

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拟财产处置
涉及的宋江申先生名下房产价值评估项目
资产评估报告书

(共 1 册, 第 1 册)

豫中评评报字(2022)第 032101 号




河南省中评资产评估有限公司

二〇二二年三月二十一日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4141100005202200003
合同编号:	(2022)豫0482司辅执32号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	豫中评评报字(2022)第032101号
报告名称:	河南省汝州市人民法院拟财产处置涉及的宋江申先生名下房产价值评估项目
评估结论:	791,600.00元
评估机构名称:	河南省中评资产评估有限公司
签名人员:	秦广杨 (资产评估师) 会员编号: 41200019 陈鑫 (资产评估师) 会员编号: 41210033
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年03月22日

评估报告目录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	10
十一、特别事项说明.....	11
十二、评估报告使用限制说明.....	11
十三、评估报告日.....	12
十四、评估机构和资产评估师签章.....	12
评估报告附件.....	13

声 明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的，我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告符合资产评估准则和相关规范的要求。

二、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经相关当事方签字确认，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

三、资产评估师及其所在评估机构具备本项评估业务所需要的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的事项外，评估过程中没有运用其他机构或专家的工作结果。

四、资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见。

五、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查；已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，但无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属做任何形式的保证；我们已提请委托人完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限制条件及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见仅作为实现经济行为的参考；资产评估师只对评估结论本身符合职业规范要求负责，并不承担相关当事人决策的责任，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

八、我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的使用，仅在评估结论有效期限内使用有效，评估报告使用人应当根据评估基准日后有效期内的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告，因使用不当造成的后果，评估机构和资产评估师不承担责任。

九、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。

河南省汝州市人民法院拟财产处置 涉及的宋江申先生名下房产价值评估项目 资产评估报告摘要

豫中评报字（2022）第032101号

河南省中评资产评估有限公司接受河南省汝州市人民法院的委托，依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，本着独立、客观、公正、科学的原则，运用法定或公允的方法及程序，对河南省汝州市人民法院拟财产处置涉及的宋江申先生名下房产进行了评估。在河南省汝州市人民法院及相关人员协助下，评估人员对委估房产进行了实地勘查与核对，同时进行了必要的市场调研以及我们认为需要实施的其它评估方法及程序后，对委估资产在评估基准日2022年3月15日所表现的市场价值做出公允反映，现将评估情况及评估结果报告如下：

评估目的：根据（2022）豫0482司辅执32号《司法鉴定委托书》、（2019）豫0482执恢1060号之六《河南省汝州市人民法院执行裁定书》，本次评估目的是评估宋江申先生名下的一套三层独栋住宅的市场价值，为河南省汝州市人民法院拟财产处置提供价值参考依据。

评估对象和评估范围：评估对象为宋江申先生名下房产。评估范围为宋江申名下的一套三层独栋住宅，不动产权证号为汝房权证汝州市字第2010000007号，规划用途为住宅。

评估基准日：2022年3月15日。

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

本次评估根据国家有关资产评估法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况，有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，对委估房产采用市场法计算确定其评估值。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

评估结论：在评估基准日2022年3月15日，委托人委估资产评估值为79.16万元（人民币大写柒拾玖万壹仟陆佰元整），该评估结论为房产本体价格，未考虑交易税费、

欠缴其他费用等因素，提请评估报告使用人注意！具体情况见资产评估明细表。根据国家现行有关规定，本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2022年3月15日起至2023年3月14日止。

本报告所揭示的评估结论仅能用于本报告载明的评估目的和用途。

本评估报告未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

本报告的委托人、利益关系人及其他报告使用人应充分关注“特别事项说明”，并注意评估结论成立的评估假设及限制条件，合理使用评估报告。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况及评估结论成立的评估假设和限制条件，应认真阅读资产评估报告书全文。

