

河北省武邑县人民法院
拍卖韩万峰、杜金广涉案资产项目
资产评估报告书

目 录

| | |
|-------------------------------------|----|
| 资产评估报告书声明..... | 1 |
| 评估报告书摘要..... | 2 |
| 资产评估报告书..... | 4 |
| 一、 委托人、产权持有者及评估委托合同约定的其他评估报告使用者简介.. | 4 |
| 二、 评估目的..... | 4 |
| 三、 评估对象和评估范围..... | 4 |
| 四、 价值类型及定义..... | 4 |
| 五、 评估基准日..... | 5 |
| 六、 评估依据..... | 5 |
| (一) 主要法律法规..... | 5 |
| (二) 经济行为依据..... | 5 |
| (三) 准则依据..... | 5 |
| (四) 权属依据..... | 5 |
| (五) 取价依据..... | 6 |
| (六) 参考资料及其他..... | 6 |
| 七、 评估方法..... | 6 |
| 八、 评估过程..... | 7 |
| 九、 评估假设..... | 7 |
| 十、 评估结论..... | 8 |
| 十一、 特别事项说明..... | 8 |
| 十二、 评估报告使用限制说明..... | 9 |
| 十三、 评估报告日..... | 9 |
| 附件..... | 11 |

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、行政法规规定及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；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。

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。

三、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。

四、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采用签名、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。

五、本资产评估机构及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。

六、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资产进行现场调查；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的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披露，并且已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。

七、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。

河北省武邑县人民法院 拍卖韩万峰、杜金广涉案资产项目 资产评估报告书摘要

冀昌泰评报字（2019）第 326 号

河北昌泰资产评估有限公司接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，按照必要的评估程序，对河北省武邑县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进行了评估，目的为核实涉案资产价值所涉及的韩万峰、杜金广名下的武邑县腾达北大街路东的房产（宅院一套）提供价值参考。

资产评估价值为 817, 740. 00 元，大写捌拾壹万柒仟柒佰肆拾元整。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日为 2019 年 9 月 25 日

金额单位：人民币元

| 项目 | 序号 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增减率% |
|------|----|------|--------------|-----|------|
| 宅院一套 | 1 | | 817, 740. 00 | | |

本评估结论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书所述原则、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，以及委托人和产权持有者所提供的原始文件都是真实与合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

评估基准日后，报告有效期以内，资产数量发生变化，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，并对评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

本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 2019 年 9 月 25 日起计算，至 2020 年 9 月 24 日。

本报告仅供委托人因申请执行人王文彬和被执行人韩志勇、李丽芳、韩万峰、杜焕胜民间借贷纠纷一案，为韩万峰、杜金广名下的武邑县腾达北大街路东的房产（宅院一套）

提供拍卖底价使用，不得用于其它目的。

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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

河北省武邑县人民法院 拍卖韩万峰、杜金广涉案资产项目 资产评估报告书

冀昌泰评报字(2019)第 326 号

河北昌泰资产评估有限公司接受河北省武邑县人民法院委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，采用市场法，按照必要的评估程序，对河北省武邑县人民法院核实涉案资产价值事宜涉及的韩万峰、杜金广名下的武邑县腾达北大街路东的房产（宅院一套）在 2019 年 9 月 25 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

委托人：河北省武邑县人民法院；

产权持有者：韩万峰、杜金广

其他评估报告使用者：申请执行人王文彬及相关人员

二、评估目的

本次资产评估目的为核实涉案资产价值所涉及的委估资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估的对象为河北省武邑县人民法院委估的单项资产，评估范围是 2019 年 9 月 25 日韩万峰、杜金广名下的武邑县腾达北大街路东的房产（宅院一套）。

委估资产为：宅院一套，其中：韩万峰名下土地面积 180 平方米，用途为综合用地，使用权类型为出让，地上建筑物面积 187.5 平方米，砖混结构；杜金广名下土地面积 180 平方米，用途为住宅，使用权类型为划拨。

请相关评估报告使用者注意：根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条规定：以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照规定，报有批准权的人民政府审批，准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

纳入本次评估范围的资产与委托方委估资产范围一致。

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

根据委托方的要求，本项目资产评估基准日确定为 2019 年 9 月 25 日。

由于资产评估是对某一时点的资产状况提出价值结论，该日期为现场勘察日，能够全面反映评估对象资产的整体情况，故确定该日期作为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

