

阳原县人民法院
拟执行财产处置涉及的刘秀红
名下的位于西城镇阳光嘉园小区房屋
资产评估报告

张诚评字（2021）第118号

评估机构：张家口市诚信资产评估事务所（特殊普通合伙）

报告提交时间：二〇二一年十二月二十四日



阳原县人民法院
拟执行财产处置涉及的刘秀红
名下的位于西城镇阳光嘉园小区房屋
资产评估报告

张诚评字（2021）第118号

评估机构：张家口市诚信资产评估事务所（特殊普通合伙）

报告提交时间：二〇二一年十二月二十四日



阳原县人民法院
拟执行财产处置涉及的刘秀红
名下的位于西城镇阳光嘉园小区房屋
资产评估报告

张诚评字（2021）第118号

评估报告书摘要

张家口市诚信资产评估事务所（以下简称“本所”）接受阳原县人民法院委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、公正、独立、科学、合理的原则，对阳原县人民法院受理的关于陈斌与苏孝明借款合同纠纷一案涉及的刘秀红名下的位于阳原县西城镇阳光嘉园2号楼4单元501室房产一处的价值进行了评估。现摘要如下：

一、资产委托方和产权持有者：委托方为阳原县人民法院，产权持有者为刘秀红。

二、评估目的：为阳原县人民法院司法执行资产处置提供在评估基准日的价值参考。

三、评估对象与评估范围：评估对象为阳原县人民法院受理的涉案房屋，评估范围为刘秀红名下的位于阳原县西城镇阳光嘉园2号楼4单元501室（房屋所有权证号：阳房权证西私字第010683号）一处住宅楼。

四、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日：2021年11月30日。

六、评估方法：选用市场法。

七、评估结论：在评估基准日（2021年11月30日）委估房屋评估价值

为 487,722.00 元（详见评估明细表）。

八、评估结论有效期：本次评估结果有效期为 1 年，自 2021 年 11 月 30 日起至 2022 年 11 月 29 日止，超过 1 年应重新聘请评估机构评估。

九、报告提出日期：2021 年 12 月 24 日。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

阳原县人民法院
拟执行财产处置涉及的刘秀红
名下的位于西城镇阳光嘉园小区房屋
资产评估报告

张诚评字(2021)第118号

张家口市诚信资产评估事务所(以下简称“本所”)接受阳原县人民法院委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、公正、独立、科学、合理的原则,按照公认的资产评估方法,对阳原县人民法院受理的关于陈斌与苏孝明借款合同纠纷一案涉及的刘秀红名下的位于阳原县西城镇阳光嘉园2号楼4单元501室房产一处的价值进行了评估。本所于2021年11月30日至2021年12月24日,按照必要的评估程序对委托评估的资产进行了实地勘察、调查了解和询证,对委估资产在2021年11月30日所表现的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、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为阳原县人民法院,产权持有者为刘秀红,委托方以外的其他评估报告使用者包括国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是为阳原县人民法院司法执行资产处置提供在评估基准日的价值参考。

三、评估对象和评估范围

根据委托书的要求,评估对象为阳原县人民法院受理的涉案房屋,评估范

围为刘秀红名下的位于阳原县西城镇阳光嘉园2号楼4单元501室(房屋所有权证号:阳房权证西私字第010683号)一处住宅楼。

委估一处房屋产权证号为:阳房权证西私字第010683号,砖混结构,建筑面积114.41平方米。配有地下室一间(建筑面积11.86平米),坐落于阳原县西城镇阳光嘉园小区,建于2009年。

四、价值类型及其定义

根据委托方评估目的和要求,本次评估价值类型为市场价值类型。

本次评估目的为司法执行资产处置,委托方希望通过评估获得评估对象的较为公允的价值,而且委估资产能够有效使用,这些条件决定了本次评估采用市场价值类型。

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压制的情况下,某项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

根据委托书的要求,本项目资产评估基准日选取了2021年11月30日。

评估基准日选取了2021年11月30日,使评估基准日尽量同经济行为实现日期相接近,确保评估结果比较真实、公平、合理地反映委估资产的公允价值。

本次评估的一切取价标准为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

(一) 法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》[全国人民代表大会常务委员会2016年7月2日发布];

评估人员根据委估房产购置年限、结构、用途、装修程度、所处地理位置、交通条件、繁华程度等特征，通过网上查询、咨询等方式调查了解搜集当地市场与委估房产相类似的若干房产挂牌交易案例，结合委估房产的具体情况，进行分析、比较、修正，计算确定委估房产每平方米（含占用土地）市场价格，按上述公式计算确定评估价值。

