

河北省衡水市冀州区人民法院拟处置 耿亚素名下位于衡水市康泰街区政府住宅楼房产项目 评估报告摘要

衡正评报字[2022]第 0046 号

重要提示

以下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。

衡水正财资产评估有限公司接受河北省衡水市冀州区人民法院的委托，根据国家关于资产评估有关规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照国际公认的资产评估方法，根据委托方拟处置资产为目的，对委托评估的资产进行了实地勘察与核对，并做了必要的市场调查与询证，履行了公认的其他必要评估程序。据此，我们对委托方委评的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，为委托方拟处置资产提供价值参考。现将资产评估结果报告如下：

经评估，截止评估基准日 2022 年 04 月 14 日，委估资产（住宅楼）的评估价值：人民币 772,719.96 元，大写金额：柒拾柒万贰仟柒佰壹拾玖元玖角陆分。

本报告只能用于载明的评估目的和用途，且只能载明的评估报告使用者使用。未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

本报告评估结论的有效期为一年，（即从评估基准日 2022 年 04 月 14 日至 2023 年 04 月 13 日止），超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告提交日期：2022 年 04 月 15 日

河北省衡水市冀州区人民法院拟处置 耿亚素名下位于衡水市康泰街区政府住宅楼房产项目 资产评估报告

衡正评报字[2022]第 0046 号

衡水正财资产评估有限公司接受河北省衡水市冀州区人民法院的委托，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，对委托方拟处置资产为目的所涉及的资产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序和方法对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委托评估资产在 2022 年 04 月 14 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果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人：

委托人：河北省衡水市冀州区人民法院。

河北省衡水市冀州区人民法院受理的李华龙与耿亚素租赁合同纠纷一案，需对被执行人耿亚素名下位于衡水市康泰街 1 幢 1 单元 4 层 401 室房屋进行价格评估。我公司根据河北省衡水市冀州区人民法院（2022）冀 1103 执恢 50 号价格评估委托书对上述资产进行评估。

其他资产评估报告使用人：为实现本次评估目的所涉及的单位或部门。

二、评估目的：

为委托方拟处置资产为目的所涉及的资产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：

纳入此次评估范围的为委托方委评的资产具体情况如下：

住宅楼，房权证号：衡房权证河西区字第 034178 号，所有权人：耿亚素，砖混结构，建筑面积：102.81 平方米，房屋总层数 5 层，委评资产位于第 4 层。

一梯二户，入户防盗门，三室一厅一厨一卫，室内瓷砖地面，墙面墙纸，吊顶造型，厨房橱柜，卫生间瓷砖到顶，卧室全阳面，南北通透，简装修。

此次评估的资产范围与委托方申报范围一致。

四、价值类型：

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

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。

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。

投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标在特定投资者或某一类投资者所具有的价值估计数额。

在用价值是指评估对象作为企业组成部分或要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业的贡献的价值估计数额。

清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

残余价值是指机器设备、房屋建筑物或其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

本报告所指评估价值为“市场价值”，是指假定在充分发达的公开市场条件下，资产交易双方在交易地位平等、交易双方在充分了解资产相关市场信息、交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。

为最大维护委托人及产权人的权益，在本次评估中评估专业人员选取市场价值类型。

五、评估基准日：

2022年04月14日为现场勘验日，故确定该日期为评估基准日，一切取价均为基准日有效的价格标准。

选取评估基准日时重点考虑的因素：

1、该评估基准日与评估日期较接近，可以有效减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2、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：

(一) 法律依据:

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号);
- 2、《中华人民共和国民法典》(2021年1月1日);
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日);
- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);
- 5、《最高人民法院关于人民法院确定资产处置参考价若干问题的规定》法释(2018)15号;
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》法释(2011)21号;
- 7、《人民法院委托评估工作规范》法办(2018)273号;
- 8、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》;
- 9、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》;
- 10、《关于进一步规范、执行评估、拍卖工作的指导意见》;

