

## 注册资产评估师声明

河北中亚资产评估事务所对委托评估的资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，现对评估过程中涉及的相关事项特此声明：

（一）根据国家有关资产评估的规定，由委托方和产权持有者提供的与本次评估相关的所有资料，是编制本报告的基础；委托方和产权持有者应对其提供资料的真实性、全面性负责。

（二）根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》规定，本次评估河北中亚资产评估事务所评估人员对评估对象法律权属的真实性、合法性和完整性进行了必要的关注、查验与披露，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（三）注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

（四）资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏。

（五）评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠。

（六）影响资产评估价值的因素考虑周全。

（七）资产评估价值公正、准确。

评定估算。

河北省衡水市中级人民法院委托评估的权属张慧艳的位于凤凰城4号楼1单元2304室(合同备案号2016001601)的房产评估结果为967,000.00元,大写:人民币玖拾陆万柒仟元整。

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2019年3月27日起至2020年3月26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2019年4月2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释评估结论,应当阅读评估报告正文。

# 考察自然人张慧艳民间借贷纠纷 涉及的房产现值项目 资产评估报告

冀中事评字（2019）第 009 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 2019 年 3 月 27 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：自然人张慧艳。

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，对申请执行人杜根茹与被执行人张慧艳等民间借贷纠纷一案中，被执行人张

慧艳名下位于凤凰城4号楼1单元2304室（合同备案号2016001601）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权属张慧艳委估资产价值。

评估范围包括评估对象所涉及的资产：主要包括权属于张慧艳名下位于凤凰城4号楼1单元2304室（合同备案号2016001601）的房产。委托方提供房屋分户平面图显示，该房产代码131102003201506000104，总层数28层，建筑面积125.69 m<sup>2</sup>。现场勘察发现，该房为毛坯房，水电暖、天然气齐全。塑钢窗，防盗门。

委估资产权属是依据委托方提供的评估委托书确定的。

委托评估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委估资产在评估基准日的市场价值，为民间借贷纠纷涉及房产提供价值参考依据，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要求，资产评估基准日以现场勘验日为准，本项目确定为2019年3月27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2019年3月22日出具的《评估委托书》（【2019】衡委评字第93号）。

### （二）法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年第91号令）；
2. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年第378号令）；
3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 其他相关的法律法规。

### （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)。

#### (四) 权属依据

委托方提供的“房屋分户平面图”及评估委托书。

#### (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。

#### (六) 参考资料及其他

1. 河北省衡水市桃城区人民法院执行裁定书(【2019】冀 1102 执恢 110 号);

2. 其他与评估相关的资料。

### 八、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

市场法对委估的资产进行评估。

市场法的具体方法为：

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作参照物，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。

## 九、评估假设

本次评估中评估人员根据评估规范采用了以下评估假设：

### （一）一般假设

1. 持续经营假设。是假定评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

2. 交易假设。是假定所有被评估资产已经处在交易过程中，注册资产评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3. 公开市场假设。是假定对于在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，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，而非强制或不受限制的条件下进行的。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

4. 理性评估行为假设。是假定资产评估的当事人都是理性的，因而他们的评估行为也是理性的。

### （二）特殊假设

1. 国家现行的宏观经济不会发生重大变化。
2. 产权所有者所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
3. 本次评估未考虑通货膨胀因素的影响。本次评估确定的价值类型为市场价值，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。
4. 纳入评估范围的资产能够得到妥善的保管和保养。

上述一般假设和特殊假设是本评估报告成立的前提条件。

## 十、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，对委托方提交的资产清单进行了必要的产权验证及资产的实地勘察、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2019年3月25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



位于凤凰城4号楼1单元2304室（合同备案号2016001601）的房产评估结果为967,000.00元，大写：人民币玖拾陆万柒仟元整。

## 十二、特别事项说明

1. 权属于张慧艳的委估资产，尚未办理产权登记手续。我们是依据衡水市中级人民法院提供的“房屋分户平面图”内容确认其产权归属及建筑面积的。本次评估未考虑产权过户税费及房产使用过程中存在的可能费用。

2. 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。

3. 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2019年3月27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。

4. 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。

5. 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。

6. 本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. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

8. 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。

### 十三、评估报告书的法律效力

1. 根据国家规定，本次评估结果自评估基准日起有效期为一年，即自2019年3月27日至2020年3月26日止。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，应以评估结论作为资产价值的参考，超过一年，需要重新进行资产评估。

2. 本报告书所称评估价值，是依据被评估资产现有用途不变以及评估基准日所表现的特定经济环境前提下提供的资产现行价值，我所对2019年3月27日以后委托方资产发生的变化不承担任何责任。

3. 本次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公允价值，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格对评估价值

的影响，未考虑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。当前述条件以及评估中遵循的评估目的发生变化时，评估结果一般将会失效。

4. 本评估报告依照法规的有关规定发生法律效力。

5. 该评估结论为委托方特定的评估目的而作，资产评估报告书的著作权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。由于报告书使用不当而造成的后果，由委托方自行负责。

#### 十四、评估报告日期

本评估报告书专业意见形成日期为二〇一九年四月二日。

同日提交给衡水市中级人民法院。

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：



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》(2019)衡委评字第 93

号复印件；

3. 资产评估机构营业执照及资格证书复印件；

4. 签字注册资产评估师资格证书复印件。