

保定大雁资产评估有限公司

地址: 天鹅中路 178 号

电话: 3107380 传真: 3118052

唐县交通局家属院 2-5-301 室房产评估项目

资产评估报告书

DYZP(2018) -064 号

评估机构名称: 保定大雁资产评估有限公司

评估报告提出日期: 二〇一八年九月二十五日

声 明

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律、法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结果合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产由委托方申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4、我们已对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查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件，特别事项说明及其对评估结论的影响。

唐县交通局家属院 2-5-301 室房产评估项目 资产评估报告书摘要

DYZP(2018) -064 号

本摘要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。

保定大雁资产评估有限公司（以下简称大雁评估公司）接受唐县人民法院的委托，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，于 2018 年 9 月 10 日到 2018 年 9 月 25 日对申请执行人邸田祥申请执行被执行人李亚荣借款合同纠纷一案，涉及的位于唐县交通局家属院 2-5-301 室的房产进行了评估。

本项目的评估对象是房产，具体评估范围为位于唐县交通局家属院 2-5-301 室的房产。

根据唐县人民法院的司法技术事务委托书，申请执行人邸田祥申请执行被执行人李亚荣借款合同纠纷一案，需对涉及的位于唐县交通局家属院 2-5-301 室的房产进行评估，为其办理案件提供价值参考。

本项目评估基准日为 2018 年 8 月 14 日。本次评估的价值类型为拍卖价值。本报告所称“评估价值”，是指以评估基准日委估资产按照本报告所述程序、方法、评估假设和限制条件下所确定的拍卖价值。

根据相关法规及资产评估准则和本次评估目的，本项目评估方法采用清算价格法。


经过评估，委托方委托评估的唐县交通局家属院 2-5-301 室的价值为人民币大写伍拾肆万贰仟元整（¥542,000 元）（详见评估明细表）。

大雁评估公司提示报告使用者，请关注本评估报告正文中的特别事项说明及评估基准日后事项等，并考虑其对评估结论的影响。

大雁评估公司提示报告使用者，根据资产评估基本准则，评估结论仅是大雁评估公司出具的一项专业意见。

本评估报告书的提出日期为 2018 年 9 月 25 日，有效期为 2018 年 8 月 14 日至 2019 年 8 月 13 日。

保定大雁资产评估有限公司
二〇一八年九月二十五日



唐县交通局家属院 2-5-301 室房产评估项目 资产评估报告书

DYZP(2018)-064 号

保定大雁资产评估有限公司（以下简称大雁评估公司）接受唐县人民法院的委托，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，对申请执行人邸田祥申请执行被执行人李亚荣借款合同纠纷一案，涉及的位于唐县交通局家属院 2-5-301 室的房产进行了评估。大雁评估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现场调查与市场调查，对委托评估的资产在 2018 年 8 月 14 日所表现的拍卖价值作出了公允反映。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

本评估项目的委托方为唐县人民法院，评估报告的使用者除委托方以外还包括本诉讼行为涉及的当事方及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

评估目的是因申请执行人邸田祥申请执行被执行人李亚荣借款合同纠纷一案，需对涉及的位于唐县交通局家属院 2-5-301 室的房产进行评估，为法院办理案件提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本项目的评估对象为房产，具体评估范围为位于唐县交通局家属院 2-5-301 室的房产。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为拍卖价值，拍卖价值属于市场价值以外的价值。拍卖价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

本评估报告所称评估价值是在特定市场及资产有效使用假设的前提下，评估对象在评估基准日进行被迫出售、快速变现交易，按照本报告所述程序、方法、评估假设和限制条件下所确定的资产价值。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2018 年 8 月 14 日，确定该评估基准日主要考虑的是与相关行为实现日接近，本次评估中所采用的计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估是在严格遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规、资产评估准则以及其它公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

（一）行为依据

18/

1、唐县人民法院出具的司法技术事务委托书（2018）冀0627委评55号。

（二）法规依据

- 1、最高人民法院《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》；
- 2、河北省高级人民法院《对外委托工作实施细则（试行）》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》。

（三）准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 3、《资产评估准则——评估报告》；
- 4、《资产评估准则——评估程序》；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》；
- 7、《资产评估准则——不动产》；
- 8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》。

（四）权属依据

委托方提供的司法技术事务委托书、保定市房屋所有权初始登记申请书等有关证明资料。

（五）取价依据

本次评估中，评估人员选取的确定资产评估价值的技术标准及参考资料主要包括：

- 1、评估人员现场勘察取得的相关资料；
- 2、评估人员经市场调查获得的相关资料；
- 3、委托方提供的有关资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

