

## 注册评估师声明

1. 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专业人员不承担责任。

2. 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本资产评估报告的使用人。

3. 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。

# 考察申请人刘翠省与被执行人郑维珍 等借款合同纠纷涉及的房产现值项目

## 资产评估报告摘要

冀中事评字（2018）第 104 号

河北中亚资产评估事务所接受河北省衡水市中级人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照资产评估准则确认的资产评估方法，对委托评估的资产进行了评估工作。

根据河北省衡水市中级人民法院的委托要求，对申请执行人刘翠省与被执行人郑维珍等借款合同纠纷一案中，被执行人郑维珍位于衡水市冀州区熙湖名苑小区 2 号楼 1 单元 1403 室的房产进行评估。本次评估目的是为确定上述民事行为涉及的房产，提供价值参考。

本次评估范围为民间借贷纠纷所涉及的房产，评估对象为上述资产的价值。评估范围由委托方和申请执行人共同确定，并记入《评估委托书》。

本项目资产评估基准日确定为 2018 年 11 月 29 日。

本次评估采用的价值类型为市场价值。

本次评估遵守中国有关资产评估的法令、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的原则，在合理运用交易假设、公开市场假设等评估假设的基础上，采用市场法对委估资产进行了

评定估算。

河北省衡水市中级人民法院委托评估的被执行人郑维珍位于衡水市冀州区熙湖名苑小区 2 号楼 1 单元 1403 室房产评估结果为:1,031,669.88 元,大写:人民币壹佰零叁万壹仟陆佰陆拾玖元捌角捌分。其中毛坯房部分评估价值:970,299.00 元,内装饰及不可移动部分家具用具评估价值 61,370.88 元。

本评估结论仅对被评估资产在本次评估目的正确使用的条件下有效,用于其他目的无效。

本评估报告有效期为一年,自 2018 年 11 月 29 日起至 2019 年 11 月 28 日。

本评估报告书需经两名注册资产评估师及评估机构法定代表人签字并加盖评估机构公章后方具有法律效力,复印件无效。

本项目评估报告日为 2018 年 12 月 29 日。

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解评估结论,应当阅读评估报告正文。

# 考察申请人刘翠省与被执行人郑维珍 等借款合同纠纷涉及的房产现值项目

冀中事评字（2018）第 104 号

我们接受河北省衡水市中级人民法院的委托，根据《资产评估法》及有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照资产评估准则确认的资产评估方法，对委托评估的资产进行了评估工作。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查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2018 年 11 月 29 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方与产权持有者及委托方以外的报告使用者

委托方：河北省衡水市中级人民法院。

产权持有者：自然人郑维珍。

委托方以外的报告使用者：除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据河北省衡水市中级人民法院的委托要求，对申请执行人刘翠省与被执行人郑维珍等借款合同纠纷一案中，被执行人郑维珍位于衡水市冀州区熙湖名苑 2 号楼 1 单元 1403 室的房产进行评估。本次评估目的是为确定上述民事行为涉及的房产，提供价值参考。

## 三、评估对象及范围

本次委托评估的对象为郑维珍的涉诉资产价值。

评估范围包括评估对象所涉及的资产：包括权属于郑维珍位于衡水市冀州区熙湖名苑2号楼1单元1403室的房产。

委托方提供的商品房买卖合同表明郑维珍名下的衡水市冀州区熙湖名苑小区2号楼1单元1403室住宅楼，建筑面积119.79 m<sup>2</sup>。

**委托评估资产与民事行为涉及的对象范围一致。**

#### **四、价值类型及定义**

本次评估采用的价值类型为市场价值。

本次评估目的是反映郑维珍位于衡水市冀州区熙湖名苑小区2号楼1单元1403室的房产在评估基准日的市场价值，为河北省衡水市中级人民法院考察该资产价值提供价值参考依据，该经济行为要求提供委托评估资产的市场价值作为作价的参考，且该资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，符合选用市场价值的条件，因而本次评估选用市场价值。

