

定兴县人民法院关于定兴县鼎立巾帼小额贷款有限公司与梁振山、梁凤芹、赵霄鹏、韩义忠借款合同纠纷一案
资产评估报告书

恒裕评报字[2017-8A008]号

河北恒裕资产评估事务所有限公司

二〇一七年八月九日



目 录

一、目录	1
二、声明	2
三、资产评估报告书摘要	3
四、资产评估报告书正文	5
五、备查文件	14

声 明

1、本评估报告由声明、摘要、正文、附件组成，评估报告应整体使用。

2、在注册资产评估师认知的最大能力范围内，评估报告中陈述的事项是客观的、完整的和真实的。

3、本评估机构及注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见，评估报告中陈述的事项是客观的。

4、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，评估报告中的分析、判断和结论仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立，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。

5、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

6、我们对评估报告中的评估对象进行了现场勘查。

7、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

8、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。

9、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

10、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

11、提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项说明和使用限制。

定兴县人民法院拟核实资产项目 资产评估报告书

恒裕评报字[2017-8A008]号

摘 要

河北恒裕资产评估事务所有限公司接受定兴县人民法院的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、科学的原则,采用公认的资产评估方法,于2017年8月9日完成了为定兴县人民法院拟核实资产而涉及的资产评估工作,本所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查勘、市场调查,在此基础上,我们对委托评估的资产在评估基准日2017年7月4日所表现的市场价值做出了公允反映。

定兴县人民法院在评估基准日申报的资产评估后资产的总价值为695024元,人民币金额大写:陆拾玖万伍仟零贰拾肆元整。

本项目的评估结论有效期为壹年,即自2017年7月4日起至2018年7月3日止。本报告书的提出日期为2017年8月9日。

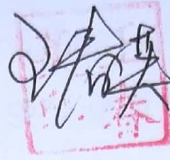
以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应认真阅读资产评估报告书正文。

本评估报告书仅供委托方及“资产评估业务约定书”中约定的评估报告其他使用者为本次评估目的参考使用和送交资产评估主管机关审查使用。我们只对评估结论本身符合职业规范要求负责,而不对报告使用者业务定价决策负责。

本评估报告书的使用权归委托方所有,除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外,未经许可,报告书的全部或部分内容不得向他人提供或公开,也不得见诸于任何公开媒体。

(此页无正文)

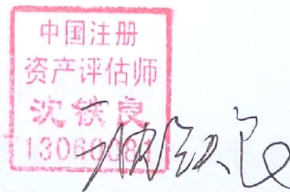
资产评估机构法定代表人：



中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



河北恒裕资产评估事务所有限公司

二〇一七年八月九日



定兴县人民法院拟核实资产项目 资产评估报告书

恒裕评报字[2017-8A008]号

河北恒裕资产评估事务所有限公司接受定兴县人民法院的委托(以下简称委托方),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,采用公认的资产评估方法,对定兴县人民法院拟用于核实而涉及的资产进行了评估。本所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查勘、市场调查,对委估的资产在2017年7月4日所表现的市场价值做出了公允反映。现将评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方、产权持有者及委托方以外的其他评估报告使用者:

(一) 委托方、产权持有者

委托方为:定兴县人民法院。

产权持有者为:梁凤芹。

(二) 委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为法律法规规定的其他评估报告使用者。同时在了了解资产价值目的实施的过程中,除委托方外,不排除其他相关方会阅读到本评估报告,但我们对其他相关方基于自身立场对本报告的理解不负任何责任。

二、评估目的:

为定兴县人民法院拟核实资产确定报评资产在评估基准日的公允价值。

三、评估对象和评估范围:

定兴县人民法院在评估基准日申报的固定资产。委估主要资产情况为定兴县人民法院受理的关于定兴县鼎立巾帼小额贷款有限公司与梁振山、梁凤芹、赵霄鹏、韩义忠借款合同纠纷一案涉及的梁凤芹名下的

位于高碑店市 107 国道东侧新凯家属楼的房产。

四、价值类型及其定义：

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

本报告所称评估价值，是指本评估机构对被评估资产在本报告所列明的评估原则、假设和前提条件下，依据本报告所述的评估依据、评估程序和评估方法，为本评估报告所列明的评估目的而做出的公允价值反映。

市场价值是指资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下，由自愿交易的买卖双方知情、谨慎、非强迫的情况下，最有可能实现的交换价值的估计数额。

