

河北省高碑店市人民法院拟核实资产项目 资产评估报告书

恒裕评报字[2018-8A034]号

河北恒裕资产评估事务所有限公司

二〇一八年八月二十三日



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、 资产评估报告附件	15

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 and 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未进行现场勘查。

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。

河北省高碑店市人民法院委托的关于申请人 王海军因借款合同纠纷一案 资产评估报告书

恒裕评报字[2018-8A034]号

摘 要

河北恒裕资产评估事务所有限公司接受河北省高碑店市人民法院的委托，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2018年08月23日完成了对河北省高碑店市人民法院委托的资产进行的评估工作，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2018年08月10日所表现的市场价值做出了公允反映。

经评定估算，河北省高碑店市人民法院委估资产在2018年08月10日评估基准日的评估值为89.02万元，人民币大写为捌拾玖万零贰佰元整(评估结果详见评估明细表)。

本项目的评估结论有效期为壹年，即自2018年08月10日起至2019年08月09日止。本报告书的提出日期为2018年08月23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解释评估结论，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
二〇一八年八月二十三日



河北省高碑店市人民法院委托的关于申请人 王海军因借款合同纠纷一案 资产评估报告书

恒裕评报字[2018-8A034]号

河北恒裕资产评估事务所有限公司接受河北省高碑店市人民法院的委托(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,对河北省高碑店市人民法院委托的资产进行了评估。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市场调查,对委估的资产在2018年08月10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:

委托方为河北省高碑店市人民法院。

产权持有者为张玺麟。

(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:

为委托方确定报评资产在评估基准日的公允价值提供参考。

三、评估对象和评估范围:

评估范围为河北省高碑店市人民法院审理的关于申请人王海军因借款合同纠纷一案涉及的不动产,截止评估基准日2018年08月10日,申报评估的资产为固定资产-不动产,详见资产评估明细表。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

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：

本项目资产评估基准日是2018年08月10日。

此基准日是根据评估规范和河北省高碑店市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，由河北省高碑店市人民法院与评估公司商定，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、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部令第65号）；

2、《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第二十一次会议通过）；

3、其它相关的法律法规文件。

(二) 评估准则依据:

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财资[2017]43号);
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号);
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31号);
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号);
- 7、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 10、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);

(三) 权属依据:

1、委托方提供的《不动产登记查询证明》《销售不动产统一发票记账联》等;

2、其他参考资料;

(四) 经济行为依据:

委托方出具的《河北省高碑店市人民法院司法鉴定委托书》

(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:

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、《全国资产评估价格信息》;
- 2、《2018年最新资产评估常用资料与参数手册》;
- 3、评估人员查询的市场价格信息等;
- 4、被评估单位提供的其它评估相关资料。

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。

成本法也称重置成本法，是从待评估资产在评估基准日的复原重置成本或更新重置成本中扣减其各项价值损耗，确定资产价值的方法。

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，本次我们采用市场法、收益法作为主要的评估方法。

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）收集评估资料

收集委托方提供的资料。

（三）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。

（四）评定估算、形成评估结论

评估人员对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。

（五）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、现状利用假设

所谓现状利用假设是指一项资产按照其目前的利用状态及利用方

式对其价值进行评估。当然，现状利用方式可能不是最佳使用方式。

(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、本次评估假设委托方及产权持有者提供的基础资料真实、准确、完整；

3、评估范围仅以委托方提供的评估申报表为准，未考虑委托方及产权持有者提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

4、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河北省高碑店市人民法院申报评估的资产进行了评估。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，河北省高碑店市人民法院委估资产在 2018 年 08 月 10 日评估基准日的评估值合计 89.02 万元，人民币大写为捌拾玖万零贰佰元整（评估结果详见评估明细表）。

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，依赖于委托方及产权持有者提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及产权持有者提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件，有关法律文件的真实合法为前提。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、本次评估范围及采用的由委托方提供的资料，由委托方对其提供资料的真实性、完整性负责，本评估机构及注册资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

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；当评估方法为市场法、收益法时，应按实际额进行调整；若资产价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

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、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2018年08月10日至2019年08月09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2018年08月23日正式提出。

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

二〇一八年八月二十三日



备查文件

- 1、评估明细表
- 2、河北省高碑店市人民法院司法鉴定委托书复印件
- 3、资产评估机构及注册资产评估师承诺函
- 4、资产评估资格证书复印件
- 5、资产评估机构营业执照复印件
- 6、评估人员资格证书复印件
- 7、产权资料复印件
- 8、估价对象部分照片复印件

高碑店法院评估汇总表

序号	产权人	坐落	楼层	用途	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	张玺麟	市和平路37号微生物研究所住宅楼	4/5	住宅	146.23	6088	89.02



