）委托人以外的其他评估报告使用者

本次评估目的是为三河市人民法院拟对三河市燕郊开发区燕顺路东侧、晶龙北路南侧福湘园一期 24-2-2104 室价值评估提供价值参考依据，所以报告使用者除委托人外无其他报告使用者。

二、评估目的

本次评估是根据我公司与三河市人民法院签订的《三河市人民法院司法鉴定委托书》委托号为（2021）冀 1082 委评 149 号，本报告仅供三河市人民法院拟对三河市燕郊开发区燕顺路东侧、晶龙北路南侧福湘园一期 24-2-2104 室价值评估事宜确定其资产市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

1. 评估对象：

本次评估对象是委托方所委估房产在评估基准日的市场价值。

2. 评估范围：

委托人于评估基准日申报的资产为房产，位于三河市人民法院拟对三河市燕郊开发区燕顺路东侧、晶龙北路南侧福湘园一期 24-2-2104 室，规划用途：住宅，产权证号：146642 号，总层数：23 层，所在层：21 层，建筑面积：93.61 m²。

3. 纳入评估范围的资产与经济行为确定的资产范围一致。

四、价值类型

1. 根据本次评估项目的具体状况，确定本次评估价值基础为市场价值。

2. 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，某项资产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

1. 本次资产评估基准日是 2022 年 1 月 5 日。

2. 评估中所采用的价格标准是评估基准日的有效标准。

3. 评估基准日的确定是由评估机构根据经济行为的性质与委托人及产权持有人协商确立的。本评估基准日最大程度地达成了与评估目的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

六、评估依据

本次评估所采用的依据在评估基准日均是有效的，包括：

（一）行为依据

1. 《三河市人民法院司法鉴定委托书》委托号为（2021）冀 1082 委评 149 号；

（二）法律依据

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. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
3. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；
6. 《中华人民共和国土地使用权管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）及其实施条例；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）及其实施条例；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016 年修订版）；
9. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
10. 《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标[2016]4 号）；
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；
12. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 76 号，2014 年）；
13. 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—资产评估委托合同书》（中评协[2017] 33 号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38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）

（四）权属依据

- 1、三河市人民法院提供的不动产登记资料查询结果证明及房产证复印件。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估人员通过市场调查获得的有关资产现行价格和交易资料；
- 3、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- 4、其他与评估有关的取价资料。

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》，资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

根据本次评估资产的特点及评估目的，被评估资产具有充分发育的、活跃的、公平的资产交易市场，且被评估资产的市场参照物及其相比较的指标技术参数等资料可以搜集，故采用的主要评估方法是市场法。

市场比较法是将委估房产与在评估基准日近期有过交易的类似房产进行比较，对这些类似房产交易的已知价格作适当的修正，以此估算委估房产价值的方法。实行中将委估房产与在同一市场中、具有相同使用价值、区域环境相似的三个类似房产交易实例加以比较对照，参照房产的交易情况、日期、区域以及个别因素与使用年期，修正得出委估对象在评估基准日房产价值。

市场比较法的计算公式为：

$$\text{案例修正价格} = \text{案例价格} \times a \times b \times c \times d \times e$$

$$a = [(\text{交易日期修正}) / 100]$$

$$b = [100 / (\text{交易情况修正})]$$

$$c = [100 / (\text{区域因数修正})]$$

$$d = [100 / (\text{个别因数修正})]$$

$$e = \text{使用年期修正系数}$$

式中以委估对象为比照基准，分值为 100，经过修正得出委估资产基准日的市场价值。

具体程序如下：

1) 选取交易实例

在委估房产所在的同一地区或同一供求范围内，选取与委估房产相类似的房产交易实例。实例选取的标准是：①参照物是邻近地区或同一供需圈内类似的已交易房产；②参照物与委估房产属同一交易类型，且用地性质相同；③参照物的交易属于正常交易或可修正为正常交易；④参照物为近期(一年内)发生交易的交易案例；⑤参照物的个别因素与委估房产基本相同，可作比较。

