

资产评估报告书声明

- 1、就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 2、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。
- 3、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，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- 4、评估结论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。
- 5、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
- 6、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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人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。
- 7、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、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。
- 10、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。
- 11、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。
- 12、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和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。
- 13、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。

河北省衡水市桃城区人民法院

拟执行财产处置涉及的何理涛、枣强县大营镇环城沙石站

房地产项目资产评估报告书摘要

冀昌泰评报字（2020）第 300 号

河北昌泰资产评估有限公司接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对河北省衡水市桃城区人民法院申报的资产在评估基准日的价值采用市场法和成本法进行了评估，目的为核实涉案资产价值所涉及的房地产提供价值参考。

经评估，截止评估基准日 2020 年 11 月 20 日。资产评估价值为 6,056,807.67 元，大写人民币：陆佰零伍万陆仟捌佰零柒元陆角柒分。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日为 2020 年 11 月 20 日

金额单位：人民币元

项目	序号	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
房屋建筑物及构筑物	1		5,657,882.67		
土地使用权	2		398,925.00		
合计			6,056,807.67		

本评估结论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原始文件都是真实与合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

评估基准日后，报告有效期以内，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，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对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。

本评估结论的有效使用期限（按现行规定为一年），从评估基准日 2020 年 11 月 20 日起计算，至 2021 年 11 月 19 日。

本报告仅供人民法院确定财产处置参考价提供服务，不得用于其它目的。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

河北省衡水市桃城区人民法院

拟执行财产处置涉及的何理涛、枣强县大营镇环城沙石站

房地产项目资产评估报告书

冀昌泰评报字(2020)第 300 号

河北昌泰资产评估有限公司接受河北省衡水市桃城区人民法院委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用市场法和成本法,按照必要的评估程序,对河北省衡水市桃城区人民法院核实涉案资产价值事宜涉及的房地产在 2020 年 11 月 20 日的市场价值进行了评估。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 方:河北省衡水市桃城区人民法院;

其他资产评估报告使用人:

1、法律法规规定的报告使用者;

2、除国家法律法规另有规定外,任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不得由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

本次资产评估目的为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

在委托方受理的申请执行人衡水银行股份有限公司光大支行申请执行被执行人何理涛、张素勤借款合同纠纷一案中,根据申请人的申请及案件执行的需要,现需对登记在何理涛名下房产及登记在枣强县大营镇环城沙石站名下土地使用权进行价值评估。其中:

(一)①房屋所有权证号:枣房权证大营镇字第 8643 号,房屋所有权人:何理涛,房屋坐落:大营镇老环城路东侧 8643,设计用途:商住,建筑面积 1526.47 平方米,房屋结构:砖混,房屋总层数为 4 层,所在层数 1-4 层,楼房外墙部分抹水泥,部分贴砖,室内地面部分地砖,部分木地板。

②以下房屋建筑物及构筑物未在房屋所有权证上列示,轻钢结构小房建筑面积 88.51 平方米,砖地面面积 384.70 平方米,影壁墙 1 个。

(二)土地使用权证号:枣国用(2004)第 74 号,土地使用权人:枣强县大营镇环城

沙石站，座落：大营镇老环城路东侧，地类（用途）：商住，使用权类型：出让，使用权面积 1011.79 平方米，本次评估土地使用权面积 443.25 平方米（扣除楼房占地面积）。

纳入本次评估范围的资产与委托方委估资产范围一致。

四、价值类型

本项目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。

五、评估基准日

根据委托方的要求，本项目资产评估基准日确定为 2020 年 11 月 20 日。

由于资产评估是对某一时点的资产状况提出价值结论，选择该日期作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况，故确定该日期作为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》
2. 《中华人民共和国资产管理法》；
3. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）经济行为依据

1. 河北省衡水市桃城区人民法院出具的《河北省衡水市桃城区人民法院评估委托书》；

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》财资(2017)43号；
2. 中评协[2017]30号《资产评估职业道德准则》；
3. 中评协[2018]36号《资产评估执业准则—资产评估程序》；
4. 中评协[2018]35号《资产评估执业准则—资产评估报告》；

5. 中评协[2017]33号《资产评估执业准则—资产评估委托合同》;
6. 中评协[2018]37号《资产评估执业准则—资产评估档案》;
7. 中评协[2017]38号《资产评估执业准则—不动产》;
8. 中评协[2017]48号《资产评估对象法律权属指导意见》;
9. 中评协[2018]38号《资产评估执业准则—企业价值》;

(四) 权属依据

1. 委托方提供的房屋所有权证及土地使用权证复印件。
2. 其他与评估相关资料及说明。

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》;
2. 搜集的相关房地产价格信息;
3. 评估师现场勘察和市场调查取得的与估价相关的资料。

