

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告



衡水市桃城区人民法院
拟处置杨书香拥有的商业楼项目
资产评估报告

衡正评报字（2020）第 0120 号

衡水正财资产评估有限公司

二〇二〇年十一月二十三日

衡水市桃城区人民法院 拟处置杨书香拥有的商业楼项目

目 录

资产评估报告书摘要

资产评估报告书声明

资产评估报告书（正文）

绪言

一、委托人及其他资产评估报告使用人

二、评估目的

三、评估对象和评估范围

四、价值类型

五、评估基准日

六、评估依据

七、评估方法

八、评估程序实施过程 and 情况

九、评估假设

十、评估结论

十一、特别事项说明

十二、评估报告使用限制说明

十三、评估报告日

十四、资产评估专业人员和资产评估机构印章

附 件

声 明

1、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。

2、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专业人员不承担责任。

3、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。

4、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，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

5、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

6、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

7、其他需要声明的内容。

衡水市桃城区人民法院
拟处置杨书香拥有的商业楼项目
评估报告摘要

衡正评报字[2020]第 0120 号

重要提示

以下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。

衡水正财资产评估有限公司接受衡水市桃城区人民法院的委托，根据国家关于资产评估有关规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照国际公认的资产评估方法，根据委托方拟处置资产为目的，采用市场价值类型对委托评估的杨书香名下的资产进行了实地勘察与核对，并做了必要的市场调查与询证，履行了公认的其他必要评估程序。据此，我们对委托方申报的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，为衡水市桃城区人民法院拟处置资产提供价值参考。现将资产评估结果报告如下：

经评估，截止评估基准日 2020 年 11 月 17 日，委估的资产（商业楼）的评估价值为 8,135,000.00 元（包含土地使用权价值）。人民币大写：捌佰壹拾叁万伍仟元整。

本报告只能用于载明的评估目的和用途，且只能载明的评估报告使用者使用。未征得本评估机构同意，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。

本报告评估结论的有效期为一年，（即从评估基准日 2020 年 11 月 17 日至 2021 年 11 月 16 日止），超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告提交日期：2020 年 11 月 23 日

衡水市桃城区人民法院 拟处置杨书香拥有的商业楼项目 资产评估报告

衡正评报字[2020]第 0120 号

衡水正财资产评估有限公司接受衡水市桃城区人民法院的委托，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，对委托方拟处置杨书香拥有的资产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序和方法对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委托评估资产在 2020 年 11 月 17 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人：

委托人：河北省衡水市桃城区人民法院。

桃城区人民法院受理的申请执行人河北衡水农村商业银行股份有限公司红旗支行与被执行人刘俊萍、杨书香金融借款合同纠纷一案，我公司根据衡水市桃城区人民法院（2020）冀 1102 委评字第 20 号评估委托书，对杨书香拥有的商业楼进行评估。

二、评估目的：

为委托方拟处置杨书香拥有的商业楼为目的提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：

纳入此次评估范围的为衡水市桃城区人民法院委评的位于衡水市桃城区人民路人民桥西侧路北 20 号的商业楼，房屋所有权人：杨书香，共有情况：单独所有，三层钢混结构，证载建筑面积 813.50 平方米，不动产权证号：冀（2017）衡水市不动产权第 0025314 号；宗地面积 964.00 平方米，地类用途：综合用地，使用权类型：出让，使用期限：2051 年 05 月 11 日止。

经现场勘查，委估商业楼现为对外租赁状态，临人民路一层为水族馆及便利店

(水族馆及便利店封门头)、临滨河路一层为果蔬店、临西侧小路一层为便利店(与临人民路便利店为一家);二至三层为宾馆,楼内步行梯一个,地面地砖,内墙涂料,套装木门。

此次评估的资产范围与委托方申报范围一致。

四、价值类型:

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

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。

市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标在特定投资者或某一类投资者所具有的价值估计数额。

在用价值是指评估对象作为企业组成部分或要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业的贡献的价值估计数额。