本项目资产评估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**

根据河北省衡水市中级人民法院评估委托书，本项目资产评估基准日确定为2018年11月29日，一切取价标准均为评估基准日有效价格标准。

#### **六、评估依据**

##### **（一）行为依据**

河北省衡水市中级人民法院2018年11月23日出具的《评估委托书》（【2018】衡委评字第512号）。

## (二) 法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]第 91 号令）；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委[2005]第 12 号令）；
4. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；
5. 其他有关法律、法规、通知文件等。

## (三) 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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；
6. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 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——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）。

## (四) 权属依据

委托方提供的(2018)衡委评字第 512 号评估委托书。

## (五) 主要取价依据

1. 评估人员市场调查、询价资料；
2. 其他与评估相关的资料。

## 七、评估方法

根据国家资产评估的有关法规,遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则,我们对委估资产进行了必要的核查,根据本次评估目的、评估对象特点及现状,本次采用市场法和重置成本法对委估的资产进行评估。

1. 市场法:是指在市场上选择若干相同或近似的资产交易作参照物,针对各项价值影响因素,将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整,再综合分析各项调整结果,确定被评估资产评估值的一种资产评估方法。

2. 重置成本法的基本原理为:根据现时条件重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本即重置成本,扣减被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,估算资产重置价值;即估算重置全值,测算成新率,确定其评估值。

本报告中所称的成新率均已考虑实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的综合成新率。

其计算公式为:

评估值=重置成本\*成新率

### (1) 重置成本的确定

重置成本即根据现时条件重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本。

### (2) 成新率的确定

根据评估人员对委估资产的实际勘察结果,结合年限法考虑其他

因素进行修正综合确定。

## 八、评估过程

我们接受河北省衡水市中级人民法院的委托，根据国家资产评估有关规定拟定评估方案，对委估资产进行了实地勘察、核对，同时进行了必要的市场调查以及我们认为必要实施的其他资产评估程序，在完成上述工作的基础上，对资产进行评定估算和评估结果的汇总、整理，撰写评估报告，最后提交资产评估报告。评估工作过程主要分以下阶段：

### （一）接受委托阶段

我们于2018年11月23日接受河北省衡水市中级人民法院委托，取得了《评估委托书》，向委托方了解本次评估的评估目的、评估对象、评估范围，了解委托方目前与本次评估目的相关的工作进展情况，选定评估基准日。根据中评协要求的评估报告格式及该被评估单位实际情况，设计了资产现场勘察底稿。

根据委托方提供的前期资料，拟定评估方案及评估工作计划，确定组织形式，配备各类专业评估人员，确定时间进度、评估程序及评估方法。

向委托方介绍评估工作程序、计划安排，并提出需要委托方提交产权证明等资料及现场勘察需要委托方人员配合的要求。

### （二）资产清查阶段

根据委托方提供的委托评估位置，于2018年11月29日与委托方代表、案件受理法院法官、申请执行人一起，逐房间进行现场勘察，并依据提供的权属资料确定资产数量及权属。

### （三）评定估算阶段



1. 进行充分、必要的市场调查，选取合适的参照物，收集相关的价格信息、资料。

2. 确定资产评估的方法，根据现行委估资产状况，选择适宜的参数及修正因素进行综合评估。

#### （四）汇总整理，撰写评估报告阶段

1. 汇总整理评估结果，并对评估结果进行分析判断。

2. 撰写资产评估报告书，经三级审核后签字盖章，出具资产评估报告书。

3. 将资产评估报告书提交委托方。

### 九、评估假设

（一）交易假设：本评估报告假设待估资产已处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）公开市场假设：本评估报告假设所有待估资产拟进入的市场为充分发达与完善的市场。

（三）持续使用假设：本评估报告假设待估资产正处于使用状态并将继续使用下去。

（四）真实性假设：本评估报告假设委托方及产权所有者提供的所有资料具有真实性、合法性、完整性。

（五）评估程序的假设：本评估报告为履行详细的现场调查或无法履行现场勘查、采用了未经调查确认或无法调查确认的资料，对其状态、资料真实性的假设如下：

1. 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，本所按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也