河南省汝州市人民法院拟财产处置 涉及的宋江申先生名下房产价值评估项目 资产评估报告正文

豫中评评报字（2022）第032101号

河南省汝州市人民法院：

河南省中评资产评估有限公司接受贵院的委托，依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，本着独立、客观、公正、科学的原则，运用法定或公允的方法及程序，对贵院委估资产进行了评估。在贵院及相关人员协助下，评估人员对委估资产进行了实地勘查与核对，同时进行了必要的市场调研，以及我们认为需要实施的其它评估方法及程序后，对委估资产在评估基准日 2022 年 3 月 15 日所表现的市场价值做出公允反映，现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人

（一）委托人

名称：河南省汝州市人民法院

（二）产权持有人

姓名：宋江申

身份证号码：410482197507265513

住址：河南省汝州市王寨乡工业大道 18 号院

（三）其他评估报告使用人

法律、法规规定的资产评估主管机关与本评估目的相关当事人。

除本次评估的委托人及产权持有人外，本评估报告的其他使用人包括法律、法规规定的其他报告使用人。

二、评估目的

根据（2022）豫 0482 司辅执 32 号《司法鉴定委托书》、（2019）豫 0482 执恢 1060 号之六《河南省汝州市人民法院执行裁定书》，本次评估目的是评估宋江申先生名下的一套三层独栋住宅的市场价值，为河南省汝州市人民法院拟财产处置涉提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和范围

评估对象为宋江申先生名下房产。评估范围为宋江申名下的一套三层独栋住宅，不动产权证号为汝房权证汝州市字第2010000007号，规划用途为住宅。评估对象和评估范围与经济行为涉及的对象和范围一致，且经委托人和相关人员确认。具体范围以河南省汝州市人民法院提供的委托书为准。

(二) 资产概况

1. 实物状况

委估资产为一套自建三层独栋住宅，不动产权证号为汝房权证汝州市字第2010000007号，不动产证书登记日期为2010年，规划用途为住宅，建筑面积为241.13m²，坐落于汝州市西环路西侧，骑岭乡信用社后一排二号。房屋坐北朝南，带院子，房屋整体情况一般。入院右方为单层配套厨房间，地砖地面，外墙面部分为瓷砖贴面，部分为抹灰墙面。左方为两层卫生间与正房相连，地砖地面，外墙面瓷砖贴面。正房为三层，第一层及第二层各有一间客厅及三间卧室，第三层为通往房顶的楼梯间。外墙瓷砖贴面，地砖地面，内墙抹灰涂料，现场调查时部分墙体涂层已脱落。顶棚为抹灰涂料，简约吊顶。窗户部分为淡绿色铝合金窗，部分为红木框毛玻璃窗。正房一楼大门为两对钢制防盗门，卧室门为木门，楼梯贴砖，木质扶手，二楼阳台为铝合金栏杆。现场调查时该房产正在执行腾空程序。

2. 产权状况

该房产于2010年1月19日注册登记在宋江申先生名下。

四、价值类型及其定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

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

本项目评估基准日是2022年3月15日。根据(2022)豫0482司辅执32号《司法鉴定委托书》、(2019)豫0482执恢1060号之六《河南省汝州市人民法院执行裁定书》，同时考虑与评估目的计划实现日较接近，经委托人确认后选择2022年3月15日作为评

估基准日。

六、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）评估工作行为依据

- 1.（2022）豫 0482 司辅执 32 号《司法鉴定委托书》；
- 2.（2019）豫 0482 执恢 1060 号之六《河南省汝州市人民法院执行裁定书》。

（二）法律、法规依据

- 1.《资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 2.关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 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.其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 12.《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）。

（四）权属依据

1. 中华人民共和国不动产权证。

（五）取价依据

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2.市场询价资料；
- 3.评估人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料。

（六）其他参考依据

1. 评估人员调查收集的其他评估资料。

七、评估方法

（一）评估方法选择

按照《资产评估准则》等评估法规规章的规定，评估方法一般有成本法、市场法和收益法等三种方法。

市场法是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过比较、分析从而确定被评估资产价值的一种评估方法。采用市场法必须具备以下前提条件：

1. 需要有一个充分发育活跃的市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；
2. 参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。

收益法是通过估算被评估资产在未来期间的预期收益并使用一定的折现率折成评估基准日的现值，以各收益期收益现值累加之和作为被评估资产价值的评估方法。其适用条件是：

1. 评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当期间取得一定收益；
2. 评估对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。

