**本报告依据中国资产评估准则编制**

**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**

**河南省汝州市人民法院委托司法执行财产处置**

**所涉及的汝州市风穴路皇家府邸4号楼中单元102房产价值**

**资产评估报告**

豫中达信资评报字(2021)第0801号



**河南中达信资产评估有限公司**

**二〇二一年八月二日**

**资产评估报告目录**

声 明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告正文 3

一、 委托人及其他资产评估报告使用人 3

二、 评估目的 3

三、 评估对象和评估范围 4

四、 价值类型 4

五、 评估基准日 4

六、 评估依据 5

七、 评估方法 6

八、 评估程序实施过程和情况 7

九、 评估假设 8

十、 评估结论 8

十一、特别事项说明 9

十二、资产评估报告使用限制说明 10

十三、资产评估报告日 10

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章 10

附件

# 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、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；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、案件当事人、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规、司法解释、资产评估准则的规定， 坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息的真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。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、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**河南省汝州市人民法院委托司法执行财产处置**

**所涉及的汝州市风穴路皇家府邸4号楼中单元102房产价值**

**资产评估报告摘要**

豫中达信资评报字（2021）第0801号

河南中达信资产评估有限公司接受河南省汝州市人民法院的委托，遵守法律、行政法规、司法解释、资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对河南省汝州市人民法院拟执行财产处置所涉及

的汝州市风穴路皇家府邸4号楼中单元102房产在评估基准日2021年6月28日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：确定委估的汝州市风穴路皇家府邸4号楼中单元102房产在评估基准日2021年6月28日的市场价值，为委托人执行财产处置提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：评估对象为汝州市人民法院依法查封的何幸军名下汝州市风穴路皇家府邸4号楼中单元102房产。评估范围为评估对象所对应的资产，具体为位于汝州市风穴路皇家府邸4号楼中单元102房产，面积128.75㎡，房屋登记簿所有权证号为2015001500。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2021年6月28日。

五、评估结论有效期：自2021年6月28日至2022年6月27日之间有效。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论：委托评估的何幸军名下汝州市风穴路皇家府邸4号楼中单元102房产评估价值为**56.73**万元（人民币大写伍拾陆万柒仟叁佰元整）。

评估结论详细情况见评估明细表。

**以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用人关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。**

**河南省汝州市人民法院委托司法执行财产处置**

**所涉及的汝州市风穴路皇家府邸4号楼中单元102房产价值**

# 资产评估报告

豫中达信资评报字（2021）第0801号

河南省汝州市人民法院：

河南中达信资产评估有限公司接受贵院（以下简称“委托人”）的委托，遵守法律、行政法规、司法解释、资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，运用法定或公允的方法及程序，对贵院委托司法执行财产处置所涉及的汝州市风穴路皇家府邸4号楼中单元102房产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

# 委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人：

本评估项目的委托人为河南省汝州市人民法院。

（二）申请人、被申请人：

申请人：霍大伟，1987年1月22日生，汉族，住河南省汝州市望嵩中路29号，身份证号：410482198701220014。

被申请人：何幸军，男，1975年8月21日生，汉族，住汝州市东关街1号，身份证号：410482197508210514。

（三）其他评估报告使用人

除委托人之外，其他评估报告使用人包括案件当事人及法律法规规定的其他评估报告使用人。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

# 评估目的

确定委估的汝州市风穴路皇家府邸4号楼中单元102房产在评估基准日2021年6月28日的市场价值，为委托人执行财产处置提供价值参考意见。

2019年1月30日，河南省汝州市人民法院民事裁定书（2019）豫0482财保596号“对被申请人何幸军名下所有的位于汝州市风穴路皇家府邸4号楼中单元102的房产予以查封，限额51788元。”

2021年6月28日，河南省汝州市人民法院下达(2021)豫0482司辅执053号《司法鉴定委托书》，委托河南中达信资产评估有限公司对被执行人何幸军所有的位于汝州市风穴路皇家府邸4号楼中单元102的房产价值进行评估。

# 评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为汝州市人民法院依法查封的何幸军名下汝州市风穴路皇家府邸4号楼中单元102房产。评估范围为评估对象所对应的资产，具体为位于汝州市风穴路皇家府邸4号楼中单元102房产，面积128.75㎡，房屋登记簿所有权证号为2015001500。评估范围详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 建筑物名称 | 地址 | 结构 | 总层数 | 所处楼层 | 用途 | 计量单位 | 建筑面积 |
|
| 1 | 河南省汝州市风穴路皇家府邸4号楼中单元102 | 汝州市风穴路皇家府邸4号楼中单元102 | 混合 | 7 | 2 | 住宅 | M2 | 128.75 |

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

（二）资产概况

经现场调查，委估房产为民用住宅，建造于2014年，位于7层住宅楼的第2层。入室防盗门，防盗窗，木质地板，墙面贴壁纸，配套设施：水、电、天然气等设施齐全。委估房产现处于闲置状态，室内清洁度良好，维护保养较好。

# 价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，加之评估中收集的资料均来自市场，因此，本次评估价值类型选用市场价值。

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，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。

