

# 目 录

资产评估报告书声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书（正文） .....	3
绪言.....	3
一、委托方及产权所有者概况.....	3
二、评估目的.....	3
三、评估对象和评估范围.....	4
四、价值类型及其定义.....	4
五、评估基准日.....	4
六、评估依据.....	4
七、评估方法.....	5
八、评估程序实施过程和情况.....	5
九、评估假设.....	6
十、评估结论.....	6
十一、特别事项说明.....	6
十二、评估报告使用限制说明.....	7
十三、评估报告日.....	7
附    件.....	8

# 声 明

- 1、就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 2、资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 3、评估报告的分析 and 结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- 4、评估结论在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
- 5、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
- 6、资产评估师本人或其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘查。
- 7、资产评估师执行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，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评估对象可实现价格的保证。
- 8、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行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、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
- 9、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 10、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。
- 11、提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项说明和使用限制。

# 摘 要

## 重要提示

以下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。

衡水正誉资产评估有限公司接受河北省衡水市中级人民法院的委托，根据国家关于资产评估有关规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照国际公认的资产评估方法，根据委托方拟对委估资产进行价格评估之目的，对委托评估的河北省衡水市中级人民法院申报的资产进行了实地勘察与核对，并做了必要的市场调查与征询，履行了公认的其他必要评估程序。据此，我们对河北省衡水市中级人民法院申报的资产在评估基准日的市场价值采用市场法进行了评估，为河北省衡水市中级人民法院拟对委估资产进行价格评估提供价值参考。目前我们的资产评估工作业已结束，现谨将资产评估结果报告如下：

经评估，截止评估基准日2019年2月28日，委估的资产表现出来的市场价值为**810,000.00元**。大写：**人民币捌拾壹万元整**（其中7号楼2单元302室房产价值为432,000.00元，7号楼2单元701室房产价值为378,000.00元）。

本报告只能用于载明的评估目的和用途，且只能由载明的评估报告使用者使用。未征得本评估机构同意，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。

本报告评估结论的有效期为一年，（即从评估基准日2019年2月28日到2020年2月27日止），超过一年，需重新进行资产评估。

报告提交日期：2019年3月5日

河北省衡水市中级人民法院拟鉴定

衡水弘佑房地产开发有限公司名下位于深州市  
锦绣府邸小区7号楼2单元302室、7号楼2单元701室  
房产价值项目

资产评估报告书

衡正誉评报字（2019）第030号

河北省衡水市中级人民法院：

衡水正誉资产评估有限公司接受委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照国际公认的资产评估方法，为满足河北省衡水市中级人民法院拟对委估资产进行价格评估之需要，对委估资产进行了评估工作。本公司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察、市场调查，对委估资产在2019年2月28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、委托方、产权持有人及其他资产评估报告使用人概况

委 托 方：河北省衡水市中级人民法院

产权持有人：衡水弘佑房地产开发有限公司

其他资产评估报告使用人：

- 1、桃城区人民法院；
- 2、申请执行人尹雪峰；
- 3、被执行人河北弘佑冶金设备有限公司、衡水弘佑房地产开发有限公司；
- 4、法律法规规定的报告使用者；

5、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或个人不得由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据河北省衡水市中级人民法院辖区桃城区人民法院的申请，拟对申请执行人尹雪峰与被执行人河北弘佑冶金设备有限公司、衡水弘佑房地产开发有限公司民间借贷纠纷一案中，被执行人衡水弘佑房地产开发有限公司名下位于深州市锦绣府邸小区7号楼2单元302室、7号楼2单元701室两处房产进行评估，为河北省衡水市中级人民法院拟评估资产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估的对象为委托方申报的资产—房产两套。具体评估范围：

1、房屋所有权人：衡水弘佑房地产开发有限公司，房屋坐落：深州市纬二路锦绣府邸小区7号楼2单元302室，规划用途：住宅，实际用途：住宅，建筑面积：90.0平方米，房屋总层数：7层。

房屋状况：二室二厅一厨一卫，入户防盗门，简装，地暖，普通灯具，内墙漆；整体木门，包门窗口；厨房推拉门，吊顶，橱柜，墙砖到顶；卫生间墙砖到顶，吊顶；

以上委估资产已查封，现处正常使用状态。

2、房屋所有权人：衡水弘佑房地产开发有限公司，房屋坐落：深州市纬二路锦绣府邸小区7号楼2单元701室，规划用途：住宅，实际用途：住宅，建筑面积：90.0平方米，房屋总层数：7层。

