



(可扫描二维码查询备案业务信息)

本报告依据中国资产评估准则编制

**安阳市文峰区人民法院关于民间借贷纠纷
一案涉及的安阳市安惠苑小区 F 区一套房产
资产评估报告**

同德评报字[2022]第 034 号

河南同德资产评估有限公司

二零二二年八月二日

目 录

同德评报字[2022]第 034 号

一、声明.....	1
二、评估报告书摘要.....	1
三、评估报告书正文.....	3
四、评估报告书附件	
1、房产评估明细表.....	12
2、司法鉴定委托书复印件.....	13
3、不动产权登记记载表复印件.....	15
4、鉴定人承诺书.....	17
5、资产评估师资格证书复印件	18
6、关于原审批资产评估机构备案公告复印件.....	20
7、评估机构营业执照复印件	24

声 明

1、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

2、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专业人员不承担责任。

3、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此以外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员提示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评估对象可实现价格的保证。

5、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

6、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。

7、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。

8、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

9、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

资产评估报告书摘要

安阳市文峰区人民法院：

河南同德资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据国家资产评估的有关规定，依据独立、客观、公正、科学的原则，采取公认的资产评估方法，对委托人拟案件办理涉及的房产进行了市场价值评估，我公司专业技术人员按照必要的评估程序执行评估业务，对评估范围内资产在评估基准日 2022 年 7 月 7 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：为委托人拟案件办理涉及的安惠苑小区 F 区一套房产提供市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：

本次评估对象为委托人拟案件办理涉及的位于安阳市文峰区东关街道办事处文明大道安惠苑小区 F 区 2 号楼 5 单元 7 层 702 号房产。

三、价值类型：采用价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2022 年 7 月 7 日。

五、评估原则：遵循独立、客观、科学、公正的工作原则以及替代原则、产权利益主体变动等国家及行业规定的公认原则。

六、评估方法：采用市场法。

七、评估程序实施过程：明确评估业务基本事项，签订司法鉴定委托书，编制评估计划，现场调查，收集评估资料，评定估算，编制和提交评估报告。

八、评估结论：

经过评定估算，委估资产在评估基准日 2022 年 7 月 7 日的市场价值参考值为 1,077,364.00 元。

大写：RMB 壹佰零柒万柒仟叁佰陆拾肆元整。

本报告仅供委托人为本报告列明的评估目的而作。评估报告使用权归委托人所有，未经委托人同意，不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部内容不得发表于任何公开的媒体上。

本评估报告结果有效期为壹年，自评估基准日 2022 年 7 月 7 日至 2023 年 7 月 6 日止。

重 要 提 示

以上内容摘自同德评报字[2022]第 034 号资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

安阳市文峰区人民法院
关于民间借贷纠纷一案涉及的
安阳市安惠苑小区 F 区一套房产评估
资产评估报告

同德评报字[2022]第 034 号

河南同德资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据国家资产评估的有关规定，依据独立、客观、公正、科学的原则，采取公认的资产评估方法，对安阳市文峰区人民法院拟案件办理涉及的安阳市安惠苑小区 F 区一套房产进行了市场价值评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对评估范围内资产在评估基准日 2022 年 7 月 7 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有者及其他资产评估报告使用人

1、委托人：

名称：安阳市文峰区人民法院

2、产权持有者：谷二刚。

身份证号码：410511197108210013

3、报告使用者：委托人以外的其他评估报告使用者为其相关管理部门，除法律、法规另有规定外无其他评估报告使用者，资产评估师和评估机构对其它阅读报告的第三方使用本评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

为委托人拟案件办理涉及的安惠苑小区 F 区一套房产提供市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人拟案件办理涉及的安惠苑小区 F 区 2 号楼 5 单元 7 层 702 号

