

# 林州市人民法院委托的李广明名下位于林州市 龙山街道上庄村林三线路东的房产 资产评估报告摘要

林州市人民法院：

林州太行房地产资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据国家资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采取公允的资产评估方法，对委托人委估资产进行了评估。我所专业技术人员按照必要的评估程序，对评估范围内的资产进行了实地勘查与核实，对委托人提供的产权资料及其他与评估相关的资料进行了必要的验证审核，采用成本法和收益法对评估范围内资产进行了评估。目前我所的资产评估工作作业已经结束，现将资产评估结果报告如下：

## 一、评估目的

为林州市人民法院确定财产处置参考价提供服务。

## 二、评估对象和评估范围

被评估房产位于林州市龙山街道上庄村林三线路东，所有权人李广明，砖混结构，建筑面积 595.41 m<sup>2</sup>，三层独院，南北朝向。

### 1、装修状况：

外墙砖，铁大门，院墙内墙砖，花岗岩地面，室内木门，地面地板砖；一层：浴室、卫生间地面地板砖，墙面贴瓷砖，吊顶，木门，塑钢、铝合金双窗户；卧室墙面涂料，地面地板砖，木门，吊顶，塑钢、铝合金双窗户；客厅地面、墙面涂料，木门；楼梯间地面地板砖，顶面涂料，木栏杆；二层：卧室及

客厅顶面、墙面涂料，木地板，木门；楼梯间地板砖，木栏杆；卫生间地面地板砖，墙面贴瓷砖，吊顶，木门；铝合金、塑钢双窗户；三层：地面地板砖，墙面涂料，吊顶；一楼门面房：玻璃平开门，不锈钢玻璃窗户，顶面及墙面涂料，水泥地面，铝合金推拉门窗；配套设施：水、电、天然气等。

## 2、区位状况：

交通：该住宅位于林州市龙山街道上庄村林三线路东，紧邻林三线，道路通达性强，交通较为便捷；宗地外土地开发程度为“五通一平”（通路、通电、通信、供水、排水及场地平整）。

环境：周边学校有城郊乡六中、启凯幼儿园、城郊乡上庄成人教育学校，附近有晓利超市、新飞电器、上庄卫生所、新生活购物广场等，公共配套设施完备、生活较为便利。

## 三、价值类型

市场价值

## 四、评估基准日

2022年4月26日

## 五、评估方法

成本法、收益法

## 六、评估结论

我所经过详细调查了解、分析计算，鉴定结论如下：委估资产在鉴定基准日的价值为人民币玖拾万零玖仟叁佰捌拾贰元整（¥909382.00）。本鉴定为初始鉴定，鉴定结论仅供林州市人民法院参考使用。任何一方对此鉴定结论如有异议，可另请鉴定机构重新进行鉴定。本鉴定如有新的证据材料与此次证据



不符，经有关部门认可后，本鉴定结论允许调整。

### 资产评估结果汇总表

单位：人民币元

项 目	建筑面积	评估价值	备 注
独 院	595.41平方米	909382.00	
合 计		909382.00	

详见清查评估明细表。

本报告仅供委托人为本报告列明的评估目的以及报送有关主管机关审查而作。评估报告使用权归委托人所有，未经委托人同意，不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部内容不得发表于任何公开的媒体上。

本评估报告有效期为一年，即从评估基准日 2022 年 4 月 26 日起一年内有效，超过一年此评估结果无效，需重新进行评估。

#### 重要提示

以上内容摘自林评报字[2022]第 86 号资产评估报告，在单独使用本摘要时，使用人应关注报告书正文中的特别事项说明。欲了解本评估项目的详细情况，应认真阅读资产评估报告全文。

# 林州市人民法院委托的李广明名下位于林州市 龙山街道上庄村林三线路东的房产 资产评估报告正文

林评报字[2022]第 86 号

林州市人民法院：

林州太行房地产资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，实施了必要的评估程序，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序对林州市人民法院拟因财产处置事项涉及的委估资产在 2022 年 4 月 26 日的价值进行了评估，我们的评估是在委托人及相关当事方提供评估所需资料真实、合法、完整、有效的前提下，以我们现有的专业经验、技术水平和能力所做出的一种专业性估值意见。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；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。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托人及其他资产评估报告使用人

委托人：林州市人民法院。

其他资产评估报告使用人：委托人及相关主管部门。

本资产评估报告仅供委托人及相关当事人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用。

## 二、评估目的

为林州市人民法院确定财产处置参考价提供服务。



### 三、评估对象和评估范围

被评估房产位于林州市龙山街道上庄村林三线路东，所有权人李广明，砖混结构，建筑面积 595.41 m<sup>2</sup>，三层独院，南北朝向。

#### 1、装修状况：

外墙砖，铁大门，院墙内墙砖，花岗岩地面，室内木门，地面地板砖；一层：浴室、卫生间地面地板砖，墙面贴瓷砖，吊顶，木门，塑钢、铝合金双窗户；卧室墙面涂料，地面地板砖，木门，吊顶，塑钢、铝合金双窗户；客厅地面、墙面涂料，木门；楼梯间地面地板砖，顶面涂料，木栏杆；二层：卧室及客厅顶面、墙面涂料，木地板，木门；楼梯间地板砖，木栏杆；卫生间地面地板砖，墙面贴瓷砖，吊顶，木门；铝合金、塑钢双窗户；三层：地面地板砖，墙面涂料，吊顶；一楼门面房：玻璃平开门，不锈钢玻璃窗户，顶面及墙面涂料，水泥地面，铝合金推拉门窗；配套设施：水、电、天然气等。

