

林州市人民法院
拟执行资产处置涉及的
位于河南省安阳市林州市向阳街9号1幢502号
房产及部分家具家电市场价值评估项目
资产评估报告·声明
盛富达评报字[2022]第A026号

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。

三、本资产评估报告仅供委托人、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。

四、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，资产评估机构及资产评估师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其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产明细表由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、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。

八、资产评估师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，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。

九、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，并充分考虑其对评估结论的影响。

林州市人民法院
拟执行资产处置涉及的
位于河南省安阳市林州市向阳街9号1幢502号
房产及部分家具家电市场价值评估项目
资产评估报告·摘要
盛富达评报字[2022]第A026号

林州市人民法院：

河南盛富达房地产评估有限公司接受贵单位委托，资产评估师按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用市场法，对林州市人民法院拟执行资产处置涉及的位于河南省安阳市林州市向阳街9号1幢502号房产及部分家具家电在评估基准日2022年07月13日的市场价值进行了评估，并发表专业意见。现将资产评估情况及评估结果摘要如下：

一、评估目的：林州市人民法院拟执行资产处置，需对该经济行为涉及的位于河南省安阳市林州市向阳街9号1幢502号房产及部分家具家电市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象与评估范围：本次评估对象为林州市人民法院拟执行资产处置所涉及的房地产及部分家具家电；评估范围为查封的被执行人杨爱军、杨云芳共同共有的位于河南省安阳市林州市向阳街9号1幢502号房产及部分家具家电，根据委托人提供的资料显示，纳入本次评估范围的房地产信息如下：

不动产权证号为：2012006504；房屋所有权人为杨爱军，杨云芳；房屋共有情况：共同共有；建筑面积为105.38 m²；规划用途为成套住宅；所在层第5层，总层数5层；房屋结构：混合结构。评估对象所占用的土地权利性质：划拨。家具家电包含沙发3组，床2张，木柜1组，鞋柜1个，太阳能热水器1套。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022年07月13日。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：

截至评估基准日2022年07月13日，林州市人民法院委托评估的资产评估值为**315,380.06元**（大写：**人民币叁拾壹万伍仟叁佰捌拾元零陆分**），评估结论详细情况见固定资产评估汇总表及明细表。

七、对评估结论产生影响的特别事项

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该资产在法院执行过程中产生的其他相关费用，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

评估结论的使用有效期为壹年，自评估基准日2022年07月13日起至2023年07月12日止。

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。

林州市人民法院
拟执行资产处置涉及的
位于河南省安阳市林州市向阳街9号1幢502号
房产及部分家具家电市场价值评估项目
资产评估报告·正文
盛富达评报字[2022]第A026号

林州市人民法院：

河南盛富达房地产评估有限公司接受贵单位的委托，资产评估师按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用市场法，对林州市人民法院拟执行资产处置涉及的位于河南省安阳市林州市向阳街9号1幢502号房产及部分家具家电在评估基准日2022年07月13日的市场价值进行了评估，并发表专业意见。现将资产评估情况及结果报告如下：

一、委托人、产权持有者及其他评估报告使用人

本次评估的委托人为林州市人民法院，产权持有者为杨爱军、杨云芳：

(一) 委托人情况

名称：林州市人民法院

统一社会信用代码：11410581005606984G

类型：机关

法定代表人：张屹

住所：河南省林州市红旗渠大道和王相路交叉口路北

(二) 产权持有者情况

名称：杨爱军，杨云芳

(三) 委托书约定的其他资产评估报告使用人

《林州市人民法院司法鉴定委托书》未约定其他报告使用人。

(四) 委托人被评估单位的关系

杨爱军为民间借贷纠纷案件中被执行人。

二、评估目的

林州市人民法院拟执行资产处置，需对该经济行为涉及的位于河南省安阳市林州市向阳街9号1幢502号房产及部分家具家电市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为林州市人民法院拟执行资产处置所涉及的房地产及部分家具家电。

（二）评估范围

评估范围为查封的被执行人杨爱军、杨云芳共同共有的位于河南省安阳市林州市向阳街9号1幢502号房产及部分家具家电，根据委托人提供的资料显示，纳入本次评估范围的房地产信息如下：

