

三门峡市中级人民法院

执行[ ]房屋资产评估报告

灵金诚评报字（2022）第 005 号

灵宝金诚资产评估事务所（普通合伙）

二〇二二年五月十二日



# 目 录

资产评估师声明 .....	1
资产评估报告书摘要 .....	2
报告正文 .....	3
一、委托人及其他评估报告使用人 .....	3
二、评估目的 .....	3
三、评估对象和范围 .....	3
四、价值类型 .....	4
五、评估基准日 .....	4
六、评估依据 .....	4
七、评估方法 .....	5
八、评估程序实施过程 .....	6
九、评估假设 .....	8
十、评估结论 .....	8
十一、特别事项说明 .....	8
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	9
十三、资产评估报告日 .....	10
评估明细表 .....	11
附件 .....	12



## 资产评估报告书摘要

灵宝金诚资产评估事务所（普通合伙）接受三门峡市中级人民法院的委托，对申请执行人[REDACTED]与[REDACTED]借款合同纠纷一案所涉及的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

一、评估目的：根据河南省灵宝市人民法院做出的有关执行裁定书，查封、拍卖登记在被执行人[REDACTED]名下的单元房一套，为此需对涉及的资产价值进行评估，为法院司法拍卖提供价值咨询参考。

### 二、评估对象和范围：

本次评估对象为灵宝市人民法院依法查封登记在被执行人[REDACTED]名下资产的公允价值，涉及范围为其位于陕西省西安市碑林区白庙路中段 99 号（伊顿公馆西区）7 号楼 A 座 2602 号的房产一套。

### 三、价值类型：市场价值类型

### 四、评估基准日：2022 年 5 月 9 日

### 五、主要评估方法：市场法

六、评估结论：三门峡市中级人民法院委托评估资产的评估价值为 2,194,200.00 元。具体结果详见资产评估明细表。

七、本评估结果使用的有效期为一年，即从 2022 年 5 月 9 日起若评估目的在一年内实现，则评估结论有效；超过一年，需重新进行资产评估。

以上内容摘自灵金诚评报字（2022）第 005 号资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况，本评估报告的使用者应认真阅读资产评估报告书全文并结合报告正文中“特别事项说明”的有关内容，注意有关事项对评估结论的影响。



# 执行[ ]房屋资产评估报告

灵金诚评报字（2022）第 005 号

三门峡市中级人民法院：

灵宝金诚资产评估事务所（普通合伙）接受贵院的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对拟执行的资产，在 2022 年 5 月 9 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托人及其他评估报告使用人

（一）本次评估的委托人为三门峡市中级人民法院；产权持有人为[ ]。

（二）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人、相关主管部门和国家法律、法规规定的其他评估报告使用者使用，不得被其他任何第三者使用或依赖。

## 二、评估目的

根据河南省灵宝市人民法院做出的有关执行裁定书，查封、拍卖登记在被执行人[ ]名下的单元房一套，为此需对涉及的资产价值进行评估，为法院司法拍卖提供价值咨询参考。

## 三、评估对象和范围

本次评估对象为灵宝市人民法院依法查封登记在被执行人[ ]名下资产的公允价值，涉及范围为其位于陕西省西安市碑



林区白庙路中段 99 号（伊顿公馆西区）7 号楼 A 座 2602 号的房产一套。该房屋不动产权证书编号为 20181303661，建筑面积为 89.19 平方米。房屋建成于 2013 年，钢混结构，设置有小区和单元楼门禁系统，二梯四户，地上 34 层，地下 2 层，委估房屋位于第 26 层，两室一厅一卫一厨。房屋层高 2.90 米，入户防盗门。房屋为精装修房，室内木门及木门套，客厅铺 800×800 地板砖，卧室铺 600×600 仿古地板砖，墙壁贴壁纸；厨房及卫生间铺 300×300 地板砖，墙面贴 300×600 地板砖，天棚 300×300 铝合金方板吊顶；市政供暖，室内铺设地暖，管道天然气入户。该房屋现处于在租状态。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型

根据本次评估目的和委估资产的特点，选取的评估价值类型是市场价值类型。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，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

本项目资产评估基准日为 2022 年 5 月 9 日。本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。评估基准日是根据三门峡市中级人民法院司法鉴定委托书确定的，并尽可能与评估目的的实现日接近。

#### 六、评估依据

##### （一）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、其它法律法规。

##### （二）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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 10、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）。

