

## 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、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资料的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

# 衡水市中级人民法院辖区安平县人民法院

## 拟处置李春生先生拥有的资产项目

### 资产评估报告

#### 摘要

衡正评报字[2020]第 0118 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中级人民法院的委托，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衡水市中级人民法院申报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，为衡水市中级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（位于安平县裕华北路开发巷 4 排 1 号 1 幢独院住宅）的评估价值为 858,347.00 元，人民币大写：捌拾伍万捌仟叁佰肆拾柒元整。其中：房屋建（构）筑物评估价值为 123,947.00 元；土地使用权评估价值为 734,400.00 元。

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

# 衡水市中级人民法院辖区安平县人民法院 拟处置李春生先生拥有的资产项目 资产评估报告

衡正评报字[2020]第 0118 号

衡水正财资产评估有限公司接受衡水市中级人民法院的委托，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，对衡水市中级人民法院辖区安平县人民法院拟处置李春生先生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：衡水市中级人民法院。

产权持有者：李春生，男，汉族，现住安平县裕华路开发胡同。

其他资产评估报告使用人：为实现本次评估目的所涉及的单位或部门。

## 二、评估目的：

衡水市中级人民法院辖区安平县人民法院受理的申请执行人张会朝与被执行人李春生、赵银转民间借贷纠纷一案，需对被执行人李春生名下坐落于安平县裕华北路开发巷 4 排 1 号 1 幢独院住宅（土地证：阜国用 2008 第 83133 号、房产证：房权证阜字第 2456 号）进行评估。我公司根据衡水市中级人民法院（2020）衡委评字第 233 号《评估委托书》对上述资产进行评估。为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围：

### （一）评估对象状况描述与分拆

#### 1、土地实物状况描述与分析

委估房产所处土地实际位置与《国有土地使用证》载明位置一致，位于衡水市

安平县裕华北路开发巷4排1号，东至文杰、南至闫兵、西至艳敏、北至路恒，形状较规则，地势平坦，规划用途为住宅用地。

经现场实地勘察，综合分析土地实物状况，认为评估对象各方面充分考虑原有地形地势状况和相邻土地的利用状况，开发程度能够满足使用需要，与其市政设施和基础设施的保障程度高，与其用途很好地相匹配，整体土地实物状况优于较优。

## 2、建筑物实物状况描述与分析

经现场实地查勘，委估房产用途为住宅，综合分析建筑物实物状况，认为估价对象各方面建筑功能得到正常发挥，与其用途较好地相匹配，整体建筑物实物状况较好。

(1) 北房，混合结构，建筑面积 108.60 m<sup>2</sup>。《房屋所有权证》编号：安房权证安平县字第 C-238 号。

北房外墙贴瓷砖，铝合金窗，加彩钢板顶；室内地面铺地板砖，木质造型吊顶，部分墙面木板包墙围，室内套装门；四室一厅设计。

(2) 西房，混合结构，建筑面积 24.39 m<sup>2</sup>，尚未办理房产证。外墙贴瓷砖，铝合金门窗，加彩钢板顶；室内地面、墙面瓷砖，集成吊顶。水、电、天然气齐全。

(3) 南房、厕所，混合结构，建筑面积 15.44 m<sup>2</sup>，尚未办理房产证。外墙贴瓷砖，铝合金门窗，加彩钢板顶；室内地面瓷砖，墙面瓷砖未到顶。

## 3、构筑物实物状况描述与分析

(1) 围墙，西面、南面及东面共用墙，24 砖墙长 10.57 米，墙面抹水泥。

(2) 地面硬化，面积 59.59 平方米。

### (二) 评估对象权益状况描述与分析

评估对象房屋建筑物、土地的权益状况：

1、安平县人民法院提供的《房屋所有权证》及《不动产登记资料查询证明》显示，西房、南房尚未办理房产证。

2、房屋所处的安平县（1998）字第 00342 号《国有土地使用证》，土地使用权

面积为 216 m<sup>2</sup>，使用权类型：出让，用途：住宅用地，使用权终止日期：2067 年 7 月 28 日。

### 3、房屋建筑物及土地查封登记

查封机关：安平县人民法院，查封类型：查封；查封文号：（2019）冀 1125 民初 2047 号；查封起始时间：2019 年 09 月 02 日；查封结束时间：2022 年 09 月 01 日。

### 4、委估房产及土地未办理抵押登记

#### （三）评估对象区位状况描述与分析

##### 1、位置状况

委估房产及土地位于安平县裕华北路开发巷 4 排 1 号，东至文杰、南至闫兵、西至艳敏、北至路恒。

##### 2、交通状况

3、评估对象临近的市政道路和社区外围混合型道路相互搭配合理，交通便利，整体交通状况良好。

##### 4、基础设施状况

委估房产位于安平县裕华北路开发巷 4 排 1 号，周边生活及市政配套设施完善，出行便利。

此次评估的资产范围与委托方申报范围一致。

## 四、价值类型：

根据本次评估目的及委估资产的特点，本次评估资产的价值类型选定为市场价值。

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。

选取该价值类型的理由：本次评估目的是为委托方确定处置资产价值提供参考依据，以利于交易双方公平、合理的进行市场交易行为，且该资产评估业务对市场条

件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，符合选用市场价值的条件，因而本次评估选用市场价值。

## 五、评估基准日：

2020年11月17日为现场勘验日，故确定该日期为评估基准日，一切取价均为基准日有效的价格标准。

选取评估基准日时重点考虑的因素：

1、该评估基准日与评估日期较接近，可以有效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。

2、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

## 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46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、《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日）；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日）；

7、《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）；

8、《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；

9、《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；

10、《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273号；

- 11、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖的若干问题的规定》；
- 12、《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》；
- 13、《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）。