房产，该房产位于安阳市文峰区东关街道办事处文明大道。

1、坐落位置示意图如下：



2、房产实体状况

该房产位于安阳市文峰区东关街道办事处文明大道安惠苑小区F区2号楼5单元7层702号。现场勘察，2号楼总层数7层，混合结构，每层2户，电梯1部。委评房产所在地上7层5单元702号，该房产3室2厅2卫，根据委托人提供《不动产权登记记载表》记载建筑面积为150.26平方米。客厅、餐厅地板砖，墙面乳胶漆，局部吊顶，影视墙、背景墙造型；卧式复合地板，墙面乳胶漆，局部吊顶；卫生间瓷砖墙面、地面，塑料扣板吊顶；厨房、塑料扣板吊顶。近期室内重新刷了涂料，现场杂物未清理。水、电、气、集中供暖，约2000年建成。

3、权益状况

根据委托人提供《不动产权登记记载表》记载：房屋不动产权证号为：安阳市房权证文峰区字第00054368号，房屋所有权人为谷二刚，身份证号：410511197108210013，共有人：王蒙，身份证号：410511197508030089。房屋为混合结构，总层数7层，所在层数7层，建筑面积150.26m²。委评房屋规划用途为住宅。根据委托人提供《不动产权登

记记载表》显示该房屋土地用途为城镇住宅用地，权利性质为国有建设用地使用权，取得方式为国有出让，分摊面积为 26.24 m²。

评估价值包含其合法占用的土地使用权价值及装修价值。

本次未考虑委估房屋可能存在的抵押、未到期租赁对评估价值的影响。

纳入评估范围的资产与委托人评估确认的资产范围一致，而且经安阳市文峰区人民法院确认。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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压制的情况下，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，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

(一)用法律许可的货币进行交易。

(二)有自愿的卖方和自愿的买方。

(三)一次性付款，且无附带条件下完成交易。

(四)买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。

(五)交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。

(六)不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

由于本次评估的特定目的、市场条件、评估对象的使用等无特别限制和要求，此次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

根据评估目的和委托人的要求，评估基准日确定为 2022 年 7 月 7 日。评估中的一切取价标准均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、安阳市文峰区人民法院《司法鉴定委托书》NO：（2022）司评执41号。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《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）。

（三）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》（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.委托人提供的《不动产权登记记载表》复印件；
- 2.其他相关文件。

（五）取价依据

- 1.近期市场价格信息、互联网和电话询价结果；
- 2.评估机构收集的有关房产信息；
- 3.评估人员核对、收集的有关资料和记录；
- 4.评估人员现场勘查结果、核实的资料；
- 5.其他与本次评估适用的取价依据。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

1. 市场法

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估测资产价值的评估方法。

市场法使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。

应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）被评估资产预期获利年限可以预测。

3. 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

采用成本法的前提条件有：

- （1）被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- （2）可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

评估对象所在区域类似房产交易市场较活跃，并可获得交易案例资料，适宜采用市场法。结合评估目的、价值类型、委托方提供的有关资料，本次评估采用市场法进行评估。

（二）评估方法

市场法：即根据替代原理，将被估房地产与类似房地产的近期交易价格进行比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素修正，得出被估房地产在评估基准日的正常市场价值。

根据评估对象特点，本次评估采用市场法评估，正常条件下市场价值的公式为：

市场价值=可比实例成交价格×交易情况修正×交易日期修正×房地产状况调整×其他调整

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 明确业务基本事项:

本公司接受安阳市文峰区人民法院的委托对委估资产进行评估, 评估目的是为委托方拟案件办理涉及的房地产提供市场价值参考依据。

评估基准日确定为 2022 年 7 月 7 日。

(二) 签订司法鉴定委托书:

评估机构对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后, 与委托人签订《司法鉴定委托书》, 明确双方各自承担的责任和义务, 正式受理该项资产评估业务。

(三) 编制资产评估计划:

本公司根据评估项目的具体情况, 指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划, 对评估项目的具体实施程序、评估技术思路, 时间要求、人员分工做出安排, 并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

