

## 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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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使用。

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的价格，评估结论不应当被认定为对评估对象可实现价格的保证。

3、本资产评估机构及资产评估师，遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

4、评估对象涉及的资产负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签字盖章或法律允许的其他方式确认，委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

5、本资产评估机构和资产评估师与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。

6、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行了现场调查，已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实的披露，并且已经提请委托人及其他相关当事人完善产权，以满足出具资产评估报告的要求。

7、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告中的使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 摘 要

### 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。

衡水正誉资产评估有限公司接受河北省衡水市中级人民法院的委托，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，根据委托方拟对委估资产进行价格评估之目的，对委托评估的河北省衡水市中级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征询，履行了公认的其他必要评估程序。据此，我们对河北省衡水市中级人民法院申报的资产在评估基准日的市场价值采用市场法、成本法及基准地价法进行了评估，为河北省衡水市中级人民法院拟对委估资产进行价格评估提供价值参考。目前我们的资产评估工作已结束，现谨将资产评估结果报告如下：

经评估，截止评估基准日2020年5月20日，委估的资产表现出来的市场价值为5,537,264.00元，大写：人民币伍佰伍拾叁万柒仟贰佰陆拾肆元整。其中：房屋建筑物及地上附着物价值4,762,201.00元；国有土地使用权价值775,063.00元。

本报告只能用于载明的评估目的和用途，且只能由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2020年5月20日到2021年5月19日止），超过一年，需重新进行资产评估。

报告提交日期：2020年5月26日。

河北省衡水市中级人民法院拟鉴定  
杨建朝名下位于安平县网都街南、小铁路西  
房地产价值项目  
资产评估报告

衡正誉评报字(2020)第119号

河北省衡水市中级人民法院：

衡水正誉资产评估有限公司接受委托，根据国家有关资产评估的规定，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，为满足河北省衡水市中级人民法院拟对委估资产进行价格评估之需要，对委估资产进行了评估工作。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勘察、市场调查，对委估资产在2020年5月20日所表现的市场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、委托方、产权持有者及其他资产评估报告使用人概况

委托方：河北省衡水市中级人民法院

产权持有者：杨建朝

其他资产评估报告使用人：

- 1、申请执行人河北安平农村商业银行股份有限公司；
- 2、被执行人杨旭、杨建朝；
- 3、法律法规规定的报告使用者；

4、除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不得由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据河北省衡水市中级人民法院辖区安平县人民法院在办理申请执行人河北

安平农村商业银行股份有限公司与被执行人杨旭、杨建朝借款合同纠纷一案中，需对杨建朝名下位于安平县网都街南、小铁路西土地一宗（不动产权证号：1995-02208）及土地上建筑物房产一幢（不动产权证号：E-579）进行评估，为河北省衡水市中级人民法院拟评估资产提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

本次委托评估的对象为委托方申报的资产—房屋建筑物、地上附着物及土地使用权。具体评估范围：

#### 1.房屋建筑物及地上附着物：

①安房权证安平县字第 E-579 号，房屋所有权人：杨建朝，房屋坐落：安平县网都街南、小铁路西，设计用途：商住，建筑面积 647.52 平方米，混合结构，总层数：3 层，所在层数：1-3 层，首层为门店，简单装修；二层为住宅，装修状况：套装门，地面铺地砖，顶部造型，墙体涂料；三层为住宅，简单装修，水泥地面等。

②大车间，砖木结构，建筑面积 137.47 平方米，无证。

③小车间，混合结构，建筑面积 99.96 平方米，无证。

④东房，混合结构，建筑面积 74.84 平方米，无证。

⑤厕所，砖混结构，建筑面积 5.22 平方米，无证。

⑥围墙 10 米。

#### 2.国有土地使用权：

安平县国用（1995）字第 02208 号，土地使用者：杨建朝，坐落：安平县地方铁路西、丝网街南，住宅用途，使用权类型：出让，证载使用权面积 752.4 平方米，扣除商住楼坐落地面积后为 524.4 平方米，终止日期：2073 年 12 月。