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损因素，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，其适应的条件是：

1. 被评估资产处于继续使用状态或假定处于继续使用状态；
2. 应当具备可利用的历史资料；
3. 形成资产价值的耗费是必须的。

本次委估资产与相同类型资产市场交易较为活跃，评估人员可以在交易市场找到大量同类型的交易信息，并能够较易取得相似合理的可比交易案例数据，本次评估采用市场法。

（二）评估方法介绍

市场法是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过比较、分析从而确定被评估资产价值的一种评估方法。

根据委托人提供的委估资产清单，对实物进行核对，对其权属予以确认。并由评估人员会同委托人及见证人进行必要的现场调查和核实。在此基础上，根据委估资产的使用状态和特点，采用市场法评估。

对于房产评估，主要在市场上寻找相近的至少三个交易案例，通过系数调整评估对象与可比案例的差异，最终求取可比案例的平均值。

$$\text{评估值} = \sum_{i=1}^n (P_i * a) \div n$$

P_i ——表示可比对象的价格

a ——表示调整系数

n ——表示可比对象个数

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

1. 进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；

2. 进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；

3. 指导本次纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估委估清单，要求当事人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

4. 制定评估计划。

（二）现场调查、收集评估资料

1. 根据委托人填报的委托书，由委托人及相关当事方协助进行资产清查工作，澄清被评估资产的存在状态、分布特点、产权状况、资产存量，为价值评估做好基础工作；

2. 结合资产清查工作，查证评估对象的真实性、合法性；

3. 评估人员前往资产坐落地点对资产进行核对，确认法律权属的合法性。

（三）评定估算、形成评估结论

1. 评估人员在相关人员的配合下，对申报资产进行了现场勘查，了解了委估资产的整体状态，为评定实物资产状况建立第一手资料；

2. 进行市场调研、询价及测算工作。搜集资产相关市场价格数据，分析各种价格数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素进行相关调整，以掌握的资料为基础对各项待评估资产进行评定估算；

3. 根据评定估算的各项资料，得出初步评估结果，征求专家意见，进行分析论证并作修改完善，在此基础上确定初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告

1. 撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核。

（五）在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可

的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通。

(六) 向委托人提交资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设，即假定所有委估资产已经处在交易过程中，评估人员根据委估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2. 公开市场假设，即在充分发达与完善的公开竞争性市场条件下，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，其交易行为是自愿的、理智的，委估资产的价值受市场机制的制约并由市场行情决定；

3. 继续使用假设，即委估资产按目前的用途、使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用；

4. 环境假设，假设委估资产所处社会环境及自然环境在可预见的未来不发生重大变化，即国家现有政治、经济、法律及政策不做出重大调整，现行的利率、税率不发生变化。

(二) 特殊假设

1. 本次评估是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. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估资产造成重大不利影响；

5. 假设本次评估对象涉及的资产没有被查封、未设立担保物权和其他优先受偿权情况；

6. 本次估算形成评估结论的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。

十、评估结论

本公司评估人员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，采用市场法对河南省汝州市人民法院委估资产进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

在评估基准日2022年3月15日，委托人委估资产评估值为79.16万元（人民币大写柒拾玖万壹仟陆佰元整），该评估结论为房产本体价值，未考虑交易税费及其他欠缴费用等因素，提请评估报告使用人注意！具体情况见评估明细表。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2022年3月15日起至2023年3月14日止。超过评估结论的使用有效期后不得使用本评估报告。

十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，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）评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的担保、抵押或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑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评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

（二）委托人及相关当事人和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

（三）我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内；提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任，我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验；本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

（四）评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途；资产评估报告使用范围为委托人及涉及本次经济行为的相关当事人。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、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、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的

使用人。

(四) 资产评估报告使用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对其评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

本评估报告正式提交日期为2022年3月21日，为评估结论形成的日期。

十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师：



秦广杨

资产评估师：



陈鑫

河南省中评资产评估有限公司
中评资产评估
二〇二二年三月二十一日

