

法院委托评估吴晓冰名下位于冀州区建设南大街长安西区 15号楼2单元302室房产及15号楼2单元06、07号车库

价值项目资产评估报告摘要

衡光辉评报字[2019]第013号

衡水光辉资产评估有限公司应衡水市中级人民法院委托，评估吴晓冰名下位于冀州区建设南大街长安西区15号楼2单元302室房产及15号楼2单元06、07号车库的公允市场价值，目的为确定拍卖底价提供价值参考依据。评估基准日为2019年1月29日。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，按照公认的资产评估方法和评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在2019年1月29日所表现的市场价值作出了公允的反映。现将资产评估情况及评估结果简要汇报如下：

一、评估目的：评估委托资产的公允市场价格，为委托方确定拍卖底价提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：吴晓冰名下位于冀州区建设南大街长安西区15号楼2单元302室房产及15号楼2单元06、07号车库。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2019年1月29日。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：委托评估资产的评估价值109.84万元，大写：壹佰零玖点捌肆万元。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日为2019年1月29日

序号	名称	产权证号	用途	房屋结构	建筑面积或使用面积 (平方米)	评估价值 (万元)
1	冀州区建设南大街长安西区15号楼2单元302室	冀州市房权证购字第00011640	住宅	砖混	130.21	86.50
2	15号楼2单元06、07号车库	冀州市房权证购字第00011640	车库	砖混	34.08	20

3	土地	冀国用(2005) 第1006号	住宅		28.95	3.34
合计						109.84

本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方所提供的原始文件都是真实与合法的条件下成立。评估结果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价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

评估基准日后，报告有效期以内，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，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

本评估结论的有效使用期限（按现行规定为一年），从评估基准日起计算，即从2019年1月29日至2020年1月28日。

本报告仅供委托方作确定拍卖底价使用，不得用于其它目的。

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。

法院委托评估吴晓冰名下位于冀州区建设南大街长安西区
15号楼2单元302室房产及15号楼2单元06、07号车库

价值项目资产评估报告

衡光辉评报字[2019]第013号

衡水市中级人民法院：

我们接受委托，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，按照公认的资产评估方法，对贵方作确定拍卖底价目的提供委估资产的公允市场价格进行了评估工作。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查勘、市场调查与询证，对委估资产在2019年1月29日所表现的市场价值作出了公允的反映。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

委托方为衡水市中级人民法院。

产权持有者为吴晓冰，身份证号码：131181198408073511。

委托方以外的其他报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

冀州区人民法院因审理申请执行人李凤栖、李立茹与吴晓冰、冀州市通融资产管理有限公司民间借贷纠纷一案的需要，衡水市中级人民法院委托我公司对该案涉及的被执行人吴晓冰名下位于冀州区建设南大街长安西区15号楼2单元302室房产及15号楼2单元06、07号车库进行评估，为委托方确定拍卖底价提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象实物状况描述与分析

1、土地实物状况描述与分析

委估房产所处土地位于冀州区富宁西路以南，迎宾南大街以东，长安西路以北，建设南大街以西。形状较规则，地势平坦。

经现场实地勘察，综合分析土地实物状况，认为评估对象各方面充分考虑原有地形地势状况和相邻土地的利用状况，开发程度能够满足使用需要，与其市政设施和基础设施的保障程度高，与其用途很好地相匹配，整体土地实物状况属于较优。

2、建筑物实物状况描述与分析

经现场实地查勘，综合分析建筑物实物状况，认为估价对象各方面充分考虑自身建筑物与周边楼宇相互配合，楼房的建筑功能得到正常发挥，与其用途较好地相匹配，整体建筑物实物状况良好。

委估房屋所在住宅楼为砖混结构，总层数为地上 6 层，委估住宅所在层数为地上 4 层。委估住宅入室防盗门，室内简装，格局为三室两厅一厨两卫，主卧卫生间改造成放置物品的储物间。客厅南侧有一阳台。客厅、餐厅地面贴瓷砖，卧室地面铺木地板，墙面刷墙面漆，塑钢窗户。客厅卫生间安装卫浴柜、坐便器等，地面、墙面贴瓷砖，PVC 板吊顶。厨房安装橱柜、灶具、抽油烟机，地面、墙面贴瓷砖，PVC 板吊顶。水、电、暖设施齐全，建筑面积 130.21 平方米，目前用于自住。委估 15 号楼 2 单元 06、07 号车库，为一间车库，建筑面积 34.08 平方米，电动车库门，白灰墙面，水泥地面。