通过对委托方确定的评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

五、评估基准日：

本项目资产评估的基准日为 2017 年 7 月 4 日。

此基准日是根据评估规范和定兴县人民法院的实际情况，同时遵循评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的原则和考虑完成评估工作的实际可能，由定兴县人民法院确定，并且与《资产评估业务约定书》中约定的评估基准日一致。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估的主要依据：

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）法律法规依据

1、原国家国有资产管理局国资办发（1996）23 号转发的《资产评估操作规范意见（试行）》。

2、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）。

（二）评估准则依据：

1、《资产评估准则-基本准则》（2004年5月1日）；

2、《资产评估职业道德准则-基本准则》（2004年5月1日）；

3、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；

4、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

5、《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协[2004]134号）；

6、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（2003年3月1日）；

7、中国资产评估协会中评协[2007]189号《关于印发〈资产评估准则-评估报告〉等7项资产评估准则的通知》（2007年11月28日）；

8、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（三）权属依据：

1、委托人提供的《司法鉴定委托书》；

2、房屋所有权证复印件；

3、其他参考资料。

（四）经济行为依据：

委托方与河北恒裕资产评估事务所有限公司签订的《司法鉴定委托书》。

（五）取价依据：

本次评估中，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、2008年《河北省建筑工程预算综合基价》、《河北省建筑安装、市政、装饰装修工程费率》；

2、《最新资产评估常用数据与参数手册》；

- 3、《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；
- 4、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
- 5、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153号）；
- 6、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
- 7、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
- 8、《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
- 9、2017年第3期《河北省工程建设造价信息》；
- 10、评估人员现场勘察及市场询价调查获取的资料；
- 11、其他资料。

七、评估方法：

按照《资产评估准则》和《资产评估操作规范意见（试行）》等评估法规规章的规定，评估方法一般有市场比较法、收益法和成本法等三种。

市场比较法是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过比较、分析从而确定估测被评估资产价值的一种评估方法。采用市场比较法必须具备以下前提条件：1、需要有一个充分发育活跃的市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；2、参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。

收益法是通过估算被评估资产在未来期间的预期收益并使用一定的折现率折成评估基准日的现值，以各收益期收益现值累加之和作为被评估资产价值的评估方法。其适用条件是：评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当期间取得一定收益；评估对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。

成本法即资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。具体是指将构成企业的各种要

素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的评估方法。

根据本次资产评估目的,结合被评估资产的特点和采用的资产评估价值类型,考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件,对住宅用途的房产采用市场法进行评估。

房产的评估:

市场法是将估价对象与在估价时点有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

1、比较案例选取

估价人员在广泛搜集房地产交易案例的基础上,遵循替代性原则,选取与估价对象相近地段、相同用途、交易情况类似,处于同一供求圈的交易实例 A、B、C 作为比较实例,求取估价对象房地产比准价格。

其中,比较项目包括:座落、地段等级、土地使用权类型、用途、结构、交易情况、交易时间、交易单价。

2、修正系数

①交易情况修正。

②交易时间修正。

③区域因素修正。其中包括:住宅集聚程度、土地使用程度、交通条件、公共服务配套、环境卫生、城市规划、基础设施、娱乐文化、自然灾害影响、街道条件。

④个别因素修正。

估价对象与可比实例在建筑规模、装修等级、设施完善以及使用功能等方面均有差异。

⑤修正系数汇总

3、根据修正系数求取估价对象的比准价格。

①住宅的比准价格。

②取平均值,得估价对象房地产平均比准单价。

土地使用权评估：

市场比较法是指根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产，参照交易情况、期日、使用年期、区域及个别因素等进行比较，并对类似地产的成交价格适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

八、评估程序实施过程和情况：

(一) 接受委托

- 1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估范围和评估对象、评估基准日等评估业务基本事项；
- 2、进行项目风险评价，同意接受委托；
- 3、与委托方签订资产评估业务约定书；
- 4、制定评估工作计划；
- 5、项目组人员进行业务培训。

(二) 指导企业填报资产评估申报表。

指导企业按照中国资产评估协会 2011《资产评估新准则》规定的资产清查评估明细表格式逐项将纳入资产评估范围的资产进行填报。

(三) 现场调查、收集评估资料

评估人员进入现场后，首先指导企业对纳入评估范围的资产进行申报和全面的清查核实工作，并收集准备评估所需资料，检查核实资产与验证资料等工作。在企业对纳入评估范围的资产进行了全面清查盘点的基础上，评估人员根据企业提供的委估固定资产清查评估明细表进行现场清查核实和勘察鉴定，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对企业提供的资料进行验证。现简要说明如下：