(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——资产评估方法》(中评协【2019】35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——资产评估档案》(中评协【2018】37号);
- 8、《资产评估执业准则——不动产》(中评协【2017】38号);
- 9、《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:

河北省衡水市冀州区人民法院(2022)冀1103执恢50号《价格评估委托书》。

(四) 权属依据:

- 1、房屋所有权证复印件。

(五) 取价依据:

- 1、评估人员市场调查资料;
- 2、其他与评估相关的资料。

(六) 其他参考资料:

- 1、现场勘查照片复印件;
- 2、其他与评估相关的资料。

七、评估方法:

根据资产评估准则,资产评估的方法主要有市场法、成本法、收益法。根据本次评估目的、选取的价值类型以及结合评估对象的特点,本次评估对象为住宅,周围交易市场活跃,容易获取相关信息,因而采用市场法进行评估。

市场法:是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以及估算资产价值的各种评估技术方法的总称。

八、评估程序实施过程和情况:

(一) 接受委托、明确评估基本事项

1、接受委托,明确评估目的、评估对象、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、组成项目评估组,编制资产评估计划。

(二) 进行现场调查、收集整理评估资料

1、现场勘察委估资产,核实评估对象的存在性和完整性;

2、调查评估对象的现状和使用状况;

3、收集和查验委估资产的权属证明文件;

4、收集市场调查及数据分析资料、相关的历史和预测数据资料,询价记录和定

价依据资料。

(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、公司内部三级复核；
- 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、资产评估师签字盖章，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：

(一) 资产使用状态假设

本报告评估结论适用于资产继续使用假设，即是指我们对委评资产在现在用途不变并在评估目的实现后继续使用为前提条件。

(二) 交易假设

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。

(三) 评估外部环境假设

本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

(四) 评估对象假设

本次评估的各项资产以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

(五) 收集资料真实性假设

委托方提供的相关基础资料真实、准确、完整。

（六）公开市场假设

本次评估各项资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状态下独立的买卖双方对资产的价值判断。

（七）评估范围仅以委托方提供的价格评估委托书及现场实际勘察情况为准。

（八）本次评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。

当出现与前述假设条件下不一致事项发生时，本评估结论一般会失效。

十、评估结论：

经评估，截止评估基准日 2022 年 04 月 14 日，委估资产（住宅楼）评估价值：人民币 772,719.96 元，大写金额：柒拾柒万贰仟柒佰壹拾玖元玖角陆分。

十一、特别事项说明：

1、本评估报告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，以及委托方和产权持有者所提供的所有原始文件都真实与合法的条件下成立。

2、评估基准日后、评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，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资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

3、委托方存在的可能影响资产评估价值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明且在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及人员不承担相关责任。

4、本评估机构执行资产评估业务的目的是对评估资产进行估算并发表专业意见；评估结论仅作为资产处置的价值参考或拍卖底价，评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、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》，当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估

结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。

以上几点提醒报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明：

1、本评估报告只能用于河北省衡水市冀州区人民法院处置资产目的的前提下使用。

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资产评估报告的使用人。

十三、评估报告日：

本评估报告于二〇二二年四月十五日出具，评估报告日是资产评估师专业意见形成日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章：

签字：







衡水正财资产评估有限公司（章）



评估报告附件

- 1、资产评估明细表
- 2、河北省衡水市冀州区人民法院（2022）冀 1103 执恢 50 号《价格评估委托书》
- 3、房屋所有权证复印件
- 4、现场勘查照片复印件
- 5、评估机构营业执照复印件
- 6、资产评估机构资格证书复印件
- 7、资产评估师资格证书复印件

固定资产——房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2022年04月14日

委托方：河北省衡水市冀州区人民法院

表5-1-1
金额单位：人民币元

序号	合同编号	建筑物名称	产权人	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价(元/m ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	衡房权证河西区字第034178号	住宅	耿亚素	砖混		m ²	102.81					772,719.96		7516	
合计							102.81					772,719.96			



评估人员：于红兵 郑国建 吴建朋

评估机构：衡水正财资产评估有限公司