（二）评估对象权益状况描述与分析

评估对象房屋建筑物权益状况：衡水市中级人民法院提供的《房屋所有权证书》证号为冀州市房权证购字第 00011640 号，房屋所有权人为吴晓冰，产别为私有。

评估房屋建筑物所处土地的权益状况：衡水市中级人民法院提供的《土地使用权证书》证号为冀国用（2005）第 1006 号，土地使用权人为吴晓冰，地类用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期至 2074 年 4 月 15 日，使用权面积为 28.95 平方米，

（三）评估对象区位状况描述与分析

1、位置状况

委估房产位于冀州区建设南大街长安西区小区。

2、交通状况

评估对象临近的市政道路和社区外围混合型道路相互搭配合理，东邻建设南大街，北邻富宁西路，西邻迎宾南大街，南临长安西路，交通便利，整体交通状况良好。

3、环境状况

评估对象周边无特殊景观，自然环境一般。

4、基础设施状况

委估房产所处小区距离冀州区中医院 180 米，距离信都学校北校区 230 米，距离第三

实验小学 1.1 公里。周围有瑞景新居小区、信都花园、长安东区等大型社区，生活及市政配套设施完善，出行便利，商业繁华程度较高。

四、价值类型

根据本次评估目的和评估对象的特点，本次评估资产的价值类型选定为资产的市场价值。

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。

选择该价值类型的理由：本次评估目的是为委托方确定拍卖底价提供价值参考依据，以利于交易双方公平、合理的进行市场交易行为，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。

五、评估基准日

根据衡水市中级人民法院开具的评估委托书（2019）衡委评字第 33 号规定：评估基准日以实际现场勘验日为准，现场勘查日为 2019 年 1 月 29 日，故评估基准日为 2019 年 1 月 29 日，评估采用价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

选取评估基准日时重点考虑的因素：

1、该评估基准日与评估日期较接近，可以有效减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

六、评估依据

（一）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016）；
2. 其他相关法律法规。

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（资财【2017】43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30号）；
3. 《资产评估执行准则—资产评估程序》（中评协【2018】36号）；
4. 《资产评估执行准则—资产评估报告》（中评协【2018】35号）；
5. 《资产评估执行准则—资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
6. 《资产评估准则—不动产》（中评协【2017】38号）；
7. 《资产评估准则—资产评估档案》（中评协【2018】37号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）。

（三）权属依据

1. 衡水市中级人民法院提供的《房屋所有权证书》、《土地使用权证书》。

（四）取价依据

1. 《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》（HEBGFB-1-2012）；
2. 市场参考价。

（五）行为依据

1. 衡水市中级人民法院评估委托书（2019）衡委评字第33号。

七、评估方法

（一）本次评估采用的评估方法

根据本次评估目的和评估对象的特点，对委估房产的房地合一价值采用市场法进行评估、对委估房产所分摊土地采用基准地价修正法。

市场比较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测资产价值的一种评估技术方法。

其计算公式为： $P = \sum (P' \times A \times B \times C \times D)$

式中：P—被估住宅评估价格

P' --可比交易实例价格

A—交易情况修正系数

B---交易日期修正系数

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准底价修正系数表等评估成果，按照替代原则，将被估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取被估宗地在评估基准日价格的方法。计算公式为：

$$\text{被估宗地地价} = \text{待估宗地所处地段的基准地价} * \text{年期修正系数} * \text{期日修正系数} * \\ \text{容积率修正系数} * \text{其他因素修正系数}$$

(二) 评估方法的适用性分析

资产评估的基本方法包括重置成本法、收益法和市场法。

评估房产的房地合一价值，因委估房产为住宅，无法采用收益法；因为评估目的为拍卖出售，不适用重置成本法进行评估；由于目前住宅的市场化程度较高，可以收集到足够的同类资产交易案例，根据本次评估的资产特性，确定采用市场法进行评估。

