

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制
人民法院确定财产处置参考价目的的资产评估报告

新蔡县人民法院委托李雪良与管乐义借款合同纠纷一案涉及的房地产

(位置：新蔡县月亮湾街道办事处月亮湾社区人民西路南侧凤凰城小区)

资产评估报告

驻中亚资评报字[2022]第 242 号

评估机构名称：驻马店中亚资产评估事务所(普通合伙)

报告提出日期：二〇二二年八月一日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4141020057202200266
合同编号:	新鉴字[2022]第021号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	驻中亚资评报字[2022]第242号
报告名称:	新蔡县人民法院委托李雪良与管乐义借款合同纠纷一案涉及的房地产资产评估报告
评估结论:	390,240.00元
评估机构名称:	驻马店中亚资产评估事务所(普通合伙)
签名人员:	王红勇 (资产评估师) 会员编号: 41000327 刘瑞 (资产评估师) 会员编号: 41000328
	
(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08月01日

目 录

1、声明	2
2、资产评估报告书摘要	3
3、资产评估报告书正文	
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	5
七、评估方法	6
八、评估程序实施过程和情况	7
九、评估假设	8
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	9
十二、评估报告使用限制说明	10
十三、资产评估报告日	11
4、附件及备查文件	11
一、房屋建筑物清查评估明细表	
二、资产评估机构备案证明复印件	
三、资产评估机构营业执照复印件	
四、参加本次评估的资产评估师资格证书复印件	

声 明

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机构专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告人和法律、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。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

七、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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

八、本资产评估报告是根据现有、限定资料出具，任何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。

资产评估报告

驻中亚资评报字[2022]第 242 号

摘 要

驻马店中亚资产评估事务所（普通合伙）接受新蔡县人民法院委托，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，按照公认的资产评估方法，对其委托的李雪良与管乐义借款合同纠纷一案涉及房地产的市场价值进行了评估。本所评估人员按照必要的评估程序对委估房地产实施了现场勘察、询证及市场调查，对委估房地产在 2022 年 07 月 07 日所表现的市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况摘要如下：

- 一、评估目的：为人民法院执行拍卖、变现提供价值参考。
- 二、评估基准日：2022 年 07 月 07 日。
- 三、价值类型：市场价值。
- 四、评估方法：市场法。
- 五、经评定估算，委托评估的房地产的市场价值为 390240.00 元（含应分摊的土地使用权价值）。

六、资产评估报告书的使用有效期：根据国家有关规定，本报告有效期为一年，即从二〇二二年七月七日至二〇二三年七月六日。

摘要与报告书正文具有同等法律效力，以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

在单独使用本摘要时，使用人应特别关注报告书正文中的特别事项说明。

资产评估报告

驻中亚资评报字[2022]第 242 号

驻马店中亚资产评估事务所（普通合伙）接受新蔡县人民法院委托，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，按照公认的资产评估方法，对其委托的李雪良与管乐义借款合同纠纷一案涉及房地产的市场价值进行了评估。本所评估人员按照必要的评估程序对委估房地产实施了现场勘察、询证及市场调查，对委估房地产在 2022 年 07 月 07 日所表现的市场价值作出了公允反映，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

委托人是新蔡县人民法院，案件名称：李雪良与管乐义借款合同纠纷一案，其他资产评估报告使用人为案件双方当事人及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

评估确定房地产的市场价值，为人民法院执行拍卖、变现提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

此次评估对象和范围是新蔡县人民法院委托的李雪良与管乐义借款合同纠纷一案涉及的管乐义名下一处房产。该房地产位于新蔡县人民西路南侧月亮湾街道办事处月亮湾社区，为凤凰城小区 8 幢 1 单元 1-5-1 号住宅。该 8 幢总楼层 6 层，被评房产位于第 5 层，入户防盗门，配套步梯，1 梯两户，砖混结构，成套设计。根据委托方提供的新蔡县不动产登记中心不动产权登记记载表，该房产建筑面积 97.56 平方米。已装修入住，水电齐全。该小区位置较好，交通便利，环境舒适，基础设

施齐全，适合居住。评估范围与委托范围一致，资产详细情况见房屋建筑物清查评估明细表。

四、价值类型

根据本次评估的目的和评估时所依据的市场条件及被评资产的实际状态，本次评估所采用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算。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是二〇二二年七月七日，评估基准日的确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。此次评估基准日为现场勘察日期，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