根据本次资产评估目的及国家有关资产评估的规定，此次房产的评估采用了清算价格法。

具体思路为：首先确定委估资产在公开市场前提下的市场价值，然后根据不同资产特点，分析确定强制拍卖前提下的快速变现折扣率，最终得出资产的拍卖价值。

对于房屋的鉴定评估，评估人员依据替代原理，通过市场调查，选择三个与估价对象

相近的可比交易实例，通过估价对象与三个可比交易实例的比较分析，根据可比交易实例价格测算估价对象的价值，考虑一定的快速变现折扣率后，最终得出资产的拍卖价值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估起止日期为 2018 年 9 月 10 日到 2018 年 9 月 25 日。整个资产评估过程分为以下八个阶段：

第一阶段：明确评估业务基本事项

评估人员了解了委托方、产权持有者及被评估资产概况，明确了评估报告使用者和评估报告使用限制、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日等基本事项。

第二阶段：签订业务约定书

评估人员在明确了评估业务基本事项并根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行了综合分析和评价后，大雁评估公司决定承接该项评估业务，并与委托方签订了业务约定书。

第三阶段：编制评估计划

大雁评估公司根据评估业务基本情况，组建评估小组，评估人员结合评估目的及评估对象概况，编制评估计划，在具体步骤实施、时间进度、人员分工、评估方法等方面制定了具体方案，并报负责人审核批准。

第四阶段：现场调查

评估人员按照评估计划的时间安排和人员分工，于 2018 年 9 月 10 日随同法院办案人员和相关当事人对位于唐县交通局家属院 2-5-301 室的房产进行现场勘查，情况如下：该幢房共四层，待估房产位于三层 301 室，一梯二户，框架结构，建成于 94 年左右，登记建筑面积 113 平方米，实际建筑面积约 130 平方米，该房产为三室二厅一厨一卫格局，地面铺砖，墙面乳胶漆，客厅吊顶，主次卧带衣柜，套装门，铝合金窗，装修程度较新，集体供暖，水电齐全。

第五阶段：收集评估资料

评估人员从市场、相关部门多渠道获取评估资料，主要有查询记录、询价结果、检查记录、分析资料等，并对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理。

第六阶段：评定估算

评估人员在充分掌握了解真实资料的前提下，根据委估资产的实际状况和特点，分析评估方法的适用性，选择恰当的评估方法；分析各种价格数据的真实性和有效性，选取并确定评估方法需用数据及参数；依据各种价格影响因素进行相关调整，对委托评估资产进

行评估，测算其评估价值；通过分析计算和判断形成初步评估结论。

评估人员在得出初步评估结论后，对评估结论进行综合分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善，形成最终评估结论，编制评估报告初稿。

第七阶段：编制提交评估报告

项目负责人对评估师提交的资产评估报告初稿和工作底稿进行一级复核，提出必要的修改建议，形成初步审核意见，经内部三级审核程序后，就评估报告的有关内容同委托方进行必要的沟通，然后出具正式的资产评估报告，提交委托方。

第八阶段：工作底稿归档

评估人员在提交评估报告后，对工作底稿进行整理，与评估报告一起建立项目档案。

九、评估假设

本次评估是在特定市场假设及资产有效使用假设基础上进行的。

（一）特定市场假设

特定市场假设是假定委估资产的交易是一个特定的拍卖市场，市场交易条件公开，卖方参与交易的目的是在短时间内将资产快速变现，所有买方主体都可以平等自由地参与交易，交易的目的是最大限度地追求各自的经济利益。

（二）资产有效使用假设

资产有效使用假设是指委托评估资产按现行用途继续使用或转换用途继续使用，资产能以其提供的服务或用途满足所有者经营上期望的收益。

十、评估结论

经过评估，委托方委托评估的唐县交通局家属院 2-5-301 室的价值为人民币大写伍拾肆万贰仟元整（¥542,000 元）（详见评估明细表）。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员职业水平和能力所能评定估算的有关事项：

- 1、本评估报告仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- 2、本次评估中，委托方提供了保定市房屋所有权初始登记申请书。我们不是法定的资产权属鉴定机构，注册资产评估师仅对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师的执业范围，我们不能对委托资产的产权关系的真实性、合法性和完整性提供任何保证，提请报告使用人关注。