(四) 进行评估现场调查:

根据委估资产的内容, 评估人员会同委托人有关人员到安阳市文峰区东关街道办事处文明大道安惠苑小区 F 区 2 号楼 5 单元 7 层 702 号, 即房产所在地对评估对象进行核实, 并对资产状况进行检查、记录。现场勘查时被申请人未到现场。

(五) 收集整理评估资料:

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括: 委托人提供的涉及评估对象和评估范围等资料; 根据评估工作的需要, 评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息, 主要包括收集安阳市房产交易信息、查看《资产评估常用数据与参数手册》(第二版), 市场调查、网上询价及现场勘察询价取得的资料、价格信息及评估所需其他资料。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理, 形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(六) 评定估算形成结论:

在对委估资产进行现场勘察的基础上, 评估人员运用所搜集到的各类资料, 根据特定的估价目的, 遵循公认的估价原则, 按照严谨的估价程序, 运用科学的估价方法, 在对影响估价对象价值的因素进行综合分析的基础上, 对估价对象在估价时点的价值进行了测算和判定, 形成评估结论, 编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告：

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。由委托方召集涉案双方对资产评估报告书初稿进行听证。

九、评估假设

本报告系在一般假设和特殊假设下完成的：

（一）一般假设

1.所有申报评估的资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，即委托人合法拥有其所申报资产的完整产权，而无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵；

2.委托人所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的；

3.本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托人、被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

4.所有资产均采用人民币计算价值或价格。

（二）特殊假设

1.除本说明中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定；

3.除在本说明中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

在本次评估中，评估人员根据资产评估的要求，认定上述假设前提条件在基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同的评估结果的责任。

十、评估结论

经过评定估算，委估资产在评估基准日 2022 年 7 月 7 日的市场价值参考值为 1,077,364.00 元。

大写：RMB 壹佰零柒万柒仟叁佰陆拾肆元整。

十一、特别事项说明

1、评估结果是对这一基准日资产价值的客观反映。本所对这一基准日以后其委估资

产数量和价值发生重大价值变化，不负任何责任。

2、本次评估结果是委估资产的现实的市场价值参考值，未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和不可抗力对资产价格的影响。

3、我们已对评估报告中所列示的评估结果做出了相应的解释，评估报告使用者应正确理解评估结果，合理使用评估价值。

4、我们已对评估报告中的评估对象进行了现场勘察，并且已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象的法律权属资料进行了查验，但我们无法对评估对象法律权属的真实性做任何形式的保证。委托人提供材料的真实性、合法性、完整性和产权归属以及引起的其他事宜是委托人的法律责任。我们只是对评估程序、操作规范、采用评估方法的公允性负责。

5、现场勘查时被申请人未到现场。

6、评估价值包含装修价值及合法占用的土地使用权价值，根据委托人提供《不动产权登记记载表》显示该房屋土地用途为城镇住宅用地，权利性质为国有建设用地使用权，取得方式为国有出让，分摊面积为 26.24 m²。

7、评估人员已对评估报告中的评估对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物的外观和使用情况。评估人员不承担对评估标的物被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本报告专为委托人用于本次评估目的使用，并根据法律规定的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告结果使用有效期自评估报告基准日起计算有效期为壹年。

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专业人员不承担责任。

4、除委托人和法律、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使用人；

5、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评估对象可实现价格的保证。

6、未征得出具评估报告的评估机构同意，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。

7、本报告书复印件无效。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 8 月 2 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：

资产评估师（签章）：

河南同德资产评估有限公司

二零二二年八月二日

附件：

- 1、房产评估明细表
- 2、司法鉴定委托书复印件
- 3、资产权属证明
- 4、鉴定人承诺书
- 5、资产评估师资格证书复印件
- 6、关于原审批资产评估机构备案公告复印件
- 7、评估机构营业执照复印件