清算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。

残余价值是指机器设备、房屋建筑物或其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

本报告所指评估价值为“市场价值”,是指假定在充分发达的公开市场条件下,资产交易双方在交易地位平等、交易双方在充分了解资产相关市场信息、交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。

为最大维护申请执行人、被执行人的权益,在本次评估中评估专业人员选取市场价值类型。

五、评估基准日:

本项目资产评估基准日是2020年11月17日,该日期为现场勘验日,一切取价均为基准日有效的价格标准。

六、评估依据：

（一）法律依据：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国拍卖法》；
- 4、《中华人民共和国民事诉讼法》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日）；
- 8、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
- 9、《最高人民法院关于人民法院确定资产处置参考价若干问题的规定》法释（2018）15号；
- 10、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》法释（2011）21号；
- 11、《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273号；
- 12、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》；
- 13、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
- 14、《关于进一步规范、执行评估、拍卖工作的指导意见》。

（二）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【2017】31号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2017】32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）。

（三）行为依据：

- 1、衡水市桃城区人民法院出具的（2020）冀1102委评字第20号《评估委托书》；
- 2、河北省衡水市桃城区人民法院出具的（2020）冀1102执3244号《执行裁定书》。

（四）权属依据：

不动产权证复印件。

（五）取价依据：

- 1、评估人员市场调查资料；
- 2、其他与评估相关的资料。

（六）其他参考资料：

- 1、现场勘查照片复印件；
- 2、其他与评估相关的资料。

七、评估方法：

根据资产评估准则，资产评估的方法主要有市场法、成本法、收益法。根据本次评估目的、选取的价值类型以及结合评估对象的特点，本次评估对象为商业楼，周围交易市场较活跃，因而采用市场法进行评估。

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及估算资产价值的各种评估技术方法的总称。

八、评估程序实施过程和情况：

衡水正财资产评估有限公司接受委托，对衡水市桃城区人民法院委托评估的资产进行评估，评估基准日为2020年11月17日。整个评估工作分为四个阶段：

1、前期准备工作

接受委托方根据评估工作需要，首先制定资产评估工作计划及方案，确定评估

目的和评估对象，选定评估基准日，协助委托方进行资产申报工作，同时收集资产评估所需的各种文件资料。

2、现场评估

根据此次资产评估目的以及待评估特点，并依据资产评估的有关原则和规定，评估人员对评估范围内的资产进行了权属核查和评估，具体方法如下：

听取委托方对涉及评估目的经济行为的有关介绍，听取委托方及相关当事方对评估资产历史和现状的介绍；对委托方查封的房产进行复核和鉴别。向相关人员了解资产状况；根据资产的实际状况和特点，确定适宜的评估方法。

3、进行市场调研、询价及计算工作

搜集各项资产的相关市场价格数据，分析各种数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素进行相关调整，以掌握的资料为基础对各项待评估资产进行价值测算。

4、评估汇总、分析及提交正式报告

根据对委估资产的初步评估结果，在核实确认评估报告具体资产项目评估结果准确合理，评估对象没有重复和遗漏的基础上，进行资产评估报告的分析工作，并将评估结果进行调整、修改和完善，分析评估结果，确定评估结论，撰写资产评估报告书。本公司内部履行复核程序后向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设：

- 1、假设委估资产真实存在；
- 2、假设委估资产权属清晰、无争议；
- 3、假设衡水市桃城区人民法院提供的数量、情况等重要方面基本一致；
- 4、假设委估资产所处的市场状况没有重大变化；
- 5、假设国家宏观经济政策及行业的基本政策无重大变化。

十、评估结论：

经评估，截止评估基准日 2020 年 11 月 17 日，委估的资产（商业楼）的评估价

值为 8,135,000.00 元(包含土地使用权价值)。人民币大写:捌佰壹拾叁万伍仟元整。

(详细情况见评估明细表)

十一、特别事项说明:

1、本评估报告系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出,评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下,以及委托方和产权持有者所提供的所有原始文件都真实与合法的条件下成立。