房屋状况：二室二厅一厨一卫，地砖，内墙水泥；卫生间地砖，墙砖到顶，无卫浴；厨房地砖，墙砖到顶，无橱柜。

以上委估资产已查封，现处闲置状态。

#### 四、价值类型及其定义

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

根据委托方要求，本项目资产评估基准日确定为**2019年2月28日**。

资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取，均以该日经济环境及市场情况确定。

#### 六、评估依据

(一) 法律法规：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《资产评估基本准则》
- 3、资产评估师关注评估对象法律权属指导意见
- 4、其它相关的法律法规文件

(二) 行为文件：

河北省衡水市中级人民法院评估委托书；

(三) 评估产权依据

委托方提供的桃城区人民法院协助执行通知书复印件等评估所需资料；

(四) 采用的取价标准：

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》
- 2、市场询价
- 3、工程预决算综合基价
- 4、其他有关法规或标准

#### 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，我们对河北省衡水市中级人民法院委估资产进行了必要的核查，此次评估是以委估资产原地续用为前提条件，采用市场法进行评估。

#### 八、评估程序实施过程和情况

(一) 起止时间：2019年2月28日至2019年3月5日。

(二) 主要步骤：

- 1、提供表格，委托方填报委估资产，搜集准备资料。
- 2、核实资产，查阅资料，实地查看了委估资产：

我公司组织资产评估小组自2019年2月28日始，对委托方申报的资产进行现场勘查和查验核实，现将情况说明如下：

评估小组对委托方提供的资料进行审核，检查是否符合要求。落实评估对

象,并对委估资产进行现场勘察,了解委估资产的坐落位置、周边环境、建造质量、建筑结构、装修状况等情况,作为确定资产价值的依据。

3、选择评估方法,针对具体对象进行评定估算:

评估小组对调查现场收集的资料进行了综合分析,选择评估方法,针对具体对象进行评定估算,然后进行分析、计算和汇总,得出评估结果。

4、分析确定评估结果

5、汇总并编写资产评估报告

6、内部审核检验评估结果

7、提交资产评估报告书

### 九、评估假设

本次评估是在公开市场、委估资产原地续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估值意见。

### 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律和国家有关部门的法规与规定,本着独立、公正、科学和客观的原则,对委托方申报的资产进行了评估。

本次委估资产在评估基准日**2019年2月28日**的市场价值为 **810,000.00元**。大写:人民币捌拾壹万元整(其中7号楼2单元302室房产价值为432,000.00元,7号楼2单元701室房产价值为378,000.00元)。本次评估结论根据以上评估工作得出,详细情况见评估明细表。

### 十一、特别事项说明

1.本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的,我公司及参加评估工作的全体人员与委托方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。

2.本报告是在委托方提供基础文件数据资料的基础上做出的,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**2019年2月28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,评估结论失效,我公司对这一基准日以后该资产价值及数量发生的重大变化不负任何责任。

3.本报告所涉及的有关法律权属证明文件,由委托方提供,并对其真实性、合法性和完整性承担责任,资产评估师只对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

4.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。

5.此次评估结果是对委估房地产占用土地及地上建筑物作为一个整体使用的基础上评估得出,本次评估结果未考虑估价对象改变用途或分割处置等对其价格的影响,如确需土地或建筑物单独或分割处置时,则本评估结果无效。

6.房产建筑面积取自桃城区人民法院协助执行通知书,交易时如与实际面积不符,按实际面积调整评估值。

7.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十日内以书面形式向人民法院提出。

8.本报告含有若干附件,附件构成本报告之重要组成部分与本报告正文具有

同等法律效力。

以上情况请报告使用者注意。

## 十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、未征得本评估机构同意，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；
- 4、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、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；
- 7、根据国家现行规定，资产评估报告有效期为一年。即自评估基准日2019年2月28日起至2020年2月27日止。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、评估报告日

报告提交日期：2019年3月5日。

评估机构法定代表人：

中国资产评估师：

衡水正誉资产评估有限公司

附件

- 1、 河北省衡水市中级人民法院评估委托书复印件
- 2、 桃城区人民法院协助执行通知书复印件
- 3、 资产评估师资格证书复印件
- 4、 评估机构营业执照复印件