

本报告依据资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考项目的资产评估报告

安阳市北关区人民法院拟处置涉案资产
房地产的市场价值评估项目
资产评估报告

豫信评报字（2022）第HY-001号

共一册 第一册

河南同信房地产土地资产评估有限公司

报告日期：2022年1月6日

**安阳市北关区人民法院拟处置涉案资产
房地产的市场价值评估项目
资产评估报告目录**

资产评估报告书声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托人、产权持有人和司法鉴定委托书约定的其他评估报告使用人	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、资产评估报告使用限制说明	11
十三、资产评估报告日	12
资产评估报告书附件	13

声 明

一、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

二、本资产评估报告仅供委托人、司法鉴定委托书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使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估机构及资产评估专业人员提示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评估对象可实现价格的保证。

四、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律、行政法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

五、评估对象涉及的资产由委托人申报并经其签章确认；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人的责任。

六、我们与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。

七、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调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

八、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，评估报告使用者应当充分考虑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。

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。

**安阳市北关区人民法院拟处置涉案资产
房地产的市场价值评估项目
资产评估报告
摘 要**

豫信评报字（2022）第 HY-001 号

安阳市北关区人民法院：

河南同信房地产土地资产评估有限公司（以下简称“同信”）接受贵单位的委托，根据有关法律、行政法规及资产评估准则、资产评估原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对贵单位拟处置涉案的房地产在 2021 年 11 月 2 日的市场价值进行了评估工作。现将资产评估情况报告如下：

一、本次评估对应的经济行为

安阳市北关区人民法院审理民间借贷纠纷案件。

二、评估目的

为安阳市北关区人民法院确定财产处置参考价值提供服务。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围为委托人指定的资产——房地产，坐落于河南省安阳市北关区红旗路北段路东天域国际商住小区8号楼3单元10层西户。

本次评估的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

市场价值

五、评估基准日

2021 年 11 月 2 日

六、评估方法

本次评估采用市场法及收益法进行评估。

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日 2021 年 11 月 2 日，本次评估所涉及的资产——房地产的评估价值为 84.27 万元。

大写：人民币捌拾肆万贰仟柒佰元整。

本评估报告评估结论的使用有效期原则上为一年。

八、对评估结论产生影响的特别事项

1. 本评估结论为评估对象于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑评估对象尚未支付的相关负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由委托人承担，与本评估机构无关。

2. 根据委托人鉴定目的和要求，本次评估所涉及的资产——房地产的变现价值为71.63万元，大写：人民币柒拾壹万陆仟叁佰元整。

3. 评估人员于2021年11月2日进行现场勘查，申请人代理人李保红、被执行人前妻张利杰到达现场配合现场勘察并在勘察记录表上确认签字。

4. 本次评估，委托人仅提供商品房备案查询，并未提供评估对象的不动产权证书，如若因评估资料的缺失产生评估结论误差，与本公司及执业人员无关。

5. 本评估结论包含评估对象的土地使用权价值，且未考虑房地产因过户、办理相关手续、拍卖、被查封等因素以及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

6. 本次评估是参考当地住宅房地产市场价格进行估算，并不等同于评估对象的实现价格，请报告使用人正确理解和使用评估结论。

7. 本次评估，评估对象以实物现状为准，我公司不承担评估对象相关的瑕疵保证。

以上事项提请报告使用者注意。

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，应当阅读评估报告正文。

安阳市北关区人民法院拟处置涉案资产 房地产的市场价值评估项目 资产评估报告

豫信评报字（2022）第 HY-001 号

安阳市北关区人民法院：

河南同信房地产土地资产评估有限公司（以下简称“同信”）接受贵单位的委托，根据有关法律、行政法规及资产评估准则、资产评估原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对贵单位拟处置涉案的房地产在2021年11月2日的市场价值进行了评估工作。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和司法鉴定委托书约定的其他评估报告使用人