2、评估基准日后、评估报告有效期内,资产数量或质量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

3、委托方存在的可能影响资产评估价值的有关事项,在委托评估时未作特殊说明且在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,评估机构及人员不承担相关责任。

4、本次评估商业楼时,建筑面积以委托方提供的《不动产权证》证载面积为准,经向产权人了解,委估商业楼占地四至为:西至围墙、东至滨河路中心线、南至人民路非机动车道南侧、北至公共通道中心线。

5、委估商业楼楼后西北角建有供热公司的换热站一处,该换热站部分建筑面积座落于该宗土地使用权上。

6、本评估机构执行资产评估业务的目的是对评估资产进行估算并发表专业意见;评估结论仅作为资产处置的价值参考或拍卖底价,评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

以上几点提醒报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明:

1、本评估报告只能用于衡水市桃城区人民法院拟处置杨书香拥有的商业楼为目的的前提下使用。

2、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专业人员不承担责任。

3、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。

4、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的可实现价格，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。

十三、评估报告日：

本评估报告于二〇二〇年十一月二十三日出具，评估报告日是注册资产评估师专业意见形成日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章：

签字：


资产评估师
于红兵
3000536


资产评估师
郑国建
13000534

衡水正财资产评估有限公司（章）



评估报告附件

- 1、资产评估明细表
- 2、衡水市桃城区人民法院出具的（2020）冀 1102 委评字第 20 号《评估委托书》
- 3、河北省衡水市桃城区人民法院出具的（2020）冀 1102 执 3244 号《执行裁定书》复印件
- 4、不动产权证复印件
- 5、现场勘查照片复印件
- 6、评估机构营业执照复印件
- 7、资产评估机构资格证书复印件
- 8、注册资产评估师资格证书复印件

固定资产——房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2020年04月28日

表5-1-1
金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	产权人	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元 / m ²)	备注	
								原值	净值	原值	成新率%				净值
1	冀(2017)衡水市不动产权第0025314号	商业楼	杨书香	钢混		m ²	813.50					8,135,000.00	10000	包含土地使用 权价值	
							合 计								8,135,000.00

衡水市桃城区人民法院 评估委托书

(2020)冀 1102 委评字第 20 号

衡水正财资产评估有限公司:

我院受理的申请执行人河北衡水农村商业银行股份有限公司红旗支行申请执行被执行人刘俊萍、杨书香金融借款合同纠纷一案,根据申请人的申请及案件执行需要,现需对被执行人杨书香名下位于衡水市桃城区人民路人民桥西侧路北 20 号楼一至三层证号为冀(2017)衡水市不动产权第 025314 号房产进行价格评估。依据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》的有关规定,经随机抽取,由贵公司负责此次评估工作。评估标的以法院提供的相关资料和现场勘验为准。评估基准日以实际勘验日为准(评估期限 30 日)。要求评估结论客观、公正。

二〇二〇年十一月十四日



河北省衡水市桃城区人民法院

执行裁定书

(2020)冀1102执3244号

申请执行人河北衡水农村商业银行股份有限公司红旗支行，住所地河北省衡水市桃城区衡水市红旗大街576号。

法定代表人：徐建军。

被执行人刘俊萍，女，汉族，1961年2月27日出生，住所地河北省衡水市桃城区人民东路829号。

被执行人杨书香，男，汉族，1960年2月6日出生，住所地河北省衡水市桃城区人民东路829号。

本院依据已经发生法律效力(2020)冀1102民初4757号民事调解书，向被执行人刘俊萍、杨书香发出执行通知书，责令被执行人履行调解书确定的义务，即被执行人应偿还申请执行人借款本金4999745.7元、利息204936.61元(计算至2020年8月19日，以后另计)，承担案件受理费24116元、保全费5000元、本案执行费52397元，上述合计5286195.31元，但被执行人至今未履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条、第二百五十三条规定，裁定如下：