在本次资产评估中，采用的主要评估依据如下：

（一）行为依据

《司法鉴定委托书》

（二）法律法规依据

- 1、《资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。

（三）准则依据

- 1、资产评估准则——基本准则；
- 2、资产职业道德准则——基本准则；
- 3、资产评估准则——评估报告；

- 4、资产评估准则——评估程序；
- 5、资产评估准则——业务约定书；
- 6、资产评估准则——不动产；
- 7、注册评估师关注评估对象法律权属指导意见（试行）。

（四）权属依据

委托方提供的新蔡县不动产登记中心不动产权登记记载表、河南省新蔡县人民法院执行裁定书等资料。

（五）取价依据

- （1）《河南省建筑工程预算定额》；
- （2）国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；
- （3）本评估机构收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）房地产评估基本方法有市场法、收益法和成本法。

1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估算资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、收益法

收益法是指通过估算评估对象未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）评估对象预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法是指首先估测评估对象的现行再取得成本（重置成本），然后估测评估对象业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

（二）评估方法的选用

根据被评房地产的实际状态，房屋应分摊的土地使用权面积未单列，不可以采用成本法；该房地产的位置距商业区较近，使用情况为住宅，可整体出租获利，收益期可以预测，可以采用收益法评估；该地段的房地产交易信息易于收集，各项调整系数完善，可以采用市场法评估。评估人员经调查分析、比对后确定以市场法得出的被评房地产的比准价值作为该房地产的市场价值。

评估公式： $V=VB\times A\times B\times D\times E$

式中：V——估价对象价格

VB——可比案例价格

A——交易情况修正系数

B——期日因素修正系数

D——区域因素修正系数

E——个别因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定，按照委托方签订的司法鉴定委托书及移交材料，评估人员业已实施了对人民法院转来的法律性文件与资产产权证明文件的查阅，对相关资产进行了必要的调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托阶段

1、接受委托方的委托后，本机构即确定了有关的资产评估人员并就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

（二）资产清查阶段

1、根据委托方确定的资产评估范围，评估人员对委估资产进行现场查勘。

2、评估人员核查、了解资产的他项权利状况。

3、收集有关评估基础资料。

（三）评定估算阶段

1、评估人员进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

2、评估人员根据现场勘察结论以及市场调查的结果，确定资产的具体评估方法，计算出资产评估值。

（四）评估汇总、提交报告阶段

项目负责人对评估结论进行分析，整理编制工作底稿及相关技术说明，草拟资产评估报告书按本机构规定程序进行复核后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

本评估报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

1、一般性假设

(1)、假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象可能实现的交易价值的估计值；

(2)、假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该

市场上，买者和卖者的地位平等，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、理智、非强制条件下进行的。

2、评估对象于评估基准日状态假设

(1)、评估结论是以列入评估范围的房地产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2022 年 07 月 07 日的市场价值的反映为假设条件。

(2)、假设评估对象可以自由交易，所涉及的项目均符合国家有关法律法规规定。

3、评估限制条件

(1)、本评估报告中所依据的由委托方提供的评估相关资料，我们未向有关部门核实，其真实性由委托方负责，我们亦不承担与评估对象及其所涉及资产产权有关的任何法律适宜；

(2)、本报告没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格对其评估价影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

十、评估结论

经评定估算，委托评估的房地产的市场价值为 390240.00 元。（含应分摊的土地使用权价值）。详细情况见房屋建筑物清查评估明细表。

十一、特别事项说明

1、该评估结果是为报告书所列明的评估目的而作，并遵循相应评估原则而提出的公允估价意见，本所对基准日以后的资产价值发生重大变化不负任何责任；

2、评估结果公允、合理性的前提是委托方提供的资料全面、真实，并对其提供的原始评估资料的真实、合法性负责；

3、评估人员执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见已超出资产评估

师执业范围，资产评估师对评估对象的法律权属给予了必要关注；

4、本报告含有若干附件，附件构成本报告的重要部分，与报告书正文具有同等法律效力；

5、本评估结论中市场价值为评估人员结合被评房产地理位置、使用功能、个别因素等情况经市场调查得出的房产比准价值，非当前或未来该房产的实际变现成交价值；

6、委托资产范围由委托方确定，被评房产建筑面积以委托方提供的新蔡县不动产登记中心不动产权登记记载表记载的面积为准。现场勘查时，未入户，根据委托方提供的信息，被评房产已装修入住，装修按简装标准。本次评估未考虑房地产交易过程中相关税费为评估价值的影响；