(六) 参考资料及其他

1. 委托方提供的相关资料;
2. 委托方提供的情况说明;
3. 其他市场调查资料。

七、评估方法

根据国家资产评估的有关法规,遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则,我们对河北省衡水市桃城区人民法院委估资产进行了必要的核查,查阅了有关文件及技术资料,实施了我们认为必要的其他程序,评估人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地查看后,根据评估对象的特点及实际情况,楼房采用市场法进行评估,厕所、轻钢房、影壁墙及砖地面采用成本法进行评估,土地使用权采用基准地价修正系数法进行评估。

市场比较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测资产价值的一种评估技术方法。

其计算公式为:

$$P = \sum (P' \times A \times B \times C \times D \times \text{权重})$$

式中: P—被估房屋评估价格

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

本次评估中，根据可比实例与委估资产的实际情况，对相关因素进行了修正，得出待估对象评估价值。

成本法的基本原理为：根据现时条件重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，扣减被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，估算资产价值；也可根据委估资产的成新率，确定其评估值。

评估值=重置成本×成新率

重置成本的确定

对于竣工决算比较清楚委估建筑物采取预决算调整法，根据竣工决算资料和图纸，以及《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》、《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》、《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》、衡水市建设工程造价管理监督站发布的《衡水市材料市场指导价格》、房屋建筑物及土地使用权新旧程度的鉴定(完损等级评定标准)、《河北省关于调整建设工程有关费用补充规定的通知》和评估人员在当地收集的工程材料价格，推算出基准日建筑物的重置成本。

成新率的确定

成新率确定采用使用年限法和打分法综合确定，年限法成新率指按委估建筑的已使用年限和尚可使用年限计算出成新率，打分法指分别对委估建筑的基础工程、结构工程、装饰工程和公用工程，由土建工程师现场打分，按不同部分的权重计算出成新率。

基准地价修正系数法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，将被估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取被估宗地在估价基准日价格的方法。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 评估起止时间：2020年11月20日至2020年12月16日

(二) 评估主要步骤：

1. 接受委托，同委托方明确评估目的、评估对象和评估范围、商定评估基准日；
2. 评估人员拟定评估方案，向委托方提出填报委托评估资产清单和提供有关资料的要求；
3. 在委托方配合下，评估人员现场核实资产，验证资料；
4. 在委托方配合下，评估人员对资产进行现场查勘，对专业性强的资产聘请行业专家参加评估或进行技术鉴定；
5. 评估人员选定评估方法和计算公式，验证有关技术材料，进行必要而可能的调查和资料搜集，评定估算；
6. 汇总评估结果，分析确定评估结论，撰写评估说明书和报告书，内部三级复核。

九、评估假设

评估工作采用继续使用、公开市场假设；

十、评估结论

经评估，截止评估基准日2020年11月20日，资产评估价值为6,056,807.67元，大写人民币：陆佰零伍万陆仟捌佰零柒元陆角柒分。详见下表：

评估结论详细情况见评估明细表，评估结论根据以上评估工作得出。

资产评估结果汇总表

评估基准日为2020年11月20日

金额单位：人民币元

项目	序号	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
房屋建筑物及构筑物	1		5,657,882.67		
土地使用权	2		398,925.00		
合计			6,056,807.67		

十一、特别事项说明

1. 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的估值意见。

2. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市场价值，但未考虑以下因素：

[1] 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；

[2] 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资产价格的影响。

当前述评估目的、评估条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

3. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下由本评估机构做出的，本评估机构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托人或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

4. 本评估报告是在委托人所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托人及产权持有者负责。本评估机构及资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托人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. 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

6. 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；

7. 除委托人、资产评估委托合同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。

8. 委托方委估轻钢房及砖地面建筑面积未在房屋所有权证书上列示，其建筑面积由评估人员、委托方及当事人实际测量得出，如与实际面积不符，以实际面积调整评估值。

9. 此次评估结果是对委估房地产占用土地及地上建筑物作为一个整体使用的基础上评估得出，楼房评估价值包括房屋所占土地的使用权价值，本次估价结果未考虑估价对象改变用途或分割处置等对其价格影响，如确需土地或建筑物单独或分割处置时，则本估价结果无效。

十二、评估报告使用限制说明

1. 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；

2. 此评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价值，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

3. 本评估结论的使用有效期为一年，即从 2020 年 11 月 20 日至 2021 年 11 月 19 日；

4. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于其它任何目的；

5. 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，需本评估机构审阅相关内容，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

本评估报告日期为 2020 年 12 月 16 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



河北昌泰资产评估有限公司

二〇二〇年十二月十六日