本次委估房产所分摊土地周围区域同类土地交易很少，不适用市场法；路线价法适宜同时对大量土地进行评估，单个宗地评估不适用路线价法；根据委估宗地特点，选用基准地价修正法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 评估实施的主要程序：

1. 接受委托，同委托方明确评估目的、评估范围和对象；
2. 评估人员拟定评估方案，向委托方提出提供有关资料的要求；
3. 在委托方配合下，评估人员现场清查资产，验证资料，判明产权归属；
4. 在委托方配合下，评估人员对资产进行现场查勘；
5. 评估人员选定评估方法和计算公式，验证有关技术材料，进行必要而可能的调查和资料搜集，评定估算；
6. 汇总评估结果，分析确定评估结论，撰写评估说明书和报告书，内部三级复核。

(二) 评估方法运用实施过程

1. 经评估人员对房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，确定可比交易实例，运用市场法对房地合一价值进行评估。

2. 基准地价修正法的评估程序

- ①收集、整理土地定级估价成果资料；

- ②确定修正系数表;
- ③调查宗地地价影响因素的指标条件;
- ④制定被估宗地因素修正系数;
- ⑤确定被估宗地使用年期修正系数;
- ⑥确定日期修正系数;
- ⑦确定容积率修正系数;
- ⑧评估宗地地价。

九、评估假设

1. 资产使用状态假设

本报告评估结论适用于资产继续使用假设，即是指我们对委估资产在现有用途不变并在评估目的实现后继续使用为前提条件。

2. 交易假设

本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

3. 评估外部环境假设

本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

4. 评估对象假设

本次评估的各项资产以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

5. 收集资料真实性假设

委托方提供的相关基础资料真实、准确、完整。

6. 公开市场假设

本次评估各项资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状态下独立的买卖双方对资产的价值判断。

7. 评估范围仅以委托方提供的评估委托书为准。

当出现与前述假设条件不一致事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

委托评估资产的评估价值 109.84 万元，大写：壹佰零玖点捌肆万元。评估结论根据以上评估工作得出。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日为 2019 年 1 月 29 日

序号	名称	合同编号	用途	房屋结构	建筑面积或使用面积 (平方米)	评估价值 (万元)
1	冀州区建设南大街长安西 区 15 号楼 2 单元 302 室	冀州市房权证购 字第 00011640	住宅	砖混	130.21	86.50
2	15 号楼 2 单元 06、07 号车 库	冀州市房权证购 字第 00011640	车库	砖混	34.08	20
3	土地	冀国用(2005) 第 1006 号	住宅		28.95	3.34
合计						109.84

十一、特别事项说明

1. 本次评估结果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公允市场价值，但未考虑以下因素：

- (1) 将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- (2) 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- (3) 国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

当前述评估目的、评估条件以及评估中遵循的公开市场原则等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

2. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下由本评估机构做出的，本评估机构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托方及资产占有方或其他当事人无任何利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

3. 本评估报告是在委托方所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托方负责。本评估机构及资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托方提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任。

4. 本评估结论是本评估机构出具的，受本评估机构评估人员的职业水平和能力的影响。

5. 对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6.本报告含有若干附件，附件构成本评估报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

7.评估基准日后、评估报告有效期内，若发生重大事项，可能影响评估结论。

8.发生评估基准日后重大事项时，不能直接使用评估结论。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本报告仅供委托方和资产占有方确定拍卖底价之目的确定委估资产在评估基准日的公允市场价值作参考，不得用于其它任何目的；

2. 未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用和披露于公开媒体，法律、法规以及相关当事方另有约定的除外；

3. 按现行规定，本评估结论的有效使用期限为一年，即评估目的在评估基准日后的一年内(即从2019年1月29日至2020年1月28日)实现时，以评估结果作为底价或作价参考依据(还需结合评估基准日的期后事项调整)。超过一年，需重新进行资产评估；

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适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是对其评估对象可实现价格的保证；

7. 本评估报告提交委托方的时间为报告签署日期；

8. 评估报告提交委托方一式伍份，再复印无效。

十三、资产评估报告日

评估报告提出日期为2019年2月11日，评估报告日是评估结论形成日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估机构负责人：



资产评估师：



衡水光辉资产评估有限公司

二〇一九年二月十一日

