

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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。

三、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参考使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师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。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设、限制条件的限制；资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制并充分考虑对评估结论的影响。

七、评估对象涉及的资产范围由委托人提供盖章的评估委托书，并经委托人、本公司资产评估专业人员及涉案相关当事人签字的现场勘察记录确认；提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

八、本资产评估机构及资产评估师与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估师已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了现场查验，对已经发现的问题进行了如实披露，且已经提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、对因本资产评估机构自身原因导致资产评估报告内容有误，本资产评估机构负责出具更正报告或者更正函。

河北省衡水市中级人民法院委托评估拟司法执行财产处置
涉及的乔建生及共有人王建英名下不动产市场价值项目

资产评估报告

摘要

冀金正评报字 [2019] 第 065 号

河北省衡水市中级人民法院：

河北金正资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，因申请执行人贾群国与被执行人乔建生民间借贷纠纷一案，对被执行人乔建生及共有人王建英名下位于衡水市冀州区金鸡大街不动产在评估基准日 2019 年 10 月 22 日的市场价值进行评估，目的为冀州区人民法院确定财产处置参考价提供服务。根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，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、市场调查与评定估算。现将资产评估主要信息及评估结论报告如下：

一、评估目的：为冀州区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、评估对象：被执行人乔建生及共有人王建英名下位于衡水市冀州区金鸡大街不动产一套。

三、评估范围：河北省衡水市中级人民法院委托评估被申请人及共有人名下涉案不动产，以委托人经手人、案件经手人、产权共有人、本公司资产评估专业人员于 2019 年 10 月 22 日现场勘察的资产为准，具体包括：位于衡水市冀州区金鸡大街住宅一套，其中：北房、南房建筑面积 47.25 平方米，房产证号为：00004498 号；自建简易东房 7.03 平方米，未办理所有权证；土地使用权面积 76.1 平方米，土地使用权证号为：冀国用 99（检）5257 号。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019 年 10 月 22 日。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论：

在评估基准日 2019 年 10 月 22 日，被执行人乔建生及共有人王建英名下涉案不动产原状态交易等评估假设前提下，经评估，河北省衡水市中级人民法院委托评估的涉案不动产市场价值为 288,419.00 元，大写：贰拾捌万捌仟肆佰壹拾玖元。

八、特别事项说明：无。

九、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，即自评估基准日 2019 年 10 月 22 日起，至 2020 年 10 月 21 日止。

十、评估报告日：评估报告日是评估结论形成日，本评估报告日为 2019 年 11 月 04 日。

本报告仅供因申请人贾群国与被申请人乔建生民间借贷纠纷一案，为冀州区人民法院确定拟处置被申请人乔建生及其共有人王建英名下的涉案不动产参考价提供价值参考使用，不得用于其它目的。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

河北省衡水市中级人民法院委托评估拟司法执行财产处置
涉及的乔建生及共有人王建英名下不动产市场价值项目

资产评估报告

冀金正评报字[2019]第065号

河北省衡水市中级人民法院：

河北金正资产评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵单位的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，因申请执行人贾群国与被执行人乔建生民间借贷纠纷一案，对被执行人乔建生及共有人王建英名下涉案不动产在2019年10月22日的市场价值进行了评估。评估结论的使用有效期为一年。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他评估报告使用人

（一）委托人

委托人为河北省衡水市中级人民法院。

（二）其他评估报告使用人

其他评估报告使用人是申请执行人贾群国与被执行人乔建生民间借贷纠纷一案执行法院相关当事人及拍卖单位。

二、评估目的

河北省衡水市中级人民法院委托，为冀州区人民法院拟确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

被执行人乔建生及共有人王建英名下位于衡水市冀州区金鸡大街不动产一套。

（二）评估范围

河北省衡水市中级人民法院委托评估被申请人及共有人名下涉案不动产，以委托人经手人、案件经手人、产权共有人、本公司资产评估专业人员于2019年10月22日现场勘察的资产为准，具体包括：位于衡水市冀州区金鸡大街住宅一套，其中：北房、南房建筑面积47.25平方米，房产证号为：00004498号；自建简易东房7.03