根据保定市房屋所有权初始登记申请书记载，该房产登记的建筑面积为 113 平方米，

另据申请执行人介绍该房产实际建筑面积约 130 平方米,故本次评估暂按 130 平方米估算,如与房产确权面积存在较大差异,评估值需进行相应调整。

3、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据特定市场的原则确定的拍卖价值,没有考虑已承担或将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价格的影响;同时,本报告亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及不可抗力对资产价格的影响,提请报告使用人关注。

4、遵守相关法律、法规和资产评估准则,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,提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性,恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

5、对委托方存在的可能影响评估结论的瑕疵事项,在委托时未作特殊说明且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。

6、本评估报告的评估结论是委托方进行办案的价值参考,不应当被认为是对资产处置时可实现价格的保证,委托方和其他报告使用者应当合理理解并恰当使用评估结论,并在参考评估结论的基础上,进行合理决策。

7、评估机构和评估人员与评估鉴定标的没有利害关系,也与有关当事人没有利害关系。

8、如对结论有异议,可于结论书送达之日起 10 日内向我所提出补充鉴定。

9、评估报告评估基准日期后重大事项。

期后事项系评估基准日至评估报告提出日之间发生的重大事项。评估结果中未考虑期后事项的影响,请有关各方予以关注。

评估报告使用者应注意以上问题对评估结论所产生的影响。

10、本报告共出具伍份。

十二、评估报告使用限制说明:

1、本评估报告仅供委托方在报告中载明的评估目的下正确使用或送交有关部门审查使用。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用,除国家法律、法规另有规定外。

3、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。

4、本项目的评估结论有效期为 1 年,即 2018 年 8 月 14 日至 2019 年 8 月 13 日。

25

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2018 年 9 月 25 日。

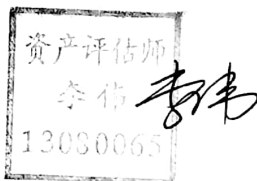
十四、附件：

1. 资产评估结果明细表；
2. 保定市房屋所有权初始登记申请书复印件；
3. 唐县人民法院出具的司法技术事务委托书复印件；
4. 资产评估机构营业执照复印件；
5. 评估师资格证书复印件。

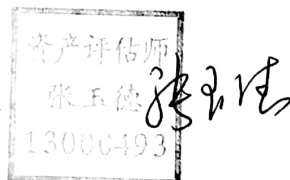
资产评估机构法定代表人：



中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：

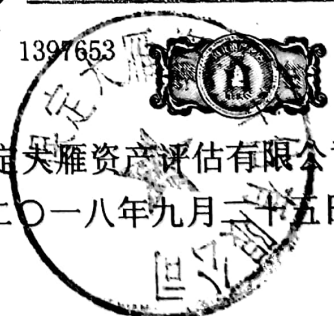


评估报告防伪标识
河北省注册资产评估师协会监制

编号：1397653

保定大雁资产评估有限公司

二〇一八年九月二十五日



唐县(市)印字: 001954

保定市房屋所有权初始登记

申 请 书

申请人(单位)

盖章


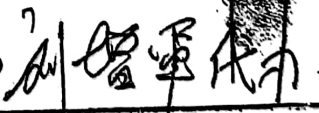
黄亚荣

2000年 8月 21日



申 请 书

此表由产权人填写

产权人	步 亚 荣					共 有 人					
房屋座落	东 环 路 交 通 局 东 院 院										
收件人						产权来源					
交 验 证 件											
房 屋 状 况	幢号	房号	间数	建筑 结构	总层数	所在层数	建筑 面积	建成 年份	设计 用途	使用状况	
										自 住	出 租
	2	5单元 301	3间	框架		3	113		住宅		
	合 计										
四邻（墙权属）						邻 户 姓 名			备 注		
东											
南											
西											
北											
兹遵章申请房屋登记，如有不实，申请人愿负法律任。										房屋价值	
申请人（单位）											
											

勘 丈 表

此表由产权处经办单位填写

产 权 人	步 亚 荣					产 别	私有				
房 屋 座 落	东 强 路 东 交 通 局 家 属 院					土 地 证 号					
收 件 人						收 件 日 期					
交 验 证 件											
房 屋 状 况	幢 号	房 号	间 数	建 筑 结 构	总 层 数	所 在 层 数	建 筑 面 积	建 成 年 份	设 计 用 途	使 用 状 况	
										自 住	出 租
	2	5楼 301	3		4	3	113		自住		
	合 计										
勘 丈 意 见	勘丈人 _____ 科长 <u>甄 缺 斗</u> 2000年 8 月 21 日										