

河北燕翔资产评估有限公司（函）

沧州市运河区人民法院：

我公司已收到贵院发来的关于冀燕翔评报字（2016）第0917号评估报告更改基准日的问题，现把评估标的为石家庄桥东区光华路9号博雅庄园丙1-1-302号房产的基准日更改为2018年9月25日，评估值更改为¥2947800元（贰佰玖拾肆万柒仟捌佰元整）

特此函告

河北燕翔资产评估有限公司  
二〇一八年十一月二十日

付给：蒋如  
2018.11.22

# 河北省沧州市运河区人民法院

## 通知

(2016)冀0903执186号

河北燕翔资产评估有限公司：

关于本院执行的何清明与朱汉荣、许永杰、李建林、齐春波、河北华瑞担保有限公司民间借贷纠纷一案，因被执行人拒不履行生效法律文书确定的义务，故本院依法强制执行，对被执行人名下财产进行评估、拍卖，现因冀燕翔评报字(2016)第0917号评估报告书已过有效期，需对被执行人朱汉荣名下位于石家庄桥东区光华路9号博雅庄园丙1-1-302号房产(含地下室，房权证号石房权证东字第230011258号)现价值进行补充说明。

特此通知。



# 沧州市运河区人民法院委托项目 资产评估报告书

冀燕翔评报字（2016）第0917号

河北燕翔资产评估有限公司接受沧州市运河区人民法院委托，根据国家关于资产评估管理的有关规定，为沧州市运河区人民法院委估资产核实资产价值事宜，对沧州市运河区人民法院委估资产采用市场价值类型进行了评估，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为沧州市运河区人民法院；

委托方以外的其他报告使用者为：委托方因本次评估目的而必须涉及的相关利益方及法律法规规定需报送的的相关部门。

## 二、评估目的

为沧州市运河区人民法院委估资产核实资产价值事宜，对委托方申报的委估资产提供公开市场价值参考意见。

## 三、评估范围和对象

我公司接受沧州市运河区人民法院的委托，对其受理的何清明与朱汉荣、许永杰、李建林、齐春波、河北华瑞担保有限公司民间借贷纠纷一案，对案中查封（抵押）的被执行人朱汉荣位于石家庄桥东区光华路9号博雅庄园丙1-1-302号（合计面积166.45平方米）及齐春波名下位于沧州市大合庄东方大厦商务楼707铺（面积127.06平方米）进行评估。

## 四、估基准日

本次评估基准日为2016年9月12日。

本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，根据沧州市运河区人民法院委托本次评估工作的总体安排确定资产评估基准日。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

## 五、价值类型及定义

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。是指自愿买方与自愿卖方，在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强制压制。

## 六、评估依据

### (一) 主要法律法规

- 1、中国资产评估协会《资产评估操作规范意见》(试行);
- 2、财政部《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》(财政部财评字[1999]91号);
- 3、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号);
- 4、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见;
- 5、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》等7项资产评估准则的通知;
- 6、其他相关法规。

### (二) 经济行为文件

1. 沧州市运河区人民法院司法鉴定委托书【(2016)沧运法鉴委322号】;

### (三) 重大合同协议、产权证明文件

- 1、房屋所有权证复印件;
- 2、房屋他项权证复印件;
- 3、房屋所有权证存根复印件;
- 4、房屋他项权利登记表。

### (四) 采用的取价标准

- 1、通过市场调查获得的其他资料等;
- 2、其他有关资料。

### (五) 参考资料及其他

1. 委托方提供的与资产有关的各项资料等;
2. 资产评估人员通过调查了解的其他资料。

## 七、评估方法

由于本次评估目的是为沧州市运河区人民法院委估资产核实资产价值事宜,需要对沧州市运河区人民法院申报的资产提供公开市场价值参考依据,本项目采用市场法对委托方申报的资产进行评估,得出评估结果。

市场法: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各种评估技术方法的总称。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作主要分三个阶段进行。本次评估工作起止日期为 2016 年 9 月 12 日至 2016 年 9 月 26 日。

### （一）前期准备工作

接受委托后根据对评估目的及相关情况、委估资产基本状况的初步了解，首先制定资产评估工作方案，明确评估基准日、评估范围，确定评估方法，安排评估小组人员并做出进度计划；向委托方了解被评估资产的有关情况，同时提出资产评估所需的资料清单。

### （二）现场评估和计算

根据此次资产评估目的以及待评估资产特点，评估人员进入委托方现场，对评估范围内的资产进行了产权了解和评估，具体方法如下：

听取委托方对涉及评估目的经济行为的有关介绍；听取委托方对待评估资产历史和现状的介绍；根据司法鉴定委托书的内容到现场进行实物核实，对资产状况进行现场查勘和记录；收集评估所需的各项文件资料 and 价格资料，分析各种价格数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素进行相关调整，以掌握的资料为基础对各项待评估资产进行价值测算。

### （三）评估汇总和分析

根据各个评估小组对各类资产的初步评估结果，编制资产评估结果明细表，在核实确认各具体资产项目评估结果准确合理，评估对象没有重复和遗漏的基础上，进行资产评估数据的汇总，并根据汇总分析情况对总体资产评估结果进行调整、修改和完善，确定评估结论，撰写资产评估报告书及评估说明。本公司内部履行复核程序后向委托方提交评估报告征求意见稿，在取得委托方一致意见后，提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

公开市场是本次评估的基本假设前提。

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此双方都有获得足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

具体评估假设前提如下：

在评估基准日至预测期结束时：

1. 委估资产所有者是负责的，且委托方有能力担当其责任；

2. 完全遵守国家所有有关法律和法规;
3. 国家现行的方针政策无重大改变;
4. 国家现行的利率、汇率等无重大变化;
5. 所在地区的社会经济环境无重大改变;
6. 委托方和产权持有者提供的有关法律证明文件是真实的,不存在未披露之担保、诉讼及其他导致单位资产价值发生变化的事项;
7. 无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响,包括但不限于政策因素、罢工、自然灾害、交通中断或是供货商的任何过错。

#### 十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后,我们得出以下评估结论:

沧州市运河区人民法院委托评估的资产评估值为 2408400.00 元(贰佰肆拾万捌仟肆佰元整)。

评估结论详细情况详见资产清查评估明细表。

#### 十一、特别事项说明

1、评估机构接受沧州市运河区人民法院委托,对委估资产进行评估。注册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提供任何形式的保证。在遵守相关法律法规和资产评估准则的情况下,对评估对象价值进行估算并发表专业意见,是注册资产评估师的责任。

2、评估人员与委托方及当事方进行了现场勘查,位于石家庄的房产,未能进入室内,对房屋按照普通装修状况进行评估;位于沧州市大和庄东方大厦商务楼707铺,已出租;委估资产均已办理房屋他项权利证书。

#### 十二、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途;
- (二) 评估报告只能由本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) 评估报告的使用有效期:根据国家的有关规定,本报告自评估基准日后一年内有效,即有效期至2017年9月11日。
- (五) 截止评估报告出具日未发现因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

十三、评估报告日

评估机构签章日期即2016年9月26日为评估报告日。

评估机构法定代表人：



注册资产评估师：



注册资产评估师：