不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方、产权持有者及其他各方提供的信息资料，本所假定其为可信的而没有进行验证。本所对这些信息资料的准确性不做任何保证。

3. 除在评估报告中已有揭示以外，假定委托方或者产权持有者已完全遵守现行的国家及地方性有关土地规划、使用、占有、环境及其它相关的法律、法规。

4. 本所对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

5. 假定委托方或者产权持有者负责履行的履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理。

6. 除非在此之前委托方与本所已达成有关协议，我所、任何签署本工作报告的人员或与此次评估报告有关人员均不得被要求因本评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、或出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯。

7. 本评估报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本评估报告全部或其中部分内容在没有取得本所书面同意前不得传播给任何第三方。

8. 我们对价值的估算是根据 2018 年 11 月 29 日本地货币购买力做出的。

9. 假设委托方或者产权持有者对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

10. 本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告

中所陈述的特定使用方式。

11. 本评估报告仅供约定明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。本所对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任。

## 十、评估结论

本次河北省衡水市中级人民法院委托评估的权属郑维珍的位于衡水市冀州区熙湖名苑小区2号楼1单元1403室的房产评估结果为1,031,669.88元，大写：人民币壹佰零叁万壹仟陆佰陆拾玖元捌角捌分。其中毛坯房部分评估价值：970,299.00元，内装饰及不可移动部分家具用具评估价值61,370.88元。

## 十一、特别事项说明

1. 权属于郑维珍的委估资产，我们是依据衡水市中级人民法院提供的商品房买卖合同之内容确认其产权归属及建筑面积的。本次评估未考虑产权证办理过程中可能存在的费用。

2. 按现行规定燃气入户不需要缴纳费用，本次评估未考虑缴纳燃气入户费用问题；

3. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，我所及参加评估工作的全体人员与委托方及产权持有者之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力的工作。

4. 本报告是在委托方提供基础文件数据资料基础上做出的，委托方对所提供相关数据的真实性和可靠性负责；本报告评估结论是对2018年11月29日这一基准日所评估资产价值的客观反映，资产评估报告有效期内，若市场条件或资产状况发生重大变化时，评估结论失

败，我所对这一基准日以后该资产价值及数量的重大变化不负任何责任。

5. 本报告所涉及的有关法律权属证明文件，由委托单位提供，并对其真实性、合法性和完整性承担责任，注册资产评估师只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超出注册资产评估师执业范围。

6. 本报告评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价值，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评估价格的影响，同时，本报告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原则发生变化时，评估结论一般会失效。

7. 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

8. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

9. 本报告含有若干附件，附件构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，若为其他用途，需根据指定评估目的另行评估；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 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；

(四)评估报告需经主管部门核准，使用有效期为自评估基准日起有效期为一年，即自2018年11月29日起至2018年11月28日止；

(五)本报告系注册资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，需经评估机构及评估师签字、盖章后发生法律效力。

### 十三、评估报告附件

1. 评估技术说明；
2. 衡水市中级人民法院《评估委托书》(【2018】衡委评字第512号)复印件；
3. 注册资产评估师承诺函；
4. 资产评估机构营业执照复印件；
5. 签字注册资产评估师资格证书复印件。

### 十四、资产评估报告书提出日期

本评估报告书提交给河北省衡水市中级人民法院的日期为二〇一八年十二月二十九日。

评估机构：河北中亚资产评估事务所

评估机构单位负责人：



中国注册资产评估师：



## 资产评估技术说明

河北省衡水市中级人民法院委托我所评估的资产，是权属于自然人郑维珍的位于衡水市冀州区熙湖名苑小区2号楼1单元1403室的房产。产权归属及面积是按委托方提供的商品房买卖合同及（2018）衡委评字第512号评估委托书确定的。现对委估资产的评估过程说明如下：