（一）委托人

安阳市北关区人民法院。

（二）产权持有人、共有人

产权持有人，姓名：郭张勇，男，身份证号：410522198105117212，住址：安阳市天域国际小区8号楼3单元10层西户。

共有人，姓名：张利杰，女，住址：安阳市天域国际小区8号楼3单元10层西户。

（三）委托人和产权持有人之间的关系

委托人为审理此次评估相关案件的人民法院，产权持有人为此次评估相关案件的当事人。

（四）其他评估报告使用人

其他评估报告使用人为委托人及法律、行政法规规定的其他各方。

二、评估目的

为安阳市北关区人民法院确定财产处置参考价值提供服务。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围为委托人指定的资产——房地产，坐落于河南省安阳市北关区红旗路北段路东天域国际商住小区8号楼3单元10层西户。

房地产具体状况如下：

（一）位置状况：

评估对象位于安阳市北关区红旗路北段路东天域国际商住小区。该小区东临爱民路、南临永安街、西临红旗路、北临住宅区。附近有1路、4路、11路等多路公交线路，交通较便利。周边有永安街小学、三加三幼儿园、安阳市中医院、长城幼儿园、电厂家属院、尚都时代广场、安阳市第三人民医院、中国工商银行、美丽华购物广场等公共配套设施，居住氛围浓厚。

（二）权利状况：

根据委托人提供的安阳市区商品房备案查询：合同编号为YS00004216，合同备案号为YS00004216，姓名为张利杰、郭张永，取得方式为商品房预售合同，房屋坐落于红旗路北段路东天域国际商住小区8号楼3单元10层西户，房屋面积为133.13平方米，房屋用途为住宅，备案时间为2010年8月2日，状态为备案。

房屋详细信息：河南省安阳市北关区红旗路北段路东天域国际商住小区8号楼3单元10层西户，幢号为8号楼，单元为3单元10层，房屋结构为混合结构，总层数为12层，所在层数为10层，建筑面积为133.13平方米，规划用途为住宅，套数为1。

（三）评估对象状况：

评估对象坐落于河南省安阳市北关区红旗路北段路东天域国际商住小区8号楼3单元10层西户，房屋主体为混合结构建筑物，评估对象位于第10层，建筑面积为133.13平方米，所在房屋为南北朝向。评估对象外墙面为涂料，内部楼地面为水泥地面，楼道内墙面及顶部刮白，配有一部步梯，一部电梯。一层两户，评估对象为西户，入户门为防盗门，室内门为木门，窗为塑钢窗，户型为三室两厅一厨两卫，室内地面铺地板砖，墙面刮白，顶部为吊顶；厨房、卫生间地面铺地板砖，墙面贴瓷砖，顶部刮白。水、电、气、暖设施齐全。房屋整体状况良好，可正常使用。本次评估的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、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值类型。市场价格以外的价值类型一般包括(但不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择市场价格作为本次评估的价值类型。

市场价格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

本次评估基准日是 2021 年 11 月 2 日。

委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求。

六、评估依据

（一）经济行为依据

安阳市北关区人民法院与我公司于 2021 年 8 月 11 日签订的《司法鉴定委托书》。

（二）法律、行政法规依据

1. 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中华人民共和国主席令第 46 号《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日）；

2. 第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日）；

3. 司法部令第 132 号《司法鉴定程序通则》（2007 年 10 月 1 日起施行）；

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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

5. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

6. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）权属依据

委托人提供的商品房备案查询。

（五）取价依据

1. 资产评估师和其他资产评估专业人员现场调查取得的与评估相关的资料；

2. 评估机构收集的相关价格信息；

3. 58 同城、赶集网等。

（六）其他依据

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
2. 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》（修订）（豫房估协〔2018〕16号）；
3. 《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）；
4. 《最高人民法院关于人民法院确定处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；
5. 河南省安阳市北关区人民法院民事判决书（〔2018〕豫0503民初2631号）；
6. 河南省安阳市北关区人民法院执行裁定书（〔2020〕豫0503执432号）。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号），执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

1. 评估方法—市场法的适用性分析

由于在同一区域范围内有较多相同或相似房地产的成交案例，具备市场法的适用条件，故本次评估采用市场法评估。

2. 评估方法—成本法的适用性分析

由于委估资产不具备充分的成本数据资料作为基础和依据，本次评估未采用成本法评估。

3. 评估方法—收益法的适用性分析

由于未来收益可预测并量化，具备收益法的适用条件，故本次评估采用收益法评估。

综上，本次采用市场法及收益法进行评估。

（二）评估方法

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行现场勘查后，根据评估对象的特点，采用市场法及收益法进行评估。