不动产权证号为：2012006504；房屋所有权人为杨爱军，杨云芳；房屋共有情况：共同共有；建筑面积为105.38 m²；规划用途为成套住宅；所在层第5层，总层数5层；房屋结构：混合结构。评估对象所占用的土地权利性质：划拨。家具家电包含沙发3组，床2张，木柜1组，鞋柜1个，太阳能热水器1套。

经现场勘察，估价对象房地产位于河南省安阳市林州市向阳街9号交电公司家属院，混合结构，所在层第5层，总层数5层，三室两厅一厨一卫一储藏间，南北朝向，入户门为防盗门，室内门为木质门，有门套、窗套，塑钢窗；外墙面为外墙涂料；室内地面为地板砖，内墙面部分为木质墙裙，部分为涂料罩面，部分为瓷砖罩面；室内配套插座、管线均为明线。配套设施有：水、电、天然气、暖气等，设施设备较齐全。

本次纳入评估范围的家具家电现状较差，存在掉漆、破损等现象。

该房产位于河南省安阳市林州市向阳街9号1幢502号，该区域商业繁华程度一般，交通便捷度较高，环境一般，附近有银行、超市、学校等，配套设施较完善。

评估对象于评估基准日设定有抵押、查封权利限制，现为人民法院查封拟处置房地产，根据司法鉴定估价需要，本评估报告未考虑评估对象被抵押、查封以及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，视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：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

本项目资产评估基准日是2022年07月13日。

评估基准日是由委托人确定的，与《林州市人民法院司法鉴定委托书》一致。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有（包括但不限于）：

（一）经济行为依据

1. 委托人提供的《林州市人民法院司法鉴定委托书》；
2. 委托人提供的《申请书》复印件；
3. 委托人提供的《河南省林州市人民法院民事判决书》（2019）豫0581民初5341号复印件；
4. 委托人提供的《河南省林州市人民法院执行裁定书》（2019）豫0581执4037号之二复印件；
5. 委托人提供的《河南省林州市人民法院执行裁定书》（2019）豫0581执4037号之三复印件。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第四十五号公布）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，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）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第97号）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
6. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年06月11日中华人民共和国主席令第七十四号）；
7. 《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）；
8. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；
9. 其他有关资产评估法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[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. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
14. 《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. 委托人提供的房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）复印件；
2. 委托人提供的宗地基本信息复印件；
3. 委托人提供的查封登记信息复印件。

(五) 取价依据

1. 《林州市人民法院司法鉴定委托书》；
2. 评估人员从公开市场收集到的相关估价信息；
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. 《资产评估常用数据与参数手册》；
5. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015 《房地产估价规范》；
2. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。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，分析三种方法及其衍生方法的适用性，恰当选择一种或多种方法进行评估。

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、分析从而确定估测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、需要有一个活跃的交易市场，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：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；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。

成本法是指按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部重置成本,并扣减其已经发生的各项实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,从而确定被评估

资产价值的评估方法。

(二)评估方法的选择

根据本次评估的特定目的及被评估对象的特点，采用市场法计算确定评估对象资产的评估价值。

资产评估师根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定采用相应的评估方法对相关资产进行评估。

本次纳入评估范围的房地产为住宅房地产，其租金收益相对较低，租售比失调，且不易获取较准确的市场资本化率，不宜采用收益法；以成本法计算房地产的重置价格，仅只考虑的成本因素，而不能完全体现其作为住宅房地产产生的增值情况，故不适用于成本法；评估对象周边房地产交易活跃，较易取得同一地区类似房地产成交案例，可采用市场法进行评估，故本次对住宅房地产采用市场法进行评估。

市场法是将待估房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场法按下列基本步骤进行：

- a.搜集交易实例的有关资料；
- b.选取有效的可比市场交易实例；
- c.建立价格可比基础；
- d.进行交易情况修正；
- e.进行交易日期修正；
- f.进行区域因素修正；
- g.进行个别因素修正；
- h.求得比准价格，调整确定被评估房地产的估算。

本次纳入评估范围的家具家电为个人自用，无法产生收益，不宜采用收益法；其重置成本以及相关贬值不能够合理估算，故不适用成本法评估；在公开市场与估价对象家具家电类似的交易案例较易收集，故本次对家具家电采用市场法进行评估。以二手市场询价作为其评价价值。

