

# 赤城县人民法院

## 拟拍卖出售涉案资产所涉及的房屋建筑物

### 资产评估报告

冀大众评报字[2021]第 316 号

河北大众资产评估有限责任公司(以下简称:大众评估公司)接受赤城县人民法院的委托,根据有关法律、行政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,于 2021 年 5 月 17 日至 2021 年 5 月 27 日对赤城县人民法院受理的赤城县农村信用联社股份有限公司与张金花、雷海广合同纠纷一案所涉及到的位于赤城县赤城镇建国西街 7 号楼 2 单元 201-1 室、201-2 室、101 底商及所分摊的土地使用权在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

#### 一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为赤城县人民法院,产权人为雷春宇,共有人为张金花。

其他资产评估报告使用人包括:经济行为相关方、资产评估主管部门、资产业务涉及的有关政府职能部门以及法律法规规定的资产评估报告使用人。

#### 二、评估目的

赤城县人民法院拟拍卖出售，需要对该经济行为涉及的位于赤城县赤城镇建国西街7号楼2单元201-1室、201-2室、101底商及所分摊的土地使用权的市场价值进行评估。本次评估目的即对该经济行为涉及的房屋建筑物的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为赤城县人民法院受理的赤城县农村信用联社股份有限公司与张金花、雷海广合同纠纷一案所涉及到的位于赤城县赤城镇建国西街7号楼2单元201-1室、201-2室、101底商及所分摊的土地使用权的市场价值。评估范围为赤城县赤城镇建国西街7号楼2单元201-1室、201-2室、101底商及所分摊的土地使用权。

1、赤城县赤城镇建国西街7号楼2单元201-1室：规划用途为住宅，建筑面积为57.48 m<sup>2</sup>，混合结构，于2008年竣工。所含相关土地使用权面积为房屋所分摊土地，与房屋建筑物所处位置一致。

2、赤城县赤城镇建国西街7号楼2单元201-2室：规划用途为住宅，建筑面积为111.41 m<sup>2</sup>，混合结构，于2008年竣工。所含相关土地使用权面积为房屋所分摊土地，与房屋建筑物所处位置一致。

3、赤城县赤城镇建国西街7号楼2单元101底商：规划

用途为商业用房，建筑面积为 120.21 m<sup>2</sup>，混合结构，于 2008 年竣工。所含相关土地使用权面积为房屋所分摊土地，与房屋建筑物所处位置一致。

以上评估对象和评估范围与委托评估的资产范围一致，且符合国家有关法律法規的规定。

#### 四、评估价值类型及其定义

本次评估目的为委托人拍卖出售涉案资产提供拍卖参考底价，该经济行为要求提供委托评估资产的市场价值作为作价的参考，且该资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，符合选用市场价值的条件，因而本次评估选用市场价值。

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压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

经与委托人商定，为了本次评估目的的顺利实现，将本项目评估基准日定为 2021 年 5 月 17 日，本报告中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

本次资产评估严格遵守国家关于资产评估的有关规定，按照国家资产评估主管机关规定的方法、标准及有关参数进行。主要依据有：

### （一）行为依据

委托人签署的赤城县人民法院司法鉴定委托书。

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 2、其他有关的法律、法规和规章制度。

### （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〔2017〕31号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
- 6、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

7、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

9、《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

委托人提供的房屋所有权证。

#### （五）取价依据

1、评估人员现场勘察、调查了解获取的资料以及市场调查获取的价格资料；

#### （六）其他参考依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》（增订版）；

2、其他相关参考资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

本次评估范围的资产为赤城县人民法院委托评估的截至评估基准日2021年5月17日的房屋建筑物及所分摊的土地使用权，属于单项资产评估。单项资产评估的基本方法包括

成本法、收益法和市场法。

### 1、成本法及适用性分析

成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。应用成本法的前提条件：

(1) 被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，被评估资产的实体特征、内部结构及其功能必须与假设的重置全新资产具有可比性；

(2) 被评估资产应当具备可利用的历史资料。成本法的应用是建立在历史资料基础上的，许多信息资料、指标需要通过历史资料获得；同时，现时资产与历史资料要具有相同性或可比性；

(3) 被评估资产必须是可以再生的或可以复制的；

(4) 形成资产价值的耗费是必须的；

(5) 被评估资产随着时间的推移，具有贬值特性。

本次评估的房屋建筑物，由于土地取得成本、建安成本、管理费用、开发利润等市场中不容易取得，不能够测算估价对象的价值，因此，不宜采用成本法评估。

### 2、收益法及适用性分析

收益法，是被评估资产未来产生的净利润或净现金流量

按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。应用收益法的基本前提条件：

(1) 要能够确定和量化资产的未来获利能力、净利润或净现金流量；

(2) 能够确定资产合理的折现率。

本次评估经询问、调查、收集与评估对象区位相近、用途相同、规模相当的类似房地产的租金，用收益法测算了该房屋的价值，但因收益较低，按照收益法预测的房屋价值不能反映房屋建筑物的实际价值，故未采用收益法评估。

### 3、市场法及适用性分析

市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。应用市场法的基本前提条件：

(1) 存在一个活跃的公开市场；

(2) 公开市场上存在可比的交易案例。

由于目前房地产市场交易较活跃，资产评估师比较容易收集到与被评估房屋建筑物具有可比性的可比房屋建筑物的交易案例。因此，市场法具有适用性。

#### (二) 评估方法

市场法，是指通过比较被评估资产与最近市场上售出类似资产的异同，根据异同对类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