一、冻结、划拨被执行人刘俊萍、杨书香名下银行存款5286195.31元。

二、如被执行人银行账户存款不足本裁定第一项数额，则扣留、提取被执行人应得收益或查封、扣押其相当价值的财产。

对不动产、动产、银行存款的查封期限分别为三年、二年、一年，查封期限届满前15日内申请执行人书面向本院申请续封。

本裁定送达后立即生效。

本件与原本核对无异

审判员 刘迎坤
二〇二〇年十一月十二日
书记员 孙静



衡水市桃城区人民法院 协助执行通知书

(2020)冀1102民初475号

刘书奇

关于 刘书奇

一案，我院

作出的(2020)冀1102民初475号民事裁定书已经发生法律效力。因案件需要。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条的规定，请协助执行下列项目：

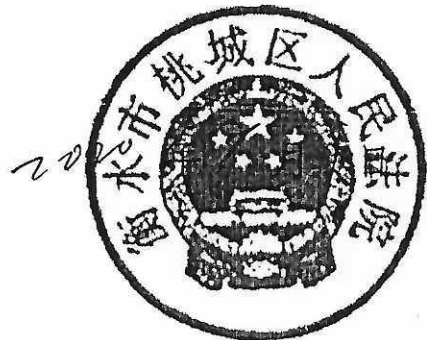
一、查封刘书奇名下位于人民路人民街西侧路北205号

①一层三层的房屋。结合(2017)冀1102民初123号0025314号

二、查封期限2020年9月1日至2023年9月3日

三、

附：民事裁定书一份。



53272777317

号

衡阳市 不动产权第 0025314

籍(2017)

