

为张家口市桥东区人民法院确定财产 处置参考价提供服务的资产评估报告书摘要

张中永信评字[2021]第 048 号

一、评估目的：为张家口市桥东区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、评估对象与评估范围：张家口市万全区孔家庄镇拥军街北铭洲花园 6 号楼二单元 402 室房屋（不动产权证号：10002907）。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2021 年 12 月 6 日。

五、评估方法：依据评估目的，我公司采用市场法进行评估。

六、评估结论：经过评估，本次委估资产的评估值为 428,296.00 元，即房屋建筑物所有权评估值为 428,296.00 元。

七、评估报告日：2021 年 12 月 20 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。



为张家口市桥东区人民法院确定 财产处置参考价提供服务的资产评估报告书

张中永信评字[2021]第 048 号

张家口中永信房地产资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受张家口市桥东区人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为委托人确定财产处置参考价这一经济行为而涉及的资产进行了评估工作。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勘查、市场调查与询证，对委估资产在 2021 年 12 月 6 日所表现的市场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、委托人

本次评估的委托人为张家口市桥东区人民法院。

二零二一年十一月，委托人为确定财产处置参考价，特委托本公司对委估资产价值进行评估。

本报告使用者为委托人张家口市桥东区人民法院及办理财产处置的相关方。

二、评估目的

为张家口市桥东区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估范围和对象

根据《张家口市桥东区人民法院评估委托书》（2021）冀 0702 委评 035 号，纳入本次评估范围的是张家口市万全区孔家庄镇拥军街北铭洲花园 6 号楼二单元 402 室房屋（不动产权证号：10002907）。

经现场勘查发现有公交车从此小区周围通过，附近有学校、幼儿园、生活便利店等。小区干净卫生，停车较方便。此住宅楼砖混结构，塑钢窗，防盗门入户。

本次现场勘查工作相关当事人各方均未参加，现居住人拒绝评估人员进入房屋内部进行查看，对此我公司将《关于李丽与杨学科民间借贷纠纷一案涉及的房屋评估现场勘查的情况说明》递交张家口市桥东区人民法院，张家口市桥东区人民法院回函明确按无装修评估。

在委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》的“抵押权登记信息”中发现，此房屋已设定抵押权，抵押权人为河北银行股份有限公司张家口万全支行；债务履行期限（债权确定期间）为2016年12月16日起，2026年12月16日止，在此提请评估报告使用人予以关注。

四、价值类型

根据本次评估目的等相关条件，选择市场价值为本次评估对象估价结果的价值类型。

市场价值，是指资产在公开市场上应该实现的价值，即理性的买卖双方在地地位平等、信息公开、交易成本、时间成本足够低的市场上最终达成的一致价格。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2021年12月6日，所评资产的状况均以该评估基准日资产现状为准，所采用的价格是评估基准日有效的价格标准。确定评估基准日的指导思想是尽可能与相关经济行为的实现日接近，评估基准日的选定对评估结果无重大影响。

经济不发生重大变化；

2. 评估只基于基准日现有的状况，不考虑未来可能由于经营策略和追加投资情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化，因客观原因限制未考虑控制权对评估对象价值的影响；

3. 未考虑汇兑损益、营业外收支、其他业务收入和投资收益的影响；

4. 未考虑通货膨胀的影响；

5. 本次评估的资产以评估基准日的存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

6. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑，且本报告也未考虑遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响；

7. 评估对象无产权纠纷，不涉及尚未揭示的对外抵押、担保事项或未付款项等优先负债；

8. 本评估结论未考虑交易时应向国家缴纳的相关税费，如需进行纳税调整，应按国家有关规定办理；

9. 本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料真实、准确、完整；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

经过评估，本次委估资产的评估值为428,296.00元，即房屋建筑物所有权评估值为428,296.00元。

十一、特别事项说明



...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；

4. 评估报告仅提供委估资产在评估基准日（2021年12月6日）的价值意见参考，不对资产的所有权作任何形式上的保证，由此可能造成的产权纠纷及相关的法律责任与本公司及执业评估师无关；

5. 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、法规规定以及有关当事方另有约定的除外；

6. 本报告评估结论的有效使用期限为壹年，即从2021年12月6日起至2022年12月5日止的期限内有效。

7. 附件与其报告正文配套使用方有效。

十四、评估报告提出日期

本评估报告提交委托人的时间为：2021年12月20日。

法定代表人：



资产评估师：



张家口中永信房地产资产评估有限公司

二〇二一年十二月二十日

房屋建筑物所有权评估明细表

委托人：张家口市桥东区人民法院

评估基准日：2021年12月6日

序号	权证编号	建筑物坐落	结构	建成年月	建筑面积/容积m ³	成本单价(元/m ³)	账面价值		评估价值		备注	
							原值	净值	原值	成新率(%)		
1	不动产权证号：10002907	张家口市万全区孔家庄镇拥军街北铭洲花园6号楼二单元402室	砖混	2009年	103.93						428,296.00	含地下室
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12											428,296.00	
合计												

填表日期：2021年12月6日