## 八、评估程序实施过程和情况

在接受赤城县人民法院的委托后,我们于2021年5月17日至2021年5月27日,按以下步骤进行了评估。

### (一) 评估准备阶段

2021年5月17日,委托人签署了赤城县人民法院司法鉴定委托书,就本次评估的评估目的、评估基准日、评估范围等评估基本事项进行了约定。同时,委托人向大众评估公司提供了与本次评估相关的资料。

### (二) 现场评估阶段

1、2021年5月25日,听取有关人员介绍委估资产的现状,了解资产的技术状态等情况。

2、根据司法鉴定委托书,按评估规范的要求,对房屋建筑物进行了勘察。

3、查阅、收集委估资产的产权证明文件。

4、查阅、收集实物资产的技术状况资料,登记、使用及维护状况资料及价格资料等评估基础资料。

5、根据委估资产的实际状况和特点,确定相应的具体评估方法。

6、根据向委托人提交的评估所需提供资料清单收集相关评估资料。

### (三) 评估估算阶段



评估人员在掌握了相关资料的前提下，选取合理的评估参数，运用合适的评估方法，对委估资产进行了价值评估。

#### （四）评估汇总阶段

2021年5月27日，评估人员对资产评估的初步结果进行分析汇总，并对评估结果进行必要的调整、修改和完善。在整个评估程序实施过程和情况进行回顾、综合和汇总的基础上，评估人员撰写资产评估报告书。

#### （五）提交报告阶段

2021年5月27日，大众评估公司完成了以下评估工作：

1、评估人员在完成资产评估报告书草稿后，对拟出具的资产评估报告书进行内部三级复核，并根据三级复核结果对评估报告进行最终修改、校正。

2、在实施三级复核程序后，大众评估公司出具正式资产评估报告书并签字盖章。

3、大众评估公司将正式资产评估报告书提交委托人。

### 九、评估假设

由于资产所处运营环境的变化以及市场不断变化影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

#### （一）一般假设

1、交易假设。是假定所有被评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、持续经营假设。是假定评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

3、公开市场假设。是假定对于在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

4、理性评估行为假设。是假定资产评估的当事人都是理性的，因而他们的评估行为也是理性的。

## （二）特殊假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成不利影响。

3、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

4、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的

用途和使用的方式、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

5、假设评估对象所涉及资产的取得过程均符合国家有关法律法规规定。

6、产权人能够对纳入评估范围的资产进行妥善的使用、保管和保养。

7、假设被评估资产无产权权属瑕疵事项，或存在的产权权属瑕疵事项已全部揭示。

8、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制）。本公司按评估准则要求进行一般性的调查，除在评估报告中已有揭示外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的，同时也不涉及任何留置权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

9、资产评估师对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估报告日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

10、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资产评估师与委托人、产权人之间充分揭示的前提下做出的。

上述一般假设和特殊假设是本评估报告成立的前提条件。

## 十、评估结论

在实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序后，河北大众资产评估有限责任公司对赤城县人民法院拟拍卖出售所涉及到的赤城县赤城镇建国西街7号楼2单元201-1室、201-2室、101底商及所分摊的土地使用权在评估基准日2021年5月17日的市场价值发表评估结论如下：

委托评估的赤城县赤城镇建国西街7号楼2单元201-1室、201-2室、101底商及所分摊的土地使用权在评估基准日的评估值为：人民币2215042元，大写人民币贰佰贰拾壹万伍仟零肆拾贰元整。（其中：201-1室评估值为352927元；201-2室评估值为684057元；101底商评估值为1178058元）（详见评估明细表）

## 十一、特别事项说明

（一）根据国家有关资产评估的规定，由委托人提供的与本次评估相关的所有资料，是编制本报告的基础；委托人应对其提供资料的真实性、全面性负责。

（二）根据《资产评估对象法律权属指导意见》规定，本次评估大众评估公司评估人员对评估对象法律权属的真实性、合法性和完整性进行了必要的关注、查验与披露，但不

对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（三）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，

根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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。当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）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。

（五）纳入评估范围的房屋建筑物，未提供国有土地使用证。

（六）评估报告评估基准日期后重大事项及对评估结论的影响：

1、据资产评估师尽职调查了解，在评估基准日期后，评估报告出具之前委托人没有重大事项披露。

2、在评估基准日后、评估报告有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

（2）当资产价格标准发生变化时，对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

（3）对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托

人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途，用于其他目的和用途无效。资产评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的和用途下的资产价值量做出专业判断，并不涉及资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断，也不涉及资产评估师和评估机构对本报告所述评估目的以外的其他目的和用途下的资产价值量进行专业判断。

(二) 评估工作在很大程度上依赖于委托人和产权人提供的有关资料。因此，评估报告的有效性是以委托人及产权人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件，有关法律文件的真实、合法、完整为前提的。

(三) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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为对评估对象可实现价格的保证。

(七) 本资产评估报告的使用有效期为 1 年，即从 2021 年 5 月 17 日起至 2022 年 5 月 16 日止。当本次评估目的在评估基准日后 1 年内实现时，本报告评估结论可作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过 1 年，本评估报告失去效用，如继续实现原评估目的，需重新进行资产评估。

(八) 本资产评估报告需经两名资产评估师签名盖章，并加盖评估机构公章后方具有法律效力，复印件无效。

### 十三、资产评估报告日

本项目评估报告日为 2021 年 5 月 27 日，该日期为资产评估师评估结论形成的日期。

### 十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

(此页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



河北大众资产评估有限责任公司

二〇二一年五月二十七日