### （三）行为依据

- 1、三门峡市中级人民法院司法辅助案件委托书；
- 2、灵宝市人民法院(2021)豫 1282 执恢 330 号执行裁定书；
- 3、灵宝市人民法院(2022)豫 1282 执恢 56 号执行裁定书。

### （四）产权依据

西安市不动产登记服务中心出具的西安市不动产登记簿复印件。

### （五）取价依据

- 1、全国资产评估价格信息；
- 2、评估人员现场勘察记录底稿；
- 3、评估人员收集的各类与评估相关的销售价格等佐证资料。

## 七、评估方法

根据本项目的评估目的，评估范围涉及的资产，按照资产评估有关规定，评估主要方法可以选择市场法、收益法和成本法，此次结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件选用市场法进行评估。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股权权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其适用条件为：（1）需要有一个充分发育活跃的资产市场；（2）参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等资料是可以



搜集、量化的。由于委估对象位于城区，周边交易较活跃，因此本次房屋评估考虑采用市场法。

收益法是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来预期收益和风险能够预测并可量化。本次评估资产租赁活跃，可以合理量化收益，本次评估采用收益法进行了复核。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估各项资产价值的基础上确定评估对象价值的评估思路。该方法是从资产重置的角度确定资产价值。其适用条件为：（1）具备可以利用的历史资料；（2）形成资产的价值耗费是必需的，并且应该体现社会或行业的平均水平，即资产的价值取决于资产的成本。委估资产为商品化住宅楼，成本法不能真实反应该资产的现时价值，本次评估不采用该方法。

房屋建筑物评估价值的确定，根据近期交易情况进行比较筛选，选取与此邻近的已出售或待出售的房屋作为参照物。

其计算公式  $P=P' \times A \times B \times C \times D$

公式中 P-委估房屋评估单价

P'-可比交易实例价格

A-交易情况修正系数

B-交易日期修正系数

C-区域因素修正系数

D-个别因素修正系数

## 八、评估程序实施过程

### （一）评估实施的主要程序

#### 1、接受评估委托阶段

我所与委托方就评估委托事宜进行了洽谈。在了解了基本情况后，双方就本次评估的对象、范围、评估基准日、工作进度等达成一致，签订了资产评估业务委托合同。资产评估人员向委托方提交资产评估所需资料清单，收集资产评估所需资料，制订资产评估具体工作计划。



## 2、资产清查阶段

评估人员进入评估现场，对委估资产数量进行了现场核查，并对委估资产的使用现状进行了勘查和鉴定。

## 3、评定估算阶段

我所根据资产评估的有关准则和规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- (1)听取委托方有关人员对待评估资产现状的介绍；
- (2)收集资产评估所需资料，并对委托方提供的相关资料进行核实；
- (3)查阅委估资产的产权证明文件；
- (4)根据委估资产的实际状况和特点，选取评估方法；
- (5)开展调查和分析评价工作；
- (6)对委估资产进行评估，测算其评估价值。

## 4、评估汇总提交报告阶段

在与委托方交换意见后，完善评估工作底稿，撰写资产评估报告书经报本所三级复核，最后向委托方提交正式资产评估报告书。

### (二) 评估方法运用实施过程

评估人员经过市场调查，收集了部分交易案例，经数据分析，对资料进行筛选，通过对选择的相类似参照物价格的分析调整来确定评估对象价值。

项目		伊顿花园西区	伊顿花园西区	伊顿花园西区
交易日期		待售	待售	待售
建筑面积		89.12	89.12	89.12
装修情况		精装修	精装修	精装修
成交单价(元)		24,572.00	26,481.00	29,735.00
区域因素	道路级别	近干道	近干道	近干道
	商业集聚度	好	好	好
	据车站距离	较近	较近	较近
	环境状况	好	好	好
	市政配套	好	好	好
个别因素	自然条件	地势平坦	地势平坦	地势平坦
	临路状况	临街	临街	临街
	建成时间	2013	2013	2013





素	楼层	13/34	19/34	28/34
参照物	单价	交易时间	交易情况	区域及个别因素
A	24,572.00	1.00	0.90	1.04
B	26,481.00	1.00	0.90	1.02
C	29,735.00	1.00	0.90	0.99
修正计算如下				
$P(A) = 24,572.00 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.04 = 22,999.39$				
$P(B) = 26,481.00 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.02 = 24,309.56$				
$P(C) = 29,735.00 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.99 = 26,493.89$				
因此，委托评估房屋的评估单价为 $(22,999.39 + 24,309.56 + 26,493.89) \div 3 \approx 24,601.00$ 元 $P = 24,601.00 \times 89.19 \approx 2,194,200.00$ 元。				

