

张家口市桥西区天宝南苑小区  
10号楼1单元503室房屋价值  
**资产评估报告书**

张兴业评报字[2021]第152号

张家口市桥西区人民法院：

我们接受贵方委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委估资产的公允价值进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在2021年7月27日所表现的市场价值作出了公允的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

**一、委托人及其他资产评估报告使用人**

委托人为张家口市桥西区人民法院。

产权持有人为李晓云。

委托人以外的其他评估报告使用人包括：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、法规规定的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

评估委托资产的公允市场价值，为委托人进行司法鉴定提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象和范围是李晓云 2021 年 7 月 27 日所持有房地产的市场价值。

该房屋建筑物为混合结构，共六层，本次评估的所在层数为第五层。建筑面积为 67.13 平方米。用途：住宅。

委估资产座落：张家口市桥西区天宝南苑小区 10 号楼 1-503 室。

纳入评估范围的资产范围与委托评估的资产范围一致。

## 四、价值类型及其定义

依据评估目的，本次评估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

本项目资产评估基准日是 2021 年 7 月 27 日。

该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。经与委托人协商，共同确定该日期为评估基准日。

## 十、评估结论

委托评估资产的评估价值：452,456.00 元，大写：肆拾伍万贰仟肆佰伍拾陆元整。

评估结论详细情况见评估明细表，评估结论根据以上评估工作得出。

## 十一、特别事项说明

1. 本次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公允市场价值，但未考虑以下因素：

(1)特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；

(2)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。

当前述评估目的、评估条件以及评估中遵循的假设条件等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

2. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下由本评估机构做出的，本评估机构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托人及其他当事人无任何利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

3. 本评估报告是在委托人及其他相关当事人所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托人及其他相

状况进行了充分关注,但不对其法律权属提供保证。对因委托人及其他相关当事人提供的资料失实而导致评估结论的误差,本评估机构不负连带责任。

4. 对委估资产存在的可能影响评估结论的瑕疵事项,委托人及其他相关当事人在委托时未作特殊说明且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 截止评估基准日,委托人及其他当事人未提供委估资产的产权证明资料。我们执行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,对资产评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。核实评估对象的产权归属是报告使用者的责任,我们仅根据委托人及其他当事人提供的委估资产明细表和相关资料,并结合现场勘查情况,对上述资产的价值进行了评估,对其产权不发表意见。

6. 评估基准日后有效期内资产数量及作价标准发生变化时,不能直接使用评估结果,应该按以下原则进行调整:当资产数量发生变化时,应进行相应调整;当资产价值标准发生变化并对资产评估价值产生显著影响时,委托人应及时聘请评估机构重新评估。

7. 由于评估程序受到限制,评估人员未能进入委估房屋内部进行勘察记录,因此而可能产生的评估误差本评估机构及评估人