一、评估程序实施过程和情况

在接受阳原县人民法院委托后，我们按以下步骤对委估资产进行了评估。

(一) 前期准备工作

- 1、通过与委托方洽谈，明确了本次评估目的，评估范围和对象；
- 2、分析评估项目，对项目风险进行初步评价；
- 3、和委托方一起选定评估基准日；
- 4、拟定评估方案，确定评估进程；
- 5、取得资产评估委托书；
- 6、向委托方及其他相关方搜集资产评估所需有关文件资料；
- 7、制定资产评估工作计划。

(二) 现场勘察、核实资产、验证资料、评定估算

- 1、听取有关人员对委估资产状况的介绍；
- 2、对委托方及其他相关方提供的文件资料进行审核；
- 3、评估人员与委托方及其他相关方人员共同到现场进行核实、查看、记录等；
- 4、根据委估资产的实际状况、特点及评估目的，确定具体评估方法；
- 5、查阅委估资产的产权证明文件；

6、对实物资产进行评估，测算其评估价值。

(三) 汇总分析确认，撰写资产评估报告

- 1、根据对委估资产的初评结果，同委托方交换意见；
- 2、进行汇总分析确认；
- 3、起草评估报告书；
- 4、复核工作底稿及评估报告；
- 5、提交正式评估报告书。

九、评估假设

对委估资产评估假设前提条件设定如下：

- (一)本次评估以委估资产持续、有效的使用为假设前提；
- (二)本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素，也不考虑评估对象被查封以及原有的担保物和其他优先受偿权等情况对评估结论的影响；
- (三)评定估算过程中不考虑评估费、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；
- (四)国家现行的银行利率、汇率、税收政策等除已知的以外无重大改变；
- (五)无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

十、评估结论

在实施了上述评估程序和评估方法后，在评估基准日（2021年11月30日）委估房屋评估价值为487,722.00元（详见评估明细表）。

十一、特别事项说明

(一)本次评估结论反映评估对象在本次评估目的下，根据市场公开原则确定的现行公允价值，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他

不可抗力对资产价格的影响。也未考虑资产的抵押、提供担保及特殊交易事项对资产价格的影响。当前述条件发生变化，评估结果一般会失效。

(二) 本项目的委托方阳原县人民法院及相关当事人，应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。评估机构及执业人员仅以上述资料及现场勘察的情况为依据，提供被评估资产在评估基准日的公允价值意见参考。由于提供资料失实造成的评估误差与本所及执业注册资产评估师无关。

(三) 根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的规定，注册资产评估师受理资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见不在注册资产评估师的执业范围。评估报告仅提供委估资产在评估基准日的价值意见参考，不对其产权作任何形式上的保证，由此可能产生的产权纠纷及责任与本所及执业资产评估师无关。

(四) 报告中房屋评估价值为房地合一价值，即房屋本身与其所占用的土地使用权综合评估价值，提请报告使用者予以关注。

(五) 对存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，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知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(六) 根据有关法律法规的规定，若当事人对评估报告内容或结论有异议，请在收到报告之日起 15 日内向人民法院提出。特提请报告使用者注意。

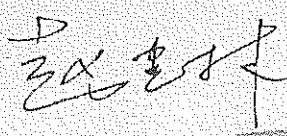
(七) 本评估机构和评估人员与委托方和产权持有者无任何利害关系。


十二、评估报告使用限制说明


(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

- (二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;
- (三) 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。
- (四) 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评估对象可实现价格的保证。
- (五) 评估报告的使用有效期为一年, 自 2021 年 11 月 30 日起至 2022 年 11 月 29 日止, 在此期间如果市场条件或资产状况发生重大变化, 评估结论会失效, 应重新评估。

十三、报告提出日期: 2021 年 12 月 24 日。

首席合伙人: 

中国注册资产评估师: 
13040032

中国注册资产评估师: 
13000218

张家口市诚信资产评估事务所(特殊普通合伙)



2021 年 12 月 24 日

房屋所有权证存根

阳房权证 西私白 字第 01068号

房屋所有权人		刘秀红					
房屋座落		西城镇西宁路东阳光嘉园小区2号楼四单元					
丘(地)号					产别	私有房产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	2	501	砖混	6	5	114.41	住宅
共有人 等 人			共有权证号自 至				
土地使用情况摘要							
土地证号					使用面积(平方米)	0.00	
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
附记		配有地下室一间					
缮证人		缮证日期		2009 08 12		校对入	
领证人		领证日期		09.8.12			



