

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新蔡县人民法院委估梁永名下位于
驻马店市范楼范东小区2号楼东1单元402号住房

资 产 评 估 报 告

驻正永信评报字（2022）第164号

评估机构：驻马店市正永信资产评估事务所（普通合伙）

提交报告日期：二〇二二年八月三十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4141070012202200168
合同编号:	2022第164号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	驻正永信评报字(2022)第164号
报告名称:	新蔡县人民法院委估梁永名下位于驻马店市范楼范东小区2号楼东1单元402号住房
评估结论:	608,000.00元
评估机构名称:	驻马店市正永信资产评估事务所(普通合伙)
签名人员:	赵伟 (资产评估师) 会员编号: 41000309 任艳杰 (资产评估师) 会员编号: 41000314
 (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30日

资产评估报告书目录

资产评估师声明	02
资产评估报告书摘要.....	04
资产评估报告书.....	06
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使 用人.....	06
二、评估目的.....	06
三、评估对象和评估范围.....	07
四、评估价值类型及其定义.....	07
五、评估基准日	07
六、评估依据.....	08
七、评估方法.....	09
八、评估程序实施过程和情况.....	09
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	11
十一、特别事项说明.....	11
十二、评估报告使用限制说明.....	12
十三、资产评估报告日.....	13
十四、附件	13

资产评估师声明

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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

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

四、本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任何偏见。

五、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估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、合法性、完整性负责。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行合理的实地勘查、核实；已经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，并且已提请委托人及其他相关

当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

八、本资产评估机构及资产评估师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。

九、资产评估报告的使用仅限于资产评估报告中载明的评估目的和用途，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及本评估机构无关。

新蔡县人民法院委估梁永名下位于

驻马店市范楼范东小区2号楼东1单元402号住房

资 产 评 估 报 告

驻正永信评报字（2022）第164号

摘 要

驻马店市正永信资产评估事务所（普通合伙）接受新蔡县人民法院的委托，根据国家有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，对新蔡县人民法院因寻衅滋事罪责令退赔一案涉及资产的市场价值进行了评定估算。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查，对委估资产在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

本次评估目的是评定估算委估资产的市场价值，为人民法院办理案件提供价值参考依据。

评估对象和评估范围为新蔡县人民法院因寻衅滋事罪责令退赔一案涉及的位于驻马店市天中山大道与置地大道交叉口东南侧范楼范东小区2号楼东1单元402号住房一套。

评估基准日为2022年6月14日。

评估的价值类型为市场价值。

评估方法采用市场法。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序得出评估结论如下：委托评估住房在评估基准日的市场价值为人民币608,000.00元（大写：人民币陆拾万零捌仟元整）。

本评估结论仅用于本次评估目的。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者注意报告中所载明的特别事项说明及资产评估报告使用限制说明。

本评估报告的使用有效期为一年，自评估基准日2022年6月14日起，至2023年6月13日止；超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

新蔡县人民法院委估梁永名下位于

驻马店市范楼范东小区2号楼东1单元402号住房

资 产 评 估 报 告

驻正永信评报字（2022）第164号

驻马店市正永信资产评估事务所（普通合伙）接受新蔡县人民法院的委托，根据国家有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，对新蔡县人民法院因寻衅滋事罪责令退赔一案涉及资产的市场价值进行了评定估算。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查，对委估资产在评估基准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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）本评估项目委托人为新蔡县人民法院。

（二）根据委托人提供的自然资源部房地产权结果信息一览表复印件显示，房屋所有权人为梁永，不动产单元号为411702N00046182，不动产权证书号089948。

（三）本评估报告的使用人为委托人、寻衅滋事罪责令退赔一案涉及的相关当事方；除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构及个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是评定估算委估资产的市场价值，为人民法院办理案件提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为新蔡县人民法院因寻衅滋事罪责令退赔一案涉及的位于驻马店市天中山大道与置地大道交叉口东南侧范楼范东小区2号楼东1单元402号住房一套；（一）被评房产位于驻马店市驿城区文祥路北段路西范楼范东小区，水、电、气、路已通，交通较便利；区位交通：附近有多路公交线路可到达，交通便利；周边配套：周边有超市、银行、饭店等，生活便利；教育配套：周边有学校及幼儿园等，教育资源配套较完善；（二）委估住房为驻马店市范东小区2号楼东1单元402房屋，所在楼房为砖混结构，总层数六层，步梯；被评房产处于四层西户；根据委托人提供的自然资源部房地产权结果信息一览表复印件显示，委估住房竣工时间2007年，建筑面积128平方米，规划用途住宅；现场勘查时，现状主要为：地面地板砖、局部吊顶、背景墙、套装门、隔断、外钢防盗窗、内墙漆、厨房墙地砖、整体橱柜、吊顶，卫生间墙地砖、铝扣板吊顶，水、电、天然气已安装；评估范围包含被评房产应分摊的土地使用权价值，土地使用权价值不再单独显示；以上评估对象和范围与委托人委托评估的资产范围一致。