1. 市场法也称市场价格比较法，是将被评估对象与市场近期已销售的相类似的资产相比较，明确评估对象与每个参照物之间的若干价值影响诸因素方面的差异，并据

此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估房地产的评估值。

$$\text{评估价值} = P \times A \times B \times C \times D$$

式中： 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。

2. 收益法：其假设前提是房产所有权者从评估基准日至今后若干年当中将房屋出租获取收益，将每年的净收益折现为评估基准日现值，其现值之和即为房屋的评估价值。计算公式：

$$\text{评估价值} = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中： A—收益价值

A_i—期间收益

V_t—期末转售净收益

Y_i—未来第i年的报酬率（%）

Y_t—期末报酬率（%）

t—持有期（年）

具体到本次评估，评估人员对现场进行勘验及分析，综合考虑周边环境、位置环境、安阳房地产市场发展分析等因素的影响，综合考虑市场法与收益法评估价值的差距后，通过综合分析采用市场法，得出最终评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托，签订司法鉴定委托书。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

（二）资产核实

指导产权持有人清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三) 评定估算

依据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

(四) 出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，合理形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托人和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，提交正式评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一) 基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖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。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

(二) 具体假设

1. 假设国家现行的有关法律、行政法规及政策、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。

2. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设评估对象没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权。

十、评估结论

在评估基准日 2021 年 11 月 2 日，本次评估所涉及的资产——房地产的评估价值为 84.27 万元。

大写：人民币捌拾肆万贰仟柒佰元整。

本评估报告评估结论的使用有效期原则上为一年。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

(一) 本报告的评估结论是反映委估资产在符合管制要求前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

(二) 本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师和其他资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行价值评定、估算并发表专业意见。

(三) 本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) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(五) 本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑委估资产尚未支付的相关负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由委托人承担，与本评估机构无关。

(六) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师和其他资产评估专业人员的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师和其他资产评估专业人员执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

(七) 根据委托人鉴定目的和要求，本次评估所涉及的资产——房地产的变现价值为 71.63 万元，大写：人民币柒拾壹万陆仟叁佰元整。

(八) 评估人员于 2021 年 11 月 2 日进行现场勘查，申请人代理人李保红、被执行人前妻张利杰到达现场配合现场勘察并在勘察记录表上确认签字。

(九) 本次评估，委托人仅提供评估对象的商品房备案查询，并未提供评估对象的

不动产权证书，如若因评估资料的缺失产生评估结论误差，与本公司及执业人员无关。

(十) 本评估结论包含评估对象的土地使用权价值，且未考虑房地产因过户、办理相关手续、拍卖、被查封等因素以及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

(十一) 本次评估是参考当地住宅房地产市场价格进行估算，并不等同于评估对象的实现价格，请报告使用人正确理解和使用评估结论。

(十二) 本次评估，评估对象以实物现状为准，我公司不承担评估对象相关的瑕疵保证。

以上事项提请报告使用人注意。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 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；
- (四) 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，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外；
- (五) 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其评估对象可实现价格的保证；
- (六) 评估报告所揭示评估结论的使用有效期原则上为一年。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2022年1月6日。

资 产 评 估 师：_____

资 产 评 估 师：_____

河南同信房地产土地资产评估有限公司

2022年1月6日

安阳市北关区人民法院拟处置涉案资产
房地产的市场价值评估项目
资产评估报告书附件

目 录

- 附件一：资产评估明细表
- 附件二：司法鉴定委托书复印件
- 附件三：评估对象的商品房备案查询
- 附件四：评估对象位置图
- 附件五：评估对象照片
- 附件六：签字资产评估师的承诺函
- 附件七：河南省资产评估机构备案公告复印件
- 附件八：评估机构法人营业执照副本复印件
- 附件九：签字资产评估师职业资格证书登记卡

评估对象位置图



资产评估师承诺函

安阳市北关区人民法院：

受贵单位委托，我们对贵单位拟处置涉案资产所涉及的房地产的市场价值，以2021年11月2日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与司法鉴定委托书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资 产 评 估 师：

资 产 评 估 师：

2022 年 1 月 6 日