## 九、评估假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2、本次评估的资产均以评估基准日的实际存量为前提，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；

3、本次评估假设评估基准日后国家现行的宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

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。

## 十、评估结论

经采用上述评估方法、程序评估，三门峡市中级人民法院委托评估资产的评估价值为 2,194,200.00 元。具体结果详见资产评估明细表。

## 十一、特别事项说明



1、本报告所称“评估价值”是依据所评估的资产现有用途不变、持续使用和评估基准日所表现的特定经济环境前提下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，本评估结果是对2022年5月9日这一基准日被评估资产价值的客观公允反映，灵宝金诚资产评估事务所（普通合伙）对这一基准日后资产发生的重大变化不承担发表意见的责任；

2、本评估结果是在委托方及被评估单位提供完整、真实、合法的申报评估资料的基础上，依据特定的评估目的而评出的现行公允价格，委托方及被评估单位应对其提供的资料的完整性、真实性、合法性负责；

3、本次评估中，不动产登记簿上记载所有权人为陕西德方长安实业有限公司，房屋性质为市场化商品房，评估人员提醒意向购买者关注其潜在风险；

4、本次评估中，其购房合同及不动产登记簿上记载坐落均为西安市白庙路中段99号5幢32602号，评估人员实地查验时，该房位于7号楼A座2602室。

5、本次委估的资产，在评估基准日被灵宝市人民法院查封，在评估时，评估师对其可能对评估价值造成的影响进行了必要的关注。

6、对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托方进行资产评估委托时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

以上事项，提请报告使用者予以关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

3、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；

4、本评估结论有效使用期为一年，即在评估基准日后一年内实现本次评估目的方可使用本评估报告，超过一年，需重新进行资产评估。



### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 5 月 12 日。资产评估报告日为专业意见形成日。

灵宝金诚资产评估事务所（普通合伙）



负责人: *Jyson*

资产评估师:



资产评估师:



河南·灵宝

二〇二二年五月十二日



# 固定资产——房屋建筑物评估明细表

产权持有人：[REDACTED]

评估基准日：2022年5月9日

共1页第1页  
金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	不动产权证编号	座落位置	结构	建成年月	计量单位	数量	评估值	备注
	单元房	20181303661	西安市碑林区白庙路中段99号（伊顿公馆西区）7号楼A座2602号	钢混	2013	m <sup>2</sup>	89.19	2,194,200.00	
合 计								2,194,200.00	



产权持有单位填表人：  
填表日期：2022年5月9日

评估人员：张泽华 刘剑林

## 西安市不动产登记簿

不动产单元号: 610103010007GB00015F00050389

第 1 页 共 2 页

自然状况	坐落		西安市碑林区白庙路中段99号5幢32602室				图幅号	1075106009	丘号	10
	房屋	幢号	房号	总层数	地下层数	所在层	结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内面积(m <sup>2</sup> )	规划用途
		5	32602	34	-	26	钢混	89.19	73.39	住宅
	土地	权属性质		面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )	取得方式	用途	使用期限	集体土地所有权	集体土地使用权
		国有土地使用权		22906.73	-	出让	商务金融用地	-至2053/01/18	/	/
出让						城镇住宅用地	-至2083/01/18			
所有人名称		身份证号码		取得方式	房屋性质	不动产权证号		登记时间		
陕西德方长安实业有限公司		916101006732610961		自建	市场化商品房	20181303661		2018/7/18 11:20:02		
共有情况		/		附记	楼房壹套, 建筑面积含公用分摊面积。					
抵押登记	抵押方式	抵押权人名称	被担保主债权数额(万元)	不动产登记证明号	债务履行期限	登记时间	附记			
	/	/	/	/	/	/	/			
预告登记	预告登记种类	权利人名称	被担保主债权数额(万元)	预告登记义务人	不动产登记证明号		附记			
	/	/	/	/	/		/ <span style="float: right;">合股: Y1105185X</span>			



备注 /

- 1、本簿仅为西安市不动产登记信息管理平台查询时间点的不动产登记状况；
- 2、“/”代表查询无结果；
- 3、查询结果与实际权利不符请到窗口核查。如隐瞒不报或提供虚假信息的，使用该登记簿引起的全部法律责任由申请查询人自行承担；
- 4、申请人对查询结果负有保密义务。

西安市不动产登记服务中心  
2022/02/11 10:41:43