### 一、委估资产概况及装修情况

#### 1. 委估资产概况

委估房产所在层数为14/18层。市政供水、电，燃气及通讯设施齐全。

#### 2. 委估资产现场勘验情况

（1）根据现场勘查时现被执行人及其他知情人提供的还原毛坯房状态为：入户防盗门，塑钢窗，通水电及燃气，地板采暖均已安装好。

（2）内装饰及不可移动部分家具用具及不可移动部分家具用具情况：

三室两厅两卫一厨结构，入户门厅定制鞋柜，客厅：80\*80地砖，墙面及顶部刮膏，顶部石膏线四边造型，吊顶花灯，造型电视背景墙为壁布和镜面玻璃条装饰；餐厅地砖，墙面及顶部刮膏，北面顶部石膏线造型，吊顶花灯，定制餐边柜一个，玻璃推拉门与厨房连接；厨房：地面积墙面均为瓷砖，顶部为铝扣板集成吊灯，L型不锈钢台面地柜，开放式吸油烟机，燃气灶一套；小卫生间：铝合金门，地面防滑地砖，墙面防水瓷砖，集成铝扣板吊顶，两灯浴

霸，坐便、洗手盆、妆镜、淋浴各一套；大卫生间，50L热水器一台，其他同小卫生间。3个卧室均为木套装门，地砖，墙面及顶部刮膏，顶部石膏线四边造型，吸顶灯。其中阳面卧室通阳台为铝合金推拉门，阳台为铝扣板吊顶，地面及墙面贴瓷砖，自动升降衣架。4套布艺窗帘及罗马杆。除两个卫生间外，上述房间的门口及窗口均为复合木板包口（包括其他为达到使用状态所用零星材料）。

## 二、评估方法的确定

根据本次评估目的及评估对象特征，结合当地二手房市场交易活跃的现状以及委托人要求分别出具毛坯房、内装饰及不可移动部分家具用具评估结果情况，确定按市场法和重置成本法对住宅进行评估。对毛坯房按市场法进行评估，对内装饰及不可移动部分家具用具按重置成本法进行评估。

## 三、评估价值的确定

1. 毛坯房状态下的价值评估：搜集交易实例，选取可比实例，建立可比价格基础，进行交易情况修正，包括区域因素修正和个别因素修正，求取可比价格，得出评估价格。

区域因素修正：对可比实例的繁华程度，交通便捷程度，环境、景观，公共配套设施完备程度，临路状况等影响房地产价格的因素分别进行修正。

个别因素修正：对可比实例的新旧程度，装修、设施设备，平面布置，工程质量，建筑结构，楼层，朝向、交易时间等进行修正。

我们经过二手房中介市场及网上询价，选取该小区近期交易的二手房作为参照物，再根据参照物和委估对象的差异情况，进行区

域因素修正，个别因素修正，得出衡水市冀州区熙湖名苑小区 2 号楼 1 单元 1403 室毛坯房状态评估值为：

2. 内装饰及不可移动部分家具用具价值评估：

根据评估目的是为考察内装饰及不可移动部分家具用具现行价值的需要，对内装饰及不可移动部分家具用具采用重置成本进行评估。

采用重置成本法进行评估。首先确定重置全值，再根据该待评资产建造日期及勘察现状，确定该待评资产的成新率。

由此得出内装饰及不可移动部分家具用具的评估价值为：61,370.88 元。

3. 待评资产的评估结果：委托评估的权属于郑维珍的位于衡水市冀州区熙湖名苑小区 2 号楼 1 单元 1403 室的房产评估结果为：1,031,669.88 元，大写：人民币壹佰零叁万壹仟陆佰陆拾玖元捌角捌分。其中毛坯房评估结果为 970,299.00 元，内装饰及不可移动部分家具用具评估结果为：61,370.88 元。

四、需要说明的情况：

我们在实地考察时，被申请人诉说对防盗门进行了更换，由于未取得充分证据和未对拆除的原防盗门进行考察，本次评估未考虑此更换因素。

河北中亚资产评估事务所  
二〇一八年十二月二十九日