附 记

原房屋所有权证发证日期2009年02月17日
国有土地使用证发证日期2001年5月23日

2017.7.18

2017.7.18

2019年2月15日

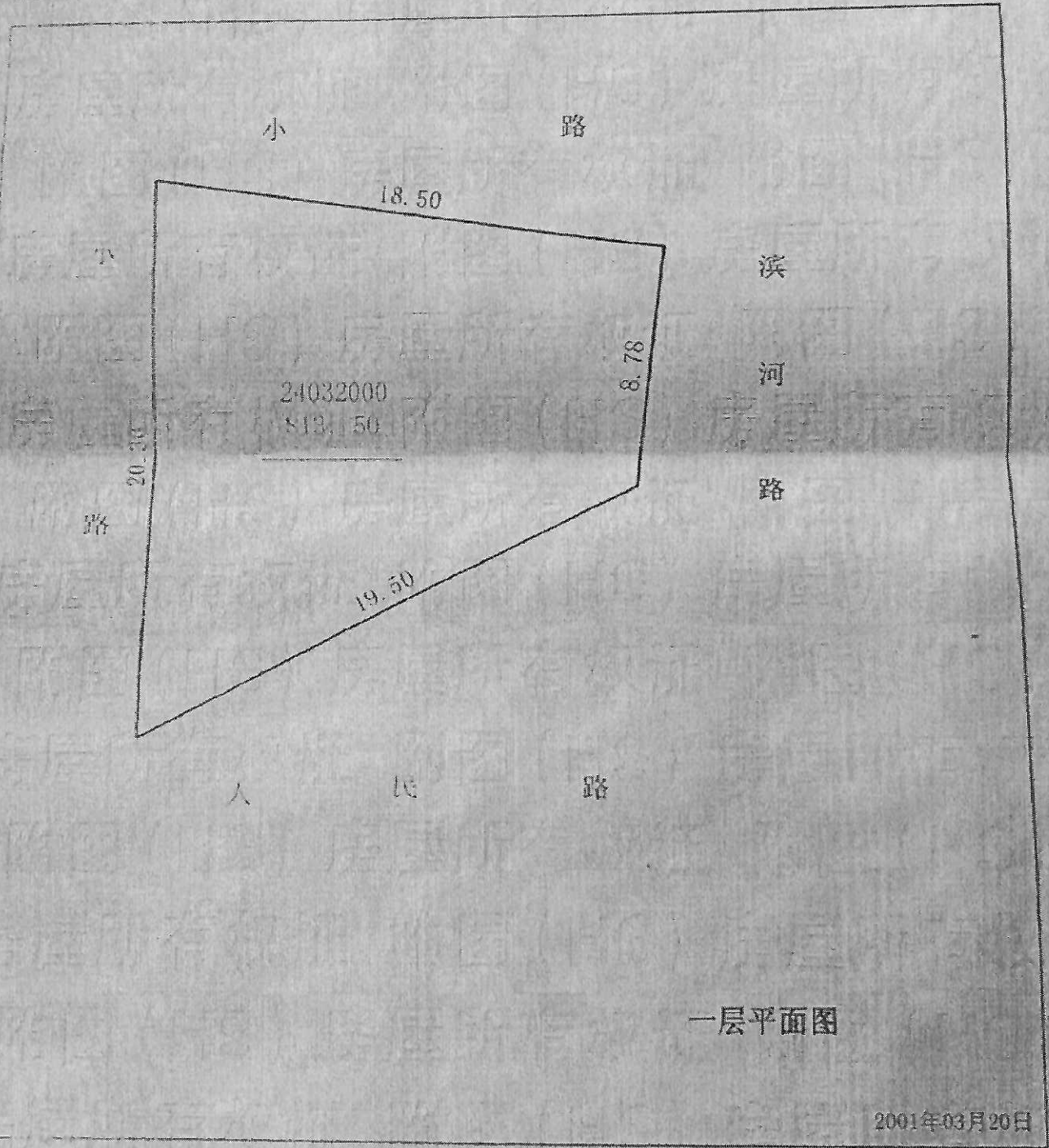
2019年7月18日

权利人	杨书香
共有情况	单独所有
坐落	人民路人民桥西侧路北20号楼一至三层
不动产单元号	131102/105008/GB000014/F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/新建商品房
用途	综合用地
面积	宗地面积964.00m ² /房屋建筑面积813.50m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2051年05月11日止
权利其他状况	房屋结构: 钢混 专有建筑面积: 0.0000m ² 分摊建筑面积: 0.0000m ² 房屋总层数: 3层; 所在层数: 第1-3层



房屋分层分户平面图

结构	钢筋混凝土	套内建筑面积(m ²)	
层数	3	共有分摊面积(m ²)	
层数	1	产权面积(m ²)	
人民路人民桥西头北20#楼			



一层平面图

2001年03月20日

1 : 200

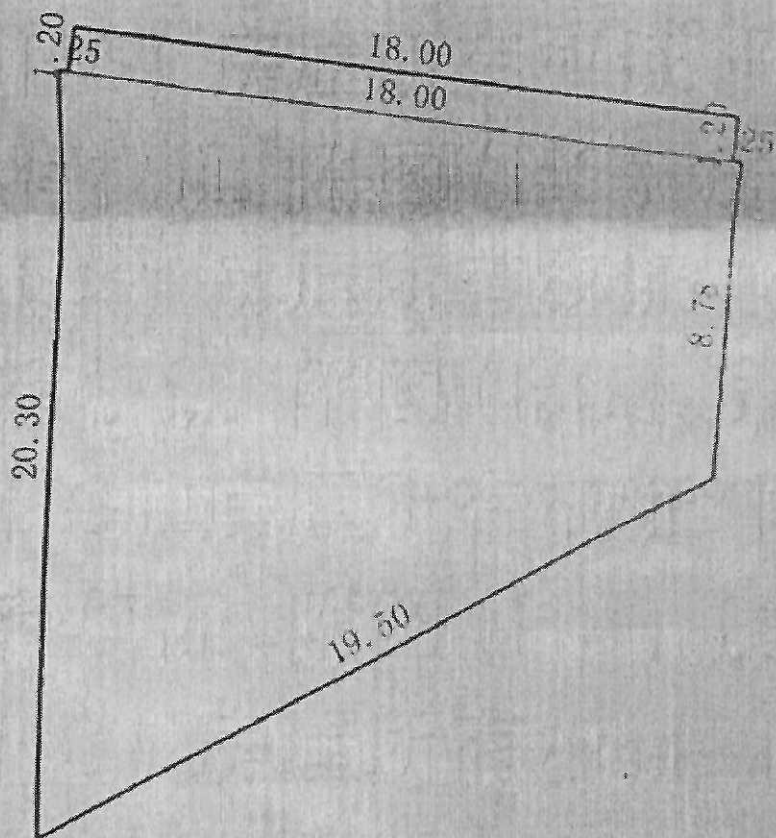
勘测人:

复核: 侯

房屋测绘

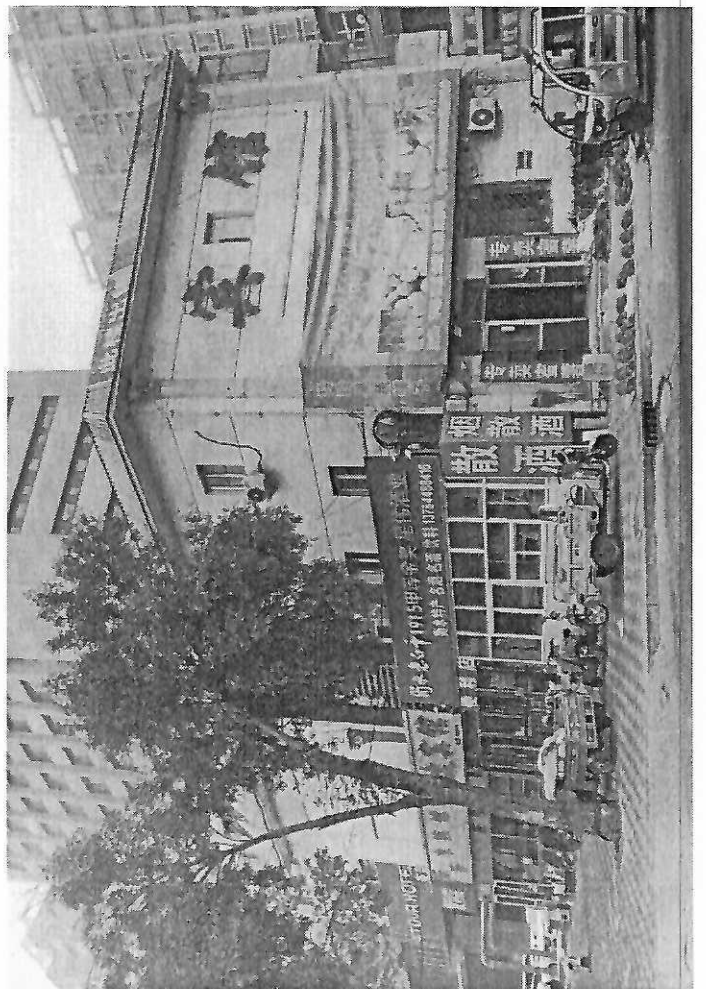
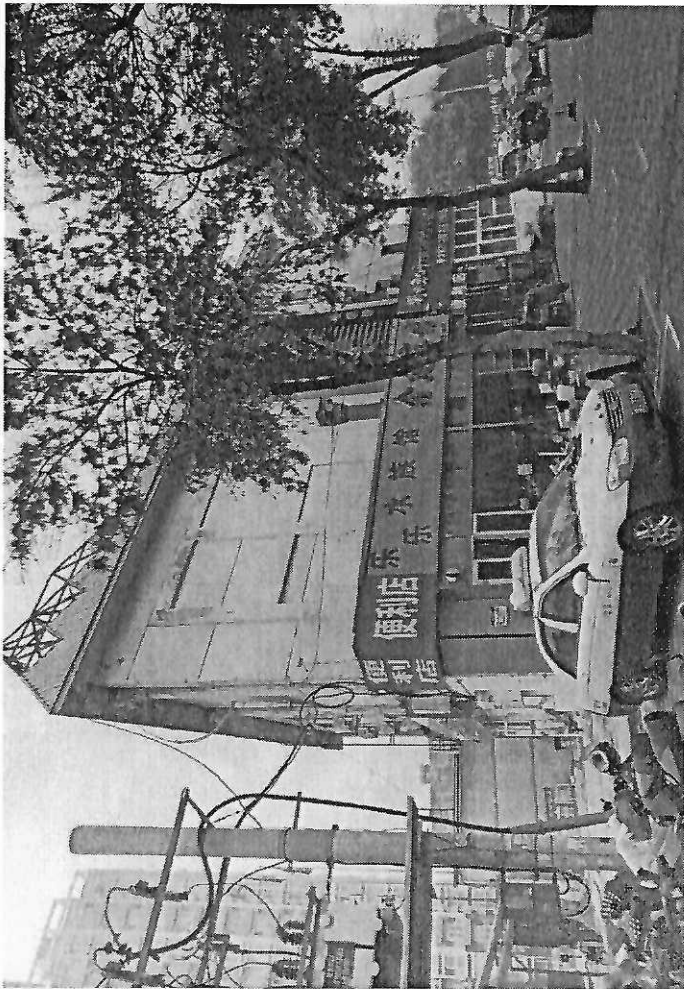