(一) 主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(二) 经济行为依据

1. 河北省武邑县人民法院评估委托书（2018）冀 1122 执 590 号；

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》财资(2017)43 号；
2. 中评协[2017]30 号《资产评估职业道德准则》；
3. 中评协[2017]31 号《资产评估执业准则—资产评估程序》；
4. 中评协[2017]32 号《资产评估执业准则—资产评估报告》；
5. 中评协[2017]33 号《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
6. 中评协[2017]34 号《资产评估执业准则—资产评估档案》；
7. 中评协[2017]38 号《资产评估执业准则—不动产》；

8. 中评协[2017]48号《资产评估对象法律权属指导意见》；

（四）权属依据

1. 委托人提供的房屋权属登记查询结果证明；
2. 委托人提供的其他与评估相关资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 搜集的相关房产价格信息；
3. 评估师现场勘察和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）参考资料及其他

1. 委托人提供的相关资料；
2. 其他市场调查资料。

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，我们对河北省武邑县人民法院委估资产进行了必要的核查，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序，评估人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地查看后，根据评估对象的特点及实际情况，考虑到评估对象为住宅，且房产周边区域的房屋交易市场较活跃，有较多交易实例，能比较客观地反映委估房产市场价格，因此采用市场比较法对其进行评估。

市场比较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一种评估技术方法。

其计算公式为：

$$P = \sum (P' \times A \times B \times C \times D \times \text{权重})$$

式中：P—被估房屋评估价格

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

本次评估中，根据可比实例与委估资产的实际情况，对相关因素进行了修正，得出待估对象评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 评估起止时间：2019年9月25日至2019年10月9日

(二) 评估主要步骤：

1. 接受委托，同委托人明确评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日；
2. 评估人员拟定评估方案，向委托人提出填报委托评估资产清单和提供有关资料的要求；
3. 在委托人配合下，评估人员现场核实资产，验证资料；
4. 在委托人配合下，评估人员对资产进行现场查勘；
5. 评估人员选定评估方法和计算公式，验证有关技术材料，进行必要而可能的调查和资料搜集，评定估算；
6. 汇总评估结果，分析确定评估结论，撰写评估说明书和报告书，内部三级复核。

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、公开市场假设

公开市场假设，是假定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，以便于对资产的功能、

用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指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，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、本次评估的各项资产均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；

3、本次评估假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

4、评估范围仅以委托人提供的评估申报表为准，未考虑委托人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

5、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

资产评估价值为817,740.00元,大写捌拾壹万柒仟柒佰肆拾元整。详见下表:

评估结论详细情况见评估明细表,评估结论根据以上评估工作得出。

资产评估结果汇总表

评估基准日为2019年9月25日

金额单位:人民币元

| 项目 | 序号 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增减率% |
|------|----|------|------------|-----|------|
| 宅院一套 | 1 | | 817,740.00 | | |

十一、特别事项说明

1、本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营,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。

2. 本次评估结果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，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持续经营原则等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

3. 本项评估是在独立、公正、客观、科学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。

4. 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、完整性由委托人及产权持有人负责。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。

5. 依据《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》之规定，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 10 日内以书面形式向人民法院提出。

6. 本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。

十二、评估报告使用限制说明

1. 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，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值；

2. 本评估结论的使用有效期为一年，即从 2019 年 9 月 25 日至 2020 年 9 月 24 日；

3. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于其它任何目的；

5. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需本评估机构



资产评估师:  

资产评估师:  

本评估报告日为2019年10月9日。

十三、评估报告日

审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

附 件

1. 资产评估明细表；
2. 河北省武邑县人民法院评估委托书；
3. 房屋权属登记查询结果证明复印件；
4. 委估资产照片；
5. 评估机构营业执照副本复印件；
6. 签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件

河北省武邑县人民法院 拍卖韩万峰、杜金广涉案资产项目 资产评估报告书

冀昌泰评报字(2019)第 326 号

河北昌泰资产评估有限公司接受河北省武邑县人民法院委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，采用市场法，按照必要的评估程序，对河北省武邑县人民法院核实涉案资产价值事宜涉及的韩万峰、杜金广名下的武邑县腾达北大街路东的房产（宅院一套）在 2019 年 9 月 25 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

委托人：河北省武邑县人民法院；

产权持有者：韩万峰、杜金广

其他评估报告使用者：申请执行人王文彬及相关人员

二、评估目的

本次资产评估目的为核实涉案资产价值所涉及的委估资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估的对象为河北省武邑县人民法院委估的单项资产，评估范围是 2019 年 9 月 25 日韩万峰、杜金广名下的武邑县腾达北大街路东的房产（宅院一套）。