高碑店市人民法院

司法鉴定委托书

案号2018-934号

河北恒裕资产评估事务所有限公司：

根据《中华人民共和国刑事诉讼法》、《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国行政诉讼法》和最高人民法院《人民法院司法鉴定工作暂行规定》之规定，关于被^{鉴定}人王海军因借款合同_{纠纷}一案，根据案情特委托贵处行对涉案房产予以评估鉴定。

二〇一八年八月十日

付：

资产评估机构及注册资产评估师承诺函


河北省高碑店市人民法院：

受贵单位的委托，我们对各单位因核实资产事宜所涉及的固定资产——不动产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、 对涉及评估的各类资产进行了合理的抽查、核实；
- 3、 评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、 影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、 资产评估价值公允、准确；
- 6、 评估工作未受任何人为干预并独立进行。

注册资产评估师签字：





注册评估师执业机构（公章）



2018年08月23日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：沈铁良

性别：男

登记编号：13060081

单位名称：河北恒裕资产评估事务
所有限公司



初次登记时间：2006-12-20

年检信息：通过 (2017-04-27)

(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：



打印时间：2018年2月24日

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.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王春英

性别：女

登记编号：13050025

单位名称：河北恒裕资产评估事务
所有限公司



初次登记时间：2005-03-03

年检信息：通过 (2017-04-27)

(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

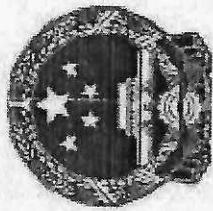
本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年2月24日

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.cas.org.cn>



资产评估机构综合评价等级证书

河北恒裕资产评估事务所有限公司

2017 年度综合评价 A 级机构

河北省注册资产评估师协会

2018 年 4 月 3 日



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91130602694667669N

名称 河北恒裕资产评估事务所有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 保定市朝阳北大街1898号电谷源盛商务大厦C座27层
 2713室
 法定代表人 王春英
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2009年09月10日
 营业期限 2009年09月10日 至 2029年09月09日
 经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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)



企业应当于每年1月1日至6月30日,通过企业信用信息公示系统向工商部门报送上一年度报告,并向社会公示,自行公示信息自形成之日起20个工作日内通过河北省市场主体信用信息公示系统向社会公示

登记机关

2017



年 月 日

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

河北省财政厅文件

冀财资〔2018〕24号

河北省财政厅 关于已交回资产评估资格证书的机构备案 的公告（2018年第二批）



根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，原取得资产评估资格证书的下列资产评估机构，符合《中华人民共和国资产评估法》第十五条规定条件，其持有的原资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、河北华昊资产评估有限责任公司

- 2、河北大信资产评估有限公司
- 3、唐山永大资产评估有限公司
- 4、唐山中惠资产评估有限公司
- 5、沧州骅源资产评估有限公司
- 6、唐山永信资产评估有限公司
- 7、任丘市佳城资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 8、河北金益德资产评估事务所
- 9、廊坊市正衡资产评估有限公司
- 10、河北昌泰资产评估事务所（普通合伙）
- 11、保定博友资产评估有限公司
- 12、廊坊市中泰诚资产评估有限公司
- 13、唐山中信德资产评估有限公司
- 14、唐山明正资产评估有限公司
- 15、唐山天勤资产评估有限公司
- 16、承德行远资产评估事务所（普通合伙）
- 17、秦皇岛星日阳资产评估有限责任公司
- 18、承德燕峰资产评估有限公司
- 19、张家口信德资产评估有限公司
- 20、河北德鸿资产评估有限公司
- 21、河北正平资产评估有限公司

- 22、河北广厚资产评估有限公司
- 23、邢台欣源资产评估有限公司
- 24、廊坊市华信达资产评估有限公司
- 25、河北卓勤资产评估有限责任公司
- 26、河北宏信资产评估有限公司
- 27、廊坊市益华资产评估事务所有限公司
- 28、邢台华欣资产评估有限责任公司
- 29、河北中鑫资产评估有限公司
- 30、河北金正资产评估有限责任公司
- 31、衡水中则资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 32、河北中智信资产评估有限公司
- 33、河北天华资产评估有限责任公司
- 34、石家庄正元资产评估有限公司
- 35、河北中君汇资产评估有限公司
- 36、河北华宏益诚资产评估有限公司
- 37、河北大华资产评估有限公司
- 38、河北翔圣资产评估有限公司
- 39、河北中源厚德资产评估有限公司
- 40、河北财瑞资产评估有限公司
- 41、河北恒裕资产评估事务所有限公司

- 42、保定东方资产评估有限公司
- 43、廊坊市诚泰资产评估有限公司
- 44、廊坊市衡达资产评估有限公司
- 45、保定大雁资产评估有限公司
- 46、保定华鹏资产评估有限公司
- 47、衡水正誉资产评估有限公司
- 48、承德方兴资产评估有限责任公司
- 49、河北岳诚资产评估有限公司
- 50、河北世诚资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

河北省财政厅办公室

2018年2月8日印发