7、参加本资产评估的全体工作人员与新蔡县人民法院及案件双方无任何利害关系；

8、在评估基准日后，评估报告有效期内，若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价；

9、资产评估报告使用人应对特别事项予以关注；

10、本评估报告书复印无效。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于资产评估报告书载明的评估目的和用途；

(二) 委托人或者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，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 未征得出具资产评估报告书的评估机构书面同意, 本资产评估报告书的内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(五) 资产评估报告的使用有效期

根据国家有关规定, 本资产报告评估结论有效期为一年, 即从二〇二二年七月七日至二〇二三年七月六日, 在此期限内作为此次评估目的的作价依据, 超过一年, 须重新进行评估, 评估价值的合理性是以评估基准日的外部经济环境、政策条件和价格水平为前提。

十三、资产评估报告日

本报告出具日期为二〇二二年八月一日。

资产评估师:

资产评估师
王红勇
41000327

资产评估师
刘瑞
41000328

驻马店中亚资产评估事务所(普通合伙)

二〇二二年八月一日



附件: 房屋建筑物清查评估明细表

资产评估机构备案证明复印件

资产评估机构营业执照复印件

参加本次评估的资产评估师资格证书复印件

固定资产——房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2022年07月07日

金额单位：人民币元

资产评估委托单位名称：新蔡县人民法院

序号	不动产权证号	房产名称	房产位置	幢号	总层数	所在层数	房号	结构	户型	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	市场价值 (元)	备注
1	20180000413	住宅	新蔡县月亮湾街道办事处月亮湾社区人民西路南侧凤凰城小区	8	6	5	1-5-1	砖混	成套	97.56	4000.00	390240	含应分摊的土地使用权价值
合 计											97.56	390,240.00	



评估人员：王红勇 刘瑞 卢丹

填表日期：2022年08月01日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91411702727007086C

(1-1)

名称 驻马店中亚资产评估事务所（普通合伙）
类型
主要经营场所 驻马店市文化路中段南侧金象花园6号楼
执行事务合伙人 王红勇
成立日期 2001年03月09日
合伙期限 2001年03月09日至2035年12月30日
经营范围 土地评估、房地产评估、旧机动车评估、事故车辆损失评估；单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估以及相关的咨询业务***
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2018 年 08 月 06 日



河南省财政厅文件

豫财企〔2018〕3号

河南省财政厅 关于原审批资产评估机构备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）、《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）、《河南省财政厅关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（豫财企〔2017〕75号）的有关规定，河南佰川资产评估有限责任公司等165家原审批资产评估机构已完成备案，现予以公告。

一、备案资产评估机构主要情况。已完成备案的165家资产评估机构主要信息情况详见附件。资产评估机构执行合伙事务的合伙人（法定代表人）、合伙人（股东）、分支机构负责人及申报

的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

二、按照《中华人民共和国资产评估法》的规定，所公告的资产评估机构审批的资产评估资格于2016年12^月1日失效，同时收回其原资产评估资格证书。自2016年12月1日至备案公告日，所公告的资产评估机构符合《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）规定的备案条件，确定其备案时间为2016年12月1日。

三、原审批的资产评估机构中，河南方迪土地房地产估价有限公司吸收合并河南方迪资产评估有限公司；河南宋城房地产估价有限公司吸收合并河南宋城资产评估有限公司；河南同信资产评估事务所有限公司吸收合并河南中红信资产评估事务所（普通合伙）。以上被吸收合并的资产评估机构的审批资格于2016年12月1日终止，同时档案保管、资产评估业务、执业责任和业绩相应延续到吸收合并后的资产评估机构中。

四、原审批的资产评估机构中，河南博智资产评估有限公司转制为河南博实资产评估事务所（普通合伙）；河南民生资产评估事务所（普通合伙）转制为河南万信房地产评估有限公司；漯河慧光资产评估有限公司转制为漯河公允资产评估事务所（普通合伙）。以上资产评估机构，其档案保管、资产评估业务、执业责任和业绩相应延续到转制后的资产评估机构中。