委估资产为：宅院一套，其中：韩万峰名下土地面积 180 平方米，用途为综合用地，使用权类型为出让，地上建筑物面积 187.5 平方米（实测面积），砖混结构；杜金广名下土地面积 180 平方米，用途为住宅，使用权类型为划拨。

请相关评估报告使用者注意：根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条规定：以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照规定，报有批准权的人民政府审批，准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

纳入本次评估范围的资产与委托方委估资产范围一致。

河北省武邑县人民法院 鉴定委托书

(2018)冀1122执590号

河北昌泰资产评估有限公司：

本院受理的申请人执行人王文彬与被执行人韩志勇、李丽芳、韩万峰、杜焕胜民间借贷纠纷一案。因执行需要，特委托你鉴定机构：

对韩万峰名下的房产予以资产评估司法鉴定。

鉴定结束后，请将书面鉴定意见一式四份邮寄我院。

附：民事判决一份、执行裁定一份、武国用(2000)字第265号土地证

地址：河北衡水武邑县人民法院技术室

电话：张汉文 0318-5718039、18631852225



河北省武邑县人民法院 鉴定委托书

(2018)冀1122执590号

河北昌泰资产评估有限公司：

本院受理的申请人执行人王文彬与被执行人韩志勇、李丽芳、韩**翅**峰、杜焕胜民间借贷纠纷一案。因执行需要，特委托你鉴定机构：

对杜金广名下的房产予以资产评估司法鉴定。

鉴定结束后，请将书面鉴定意见一式四份邮寄我院。

附：民事判决一份、执行裁定一份、武国用(2000)字第262号土地证

地址：河北衡水武邑县人民法院技术室

电话：张汉文 0318-5718039、18631852225

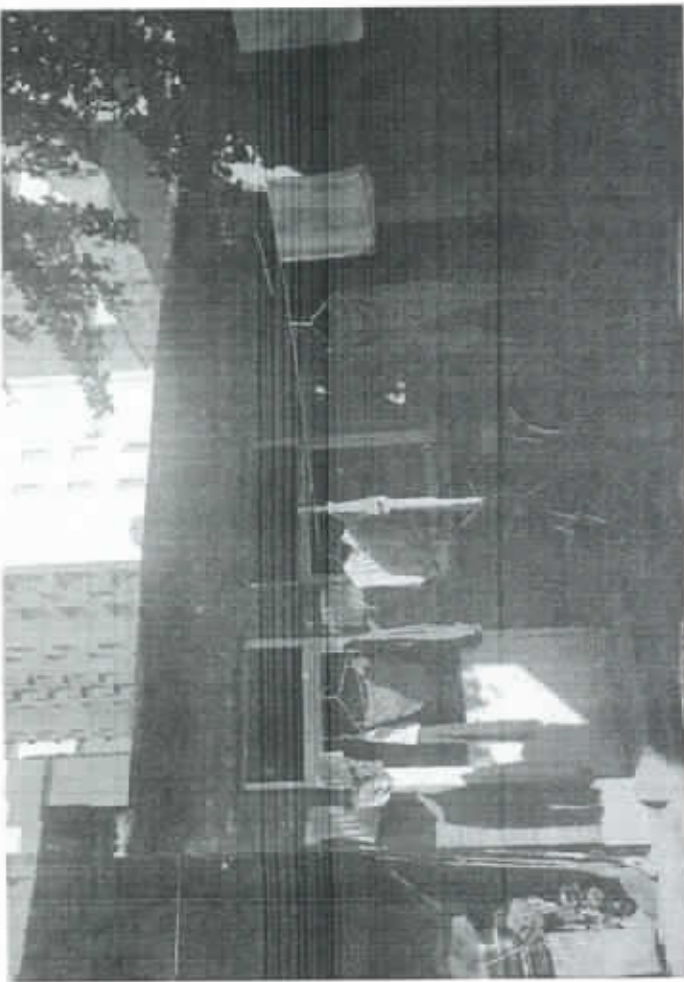
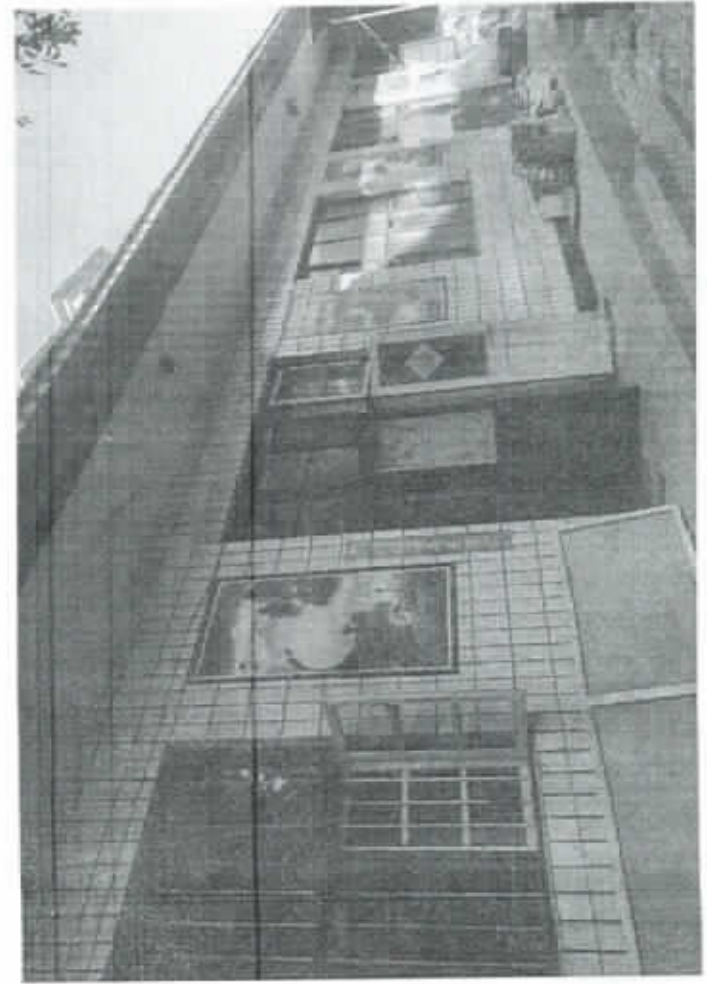
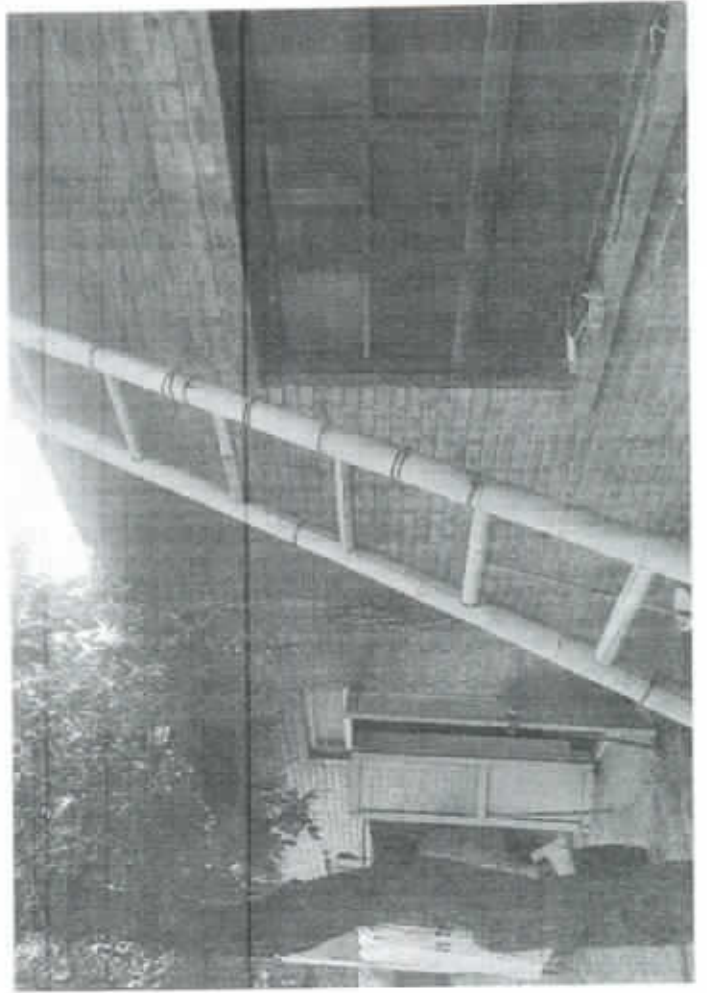
二〇一八年九月二十三日



