

## 声 明

1、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。

2、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。

3、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。

4、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，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

5、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。

6、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。

7、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资料的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。



衡水市冀州区人民法院拟处置范凡拥有的  
山西省阳泉市平定县冶西镇苏村富鑫小区  
4号楼2单元602室住宅项目  
资产评估报告摘要

衡正评报字[2019]第12-100号

重要提示

以下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。

衡水正财资产评估有限公司接受衡水市冀州区人民法院的委托，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，根据委托方拟处置资产为目的，采用市场价值类型对委托评估的衡水市冀州区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询证，履行了公认的其他必要评估程序。据此，我们对委托方申报的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，为衡水市冀州区人民法院拟处置资产提供价值参考。现将资产评估结果报告如下：

经评估，截止评估基准日2019年12月12日，委估的资产（住宅）表现出来的市场价值为72,830.00元，金额大写：柒万贰仟捌佰叁拾元整。

本报告只能用于载明的评估目的和用途，且只能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12月12日至2020年12月11日止），超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告提交日期：2019年12月19日



# 衡水市冀州区人民法院拟处置范凡拥有的 山西省阳泉市平定县冶西镇苏村富鑫小区 4号楼2单元602室住宅项目 资产评估报告

衡正评报字[2019]第12-100号

衡水正财资产评估有限公司接受衡水市冀州区人民法院的委托，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，对委托方拟处置范凡拥有的住宅进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序和方法对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委托评估资产在2019年12月12日所表现的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、委托人及其他资产评估报告使用人：

委托人：衡水市冀州区人民法院。

产权持有者：范凡。

衡水市冀州区人民法院执行王燕伟、吴晓冰非法吸收公众存款一案，需对范凡名下位于山西金明房地产开发有限公司所有的35套住宅进行评估。我公司根据衡水市冀州区人民法院（2019）冀1181执503号《评估委托书》对上述资产进行评估。

其他资产评估报告使用人：为实现本次评估目的所涉及的单位或部门。

## 二、评估目的：

为委托方处置范凡拥有的资产为目的提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围：

纳入此次评估范围的为衡水市冀州区人民法院委评的范凡拥有的固定资产—不动产，具体情况如下：

根据委托方提供的信息：房屋所有权人：范凡，住宅建筑面积：98.42 m<sup>2</sup>，房屋坐落：山西省阳泉市平定县冶西镇苏村富鑫小区4号楼2单元602室。



经现场勘查，房屋结构：混合，房屋总层数：6+1 层，朝向：南北，室内水、电、地暖、天然气齐全，为毛坯状态。

根据委托方提供的资料，委评富鑫小区未办理施工许可证等相关手续，为小产权房，不能办理相关证件。

此次评估的资产范围与委托方申报范围一致。

#### **四、价值类型：**

根据本次评估目的及委估资产的特点，本次评估资产的价值类型选定为市场价值。

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。

选取该价值类型的理由：本次评估目的是为委托方确定抵押价值提供参考依据，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：**

2019 年 12 月 12 日为现场勘验日，故确定该日期为评估基准日，一切取价均为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年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国拍卖法》；
- 4、《中华人民共和国民事诉讼法》；
- 5、《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日）；
- 8、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
- 9、《最高人民法院关于人民法院确定资产处置参考价若干问题的规定》法释（2018）15号；
- 10、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》法释（2011）21号；
- 11、《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273号；
- 12、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》；
- 13、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
- 14、《关于进一步规范、执行评估、拍卖工作的指导意见》。

## （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【2017】31号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2017】32号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2017】34号）；



- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；
- 8、《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：

衡水市冀州区人民法院（2019）冀1181执503号《评估委托书》。

（四）权属依据：

- 1、河北省衡水市冀州区人民法提供的《执行裁定书》复印件；
- 2、河北省衡水市冀州区人民法提供的平定县住房和城乡建设管理局出具的《平定县冶西镇苏村富鑫小区手续办理的情况说明》复印件；
- 3、河北省衡水市冀州区人民法提供的山西金明房地产开发有限公司出具的《证明》复印件。

（五）取价依据：

- 1、评估人员市场调查资料；
- 2、其他与评估相关的资料。

（六）其他参考资料：

- 1、现场勘查照片复印件；
- 2、其他与评估相关的资料。

## 七、评估方法：

根据本次评估目的和评估对象的特点，本次评估房地产的房产合一价值采用市场法进行评估。

市场比较法是指利用市场上同样成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告技术方法。

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

式中：P——被估房地产评估价格

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

#### 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。

评估房地产的房地合一价值，因委估资产为住宅用房，不宜采用收益法；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。

### 八、评估程序实施过程和情况：

衡水正财资产评估有限公司接受委托，对衡水市冀州区人民法院委托评估的资产进行评估，评估基准日为2019年12月12日。整个评估工作分为四个阶段：

#### 1、前期准备工作

接受委托方根据评估工作需要，首先制定资产评估工作计划及方案，确定评估目的和评估对象，选定评估基准日，协助委托方进行资产申报工作，同时收集资产评估所需的各种文件资料。

#### 2、现场评估

根据此次资产评估目的以及待评估特点，并依据资产评估的有关原则和规定，评估人员对评估范围内的资产进行了权属核查和评估，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，听取委托方对评估资产历史和现状的介绍；对委托方查封的资产进行复核和鉴别。向相关资产管理人员了解资产状况；根据资产的实际状况和特点，确定适宜的评估方法。

#### 3、进行市场调研、询价及计算工作



搜集各项资产的相关市场价格数据，分析各种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。

#### 4、评估汇总、分析及提交正式报告

根据对委估资产的初步评估结果，在核实确认评估报告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，进行资产评估报告的分析工作，并将评估结果进行调整、修改和完善，分析评估结果，确定评估结论，撰写资产评估报告。本公司内部履行复核程序后向委托方提交正式资产评估报告。

### 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，即是指我们对委评资产在现在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资产评估委托书为准。

当出现与前述假设条件下不一致事项发生时，本评估结论一般会失效。

## 十、评估结论：

经评估，截止评估基准日 2019 年 12 月 12 日，委估的资产（住宅）表现出来的市场价值为 72,830.00 元，金额大写：柒万贰仟捌佰叁拾元整。

（详细情况见评估明细表）

## 十一、特别事项说明：

1、本评估报告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，以及委托方和产权持有者所提供的所有原始文件都真实与合法的条件下成立。

2、评估基准日后、评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，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资产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。

3、委托方存在的可能影响资产评估价值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明且在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及人员不承担相关责任。

4、本次评估时，根据委托方提供的资料，委评富鑫小区未办理施工许可证等相关手续，为小产权房，不能办理相关证件。

5、本评估机构执行资产评估业务的目的是对评估资产进行估算并发表专业意见；评估结论仅作为资产处置的价值参考或拍卖底价，评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6、对存在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。



以上几点提醒报告使用者注意。

## 十二、评估报告使用限制说明：

1、本评估报告只能用于衡水市冀州区人民法院拟处置范凡拥有的住宅为目的前提下使用。

2、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。

3、除委托人、产权持有人及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。

4、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的可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、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评估对象可实现价格的保证。

## 十三、评估报告日：

本评估报告于2019年12月19日出具，评估报告日是资产评估师专业意见形成日。

## 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章：

签字：

 资产评估师  
郑国建  
13000534

 资产评估师  
于红兵  
13000536

衡水正财资产评估有限公司