#### 2、区位状况：

交通：该住宅位于林州市龙山街道上庄村林三线路东，紧邻林三线，道路通达性强，交通较为便捷；宗地外土地开发程度为“五通一平”（通路、通电、通信、供水、排水及场地平整）。

环境：周边学校有城郊乡六中、启凯幼儿园、城郊乡上庄成人教育学校，附近有晓利超市、新飞电器、上庄卫生所、新生活购物广场等，公共配套设施完备、生活较为便利。

### 四、价值类型

本次评估采用价值类型为市场价值，按照《资产评估价值类型指导意见》，资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值类型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评估数额。市场价值以外的价值类型包括



投资价值、清算价值、残余价值、在用价值等。

本次因对评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素的考虑，选用市场价值。采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能使评估结果满足本次评估目的之需要。

## 五、评估基准日

根据委托人的要求及现场调查日的确定，本次资产评估基准日确定为2022年4月26日，评估中一切取价标准为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号；
3. 《资产评估基本准则》财资（2017）43号；
4. 《资产评估职业道德准则》中评协（2017）30号；
5. 《资产评估执业准则—资产评估程序》中评协（2018）36号；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》中评协（2018）35号；
7. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》中评协（2017）33号；
8. 《资产评估执业准则—资产评估档案》中评协（2018）37号；
9. 《资产评估执业准则—不动产》中评协（2017）38号；
10. 《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47号；
11. 《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；
12. 《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273号；
13. 《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；
14. 涉及资产评估的有关法律、行政法规、制度规定。

## （二）行为依据

1. 司法鉴定委托书；
2. 河南省林州市人民法院民事调解书（2020）豫 0581 民初 3318 号；
3. 河南省林州市人民法院执行裁定书（2021）豫 0581 执 3467 号；
4. 申请书；
5. 其他相关资料。

## （三）取价依据

1. 安阳建设工程造价信息；
2. 林州建设工程造价信息；
3. 河南省房屋建筑与装饰工程预算定额（2016）；
4. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
5. 市场调查、现场勘查记录和委托人提供的资料。

## （四）产权依据

无

## 七、评估方法

按照《资产评估准则》和有关评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和成本法等三种方法。评估过程中根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种方法的适用性，恰当选择一种或多种方法进行评估。

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业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。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，并将类似资产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。收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的



各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。它涉及三个基本要素：一是被评估资产的预期收益；二是折现率或资本化率；三是被评估资产取得预期收益的持续时间。因此，能否清晰地把握上述三要素就成为能否运用收益法的基本前提。

被评估房产位于乡村，地处偏远，一般为居民自用，在本地区公开市场上未能搜集到类似资产的交易案例，因此未采用市场法；因未能搜集到预测收益所需的相关资料，因此未采用收益法；因可搜集到重新建造一个全新状态的被评估资产所需的各类资料，因此可采用成本法；因此本次评估时采用成本法和收益法。

成本法，即用现时条件下重新购置一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的各项贬值，得到的结果作为被评估资产的评估值。评估中充分考虑了该项目的市场前景、行业发展潜力等因素对评估价值的影响。

评估价值=资产的重置成本-资产实体性贬值-资产功能性贬值-资产  
经济性贬值

或者：评估价值=资产的重置成本×成新率

①建筑物重置成本=建筑物建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售  
税费+投资利润

建筑物折旧：建筑物折旧是各种原因造成的建筑物价值减损，其金额为建筑物在价值时点的重置成本与在价值时点的市场价值之差，包括功能折旧、物质折旧、外部折旧，计算公式为：

②建筑物折旧=建筑物重置成本×（1-成新率）

本次成新率采用直线法和现场观察法确定，即依据建筑物经济寿命和建筑



物有效年龄并结合现场观察确定成新率。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等。

收益法分为报酬资本化法和直接资本化法，其中报酬资本化法又分为全剩余寿命模式和持有加转售模式，本次评估采用全剩余寿命模式。其基本公式如下：

$$V = \frac{A}{r-i} \left( \frac{1+i}{1+r} \right)^n$$

式中：V—收益价值

A—年金

r—报酬率

i—净收益逐年递增比率

n—收益年期

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）明确评估业务基本事项

本所接受林州市人民法院的委托，对林州市人民法院的委估资产进行了价值评估。评估目的是为林州市人民法院确定财产处置参考价提供服务。根据委托人要求和现场调查日评估基准日确定为2022年4月26日，价值类型为市场价值。报告使用者是委托人及其他相关主管部门。