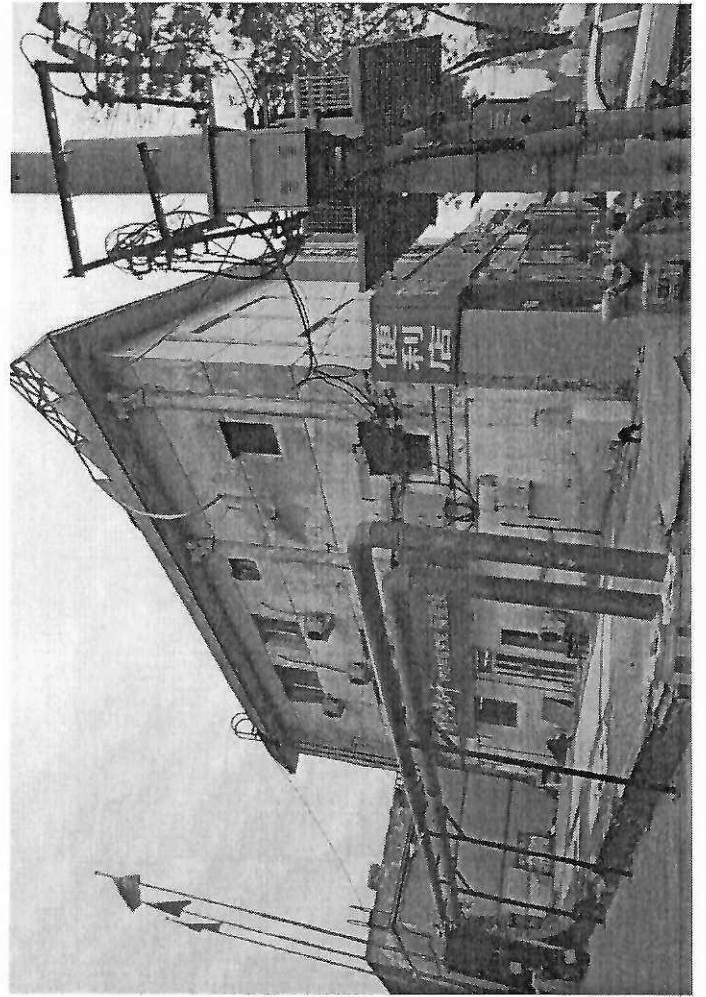
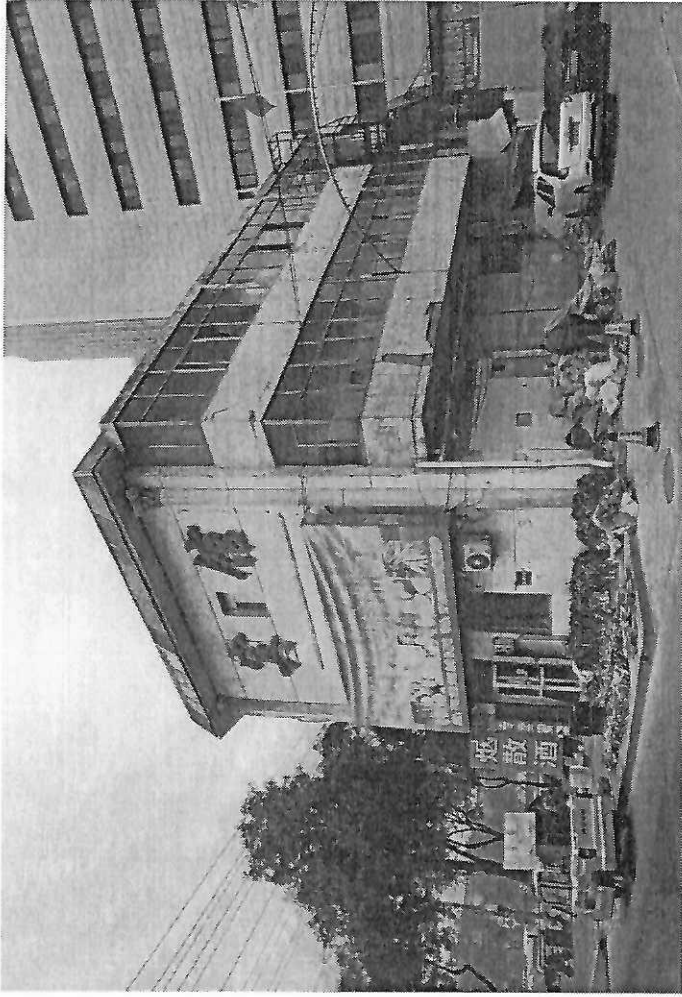
房屋分层分户平面图