平方米，未办理所有权证；土地使用权面积 76.1 平方米，土地使用权证号为：冀国用 99（检）5257 号。

（三）评估对象的基本情况

1、权属状况

本次委估不动产取得了委托方提供的 5257 私有房产所有权申请登记书，载明房产证号：00004498，申请人：乔建生，建筑面积 47.25 平方米；共有人：王建英。取得了冀国用（1999）第 5257 号土地证书年检登记发证申请批表复印件，载明土地使用者：乔建生，使用权面积 76.10 平方米，供地方式：出让，用途：住宅。

2、总体情况、主要特点

委估房产为统建砖木平房，建成年代 1988 年，位于衡水市冀州区金鸡大街北侧胡同内，1.5 间，胡同内较窄，出行不便，距冀州区第二实验小学、职教幼儿园、冀州区第四中学较近，胡同外交通较便利，整体交通状况较好。

委估不动产主要包括：

砖木结构北房及南房，房产证号为：00004498 号，建筑面积 47.25 平方米，水泥地面，木门窗，内墙白灰抹面，部分已脱落；自建简易东房 7.03 平方米，砖木结构，单层砖砌墙，砖地面，无门，木窗，较破旧，未办理所有权证；土地使用权面积 76.1 平方米，土地使用权证号为：冀国用 99（检）5257 号，土地使用者：乔建生，供地方式：出让，使用年限 70 年，用途：住宅。现场勘察时闲处闲置状态，维护状况较差。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件，本次评估选取的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

本项目资产评估基准日是 2019 年 10 月 22 日。

依据河北省衡水市中级人民法院二〇一九年十月十八日出具的（2019）衡委评字第 286 号委托书，确定现场勘查日 2019 年 10 月 22 日为评估基准日，评估采用价格标准均为评

估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

评估依据在评估基准日是有效的。

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国城市规划法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 其他相关法律法规。

（二）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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
6. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38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）行为依据

1. 河北省衡水市中级人民法院二〇一九年十月十八日出具的（2019）衡委评字第286号委托书；
2. 河北省冀州区人民法院（2019）冀1181执恢154号执行裁定书。

(四) 产权依据

1. 衡水市中级人民法院（2019）衡委评字第 286 号评估委托书；
2. 5257 私有房产所有权申请登记书复印件；
3. 冀国用（1999）第 5257 号土地证书年检登记发证申请批表复印件。

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》2014 年版；
2. 《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》（HEBGFB-1-2012）；
3. 《河北省建筑安装工程定额》（2012）；
4. 评估人员经过现场勘察收集的资料；
5. 本公司收集的其他资料；
6. 其他市场调查资料。

七、评估方法

委估资产为统建砖木结构平房，带小院，建筑过于破旧，使用价值较小，故本次评估不宜选用成本法和收益法进行评估，依据评估目的及估价对象的特点，对委估不动产采用市场法进行评估。

经本公司资产评估专业人员对委估涉案不动产所在区域市场状况进行了解，发现存在同类不动产交易案例，可以收集到相关的可比实例，为使估价结果更加具有科学性、准确性和客观性，我们采用市场法对委估不动产的市场价值进行评估。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

评估计算公式：

$$\text{待估资产市场价值} = \text{可比实例市场价格} \times \frac{\text{正常交易情况分值}}{\text{可比实例交易情况分值}} \\ \times \frac{\text{估价时点价格分值}}{\text{待估不动产状况分值}}$$

八、评估程序实施过程和情况

评估起止时间：2019年10月22日至2019年11月4日

（一）评估程序实施过程

1. 接受委托、明确评估基本事项

（1）取得河北省衡水市中级人民法院的委托书，与委托人洽谈，明确评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围等；

（2）针对明确的基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；

（3）确定项目负责人，组成项目评估组，编制资产评估计划。

2. 进行评估现场调查、收集整理评估资料

（1）现场勘察涉案房产，验证资料。评估专业人员对涉案不动产进行勘察，内容主要包括不动产的区位状况、实物状况、权益状况，形成书面勘察记录并经现场相关人员签字，同时对评估对象进行拍照。