2) 进行交易时间修正

参照物的成交时间与委估房产的交易时间不同，房产的交易价格会有所差异，因此需修正交易时间的差异其对价格的影响。

3) 进行市场交易情况修正

剔除参照物的交易价格中包含的一些特殊交易因素，如交易双方的关联性、急于变现出售或急于购买、交易双方的特殊偏好等。

4) 进行区域因素修正

修正参照物所在区域与委估房产所在区域的繁华程度、交通通达条件、环境质量等方面存在的差异，以委估房产所在区域的区域因素为标准，修正参照物交易价格。

5) 进行个别因素的修正

以委估房产的个别因素为标准，如临街状况、建筑结构、平面布置、设备及装修、新旧程度、物业服务、配套服务设施等，修正参照物价格。

6) 确定委估房产价格

比较案例修正价格=比较案例的交易价格×(基准日价格指数/参照物交易日期价格指数)×(正常交易情况/参照物交易情况)×(委估房产区域因素值/参照物区域因素值)×(委估房产个别因素值/参照物个别因素值)

对比较案例的修正价格进行算术平均，计算得出委估资产的评估单价。

以委估资产的面积乘以评估单价计算评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的《三河市人民法院司法鉴定委托书》所约

定的事项，本评估公司已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按委托人提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和询证。本次评估，整个评估工作分四个阶段进行：

（一） 评估准备阶段

1. 本阶段的主要工作是接受委托人的委托后就本次评估的目的、评估基准日、评估范围和对象等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划；

2. 评估人员配合产权持有人进行资产清查、填报资产评估清查明细表等工作，评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 听取委托人及产权持有人有关人员介绍委估资产的历史及现状，了解资产的技术状态等情况；

2. 对委托人及产权持有人提供的资产清查评估明细表进行审核、鉴别，并对有关数据进行核对，对发现的问题协同做出调整；

3. 根据资产清查评估明细表，按评估规范的要求，对资产进行了清查核实；

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件；

5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法。

（三）评估汇总阶段

本阶段的主要工作是对涉及的资产审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

本阶段的主要工作是在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估是建立在以下假设下的：

（一） 一般性假设

1、遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变；

2、现行的市场状况以及所承受的税费基准情况无重大改变；

3、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，评估结果是以评估时点的外部经济环境、政策环境和市场价格为前提，根据公开、公平的市场原则确定的，未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其评估价的影响，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；

4、假设委托评估对象不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束；

5、产权持有单位对被评估的资产具有充分产权，不存在任何产权纠纷；

6、产权持有单位会计政策与核算方法无重大变化；

（二）特殊性假设

1、委托人提供的文件资料真实、合法、完整；

2、评估明细表所列资产真实、完整，不存在重复和遗漏，资产权属不存在争议或任何瑕疵。

十、评估结论

经实施上述资产评估程序后，在资产评估基准日 2022 年 1 月 5 日，三河市人民法院申报的房产评估值为 1414450 元（大写：壹佰肆拾壹万肆仟肆佰伍拾元整）

资产评估详细情况见资产清查评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本报告是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本评估公司及参加评估人员与委托人之间无任何特殊利害关系。

（二）本报告提出的评估结果是在委托人提供必要的资料基础上形成的，本评估公司对委托人提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人负责并承担相应的责任。

（三）本评估结果是对 2022 年 1 月 5 日这一评估基准日报评资产价值的客观公允反映，本评估公司对这一基准日以后的资产价值发生的重大变化不负任何责任。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托人在资产实际作价时进行相应调整。

（四）本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的被评估单位报评资产的市场价值，未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备，也未考虑将来可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。

（五）本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。本评估公司对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时本评估公司也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

（六）本评估公司已对本评估报告中的估价对象进行了现场勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但本评估公司对评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况。

（七）本评估结论仅供委托人本次评估目的服务，不得用于其它经济行为，评估机构对报告使用者依据本评估结论进行的其它任何经济行为不承担法律责任。

（八）根据《资产评估基本准则》，资产评估师执行资产评估业务，应当关注评估对象的法律权属。资产评估师不得对评估对象的法律权属提供保证。

（九）本报告含有若干备查文件，备查文件构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

（十）如对资产评估报告有异议，应自收到之日起五日内书面向法院提出。

以上事项提请评估报告使用者特别注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托人在报告中载明的评估目的下正确使用或送交有关部门审查使用。

（二）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。

（三）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。

(四) 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) 本结论是本评估公司出具的，仅代表本评估公司的专业意见，受本评估公司评估人员的职业水平和能力的影响。

(六) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。自评估基准日 2022 年 1 月 5 日至 2023 年 1 月 4 日。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

(七) 自报告送达 15 日内，如果委托人无异议，报告自动生效。

十三、资产评估报告日

评估报告日是资产评估师专业意见形成日，本资产评估报告书提出日期为 2022 年 1 月 5 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估项目负责人