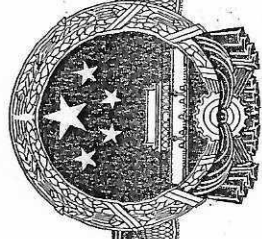
层号	3	结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	
幢号	20	层数	3	共有分摊面积(m ²)	
户号	1301	层次	3	公摊面积(m ²)	
座落	人民路人民桥西侧北20#楼				



二、三层平面图

2001年03月20日





营业执照

统一社会信用代码

91131102083763176X



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

(副本)

副本编号: 1 - 1

名称 衡水正财资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 于红兵

经营范围 资产评估(包括: 房地产价格评估、动产、不动产、灭失财产、无形资产(权益)整体和组合资产、土地整治服务)、各类服务收费项目的价值评估。(法律法规禁止经营的不得经营, 应审批的未获审批前不得经营)

注册资本 壹佰壹拾万元整

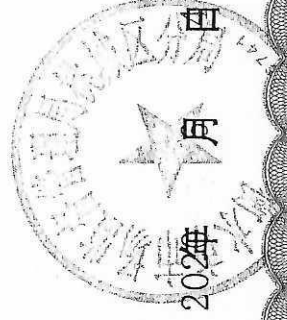
成立日期 2013年11月21日

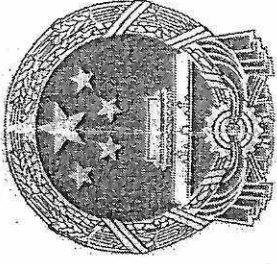
营业期限 2013年11月21日至 2063年11月20日

住所 河北省衡水市桃城区育才大街816号财资大厦13层1307室



登记机关





资产评估资格证书

衡水正财资产评估有限公司

符合《资产

评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业
务，特发此证。



批准文号：冀财企【2013】138号

批准机关：

河北省财政厅

证书编号：13140003

发证时间：2013年11月16日



序列号：00010842

中华人民共和国财政部印制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：于红兵

性别：男

登记编号：13000536

单位名称：衡水正财资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2001-09-14

年检信息：通过（2020-07-01）

(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：



打印日期：2020-07-09

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：郑国建

性别：男

登记编号：13000534

单位名称：衡水正财资产评估有限
公司



初次执业登记日期：1998-04-01

年检信息：通过（2020-07-01）



(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：



打印日期：2020-07-09

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淮
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>