## （二）签订业务约定书

经双方协商后，委托人与本公司签订了司法鉴定委托书。

## （三）编制评估计划

本公司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所长审核批准。

## （四）现场调查

根据司法鉴定委托书委托评估的内容，评估人员到林州市龙山街道上庄村林三线路东对评估对象进行核实，并对资产状况进行勘查、记录。

## （五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，主要包括：安阳建设工程造价信息；林州建设工程造价信息；河南省房屋建筑与装饰工程预算定额（2016）；《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；市场调查、现场勘查记录和委托人提供的资料。

## （六）评定估算

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

1. 分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结果进行汇总，得出评估结论；
2. 分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；
3. 汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

## （七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员讨论分析评估结论，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托人提交资产评估报告。



## 九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效：

### （一）一般假设

#### 1. 资产持续使用假设

即假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### 2. 交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 3. 公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

### （二）特殊假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和被评估资产所在地区社会经济环境无重大变化，行业政策、法律法规、管理制度、税收政策、信贷利率等无重大变化；

2. 委托方及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效；

3. 无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

## 十、评估结论

我所经过详细调查了解、分析计算，鉴定结论如下：委估资产在鉴定基准日的价值为人民币玖拾万零玖仟叁佰捌拾贰元整（¥909382.00）。本鉴定为

林州太行房地产资产评估有限公司



初始鉴定，鉴定结论仅供林州市人民法院参考使用。任何一方对此鉴定结论如有异议，可另请鉴定机构重新进行鉴定。本鉴定如有新的证据材料与此次证据不符，经有关部门认可后，本鉴定结论允许调整。

资产评估结果汇总表

单位：人民币元

项 目	建筑面积	评估价值	备 注
独 院	595.41平方米	909382.00	
合 计		909382.00	

详见清查评估明细表

十一、特别事项说明

1、本次评估结果是反映被评对象在本次评估目的前提下，根据公开市场原则、替代性原则确定的现行公允价格，没有考虑将来可能以特殊的交易方式可能追加付出的价格对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

2、委托人对所提供资料的真实性、完整性以及由此产生的相应后果负完全法律责任。评估方仅对本报告的操作程序和采用方法的公允性负责。

3、本评估报告仅为林州市人民法院确定财产处置参考价提供服务，如使用范围改变本报告自行失效。

4、委托人及相关当事方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，不代表对本次评估对象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。



5、对于评估中可能存在的其他瑕疵事项，委托人和相关当事方在委托评估时未作特别说明，在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、资产评估师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分析、估算并发表专业意见，该意见非交易双方的实际定价依据。

7、评估结论未考虑评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项，请报告使用方关注。

8、本次评估未考虑查封、原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，请报告使用方关注。

9、本次评估结论未考虑评估费、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。

10、本案件是民间借贷纠纷，申请执行人是李广兵，被执行人是李广明。

11、依据《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，当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告仅供本次评估目的和假设条件下使用，并根据法律规定的有关规定发生法律效力。

2、本报告专为委托人用于本次评估目的使用。评估报告书的使用权归委托人所有，因委托人使用不当造成的后果与本所和资产评估师无关。未经委托人许可，评估机构不得随意向他人提供和公开。

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、引用或批露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。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。

5、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。

6、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对评估对象可实现价格的保证。

7、本评估报告使用有效期按现行有关规定，自评估基准日2022年4月26日起一年内有效。

8、本报告书复印件无效。

十三、资产评估报告日

二〇二二年五月十二日

资产评估师：



资产评估师：



评估机构：林州太行房地产资产评估有限公司

二〇二二年五月十二日





## 附 件

- 1、评估结果汇总表及明细表；
- 2、林州市人民法院司法鉴定委托书；
- 3、相关资料；
- 4、现场照片；
- 5、评估机构的营业执照复印件；
- 6、河南省资产评估机构备案公告复印件；
- 7、资产评估机构及分支机构变更备案公告复印件；
- 8、资产评估师的资格证书复印件。

林州太行房地产资产评估有限公司

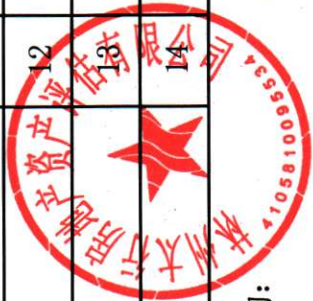
# 资产评估结果汇总表

资产委托单位名称：林州市人民法院

评估基准日：2022年4月26日

金额单位：人民币元

项 目	帐 面 价 值	调 整 后 帐 面 值	评 估 价 值	增 减 值	增 值 率 %
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/×100%
流动资产	1				
长期投资	2				
固定资产	3		909382.00		
其中：在建工程	4				
建筑物	5		909382.00		
设 备	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其它资产	9				
资产合计	10		909382.00		
流动负债	11				
长期负债	12				
负债总计	13				
净资产	14				



评估机构：

法定代表人：李福周

项目负责人：王小红

签字资产评估师：王小红 郭买法



