

# 林州市人民法院委托的河南永平置业有限公司名下的林州市 开元办长春大道与长安路西北黄家庄棚户改造小区 11 号楼 17 层 1703 号、19 层 1903 号、20 层 2003 号、21 层 2103 号房产 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，采用市场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开元办长春大道与长安路西北黄家庄棚户改造小区 11 号楼，所有权人河南永平置业有限公司，地上共 27 层，地下 2 层，南北朝向，17 层 1703 号（西南户）建筑面积为 110.91 平方米；19 层 1903（西南户）建筑面积为 110.91 平方米；20 层 2003 号（西南户）建筑面积为 110.91 平方米；21 层 2103 号（西南户）建筑面积为 110.91 平方米。规划用途：成套住宅。

资产具体情况如下：

### 1、装修状况：

4套房产均为入户防盗门，三室一厅一厨一卫，两卧朝阳，一卧带阳台，一卧带飘窗，毛墙毛地面，塑钢窗户，双步梯，双电梯，一层四户；配套设施：水、电等。

### 2、区位状况：

交通：该成套住宅位于林州市开元办长春大道与长安路西北黄家庄棚户改造小区，北临兴林街，南临长春大道，西临王相路，东临长安路，道路通达性强，交通较为便捷。

宗地外土地开发程度为“七通一平”（通路、通电、通信、供水、排水、燃气、供热及场地平整）。

环境：周边有永平锦城国际花园、长安佳苑、盛世佳苑、欧典苑等住宅小区，学校有智慧树幼儿园、林州市开元学校、林州市第九小学、林州市第十中学、林州二中等，附近有新开元大型综合超市、林州市体育中心、林州市人民医院、中国邮政储蓄银行、林州中原村镇银行、林州国药堂、林州富元商务宾馆等，公共配套设施完备、生活便利。

### 三、价值类型

市场价值

### 四、评估基准日

2022年10月17日

### 五、评估方法

市场法、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贰佰零玖万陆仟贰佰元整（¥2096200.00）。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
11号楼1703	110.91平方米	524050.00	西南户
11号楼1903	110.91平方米	524050.00	西南户
11号楼2003	110.91平方米	524050.00	西南户
11号楼2103	110.91平方米	524050.00	西南户
合计		2096200.00	

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10月17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183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河南永平置业有限公司名下的林州市  
开元办长春大道与长安路西北黄家庄棚户改造小区 11 号楼 17  
层 1703 号、19 层 1903 号、20 层 2003 号、21 层 2103 号房产  
资产评估报告

正文

林评报字[2022]第 183 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，采用市场法和收益法，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 10 月 17 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开元办长春大道与长安路西北黄家庄棚户改造小区 11 号楼，所有权人河南永平置业有限公司，地上共 27 层，地下 2 层，南北朝向，17 层 1703 号（西南户）建筑面积为 110.91 平方米；19 层 1903（西南户）建筑面积为 110.91 平方米；20 层 2003 号（西南户）建筑面积为 110.91 平方米；21 层 2103 号（西南户）建筑面积为 110.91 平方米。规划用途：成套住宅。

### 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勘察日的确定，本次资产评估基准日确定为 2022 年 10 月 17 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判决书（2020）豫0581民初8223号；
3. 河南省林州市人民法院执行裁定书（2021）豫0581执3426号之八；
4. 查封、评估、拍卖申请书；
5. 其他相关资料。

#### （三）取价依据

1. 林州微圈网及58同城市场交易案例；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
3. 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。

由于在评估对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，房产市场上类似交易实例较多，同时房产的出租收益水平较稳定，租售比正常，故选市场法、收益法评估。虽然理论上对该类房产评估价也可以采用成本法，但考虑成熟居住区土地取得成本、开发利润等重要数据不易收集掌握，故无法采用成本法评估。因此本次评估时采用市场法、收益法。