经查询档案:

| 姓名(名称) | 身份证号 | 不动产 类型 | 坐落 | 证号 | 面积 | 状态 |
|------------------|--------------------|-----------|------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------|
| 贾新光 | 13112219820720081X | 不动产 | 武邑县清凉店镇甄庄村 | 冀(2017)武邑县不动产权第0004652号 | 地: 964.7平方米 房: 579.72平方米 | 查封/抵押 |
| | | | 武邑县清凉店镇开发区 | 冀(2017)武邑县不动产权第0000609号 | 地: 1349.94平方米 房: 4466.16平方米 | 查封/抵押 |
| 武邑金苏投资 咨询有限公司 | 91131122398926830W | | | 无 | | |
| ✓ 韩志勇 | 133024197403300011 | 房屋 | 新时代嘉园15号楼2单元102号 | 预告登记 | 137.93平方米 | 查封/预告抵押 |
| ✓ 韩万峰 | 13302419500704001X | 不动产 | 武邑镇西环路8号 | 冀(2017)武邑县不动产权第0001045号 | 地: 180平方米 房: 306.64平方米 | 查封/抵押 |
| | | 土地 | | 武国用(2000)第003-2号 | 180平方米 | 抵押 |
| 杜焕胜 | 133024194905010045 | | | 无 | | |
| ✓ 李丽芳 | 133024197506240023 | 房屋 | 富强街东侧 建设西路南侧新时代嘉园13号楼2单元102号 | 武字第SD0399号 | 121.13平方米 | 查封/抵押 |
| | | 仓储 | 富强街东侧建设西路南侧新时代嘉园13号楼33号 | | 18.17平方米 | 查封/抵押 |
| 李东起 | 131122196807212815 | | | 无 | | |
| 李爱文 | 133024197008023018 | | | 无 | | |
| 金世超 | 130323199009011410 | 房屋 | 定达路东延段金旺角以南宏达嘉园5号楼4单元601号 | 武字第HD0255号 | 101.03平方米 | 抵押 |
| 王章宁 | 131122199509011218 | | | 无 | | |
| 袁志远 | 131122199301191811 | | | 无 | | |
| 冯国新 | 132926196805051712 | | | 无 | | |
| 赵来峰 | 133024196209122237 | | | 无 | | |
| 王玉群 | 133024196608200239 | 房屋 | 名门华都12号楼1单元402号 | 武字第084343号 | 102.24平方米 | 正常 |
| | | 仓储 | 名门华都12号楼1单元17号 | | 19.86平方米 | 正常 |







营业执照

(副本) 副本编号: 1-1



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

统一社会信用代码

91131102MA0DL04J4A

名称 河北昌泰资产评估有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2019年05月31日

法定代表人 戚岩青

营业期限 2019年05月31日至 2049年05月30日

经营范围 资产评估(包括动产、不动产、无形资产、无形资产《权益》整体和组合资产等)、各类服务收费项目的价值评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 河北省衡水市桃城区人民西路567号1号楼七层711室



登记机关

2019 年 月 日





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王保文

性别：男

登记编号：13090028

单位名称：河北昌泰资产评估有限公司



初次执业登记日期：2009-03-06

年检信息：通过 (2019-08-02)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：王保文

本人印章：
资产评估师
王保文
13090028



打印日期：2019-08-19

(扫描二维码，查询评估师信息)

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.caa.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：夏春明

性别：男

登记编号：13090081

单位名称：河北昌泰资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2009-09-09

年检信息：通过（2019-08-02）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019 08 16



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.caa.org.cn>

河北省武邑县人民法院 拍卖韩万峰、杜金广涉案资产项目 资产评估报告书

冀昌泰评报字(2019)第 326 号

河北昌泰资产评估有限公司接受河北省武邑县人民法院委托,根据有关法律、法规和资产评估准则的规定,采用市场法,按照必要的评估程序,对河北省武邑县人民法院核实涉案资产价值事宜涉及的韩万峰、杜金广名下的武邑县腾达北大街路东的房产(宅院一套)在 2019 年 9 月 25 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

委托人:河北省武邑县人民法院;

产权持有者:韩万峰、杜金广

其他评估报告使用者:申请执行人王文彬及相关人员

二、评估目的

本次资产评估目的为核实涉案资产价值所涉及的委估资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估的对象为河北省武邑县人民法院委估的单项资产,评估范围是 2019 年 9 月 25 日韩万峰、杜金广名下的武邑县腾达北大街路东的房产(宅院一套)。

委估资产为:宅院一套,其中:韩万峰名下土地面积 180 平方米,用途为综合用地,使用权类型为出让,地上建筑物面积 187.5 平方米(实测面积),砖混结构;杜金广名下土地面积 180 平方米,用途为住宅,使用权类型为划拨。

请相关评估报告使用者注意:根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条规定:以划拨方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当按照规定,报有批准权的人民政府审批,准予转让的,应当由受让方办理土地使用权出让手续,并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

纳入本次评估范围的资产与委托方委估资产范围一致。