资产评估师



评估报告复核人

资产评估师



保定诚信资产评估有限责任公司

二〇二二年一月七日

附件

1. 权属证明相关文件
2. 评估机构资格证书、营业执照、评估人员资格证书复印件
3. 鉴定委托书
4. 清查评估明细表
5. 其他相关资料

不动产登记资料查询结果证明

编号：冀(三河市2021)0604000034

三河市人民法院：

2021年06月04日，你（单位）提出不动产登记资料查询申请，受理编号为冀(三河市2021)0604000034，查询目的及用途为司法查询。

●经查询，三河市燕郊开发区燕顺路东侧、晶龙北路南侧福湘园一期24-2-2104结果如下：

1、不动产自然状况：

房屋信息：

房屋坐落：三河市燕郊开发区燕顺路东侧、晶龙北路南侧福湘园一期24-2-2104；实测建筑面积：93.61平方米；房屋用途1：住宅。

2、不动产权利人：

不动产权利人

权利人名称：王中伶；证件种类：身份证；证件号：110102195212250826；权利人类型：个人；共有方式：单独所有；不动产权证号：146642。

3、不动产权利内容：

建设用地使用权、宅基地使用权

房地产权（独幢、层、套、间房屋）

不动产权证号：146642；登记时间：2014年01月28日；出证时间：；所在层：21；总层数（复式）：23；建筑面积：93.61平方米。

4、不动产查封登记：

查封机关：三河市人民法院；查封类型：查封；查封文号：(2019)冀1082民初4164号；查封起始时间：2019年04月17日；查封结束时间：2022年04月16日；登记时间：2019年04月17日。

5、不动产抵押登记：

抵押权人：三河市财智典当有限公司；抵押人：王中伶；被担保主债权数额：；债务履行起始时间：2017年12月19日；债务履行结束时间：2018年06月18日；登记时间：2017年12月20日；不动产登记证明号：冀(2018)三河市不动产证明第0000012号；出证时间：2018年01月02日。

6、不动产预告登记：

7、不动产异议登记：



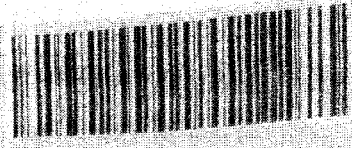
特别声明：根据《不动产登记暂行条例》第二十一条规定：查询不动产登记资料的单位、个人应当向不动产登记机构说明查询目的，不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的；未经权利人同意，不得泄露查询获得的不动产登记资料。

领取人：三河市人民法院

领取日期：2021年06月04日

三河市 房权证 燕 字第 146642 号

房屋所有权人		王中伶		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		三河市燕郊开发区燕顺路东侧、晶龙北路西侧福湘园一期24-2-2104		
登记时间		2014年01月28日		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	23	93.61	73.00	
	----- 以下空白 -----			
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	2009年03月27日 至 2079年03月26日 止	



附 记

此房产于2016年05月10日

已办理抵押登记

此笔抵押于2017年2月26日注销

此不动产于2017年03月22日

已办理抵押登记

此笔抵押于2017年12月18日

此不动产于2018年1月2日

已办理抵押登记



填发单位(盖章)

房地产平面图

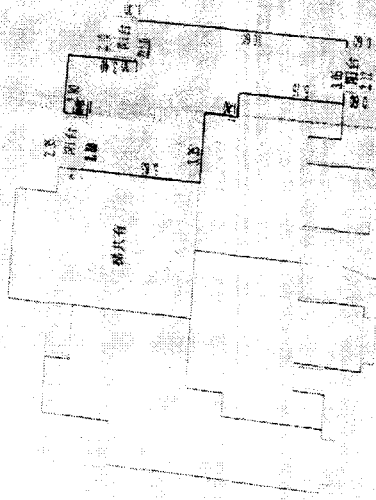
图幅号:

(2)

房屋分户平面图

房屋年代	2011年	结构	剪力墙	室内建筑面积(m ²)	21.01
幢号	25	总层数	21	共有分摊面积(m ²)	0.01
户号	2-21-04	所在层数	21	建筑面积(m ²)	21.02
房屋用途	商业用房(商住楼)				

请核对宗地界址、房屋界址、本公司用地性质



比例尺 1:200

2011年11月19日出版
注:房号(单元层数-房号)

机构依法查

原有证据证

在本证上注

可原样补发