根据企业提供的固定资产清查评估明细表，通过对有关的权属证明材料的审查核实，对其权属予以必要的关注；组织专业技术人员进行现场勘查和核实，评估人员通过现场勘察了解房屋建筑物使用情况、维修保养等情况，并进行详细的现场勘察和鉴定。

（四）整理评估资料

对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真的过程。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，将评估资料进行归纳整理。

（五）评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，进行市场调研和询价等程序，按照前述的资产评估方法对各类资产进行评定估算：

1、分项对委估资产进行分析、计算和评定估算，编制各项资产评估说明，然后将各项结果进行汇总，得出评估结果。

2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评的情况，考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项。

3、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类工作底稿。

（六）编制和提交评估报告

1、撰写资产评估报告、评估说明、资产评估明细表初稿，并进行评估机构内部三级审核。

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通。

3、向委托方提交资产评估报告。

九、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、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4、评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑经营方式改变可能会发生的生产经营变化。

5、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。

6、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

7、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

8、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：

本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法对定兴县人民法院申报评估的固定资产、无形资产进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，经评定估算，定兴县人民法院委估的资产在评估基准日2017年7月4日的评估结论如下：

定兴县人民法院在评估基准日申报的固定资产评估后资产的总价值为695024元，人民币金额大写：陆拾玖万伍仟零贰拾肆元整。评估结论详细情况见后附房产评估明细表。

十一、特别事项说明：

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试，评估的范围内的房产已办理房屋所有权证，面积由房屋所有权证记载的面积确定，对于因该资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

3、本评估机构和参与本次评估的工作人员与委托方之间无任何利害关系。

4、本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在持续使用，以及在评估基准日外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允价值参考。

5、本报告所涉及的有关法律证明文件以及相关数据资料由委托方

提供，其真实性、可靠性和合法性由委托方负责，并承担相应的法律责任。对因委托方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。

6、对委估项目存在的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责任。

7、在评估基准日后的有效期以内，若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

8、由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

由于上述事项的存在，可能会对评估结果造成影响，其影响程度我们无法预计。评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑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持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

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。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

3、未征得出具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、评估报告的使用有效期：本项目的评估结论有效期为壹年，即2017年7月4日至2018年7月3日。超过壹年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日期：

本评估报告于2017年8月9日正式提出。

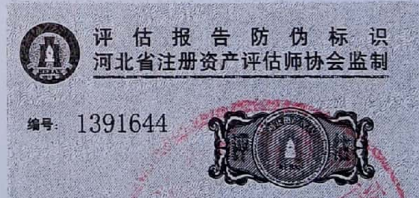
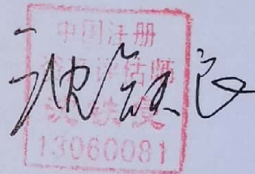
评估机构法定代表人：



中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



河北恒裕资产评估事务所有限公司

二〇一七年八月九日

固定资产-房屋建筑物清查评估明细表

委托评估单位：定兴县人民法院

人民币元

编号	产权人	房产坐落	房产证号	名称	结构	所在层数	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (元)	备注
1	梁凤芹	高碑店市107国道东侧新凯家属楼	高碑店市房权证107国道东字第9801119号	住宅	砖混	3	114.88	6050.00	695024	
小计									695024	

资产占有方：梁凤芹

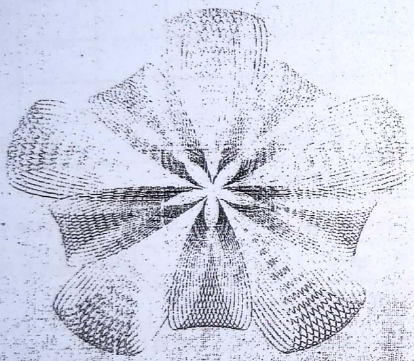
填表日期：

评估人员



高碑店房地产权证 107号地字第 0301119号

档案号 SG2004 010 9801119



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有者的合法权益，对所有者申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关(盖章)
法人代表(盖章)



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 13044

房屋坐落：青浦区白鹤镇东坝新村家属楼

丘(地)号 010 产别 私产

房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
		楼房		砖混	6	3	114.88

共有人 等0 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

土地证号 使用面积(平方米) 0.00

权属性质 国有 使用年限 年 月 日至 年 月 日

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期

产权处负责人(签章):

填发单位 (盖章):
填发日期: 2001 08 03 日

0000010