**目 录**

[声 明 1](#_Toc523478966)

[资产评估报告摘要 2](#_Toc523478967)

[资产评估报告正文 3](#_Toc523478968)

[一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人 3](#_Toc523478969)

[二、评估目的 3](#_Toc523478970)

[三、评估对象和评估范围 3](#_Toc523478971)

[四、价值类型 5](#_Toc523478972)

[五、评估基准日 5](#_Toc523478973)

[六、评估依据 5](#_Toc523478974)

[七、评估方法 7](#_Toc523478975)

[八、评估程序实施过程和情况 9](#_Toc523478976)

[九、评估假设 1](#_Toc523478977)0

[十、评估结论 1](#_Toc523478978)1

[十一、特别事项说明 1](#_Toc523478979)1

[十二、评估报告使用限制说明 1](#_Toc523478980)2

[十三、评估报告日 1](#_Toc523478981)3

[十四、评估机构和资产评估师签章 1](#_Toc523478982)4

[资产评估报告附件 1](#_Toc523478983)5

# 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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其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、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清单由委托人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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请被评估单位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。

**苏立部分资产公开拍卖项目**

# 资产评估报告摘要

华狮评报字（2019）第02036号

**以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。**

东光县人民法院：

河北华狮资产评估有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对东光县人民法院拟公开拍卖苏立被查封、扣押的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：因东光县人民法院审理苏立罚金一案，拟公开拍卖苏立被查封、扣押的资产，为此需对该行为而涉及的资产进行评估，为东光县人民法院确定委估资产在评估基准日的公开拍卖底价提供参考依据。

评估对象：评估对象为苏立被查封、扣押的资产价值。

评估范围：评估范围为评估对象所对应的资产，包括：车辆3项，房地产1项。

评估基准日：2019年4月17日。

价值类型：市场价值。

评估方法：本项目采用市场法进行评估。

评估结论：截止评估基准日2019年4月17日，委托资产评估值为833,500.00元。车辆评估值为75,000.00元，房地产评估值为758,500.00元。

**本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考,评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。**

**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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。**

**以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。**

**苏立部分资产公开拍卖项目**

# 资产评估报告正文

华狮评报字（2019）第02036号

东光县人民法院：

河北华狮资产评估有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对东光县人民法院审理的苏立罚金一案涉及的苏立被查封、扣押的资产在2019年4月17日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

（一）委托人为东光县人民法院，被评估单位为苏立。

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

除委托人外，其他评估报告使用者包括：双方当事人、拍卖机构以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

1. 委托人与被评估单位关系

委托人与被评估单位无直接关系。

## 二、评估目的

因东光县人民法院审理苏立罚金一案，拟公开拍卖苏立被查封、扣押的资产，为此需对该行为而涉及的资产进行评估，为东光县人民法院确定委估资产在评估基准日的公开拍卖底价提供参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为苏立被查封、扣押的资产价值。

（二）评估范围

评估范围为评估对象所对应的资产，包括车辆3项，房地产1项。

（三）资产概况

委托评估资产包括车辆、房地产。

1、车辆3项，共3辆

（1）冀J1177B小型轿车，车辆型号起亚牌YQZ6430AE5，评估人员仅取得了河北省沧州市公安局交通警察支队东光县车辆管理所出具的机动车信息查询结果单，未取得车辆销售发票复印件、机动车出厂合格证复印件、车辆行驶证及机动车信息登记证。车辆识别代号LJDFFAA149D0256866，初次登记日期2013年5月28日，检验有效期截止日2017年5月31日，截止到评估基准日，机动车状态：逾期未检验，查封，违法未处理，1条违法记录，记2分，罚款100元。

1. 冀J287JR小型轿车，车辆型号福特牌CAF7154M5，评估人员仅取得了河北省沧州市公安局交通警察支队东光县车辆管理所出具的机动车信息查询结果单，未取得车辆销售发票复印件、机动车出厂合格证复印件、车辆行驶证及机动车信息登记证。车辆识别代号LVSHFFML4FS976761，初次登记日期2015年3月，检验有效期截止日2017年3月31日，截止到评估基准日，机动车状态：逾期未检验，查封，违法未处理，1条违法记录，记3分，罚款100元。
2. 冀JDG663小型汽车，车辆型号比亚迪牌QCJ7150A3，评估人员仅取得了河北省沧州市公安局交通警察支队东光县车辆管理所出具的机动车信息查询结果单，未取得车辆销售发票复印件、机动车出厂合格证复印件、车辆行驶证及机动车信息登记证。识别代号LGXC16DF380078301，初次登记日期2008年10月30日，检验有效期截止日2016年10月31日，截止到评估基准日，机动车状态：逾期未检验，查封，没有未处理或未缴纳罚款的违法行为。