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，鉴于收益期一般较长，通常难以准确预测该期限内各年净收益的情况，倡导采用持有加转售模式来估价。其基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值

A<sub>i</sub>—期间收益

V<sub>t</sub>—期末转售收益

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的的报酬率

Y<sub>t</sub>—期末报酬率

t—持有期

市场法的基本含义是：在求取一宗被估资产价值时，依据替代原理，将被估资产与类似资产的近期交易价值进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素修正，得出被估资产在评估基准日的价值。

市场法的基本计算公式是：

$$P = P' \times A \times B \times C$$

式中：

P——被估资产评估价值；

P'——可比交易实例价值；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

C——资产状况因素修正系数。

## 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勘察日，评估基准日确定为 2022 年 10 月 17 日，价值类型为市场价值。报告使用者是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）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）现场勘察

根据司法鉴定委托书委托评估的内容，评估人员到林州市开元办长春大道与长安路西北黄家庄棚户改造小区对评估对象进行核实，并对资产状况进行勘察、记录、拍照。

资产具体情况如下：

#### 1、装修状况：

4 套房产均为入户防盗门，三室一厅一厨一卫，两卧朝阳，一卧带阳台，一卧带飘窗，毛墙毛地面，塑钢窗户，双步梯，双电梯，一层四户；配套设施：水、电等。

#### 2、区位状况：

交通：该成套住宅位于林州市开元办长春大道与长安路西北黄家庄棚户改造小区，北临兴林路，南临长春大道，西临王相路，东临长安路，道路通达性强，交通较为便捷。

宗地外土地开发程度为“七通一平”（通路、通电、通信、供水、排水、燃气、供热及场地平整）。

环境：周边有永平锦城国际花园、长安佳苑、盛世佳苑、欧典苑等住宅小区，学校有智慧树幼儿园、林州市开元学校、林州市第九小学、林州市第十中学、林州二中等，附近有新开元大型综合超市、林州市体育中心、林州市人民医院、中国邮政储蓄银行、林州中原村镇银行、林州国药堂、林州富元商务宾馆等，公共配套设施完备、生活便利。

#### （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：林州微圈网及 58 同城市场交易案例、《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

在对委估资产进行现场勘察的基础上，评估人员依据相关资料用收益法计算出评估单价和用市场法计算出评估单价，将二者比对后求取平均数，得到委估资产的评估单价，最后确定出评估总价。

#### （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

在评估工作中，评估人员是基于以下假设进行专业判断和评估操作的：

1、委托人所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。评估人员的评估在很大程度上依赖委托人所提供的有关本次评估的资料，评估人员对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

2、资产继续使用假设：指评估时根据被评估资产按目前的用途或最佳使

用方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

3、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

4、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

(1) 未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

(2) 出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

## 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贰佰零玖万陆仟贰佰元整（¥2096200.00）。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
11号楼1703	110.91平方米	524050.00	西南户
11号楼1903	110.91平方米	524050.00	西南户
11号楼2003	110.91平方米	524050.00	西南户
11号楼2103	110.91平方米	524050.00	西南户
合计		2096200.00	

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影响评估结果的其他瑕疵事项，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、被评估的房产面积是依据委托方提供的信息确定，若房产登记机构测绘的面积与此不符，请按照建筑面积进行相应的价值调整，请报告使用方关注。

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 10 月 17 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

二〇二二年十一月二日

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

二〇二二年十一月二日



## 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

共1页第1页  
金额单位：人民币元

资产委托单位名称：林州市人民法院

评估基准日：2022年10月17日

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	$E=(C-B)/\times 100\%$
流动资产	1				
长期投资	2				
固定资产	3		2096200.00		
其中：在建工程	4				
建筑物	5		2096200.00		
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		2096200.00		
流动负债	11				
长期负债	12				
负债总计	13				
净资产	14				



评估机构：林州太行资产评估有限公司 法定代表人：李福周

项目负责人：李明昌

签字资产评估师：李明昌、郝朝英