**（三）行为依据：**

- 1、衡水市中级人民法院（2020）衡委评字第233号《评估委托书》；
- 2、河北省安平县人民法院（2020）冀1125执754号《执行裁定书》。

**（四）权属依据：**

- 1、委托方提供的《房屋所有权证》复印件；
- 2、委托方提供的《国有土地使用证》复印件；
- 3、委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》。

**（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、房屋平面示意图；
- 2、委评资产位置图；
- 3、现场勘查照片复印件；

4、其他与评估相关的资料。

## 七、评估方法：

### （一）本次评估采用的评估方法

根据本次评估目的和评估对象的特点，本次评估房产的价值采用重置成本法；对委估房产所坐落的土地使用权的价值采用市场法进行评估。

重置成本法，就是在现实条件下重新的购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

重置成本法计算公式：评估值=重置成本×成新率

市场比较法是指利用市场上同样成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： $P = \sum (P' \times A \times B \times C \times D)$

式中：P——被估土地评估价格

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

### （二）评估方法的适用性分析

资产评估的基本方法包括重置成本法、收益法和市场法。

本次评估的建筑物及构筑物不能单独产生收益，无法采用收益法；委估资产目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类资产交易案例，无法采用市场法；纳入本次评估范围的资产为准备拍卖的资产，资产继续使用，根据本次评估房产的资产特性，最终确定采用重置成本法进行评估。

纳入本次评估范围的土地，不能单独产生收益，无法采用收益法；因为评估目的



为拍卖出售，不适用重置成本法进行评估；委估资产为土地使用权，由于当地土地成交市场比较活跃，可找到同类土地交易案例，可采用市场比较法求取土地价格。

## 八、评估程序实施过程和情况：

### （一）评估实施的主要程序

#### 1、接受委托、明确评估基本事项

（1）接受委托，明确评估目的、评估对象、评估基准日、资产评估报告使用范围等；

（2）针对明确的基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；

（3）组成项目评估组，编制资产评估计划。

#### 2、进行现场调查、收集整理评估资料

（1）现场勘察委估资产，核实评估对象的存在性和完整性；

（2）调查评估对象的现状和使用状况；

（3）收集和查验委估资产的权属证明文件；

（4）收集市场调查及数据分析资料、相关的历史和预测数据资料，询价记录和定价依据资料。

#### 3、评定估算形成结论

（1）根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，依法选择评估方法；

（2）收集有关信息，确定相关参数；

（3）进行评定估算并汇总。

#### 4、编制出具评估报告

（1）编制初步资产评估报告；

（2）项目负责人一级复核、部门经理二级复核；

（3）评估机构负责人签发报告。

## 5、提交报告

- (1) 打印报告并装订成册；
- (2) 资产评估师签字盖章，评估机构加盖公章；
- (3) 将资产评估报告书提交委托人。

### (二) 评估方法运用实施过程

1、本次评估固定资产——房屋建（构）筑物，采用成本法进行评估，基本计算公式：

评估价值=重置成本×综合成新率

#### (1) 重置成本的确定

对委估建筑物根据评估人员在当地收集的工程有关资料、材料价格等，推算出基准日建筑物的重置成本。

#### (2) 成新率的确定

本次评估对委估建筑物主要采用年限法和打分法综合判定成新率。

##### ①年限法

年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

##### ②打分法

打分法依据其评估对象的建成年代、新旧程度、功能损耗、建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场鉴定勘察与了解判断其成新率。

##### ③综合成新率

综合成新率=年限法成新率×40%+打分法鉴定成新率×60%

## 2、无形资产——土地

待估宗地通过市场法进行评估的程序：

- (1) 选择可比实例；
- (2) 在委估宗地与可比实例之间选择比较因素；
- (3) 指标对比，量化差异；
- (4) 在各可比实例成交价格的基础上调整已经量化的对比指标差异；
- (5) 综合分析确定评估结果。

## 九、评估假设：

### （一）资产使用状态假设

本报告评估结论适用于资产继续使用假设，即是指我们对委评资产在现在用途不变并在评估目的实现后继续使用为前提条件。

### （二）交易假设

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。

### （三）评估外部环境假设

本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

### （四）评估对象假设

本次评估的各项资产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。

### （五）收集资料真实性假设

委托方提供的相关基础资料真实、准确、完整。

### （六）公开市场假设

本次评估各项资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状态下独立的买卖双方对资产的价值判断。

### （七）评估范围仅以委托方提供的评估委托书及现场实际勘察情况为准。

（八）本次评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。

当出现与前述假设条件下不一致事项发生时，本评估结论一般会失效。

## 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（位于安平县裕华北路开发巷 4 排 1 号 1 幢独院住宅）的评估价值为 858,347.00 元，人民币大写：捌拾伍万捌仟叁佰肆拾柒元整。其中：房屋建（构）筑物评估价值为 123,947.00 元；土地使用权评估价值为 734,400.00 元。

（详细情况见评估明细表）

## 十一、特别事项说明：

（一）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真实与合法的条件下成立。

（二）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。

（三）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。

（四）本次评估时，委评宗地上的西房、南房未办理房屋所有权证，经与法院工作人员协商，该二处房产也列入本次评估范围内。经在法院工作人员与相关当事方现场监督下，评估人员对该二处房屋建筑物进行勘查测量。

（五）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。

（六）本次评估范围由委托方指定范围为限。

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：

(一) 本评估报告只能用于衡水市中级人民法院辖区安平县人民法院拟处置李春生先生拥有的资产为目的前提下使用。

(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专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、产权持有者及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的可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

## 十三、评估报告日：

本评估报告于 2020 年 11 月 23 日出具，评估报告日是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：

衡水正财资产评估有限公司

