

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

张家口市桥西区人民法院委托涉案资产

核实价值项目

资产评估报告

张家口信德评报字【2021】第0779号



张家口信德房地产资产评估有限公司

二〇二一年七月二十六日



张家口市桥西区人民法院委托涉案资产

核实价值项目

资产评估报告

张家口信德评报字【2021】第0779号

张家口信德房地产资产评估有限公司接受张家口市桥西区人民法院的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对刘晓乾与被告张振江、王春笑民间借贷纠纷一案中，被执行人张振江名下位于张家口市桥东区林园南街7号东方苑小区北苑9号楼2单元1601室在评估基准日2021年7月22日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者

委托方：张家口市桥西区人民法院

本评估报告的使用者为委托方及相关管理机构，无约定的其它评估报告使用者。

二、评估目的

为张家口市桥西区人民法院委估资产核实资产价值，对委托方申报的资产提供公开市场价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围为位于张家口市桥东区林园南街7号东方苑小区北苑9号楼2单元1601室。

建筑结构：钢混；总层数：20；所在层次：16；建筑面积：121.96 m²。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本次评估采用市场价值类型。其定义为：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

本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，根据张家口市桥西区人民法院委托的本次评估工作的总体安排，把现场查勘日 2021 年 7 月 22 日确定为评估基准日。

本次评估工作所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)经济行为依据

张家口市桥西区人民法院评估委托书（2021）冀0703委评50号。

(二)主要法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正版）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正版）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正版）；
- 6、其他相关法律、法规、通知文件等。

(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》（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—不动产》（中评协[2017]38 号）；
- 8、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）其他依据

委托方提供的“房产分层分户图”复印件。

（五）取价依据

- 1、《资产评估报告常用数据与参数手册》；
- 2、市场信息以及 Internet 调查资料；
- 3、评估基准日银行贷款利率。

（六）参考资料及其它

- 1、委托方提供的与资产的使用等有关各项资料、资产情况介绍等；
- 2、资产评估人员通过调查了解的其它资料。

七、评估方法

根据资产评估法及与评估有关的法规，遵循独立、客观、公正的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的程序。

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是指将评估对象与参考资产、在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

收益法是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

成本法是指求取评估对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

1、方法的选择及定义

本次评估由于评估对象所在区域物业交易比较活跃，存在较多可比案例，符合市场法的适用条件，其计算结果基本反映了市场成交价值，故本次评估适宜选用市场法进行评估。

市场法是指选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据

其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

2、评估测算过程

运用市场法评估应按下列步骤进行：

- (1) 选取可比实例，对可比实例进行情况说明；
- (2) 建立价格可比基础；
- (3) 进行交易情况修正；
- (4) 进行市场状况修正；
- (5) 实物状况修正；
- (6) 权益状况修正；
- (7) 区位状况修正。

3、求出比准价格

其计算公式为：

评估价值=比较案例价格×交易情况修正系数×日期修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数×区位状况修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于2021年7月22日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、制定资产评估计划、进行评估现场调查、评定估算、形成结论、编制出具评估报告、整理归集评估档案等，具体过程如下：

(一) 评估前期准备工作阶段

了解委托人、产权持有人及评估对象的基本情况，首先制定资产评估工作方案和评估技术路线；

明确评估目的、评估对象及范围；

选定评估基准日；

指导委托人、产权持有人及其它相关当事人搜集、准备有关评估资料；

(二) 现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属，具体步骤如下：

- 1、听取相关当事人对委估资产历史、现状状况的介绍；
- 2、根据相关产权资料，到现场进行实地勘查、记录，并与相关人员进行交谈，了解资产的使用、管理状况；
- 3、根据委估资产的实际状况和特点，制定相应的评估方法；
- 4、开展市场调查；
- 5、对委托资产进行评估，评估思路为采用正常市场价值确定其客观价值。

(三) 评估汇总阶段

我们在业务可知范围内对提供的资料及证明文件的真实性进行了核实，根据资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

- 1、确定评估结论，编写资产评估报告及评估说明，内部履行复核程序；
- 2、提交资产评估报告，并按规定报送有关材料。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础；

3、持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、环境等情况继续使用；

4、对于本报告评估结论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)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，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；

本报告评估结论中被评估资产按照没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估，不考虑评估费、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。

5、对于本报告评估结论中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

6、本报告评估结论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方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

7、近期内国家现行利率、汇率、税收政策等无重大改变；

8、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

9、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

10、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

11、不考虑通货膨胀因素；

12、我公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

13、本报告评估结论是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本结论全部或其中部分内容在没有取得我公司书面同意前不得传播给任何第三方。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规及资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照市场法，通过实施必要的评估程序，委估资产在评估基准日2021年7月22日的评估价值为：¥1,149,700.00元；

大写：（人民币壹佰壹拾肆万玖仟柒佰元整）。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告书存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出的专业判断，并不涉及到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；

2、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在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悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

3、委托方、被评估单位以及其他相关当事方提供的产权证明文件、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

4、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任；

5、本次评估由于当时方的原因，评估人员未能进入评估对象内部进行查勘，房屋格局及装修状况参照同区域、同类型房屋一般水平确定，在此提请报告使用者关注；

6、本次评估委托方未提供房屋所有权证，建筑面积以委托方提供的“编号49502000-2-9 房产分层分户图”所载内容为依据，实际面积以房产主管部门出具的房屋所有权证证载内容为准；委托方提供的数据未载明房产的规划用途，经现场勘查及当事方确认，本次评估规划用途为住宅，在此提请报告使用者关注；

7、本报告评估结论的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任；

8、在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；评估假设发生变化时，评估结论一般会失效；
- 3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容。法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- 4、本评估报告在评估机构和评估师签字盖章后有效；
- 5、本评估报告包含若干附件，为评估报告之重要组成部分；
- 6、本报告自评估基准日起计算一年内有效，即自 2021 年 7 月 22 日至 2022 年 7 月 21 日止。

十三、评估报告日

本评估报告出具日期为 2021 年 7 月 26 日。

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

资产评估师：

史贞平



资产评估师：

付银平



张家口信德房地产资产评估有限公司

2021年7月26日