# 评估基准日

本项目评估基准日是2021年6月28日。

按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，经与委托人协商，本项目将司法鉴定委托书委托日期确定为评估基准日。

本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

# 评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据：

（一）行为依据

1、河南省汝州市人民法院《司法鉴定委托书》(（2021）豫0482司辅执053号)。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号；

2、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；

3、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；

4、《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》(法办〔2018〕273号)；

5、《房地产估价规范》（GB/T52091-2015）；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

7、《中华人民共和国民法典》（2020年5月2日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过）。

（三）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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

6、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）；

7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

8、《资产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）；

11、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

12、《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）取价依据

1、全国资产评估参数资料选编（财政部财产评估司）；

2、58同城、安居客、贝壳网等房地产交易平台；

3、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

4、本公司在评估过程中搜集的其他相关资料。

# 评估方法

根据资产评估准则，可供选择的评估方法有：市场法、收益法、成本法。

市场法，是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种评估方法。

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估的资产价值的方法。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

根据评估对象的特点和评估目的，以及评估人员对汝州市房地产市场状况的调查和对评估对象的实地勘察，并遵循资产评估的基本原则，选取市场法作为本次评估的基本方法。

选择理由如下：由于委估房产处于闲置状态，无经营收益，另外周边同类型住宅租金难以取得，未来收益期限难确定，因此不采用收益法进行评估；因房屋的建造成本与市场价值差距较大，成本法不能反映房屋的市场情况，也不宜采用成本法；而当地目前房地产二手市场较为活跃，可咨询到相近或相似的房屋价格，且由此得到的评估价值反映了市场情况，故采用市场法进行评估。

评估人员按照国家有关法律、法规及资产评估操作规范的要求，结合被评估资产的特点，将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房产进行比较，对这些类似房产的已知价格作适当修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值。

1、市场法的概念

市场法又称市场比较法，是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房产进行比较，对这些类似房产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2、市场法的估价思路

（1）搜集交易实例

（2）选取可比实例

（3）建立价格可比基础

（4）进行交易情况修正

（5）进行交易日期调整

（6）进行房产状况调整

（7）求取比准价格

（8）求取委评资产价值

市场比较法评估值＝可比实例成交价格×交易时间修正系数×交易情况修正系数×房产状况因素修正系数。

# 评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）接受委托

2021年6月28日，河南省汝州市人民法院向本公司出具了司法鉴定委托书，明确了委托司法鉴定的有关事项。

（二）明确评估业务基本事项

根据司法鉴定委托书就评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告提交时间及方式等重要事项进行了解、协商，予以明确。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员会同委托人、当事方共同到评估对象实地进行现场调查，向相关当事人了解评估范围内资产的使用、维护等基本情况。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集、分析、验证和整理与本次评估相关的各种资料与信息，包括评估对象的市场价格信息、行业信息等。

（六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点、收集整理出的评估资料，制定具体评估方法，对评估范围内的资产进行评估测算，初步确定评估价值。

（七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论初步意见进行分析，并由项目经理撰写评估报告初稿，经与委托人沟通后补充、完善评估报告，再经公司内部项目经理、部门经理、执业质量控制委员会三级审核后，由总经理签发向委托人提交资产评估报告。

# 评估假设

在资产评估中，评估人员基于以下假设做出了专业判断：

（一）宏观及外部环境假设

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、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（二）交易假设

1、公开市场假设：即假设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，资产交易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；

2、交易原则假设：即假设所有待评资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

3、假设委托人提供的资料真实可靠；委估资产不存在产权瑕疵,不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

1、假设委托人所提供的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

2、假设评估对象所涉及资产的购置、取得均符合国家有关法律法规规定。

3、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大质量缺陷。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

# 评估结论

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，委托评估的汝州市风穴路皇家府邸4号楼中单元102房产评估价值为**56.73**万元（人民币大写伍拾陆万柒仟叁佰元整）。评估结论详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 建筑物名称 | 地址 | 结构 | 总层数 | 所处楼层 | 用途 | 计量单位 | 建筑面积 | 评估价值 |
| 1 | 河南省汝州市风穴路皇家府邸4号楼中单元102 | 河南省汝州市风穴路皇家府邸4号楼中单元102 | 混合 | 7 | 2 | 住宅 | M2 | 128.75 | 567,300.00 |

# 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

（二）现场勘查中，由河南省汝州市人民法院、申请人及评估机构共同进行。

（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，未考虑国家宏观经济政策发生以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

（四）本评估结果未考虑评估对象在处置过程中产生的拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等。

（五）需要说明的其他问题

1、对评估对象存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，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。

2、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

3、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

提请评估报告使用人关注评估报告特别事项说明及可能对评估结论产生的影响。

# 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，本公司不对报告使用人运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

（三）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。

（四）本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2021年6月28日至2022年6月27日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

（五）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，需评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

# 十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2021年8月2日。

# 十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

资产评估师

──────────

资产评估师

──────────

河南中达信资产评估有限公司

2021年8月2日

**附 件**

* 河南省汝州市人民法院《司法鉴定委托书》；
* 签字资产评估师的承诺函；
* 评估机构法人营业执照副本复印件；
* 资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
* 资产评估结果明细表。