以上委估资产处正常使用状态。

### 四、价值类型及其定义

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

根据委托方要求，本项目资产评估基准日确定为2020年5月20日。

资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取，均以该日经济环境及市场情况确定。

## 六、评估依据

### (一) 法律法规：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《资产评估基本准则》
- 3、资产评估师关注评估对象法律权属指导意见
- 4、《中华人民共和国土地管理法》
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 6、《河北省土地管理条例》
- 7、《城镇土地估价规程》
- 8、《城镇土地分等定级规程》
- 9、其它相关的法律法规文件

### (二) 行为文件：

河北省衡水市中级人民法院评估委托书；

### (三) 评估产权依据

委托方提供的房权证及国有土地使用证等评估所需资料；

### (四) 采用的取价标准：

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》
- 2、市场询价
- 3、工程预决算综合基价
- 4、安平县城区地价图
- 5、其他有关法规或标准

## 七、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,我们对河北省衡水市中级人民法院委估资产进行了必要的核查,此次评估是以委估资产原地续用为前提条件,其未来预期收益及获取收益的成本无法预测,不适宜采用收益法,故采用市场法、成本法及基准地价法进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

(一)起止时间：2020年5月20日至2020年5月26日。

(二)主要步骤：

1、提供表格，委托方填报委估资产，搜集准备资料。

2、核实资产，查阅资料，实地查看了委估资产：

我公司组织资产评估小组自2020年5月20日始，对委托方申报的资产进行现场勘查和查验核实，现将情况说明如下：

评估小组对委托方提供的资料进行审核，检查是否符合要求。落实评估对象，并对委估资产进行现场观察，了解委估资产的坐落位置、周边环境、建造质量、建筑结构、装修状况及国有土地使用证终止日期、使用权类型等情况，作为确定资产价值的依据。

3、选择评估方法，针对具体对象进行评定估算：

评估小组对调查现场收集的资料进行了综合分析，选择评估方法，针对具体对象进行评定估算，然后进行分析、计算和汇总，得出评估结果。

4、分析确定评估结果

5、汇总并编写资产评估报告

6、内部审核检验评估结果

7、提交资产评估报告

## 九、评估假设

本次评估是在公开市场、委估资产原地续用以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的估值意见。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律和国家有关部门的法规与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，对委托方申报的资产进行了评估。

本次委估资产在评估基准日2020年5月20日的市场价值为5,537,264.00元，大写：人民币伍佰伍拾叁万柒仟贰佰陆拾肆元整。其中：房屋建筑物及地上附着物价值4,762,201.00元；国有土地使用权价值775,063.00元。

本次评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托方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。

2. 本报告是在委托方提供基础文件数据资料的基础上做出的，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2020年5月20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，我公司对这一基准日以后该资产价值及数量发生的重大变化不负任何责任。

3. 本报告所涉及的有关法律权属证明文件，由委托方提供，并对其真实性、合法性和完整性承担责任，资产评估师只对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

4. 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。

5. 此次评估结果是对委估房地产占用土地及地上建筑物作为一个整体使用的基础上评估得出，本次评估结果未考虑估价对象改变用途或分割处置等对其价格的影响，如确需土地或建筑物单独或分割处置时，则本评估结果无效。商住楼价值包括坐落地土地使用权价值。

6. 当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

7. 委托方未提供无证房屋建筑物及地上附着物数据，无证房屋建筑物及地上附着物数据由评估人员、委托方、申请人及被执行人一同现场测量确定。交易时如与实际数据不符，按实际数据调整面积数量。

8. 本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分与本报告正文具有同等法律效力。

以上情况请报告使用者注意。

## 十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、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；
- 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；
- 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、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评估对象可实现价格的保证；
- 7、根据国家现行规定，资产评估报告有效期为一年。即自评估基准日2020年5月20日起至2021年5月19日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

报告提交日期：2020年5月26日。

评估机构法定代表人：



中国资产评估师：

