

本资产评估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

河北省保定市竞秀区人民法院委托的
关于申请执行人李瑞兰与被执行人王晨茂、王文全房屋
买卖合同纠纷一案委估资产评估报告书

华鹏评报字（2022）第 01-09 号

（共一册，第 1 册）

保定华鹏资产评估有限公司

二〇二二年一月十八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1313020036202200010
合同编号:	河北省保定市竞秀区人民法院司法委托书》 (2021)冀0602委评70号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	华鹏评报字(2022)第01-09号
报告名称:	河北省保定市竞秀区人民法院委托的关于申请执行人李瑞兰与被执行人王晨茂、王文全房屋买卖合同纠纷一案委估资产评估报告书
评估结论:	578,100.00元
评估机构名称:	保定华鹏资产评估有限公司
签名人员:	刘立军 (资产评估师) 会员编号: 13000462 唐玉等 (资产评估师) 会员编号: 13000463
 (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01月18日

目 录

声 明.....	2
摘 要.....	4
资产评估报告书.....	6
一、委托人和委托人以外的其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	11
十一、特殊事项说明.....	11
十二、评估报告使用限制说明.....	12
十三、资产评估报告日.....	12
十四、评估机构及资产评估师盖章签字.....	13
附 件.....	14

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、本资产评估机构及其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、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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、司法委托书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。

三、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对其评估对象可实现价格的保证。

四、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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；已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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、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。

七、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。

保定华鹏资产评估有限公司

二〇二三年一月十八日



河北省保定市竞秀区人民法院委托的
关于申请执行人李瑞兰与被执行人王晨茂、王文全房屋
买卖合同纠纷一案委估资产评估报告书

摘 要

华鹏评报字（2022）第 01-09 号

河北省保定市竞秀区人民法院：

保定华鹏资产评估有限公司接受河北省保定市竞秀区人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，坚持客观、独立、公正、科学的原则，选用市场价值类型，采用市场法，对委估房地产进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序实施了实地勘察、市场调查。经过评定估算、汇总整理，对委估房地产在 2021 年 12 月 16 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将评估情况及评估结果摘要如下：

一、评估目的：受河北省保定市竞秀区人民法院委托，对蔺雨祥购买的坐落于保定市清苑区紫金佳苑小区 4 号楼 2 单元 402 室的房地产在评估基准日所表现的市场价值提供参考依据。

二、评估对象：单项资产评估。

三、评估范围：纳入本次资产评估范围的是河北省保定市竞秀区人民法院委估的蔺雨祥购买的坐落于保定市清苑区紫金佳苑小区 4 号楼 2 单元 402 室的房地产。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 12 月 16 日。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论：经过实施上述评估程序和评估方法后，委估房地产在 2021 年 12 月 16 日所表现的市场价值为 578100 元。

大写：伍拾柒万捌仟壹佰元整（币种：人民币）。

八、评估结论使用有效期：本评估结果有效期为1年，即2021年12月16日至2022年12月15日，过期本评估结果自动失效。

九、特殊事项说明：

- 1、委估房地产所在土地为集体所有，委估资产为小产权房。
- 2、本次估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

3、委托方或当事人如对结论有异议，可于报告书送达之日起5日内提出重新评估、补充评估或委托河北省资产评估师协会复核裁定，复核裁定申请书副本需同时送达我公司。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

保定华鹏资产评估有限公司

二〇二二年一月十八日



河北省保定市竞秀区人民法院委托的

关于申请执行人李瑞兰与被执行人王晨茂、王文全房屋

买卖合同纠纷一案委估资产评估报告书

华鹏评报字（2022）第 01-09 号

河北省保定市竞秀区人民法院：

保定华鹏资产评估有限公司接受河北省保定市竞秀区人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，坚持客观、独立、公正、科学的原则，选用市场价值类型，采用市场法，对委估房地产进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序实施了实地勘察、市场调查。经过评定估算、汇总整理，对委估房地产在 2021 年 12 月 16 日所表现的价值作出了公允反映。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人和委托人以外的其他评估报告使用者

- 1、委托人：河北省保定市竞秀区人民法院；
- 2、其他资产评估报告使用人：
 - (1) 本案所涉及的相关当事人；
 - (2) 国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

受河北省保定市竞秀区人民法院委托，对蔺雨祥购买的坐落于保定市清苑区紫金佳苑小区 4 号楼 2 单元 402 室的房地产在评估基准日所表现的价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

- 1、评估对象：单项资产。
- 2、评估范围：纳入本次资产评估范围的是河北省保定市竞秀区人民法院委估的蔺雨祥购买的坐落于保定市清苑区紫金佳苑小区 4 号楼 2 单元 402 室的房地产，紫金佳苑小区坐落于保定市清苑区望亭乡南刘口村，

委估房产所在建筑物总高7层，位于第4层，单元楼层内设有一部电梯及一部步行梯，购房协议显示“建筑面积约为137平方米”。室内三室一厅一厨两卫布局，外安装防盗门，室内为毛坯状态，设有地暖、天然气壁挂炉设施。

纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

四、价值类型及定义

本次评估采用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

考虑到有利于评估结论服务评估目的，确定以司法委托书出具日2021年12月16日为本次评估基准日。

本报告中的一切取价标准均为基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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）；

3、《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号；

4、《中华人民共和国最高人民法院司法解释》（法释〔2018〕15号）。

（二）准则依据

1、《资产评估准则-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-资产评估报告》（中评协〔2018〕35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-资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 6、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46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-资产评估方法》的通知(中评协(2019)35号);
- 9、《资产评估执业准则—房地产》(中评协(2017)39号);
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号);
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号);
- 13、《资产评估准则术语2020》(中评协(2020)31号)。

(三) 行为依据

河北省保定市竞秀区人民法院出具的《河北省保定市竞秀区人民法院司法委托书》(2021)冀0602委评70号。

(四) 取价依据

1、本次评估中,评估人员选取的确定资产评估价值的技术标准及参考资料主要包括评估人员现场勘察、市场调查了解获取的资料。

七、评估方法

资产评估方法主要有市场法、成本法和收益法。

当房地产交易市场发达,有可供比较案例时,则可采用市场法进行评估,因当地房地产市场交易比较活跃,可供参考的交易案例比较丰富,故本次评估采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物,进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正,从而确定评估值。计算公式为:

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中: P——估价对象价值;

P' ——参照物交易价格;

A——交易情况修正系数;

B——交易日期修正系数；

C——区域因素修正系数；

D——个别因素修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格。

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格。

区域因素修正系数 C 用于调整委估建筑物与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异。

个别因素修正系数 D 用于调整委估建筑物与参照物在临街状况、结构、朝向、楼层、装修、配套服务设施、已使用年限等方面的差异。

八、评估程序实施过程和情况

1、明确评估业务基本事项：受河北省保定市竞秀区人民法院委托，对蔺雨祥购买的坐落于保定市清苑区紫金佳苑小区 4 号楼 2 单元 402 室房地产价值进行评估。

2、资产评估委托合同：河北省保定市竞秀区人民法院出具的《河北省保定市竞秀区人民法院司法委托书》（2021）冀 0602 委评 70 号。

3、编制评估计划：根据该项目的具体情况，我们对其编制了具体的评估计划。

4、现场勘察：我公司评估人员对委估资产进行了现场勘察，了解了委估资产的位置、结构、内部设施、基础设施的完备程度等情况并作了详细记录，同时对资产权属状况进行了关注。

5、收集评估资料：评估人员收集各种相关资料，在委托方有关人员配合下检查、核实并验证资料。

6、评定估算：通过现场勘查，评估人员确定了各资产价值影响因素，并在充分掌握了真实资料的前提下，采用市场法，运用合理的评估参数对委估房地产进行价值评估。

7、编制和提交评估报告。各项评估数据进行处理，经项目负责人审

核后，出具资产评估报告初稿，经三级复核后出具评估报告书。

8、汇集工作底稿，建立项目档案。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析资产特点、技术性能、维护使用等情况，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3、假设委托方提供的资料均真实、准确、完整、有关重大事项披露充分。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估专业人员及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

经过实施上述评估程序和评估方法后，委估房地产在2021年12月16日所表现的市场价值为578100元。

大写：伍拾柒万捌仟壹佰元整（币种：人民币）。

详见评估明细表。

十一、特殊事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估为法院项目，我公司不对涉案资产权属发表意见。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、本次估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

2、未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3、本评估报告书不作为产权证明材料使用。

(三) 其他需要说明的情况

1、委估房地产所在土地为集体所有，委估资产为小产权房。

2、根据保定紫金物业管理有限公司出具的《关于收取物业费情况的说明》，截至2021年12月31日累计欠物业费、电梯费、装修保证金等共20724元。本评估值中未扣除上述费用。

3、委托方或当事人如对结论有异议，可于报告书送达之日起5日内提出重新评估、补充评估或委托河北省资产评估师协会复核裁定，复核裁定申请书副本需同时送达我公司。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、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，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。

4、报告使用者需在使用本报告时确认纳入评估范围的资产与委托评

估的资产范围是否一致。

5、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评估对象可实现价格的保证。

6、未征得我公司同意，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人另有约定的除外。

7、本评估结果有效期为1年，即2021年12月16日至2022年12月15日，过期本评估结果自动失效。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为2022年1月18日，资产评估报告日是评估结论形成的日期。

十四、评估机构及资产评估师盖章签字

评估机构法定代表人：



中国资产评估师：



中国注册
资产评估师
刘立军
13000462

中国资产评估师：



中国注册
资产评估师
陈文国
13000463

保定华鹏资产评估有限公司

二〇二二年一月十八日



附 件

- 一、资产评估明细表
- 二、河北省保定市竞秀区人民法院出具的《河北省保定市竞秀区人民法院司法委托书》(2021)冀 0602 委评 70 号
- 三、委估资产照片及位置示意图、购房合同复印件
- 四、资产评估师承诺函
- 五、保定华鹏资产评估有限公司资格证书复印件
- 六、保定华鹏资产评估有限公司营业执照复印件
- 七、资产评估师资格证书复印件