（2）收集整理评估资料。

3. 评定估算形成结论

（1）根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，依法选择评估方法；

（2）收集有关信息，确定相关参数；

（3）进行评定估算并汇总。

4. 编制出具评估报告

（1）编制初步资产评估报告；

（2）项目负责人、二级复核；

（3）评估机构负责人签发报告。

5. 提交报告

（1）打印报告并装订成册；

（2）有关人员签字盖章，评估机构加盖公章；

（3）将资产评估报告书提交委托人。。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去，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，相应确定评估方法、参数和依据。

3. 公开市场假设

即评估结论是在公开市场条件下形成的价格。公开市场是指交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开不具有排他性。

4. 资料真实性假设

本评估报告是在委托人所提供的资料基础上得出的，评估结论在假设资料真实、合法、完整的前提下成立。

（二）特殊假设

1. 合法性前提

合法性前提是指评估对象必须合法使用、合法取得、合法交易或合法处分为前提。

2. 资产原状态前提

资产原状态前提即不动产保持评估基准日的装修及使用状态不变。

3. 评估时点假设

评估时点假设即要求评估结论是评估对象在当前状态下评估时点市场状态下形成的客观合理价格。

评估时点后，评估报告有效期内，评估对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及评估对象所处市场状况发生变化，均会对评估结论产生一定的影响。如果对评估对象

评估价值产生明显影响时，应对评估结论进行必要的调整。

本评估结论是以上述评估假设为前提提出的，上述评估假设发生变化时，本评估结论无效。

十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

在评估基准日 2019 年 10 月 22 日，被执行人乔建生及共有人名下涉案不动产原状态交易等评估假设前提下，经评估，河北省衡水市中级人民法院委托评估的涉案不动产市场价值为 288,419.00 元，大写：贰拾捌万捌仟肆佰壹拾玖元。

十一、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

(一) 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(二) 本评估报告是在委托人所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托人负责。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。对因委托人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。截止评估报告日，根据委托人提供的资料及可以公开查询的信息，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

1. 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

无该事项。

2. 重要的利用专家工作及报告情况：

无该事项。

3. 评估基准日至评估报告日之间存在的重大期后事项：

无该事项。

4. 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：

无该事项。

(三) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据原状态下公开市场等假设前提下确定的市场价值，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原状态公开市场假设等其他情况发生变化时，本评估报告结论失效。

(四)本项评估是在独立、客观、公正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人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。

(五)本次评估中，委估资产的财产权和与财产权有关的其他财产权的实际的合法权利主体，如与委托人提供的权利状况不一致或不完全一致，则相应的委估资产的价值由实际的合法权利主体依法享有。

(六)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。

(七)评估基准日至评估目的实现时，产权持有人负有保全其资产安全与完整的责任，因资产的安全和完整所引起的相关法律责任与签字的资产评估师和所在的评估机构无关。

(八)若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(九)评估现场勘察结果与评估委托书载明事项存在差异的情况以及相关处理方法：

本次评估于2019年10月22日进行了现场勘察，现场勘察人员包括：委托人经手人、案件经手人、本公司资产评估专业人员，勘察结果与委托书载明事项存在以下差异：

本次评估委估不动产中，包括无证简易结构建筑物7.03平方米。

(十)本评估结论未予以考虑委估资产涉及的当事人欠缴与评估资产相关的税费等事项的影响。

(十一)依据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》法释(2018)15号第二十二条之规定，当事人、利害关系人认为网络询价报告或者评估报告具有下列情形之一的，可以在收到报告后五日内提出书面异议：

- (1) 财产基本信息错误;
- (2) 超出财产范围或者遗漏财产;
- (3) 评估机构或者评估人员不具备相应评估资质;
- (4) 评估程序严重违法。

上述特殊事项如对评估结论产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者参考使用;
3. 本评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2020 年 10 月 21 日使用本评估结论无效;
4. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任;
5. 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;
6. 除委托人、本评估报告披露的其他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;
7. 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。

十三、评估报告日

评估报告日是评估结论形成日，本评估报告日为 2019 年 11 月 4 日。

十四、资产评估专业人员签章和资产评估机构印章

法定代表人： 徐艳哲

资产评估师： 

资产评估师： 

河北金正资产评估有限责任公司
二〇一九年十一月四日