四、评估价值类型及定义

根据本评估项目的评估目的及评估委托要求、评估对象的具体状况及评估资料的收集等相关条件，选取市场价值作为本评估报告评估结论的价值类型。

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

本项目资产评估基准日是2022年6月14日，也是评估现场勘察日。

评估中采用的价格为评估基准日的价格标准。

评估基准日由委托人与评估机构共同商定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括资产评估相关法律法规依据、资产评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

新蔡县人民法院出具的司法鉴定委托书。

（二）资产评估相关法律、法规依据

（三）资产评估准则依据

- 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—资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32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[2017]34号）；
- 7、《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]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）。

（四）资产权属依据

委托人提供了自然资源部房地产权结果信息一览表复印件。

（五）取价依据

- 1、评估人员现场勘察、鉴定的结果；
- 2、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（2016）；
- 3、《驻马店建设工程造价信息》（2022年二季度）；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、评估人员收集的有关价格标准。

七、评估方法

根据评估目的和被评资产的用途、特点及资产评估操作规范的要求，此次对委估资产的评估采用市场法。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受新蔡县人民法院的委托，确认本评估业务的委托与受托关系、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、时间要求与评估收费以及双方的权利和义务等。

（二）编制评估计划

在接受委托后我们根据本次评估的具体情况编制评估计划，确定应当履行的评估程序、时间进度、人员安排和费用预算等内容；编制本次评估的现场调查、收集评估资料、评定估算、编制评估报告等评估程序的详细计划。

（三）现场勘查

在委托人和相关当事方配合下，评估人员在2022年6月14日对评估对象进行现场勘查，主要工作如下：

首先收集评估对象的权属证明资料；

其次，实地查勘，对房屋的外型、结构形式、层数、高度、跨度、装修情况等进行了较详细的勘察，对建筑物的位置、环境等进行调查，并作了详细的现场勘查记录；

最后，搜集当地房地产市场的租赁、交易等价格资料，搜集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。

（四）评定估算

对评估对象按照上述的评估方法分别进行评定估算，得出委估资产的评估价值。

（五）编制和提交资产评估报告

资产评估机构和资产评估师在执行必要的评估程序、形成评估结论后，按照有关资产评估报告的规范，编制评估报告书，然后通过三级复核，最后由评估机构负责人签发后向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设，即假定待评估资产已经处在交易过程中，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，即假定有充分发达与完善的市场条件，买方和卖方的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的条件下进行的，被评估资产将要在这样一种公开市场中进行交易；

3、持续使用假设，指处于使用中的被评估资产在产权发生变动后将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

(二) 特殊假设

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；
- 2、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序得出评估结论如下：委托评估资产在评估基准日的市场价值为人民币 608,000.00 元（大写：人民币陆拾万零捌仟元整）。

十一、特别事项说明

(一) 本评估结果是为报告书所列明的评估目的并遵循相应评估原则而提出的公允价值意见，是基于评估人员对评估对象在评估基准日时的状况作出的，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响；当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。提请报告使用人予以关注。

(二) 评估人员执行本资产评估业务的目的是对委估资产进行评估并发表专业意见，并对委估资产的法律权属予以必要的查验；对委估资产的法律权属确认或发表意见不在评估人员的执业范围之内。提供委估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托人及产权持有人的责任。本评估报告不具有对委估资产法律权属确认或发表意见的能力，也不具有对委估资产法律权属提供保证的能力。提请报告使用人予以关

注。

(三) 本次评估委托人提供了自然资源部房地产权结果信息一览表复印件, 被评房产建筑面积依据委托人提供的自然资源部房地产权结果信息一览表显示面积计算; 评估价值包括房产及其实际占用的土地使用权价值, 未考虑房产交易过程中相关税费对评估价值的影响, 提请报告使用人予以关注。

(四) 在评估基准日后、评估结果有效期以内, 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额进行相应调整;

2、当资产价格标准发生变化时, 对资产评估价值产生明显影响时, 委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值;

3、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。

(五) 参加本次评估的全体人员与委托人、产权持有人之间无任何利害关系。

(六) 本评估报告书复印无效。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途, 不得用于其它目的。

(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, 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) 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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估结论是根据评估原则、依据、假设前提、方法和程序得出的, 只有在评估原则、依据、假设前提、方法和程序不变的条件成立。

(六) 未征得出具资产评估报告的评估机构同意, 全部或部分內容不得向其他单位和个人提供, 也不得被摘抄、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。

(七) 评估报告的使用有效期: 评估报告的使用有效期为一年, 自评估基准日2022年6月14日起, 至2023年6月13日止; 超过一年, 需重新进行评估。

十三、资产评估报告日

本项目资产评估报告日为2022年8月30日。

十四、附件

- 1、委估住房相关照片;
- 2、自然资源部房地产权结果信息一览表复印件;
- 3、评估机构资质及签字资产评估师资格证明文件。

(此页无正文)

评估机构：驻马店市正永信资产评估事务所（普通合伙）



资产评估师：



资产评估师：



二〇二二年八月三十日