五、原审批资产评估机构中，南阳佰川资产评估有限责任公

司变更为河南佰川资产评估有限责任公司；许昌博为资产评估有限公司变更为河南博为资产评估有限公司；栾川惠鑫资产评估事务所（普通合伙）变更为河南东吴资产评估事务所（普通合伙）；郑州永联资产评估有限公司变更为河南立信永联资产评估有限公司；商丘威信资产评估事务所（普通合伙）变更为河南明来资产评估事务所（普通合伙）。以上资产评估机构，其档案保管、资产评估业务、执业责任和业绩相应延续到变更后的资产评估机构。

六、以上涉及吸收合并、转制及名称变更的资产评估机构均不得再以原机构名义从事资产评估业务。

七、根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）的规定，资产评估机构备案后，需持续符合以上法律和规章规定的有关条件，并接受河南省财政厅和河南省资产评估协会的监督管理。所公告的资产评估机构请到河南省财政厅领取备案证明。

特此公告。

附件：河南省资产评估机构备案情况表（原审批的资产评估机构）



序号	资产评估机构名称	执行合伙企业事务的合伙人(法定代表人)	组织形式	评估机构代码	统一社会信用代码	原审批文号	原批准日期	备注
150	桐柏三维资产评估事务所(普通合伙)	张晓明	普通合伙	41020191	914113307425264075	豫财会[2002]1041号	2002年7月30日	
151	新乡德华资产评估有限公司	崔爱军	有限责任公司	41020159	91410782683160336E	豫财办企[2008]183号	2008年11月14日	
152	新乡恒业资产评估事务所(普通合伙)	荆禄林	普通合伙	41020161	91410700695076391J	豫国资评函[1999]9号	1999年12月30日	
153	新乡市鸿运资产评估有限责任公司	翟向荣	有限责任公司	41020164	91410782706623162T	豫评协[2001]19号	2001年8月2日	
154	信阳丰华联合资产评估事务所	刘青	普通合伙	41070007	9141152171127494X5	豫财办企[2007]24号	2007年3月7日	
155	信阳市三维资产评估事务所(普通合伙)	汪家明	普通合伙	41020093	91411500MA40A0682J	豫国资评函[1999]8号	1999年12月30日	
156	信阳同创联合资产评估事务所(普通合伙)	李仕保	普通合伙	41080016	91411500L20040168K	豫财办企[2008]77号	2008年6月10日	
157	信阳普华宏大联合资产评估事务所(普通合伙)	李旭	普通合伙	41080031	91411503678072913A	豫财办企[2008]120号	2008年7月16日	
158	许昌鼎力联合资产评估事务所(普通合伙)	周鑫坤	普通合伙	41070020	914110006672187372	豫财办企[2007]134号	2007年10月9日	
159	许昌公平资产评估事务所(普通合伙)	石喜珍	普通合伙	41030007	914110827957224365	豫财办[2003]309号	2003年4月8日	
160	驻马店光大资产评估事务所(普通合伙)	魏玉娟	普通合伙	41020054	91411700719176170D	豫国资评函[1999]128号	1999年12月30日	
161	驻马店市恒信资产评估事务所(普通合伙)	马焕明	普通合伙	41090001	91411721684617799L	豫财办企[2009]11号	2009年1月6日	
162	驻马店市正水信资产评估事务所(普通合伙)	任俊杰	普通合伙	41070012	91411700664690200W	豫财办企[2007]82号	2007年7月17日	
163	驻马店市中成资产评估事务所(普通合伙)	李全	普通合伙	41030013	914117027522644477	豫财办[2003]311号	2003年7月10日	
164	驻马店振兴资产评估事务所(普通合伙)	魏通成	普通合伙	41020055	914117007067475074	豫国资评函[1999]123号	1999年12月30日	
165	驻马店中业资产评估事务所(普通合伙)	王红勇	普通合伙	41020057	91411702727007086C	豫评协字[2001]第7号	2001年3月6日	



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王红勇

性别：男

登记编号：41000327

单位名称：驻马店中亚资产评估事
务所(普通合伙)

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过 (2022-03-23)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：王红勇

本人印鉴：



打印日期：2022-06-08



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：刘瑞

性别：女

登记编号：41000328

单位名称：驻马店中亚资产评估事
务所(普通合伙)

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过(2022-03-23)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

刘瑞

本人印鉴：



打印日期：2022-06-08

