

保定市满城区人民法院
拟核实资产市场价值项目资产评估报告

恒裕评报字[2020]第 6A021-2 号

河北恒裕资产评估事务所有限公司

2020年7月6日

目 录

第一部分 声明.....	2
第二部分 资产评估报告摘要.....	4
第三部分 资产评估报告正文.....	6
一、 委托人、产权人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	6
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型.....	6
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	11
十、 评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、资产评估报告使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	15
第四部分 资产评估报告附件.....	16

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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权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。

七、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。

八、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资产的法律权属资料进行了查验。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不

负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

十二、按现行规定，资产评估报告结论的有效使用期限为一年，即自资产评估报告提出日 2020 年 6 月 12 日起至 2021 年 6 月 11 日止，资产评估报告使用者应当根据资产评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告的使用期限。本资产评估报告有效期内，若纳入资产评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托方在资产实际作价交易时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托方应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请资产评估机构重新确定评估值。

保定市满城区人民法院拟核实资产市场价值项目

资产评估报告

摘 要

恒裕评报字[2020]第 6A021-2 号

保定市满城区人民法院：

河北恒裕资产评估事务所有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对保定市满城区人民法院拟核实资产市场价值项目在 2020 年 6 月 12 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、经济行为：根据《保定市满城区人民法院委托书》，为保定市满城区人民法院受理的关于被鉴定人李战彪因没收财产一案，特委托河北恒裕资产评估事务所有限公司对涉及的不动产-房地产的市场价值进行评估。

二、评估目的：为保定市满城区人民法院核实资产项目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：不动产-房地产。

四、评估范围：保定市满城区人民法院申报的不动产-房地产，以保定市满城区人民法院提供的资料为准。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：评估基准日为2020年6月12日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：本次评估采用市场法。在依据实际状况充分、全面分析后，最终以市场法测算地价，然后将两种方法测算结果分别进行综合分析调整，从而得到估价对象评估结果作为评估报告使用结果。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，经评定估算，资产的价值为 57956329 元，人民币大写金额：伍仟柒佰玖拾伍万陆仟叁佰贰拾玖元整。评估结果详见后附评估明细表。

九、特别事项：

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算,但该事项确实可能影响评估结论,提请本评估报告使用人对此应特别关注:

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估所涉及的资料由保定市满城区人民法院提供,未引用其他机构出具的报告。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

保定市满城区人民法院纳入评估范围的资产,本次评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷,与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等,导致实物资产的现场勘查评估程序受到限制。

(四) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据保定市满城区人民法院的承诺,自评估基准日至评估报告出具日,不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(五) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据保定市满城区人民法院的承诺,确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

十、评估结论的使用有效期:根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告”,本评估结论的使用有效期为自评估报告提出日起一年,即从2020年6月12日起至2021年6月11日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化,保定市满城区人民法院应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日:本评估报告正式提出日期为2020年7月6日,为评估结论形成的日期。

本摘要内容摘自资产评估报告,是资产评估报告正文的重要组成部分。欲了解本项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告全文。

保定市满城区人民法院拟核实资产市场价值项目 资产评估报告正文

恒裕评报字[2020]第 6A021-2 号

保定市满城区人民法院：

河北恒裕资产评估事务所有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对保定市满城区人民法院拟核实资产事宜涉及的不动产-房地产在2020年6月12日的市场价值进行了评估。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）本次评估业务的委托人保定市满城区人民法院。

（二）其他评估报告使用人

委托人以外的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

本项目的评估目的是为保定市满城区人民法院核实资产项目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

本次资产评估对象：于评估基准日保定市满城区人民法院申报的不动产-房地产

本次资产评估范围：保定市满城区人民法院拟核实资产市场价值项目所涉及的不动产-房地产。评估范围和对象的真实性、合法性、完整性由委托人及产权人有方负责，并承担一切与之相关的法律责任。

纳入本次评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致，且符合国家有关法律法規的规定，其真实性与准确性由委托方负责。

四、价值类型

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

（二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指资产占有方的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、 评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之约定，本项目资产评估基准日为2020年6月12日。

（二）评估基准日的确定，是委托人根据以下具体情况择定的：

1. 该评估基准日与委托方提供资料的时间一致。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率	一年以内(含一年)	4.35%/年
	一至五年(含五年)	4.75%/年
	5年以上	4.90%/年

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，评估准则和指导意见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）经济行为依据

- 1、保定市满城区人民法院出具的委托书

（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日中华人民共和国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修订）；
3. 《中华人民共和国物权法》（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. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第28号公布）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第72号公布）；
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布）；
7. 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）；
8. 《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）及其实施条例；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016年修订版）；
10. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
11. 《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标[2016]4号）；

12. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；

13. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（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—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 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[2018]37 号）；

7. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

10. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部2014年颁布）。

（四）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、中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》；

4. 国家宏观、行业统计分析资料。

（五）其他参考依据

1. 委托人出具的委托书；

2. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的数据，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

3. 委托方提供的其他有关资料。

七、 评估方法

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1、市场法

市场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算资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动

2、收益法

收益法是指通过测算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，确定被评估资产价格的资产评估方法。收益法利用投资回报和收益折现等技术手段，把评估对象的预期产出能力和获利能力作为评估标的来估测评估对象的价值。企业价值评估时收益法适用的前提条件：

- (1) 具有持续的盈利能力；
- (2) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币计量；
- (4) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法是求取估价对象在估价时点时的重新购置成本，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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作为主要的评估方法。

市场法以替代原理为理论基础，是在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

八、 评估程序实施过程和情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，于2020年7月6日出具资产评估报告。

（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、委托方出具的委托书；
- 4、制定评估工作计划；
- 5、项目组人员进行业务培训。

（二）现场调查、收集评估资料

根据委托人提供的保定市满城区人民法院委托书中确定的评估范围，通过对有关的材料的审查核实，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资产的使用情况。

（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）评估汇总阶段

1. 对初步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；
2. 撰写评估报告；
3. 进行三级复核，补充、修改评估报告。

（五）提交评估报告阶段

将评估报告初稿提交委托方等有关人员讨论，协商有关问题。对评估报告再补充、修改，在此基础上产生评估报告正式报告，提交委托方。

九、 评估假设

由于企业和资产所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素,必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断,充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的:

(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,评估专业人员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。(市场价值类型适用此假设)

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。

(二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提;

2. 无重大变化假设:是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化,利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化;

3. 无不利影响假设:是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权人所有的待估资产造成重大不利影响。

4. 方向一致假设:是假定委托评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前方向保持一致,不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设:是假定委托评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 数据真实假设:是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真

实可靠。产权人和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 无通胀影响假设：是假定以货币计量的经营业务或服务不存在通胀因素的影响。

8. 发票合规假设：是假定委托评估单位为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且委托评估单位所在地税务机关允许其购置设备的进项税可抵扣。

9. 评估范围仅以保定市满城区人民法院提供的委托书为准，未考虑保定市满城区人民法院提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、 评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，经评定估算，资产的价值为 57956329 元，人民币大写金额：伍仟柒佰玖拾伍万陆仟叁佰贰拾玖元整。评估结果详见后附评估明细表。

评估结论的分析与确定：

评估人员分析认为：采用市场法得出的评估结论，比较真实客观地反映出保定市满城区人民法院纳入评估范围内所有资产的真实状况，评估结论与资产的实际状况相符。因此，本次评估选用市场法的评估值作为评估结论，比较符合评估对象的特征并有效地服务于此次业务所委托的评估目的。

通过上述分析，评估师确定保定市满城区人民法院的委估资产--资产的市场价值为人民币 57956329 元，人民币大写金额：伍仟柒佰玖拾伍万陆仟叁佰贰拾玖元整。

十一、 特别事项说明

特别事项：

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估所涉及的资料由保定市满城区人民法院提供，未引用其他机构出具的报告。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

保定市满城区人民法院纳入评估范围的资产，本次评估是以产权权属明确不存在纠纷

的前提进行的。如由此引起法律纠纷，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查评估程序受到限制。

（四）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据保定市满城区人民法院的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据保定市满城区人民法院的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（六）评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估报告提出日起一年，即从2020年6月12日起至2021年6月11日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，保定市满城区人民法院应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

（七）资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为2020年7月6日，为评估结论形成的日期。

上述有关事项，将会对评估值产生影响，评估人员特提请委托方及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用人使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、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；

（四）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。

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，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。

（六）本评估结论是在以2020年6月12日为评估基准日时，对保定市满城区人民法院委估资产--资产市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（七）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估报告提出日起一年，即从2020年6月12日起至2021年6月11日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，保定市满城区人民法院应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本资产评估报告报告日2020年7月6日，为评估结论形成的日期。

资产评估师：

资产评估师：

评估助理：

资产评估机构：河北恒裕资产评估事务所有限公司

二〇二〇年七月六日

资产评估报告附件

1. 评估明细表
2. 委托书
3. 资产评估师承诺函
4. 评估机构资格证书复印件
5. 签字资产评估师资格证书复印件
6. 评估机构营业执照复印件
7. 其它相关资料

资产评估师承诺函

保定市满城区人民法院:

受贵公司委托，我们对保定市满城区人民法院拟核实资产事宜涉及的不动产-房地产的市场价值以 2020 年 6 月 12 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

资产评估师：

资产评估师：

河北恒裕资产评估事务所有限公司

2020 年 7 月 6 日