八、评估程序实施过程和情况评估方法

（一）评估准备阶段

2022年07月13日，林州市人民法院下达了司法鉴定委托书，2022年07月13日，我公司接到委托，就司法鉴定委托书上评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项进行了确认，并签订司法鉴定委托书，确定项目负责人，编制评估计划表。

（二）收集整理评估资料

1. 根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：从委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料；

2. 依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。超出资产评估师专业能力范畴的核查验证事项，资产评估师委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

3. 根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（三）现场评估阶段

2022年08月22日，委托方（法院代表）、产权持有人（被告当事人）、评估人员（鉴定机构）对估价对象开展现场核查工作。

（四）评估汇总阶段

2022年08月22日至2022年08月25日对资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（五）编制出具评估报告

1. 在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告；
2. 按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；
3. 出具并提交资产评估报告。

（六）工作底稿归档

按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对工作底稿、资产评

估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件。如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响：

（一）一般假设

1. 本次评估以本评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 资产使用状态的假设：本报告提出的评估结果，是以评估对象不存在产权、债务纠纷并维持现状继续使用为前提；
3. 交易的假设：交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；
4. 评估外部环境的假设：本报告确定的评估结果未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇到自然力和其他不可抗力时可能对资产价格产生的影响。也没有考虑特殊交易情况可能使交易方追加付出而对资产价格所产生的影响；
5. 公开市场假设：公开市场假设是假定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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础；
6. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）评估对象的假设：

1. 本评估报告中评估对象相关数据依据委托人提供相关权属资料的数据。假定评估对象无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；
2. 本评估报告未考虑评估对象被查封对评估结论的影响，视为没有查封的财产进行评估；
3. 我们对委托评估对象状况仅进行了一般性勘察，假设评估对象不存在重大隐蔽缺

陷；

4.收集资料真实性的假设：假设委托方和产权持有者提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的；

5.评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

（三）其他评估假设：

- 1.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.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.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成重大不利影响；

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

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、公正的原则，主要采用市场法对委托人申报的资产进行了评估。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：

截至评估基准日 2022 年 07 月 13 日，林州市人民法院委托评估的资产评估值为 **315,380.06 元**（大写：人民币叁拾壹万伍仟叁佰捌拾元零陆分），评估结论详细情况见固定资产评估汇总表及明细表。

十一、特别注意事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，**提请本评估报告使用人对此特别关注：**

- 1、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

（1）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（2）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该资产在法院执行过程中产生的其他相关费用，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(3) 为本次评估提供有关评估对象真实、合法、完整的权属资料是委托人的责任，本评估机构的责任是对委托人提供的资料作必要的查验，本次评估委托人未提供待估房产的房屋所有权证书原件或复印件，房屋产权及房屋建筑面积等信息由委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》（复印件）等证明材料为依据，本评估报告不能作为评估对象权属的确认和保证。上述受托评估资产的权属并不因本资产评估而产生变化。

(4) 本次评估范围与《林州市人民法院司法鉴定委托书》不一致，本次评估范围以委托方（法院代表）、产权持有人（被告当事人）、评估人员（鉴定机构）三方共同商议并签字确定的现场勘察记录所载明细为准。

评估报告使用者应充分考虑上述特别事项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) 使用范围：评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(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师不承担责任；

(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；

(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，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外；

(六) 评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2022年07月13日起至2023年07月12日止。

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予

充分考虑，进行相应调整；

3.当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

4.本评估结论是依据上述评估假设得出的结论，如果评估假设条件发生重大变化而对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2022年08月25日。

十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：郭 凯



资产评估师：王美静



河南盛富达房地产评估有限公司



二〇二二年八月二十五日

资产评估报告附件：

附件一、固定资产评估汇总表及明细表

附件二、委托人提供的《林州市人民法院司法鉴定委托书》复印件

附件三、委托人提供的房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）复印件

附件四、委托人提供的宗地基本信息复印件

附件五、《现场勘察记录》复印件

附件六、委估资产状况照片

附件七、资产评估机构营业执照复印件

附件八、资产评估机构备案证明复印件

附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件