由于车辆停放时间较长，车辆行驶里程均无法勘查。

2、房地产1项

河北省沧州市东光县华联凤凰城2号楼3单2210室商品房和车位一个，评估人员未取得房产证，仅取得商品房买卖合同（东房-20110130185），房屋买受人为王金香，根据商品房买卖合同约定建筑面积共92.44平方米，框剪结构，层高2.9米，建筑层数地上二十四层，设计用途：住宅。

## 四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

（一）本项目评估基准日为2019年4月17日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日的经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

（一）行为依据

东光县人民法院鉴定委托书。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
2. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第588号)；
6. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；
7. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号)；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)；
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号)；
12. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)；
13. 《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号)。

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》（财资[2017]43号）；

2、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

5、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

6、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39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）；

9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；

12、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；

13、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

14、《资产评估专家指引第7号——中小评估机构业务质量控制》的通知-中评协[2015] 68 号。

（四）产权依据

1. 东光县人民法院查封、扣押财产清单；
2. 委托人提供的部分机动车销售统一发票复印件及车辆购置税完税证明复印件、机动车整车出厂合格证；
3. 商品房买卖合同复印件。

（五）取价依据

1. 《资产评估报告常用数据与参数手册》；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

（六）其他参考依据

1. 河北公安交管网查询情况。

## 七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，资产价值评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。

收益法是通过预测资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价值的方法。

成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为市场法。选择理由如下：

考虑到委估车辆、房地产的二手交易市场较成熟，可查询到的交易案例较多，故本次评估选用市场法。

考虑本次评估目的为公开拍卖，委估资产产权转移，委估车辆、房地产自用，无法量化其收益，故本次评估不采用收益法及成本法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。结合本次评估对象具体情况，认为车辆、房地产适宜采用交易案例比较法进行评估。

（二）评估方法简介

1、车辆

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价值的方法。

参照同类规格型号车辆的二手车行情，确定基准价格，然后根据现场勘查车辆的车容车况、技术性能及维护保养状况等综合因素，对基准价格进行修正，最终确定委估资产的评估值。由于车辆停放时间较长，车辆行驶里程均无法勘查，未对里程指标进行修正。

2、房地产

市场比较法：将被评估的房地产与市场近期已销售的相类似的房地产相比较，明确评估对象与每个参照物之间的若干价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估房地产的评估值。

评估价值=P×A×B×C×D

式中：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。

## 八、评估程序实施过程和情况

（一）明确评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据了解的评估业务基本情况，本公司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，最终接受《河北省东光县人民法院鉴定委托书》。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四）调查

根据批准的评估计划，评估人员进行调查工作，主要包括对资产状况的了解、向有关人员了解委估资产的运行、维护、保养状况等。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括委估资产的权属证明材料、资产的市场价格等。

（六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托人提交资产评估报告。

## 九、评估假设

（一）宏观及外部环境的假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对资产重大不利影响。

3、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场及公平交易假设，即假设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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、假设评估范围内的资产真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何涉案权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

1、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

2、假设评估对象所涉及资产购置、取得过程均符合国家有关法律法规规定。

3、假设评估对象无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

## 十、评估结论

截止评估基准日2019年4月17日，委托资产评估值为833,500.00元。车辆评估值为75,000.00元，房地产评估值为758,500.00元。

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

（二）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人负责提供，对其真实性、合法性由委托人承担相关的法律责任同时根据中国资产评估师协会关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）的规定，评估师执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围,资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

3、对存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6、经河北公安交管网查询：

冀J1177B小型轿车，机动车状态：逾期未检验，查封，违法未处理，1条违法记录，记2分，罚款100元。

冀J287JR小型轿车，机动车状态：逾期未检验，查封，违法未处理，1条违法记录，记3分，罚款100元。

冀JDG663小型汽车，机动车状态：逾期未检验，查封。没有未处理或未缴

纳罚款的违法行为。

车辆停放时间较长，车辆行驶里程均无法勘查。

评估人员未取得车辆行驶证及机动车信息登记证。

未考虑车辆过户产生的相关税费。

7、评估人员未取得房屋所有权证，仅取得商品房买卖合同（东房-20110130185），房屋买受人为王金香，本次评估仅对价值发表意见，不对产权发表意见。本次评估建筑面积为商品房买卖合同上约定的面积，如与房屋所有权证登记面积有差异，以房屋所有权证登记面积为准，相应调整评估值。

受条件所限评估人员未能进入房屋內部勘察。

未考虑房产过户产生的相关税费。

8、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2019年4月17日至2020年4月16日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

1. （四）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，需评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

## 十三、评估报告日

本资产评估报告提出日期为二〇一九年五月六日。 **十四、****评估机构和资产评估师签章**

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

河北华狮资产评估有限公司

二〇一九年五月六日

# 附件

1. 资产评估汇总表
2. 资产评估明细表
3. 委估资产照片复印件
4. 东光县人民法院鉴定委托书复印件
5. 资产评估师承诺函
6. 河北省财政厅关于原取得资产评估资格证书机构的备案公告复印件
7. 资产评估机构营业执照复印件
8. 资产评估师职业资格证书登记卡复印件