

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



衡水市中级人民法院辖区安平县人民法院
拟处置廊坊市文盛房地产开发有限公司
名下的房地产项目

资产评估报告

衡正评报字（2020）第 0114 号

（共 1 册，第 1 册）

衡水正财资产评估有限公司

二〇二〇年十一月九日

衡水市中级人民法院辖区安平县人民法院
拟处置廊坊市文盛房地产开发有限公司
名下的房地产项目
资产评估报告
目 录

资产评估报告声明

资产评估报告摘要

资产评估报告（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、评估程序实施过程和情况

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、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
拟处置廊坊市文盛房地产开发有限公司
名下的房地产项目
资产评估报告
摘 要

衡正评报字[2020]第 0114 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 06 日，委估的资产（房地产）的评估价值为 72,229,737.44 元，人民币大写：柒仟贰佰贰拾贰万玖仟柒佰叁拾柒元肆角肆分。其中土地使用权评估价值为 33,377,400.00 元，房屋建筑物评估价值为 38,852,337.44 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 06 日至 2021 年 11 月 05 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 09 日

衡水市中级人民法院辖区安平县人民法院
拟处置廊坊市文盛房地产开发有限公司
名下的房地产项目
资产评估报告

衡正评报字[2020]第 0114 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廊坊市文盛房地产开发有限公司名下的房地产进行了评估工作。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 06 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。

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河北安平农村商业银行股份有限公司与被执行人安平县跃昌金属制品有限公司、廊坊市文盛房地产开发有限公司借款合同纠纷一案，需对被执行人廊坊市文盛房地产开发有限公司名下土地（不动产权证号：冀（2017）安平县不动产权第 0000197 号、冀（2017）安平县不动产权第 0000198 号）及地上建筑物进行评估。我公司根据衡水市中级人民法院（2020）衡委评字第 200 号评估委托书对上述资产进行评估。

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：

为委托方拟处置廊坊市文盛房地产开发有限公司名下的房地产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中级人民法院委评的廊坊市文盛房地产开发有限公司名下房地产，评估人员根据现场勘查情况逐一记录，具体情况如下：

（一）土地使用权

1、冀（2017）安平县不动产权第 0000197 号，权利人：廊坊市文盛房地产开发有限公司，共有情况：单独所有，坐落：和平街南，不动产单元号：131125000042GB00016W00000000，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：城镇住宅用地，面积：2330 平方米，使用期限：2016 年 11 月 19 日起 2086 年 11 月 19 日止。

2、冀（2017）安平县不动产权第 0000198 号，权利人：廊坊市文盛房地产开发有限公司，共有情况：单独所有，坐落：和平街南，不动产单元号：131125000042GB00017W00000000，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：城镇住宅用地，面积：8795.8 平方米，使用期限：2016 年 11 月 19 日起 2086 年 11 月 18 日止。

（二）地上建筑物（在建工程）

1、冀（2017）安平县不动产权第 0000197 号宗地锦泰园 6#楼，经现场勘查，该楼截止评估基准日仅完成桩基工程。

2、冀（2017）安平县不动产权第 0000198 号宗地锦泰园 3#楼，经现场勘查，该楼截止评估基准日仅完成桩基工程。

3、冀（2017）安平县不动产权第 0000198 号宗地锦泰园 4#楼，经现场勘查，该楼截止评估基准日建筑主体已完工，二次结构基本完工，后续抹灰、保温、消防、通风、水电暖气、门窗、电梯等设备安装和装饰装修工程未进行施工。

以上资产位于衡水市安平县和平街南中心路西锦泰园小区。

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。

根据本次评估目的及委估资产的特点，本次评估资产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09月22日为初次现场勘验日，并于2020年11月06日进行了第二次现场勘验，故确定2020年11月06日为评估基准日，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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日）；

6、《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）；

7、《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；

8、《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；

9、《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273号；

10、《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200号《评估委托书》；
- 2、河北省安平县人民法院（2020）冀1125执704号之三《执行裁定书》。

（四）权属依据：

- 1、委托方提供的不动产登记证复印件；
- 2、委托方提供的建设工程规划许可证和建设用地规划许可证复印件。

（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、委评资产位置图；
- 2、现场勘查照片复印件；
- 3、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，本次评估土地使用权采用市场比较法进行评估；评估地上建筑物采用重置成本法进行评估。

（一）土地使用权

本次评估土地使用权时采用市场比较法。

由于待估宗地周边区域即同一供需圈内出让交易案例较多，宜采用市场比较法。根据本次评估项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供的及所掌握的资料，在实地勘查和市场调查的基础上，对交易案例进行修正确定评估价值。

市场比较法是根据市场替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

（二）地上建筑物

本次评估地上建筑物时采用重置成本法。

1、首先确定重置成本

重置成本=建安综合造价+前期费用+期间费用+利息+合理利润

2、确定成新率

根据房屋建筑物的结构、装饰、设施等各部分的现场勘查确定分值，结合尚可使用年限和已使用年限测算理论成新率，然后进行分析、比较、计算后，确定综合成新率。本次评估对象为在建工程，综合确定成新率为 100%。

3、计算评估价值

评估价值=重置成本×综合成新率

4、分析、确定评估结果：

对以上计算和各项指标进行分析，综合考虑实体性、经济性贬值等诸因素，根据评估目的，考虑快速变现因素，该调整的进行调整，然后进行汇总确定评估结果。

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，对衡水市中级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 06 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，听取委托方对评估资产历史和现状的介绍；对委托方现场指认的房地产进行复核和鉴别。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。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。

九、评估假设：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

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 06 日，委估的资产（房地产）的评估价值为 72,229,737.44 元，人民币大写：柒仟贰佰贰拾贰万玖仟柒佰叁拾柒元肆角肆分。

其中土地使用权评估价值为 33,377,400.00 元，房屋建筑物评估价值为 38,852,337.44 元。（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。

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中级人民法院辖区安平县人民法院拟处置廊坊市文盛房地产开发有限公司名下的房地产为目的前提下使用。

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、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。

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 09 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：

郑国建
资产评估师
丁红兵
13000536



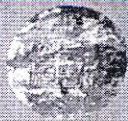
衡水正财资产评估有限公司（章）

评估报告附件

- 1、资产评估明细表；
- 2、衡水市中级人民法院（2020）衡委评字第 200 号《评估委托书》；
- 3、河北省安平县人民法院（2020）冀 1125 执 704 号之三《执行裁定书》；
- 4、委托方提供的不动产登记证书复印件；
- 5、委托方提供的建设工程规划许可证和建设用地规划许可证复印件；
- 6、委评资产位置图；
- 7、现场勘查照片复印件；
- 8、评估机构营业执照复印件；
- 9、资产评估机构资格证书复印件；
- 10、资产评估师资格证书复印件。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证



编号 131126201708180101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关

发证日期

2017年08月18日

建设单位	廊坊市文盛房地产开发有限公司	
工程名称	安平县锦泰园3# 4# 6#工程	
建设地址	安平县中心路西 和平街南	
建设规模	48894.32	合同价格 6894.8169 万元
勘察单位	衡水衡房岩土工程勘察有限公司	
设计单位	河北天艺建筑设计有限公司	
施工单位	河北大远建筑工程有限公司	
监理单位	河北中基华工程项目管理有限公司	
勘察单位项目负责人	王蕴玉	设计单位项目负责人 梁丽娟
施工单位项目负责人	王新仁	总监理工程师 范志英
合同工期	2017.06.01-2019.06.01	
备注	项目经理 王新仁 注册编号:冀213141460297 总 监 范志英 注册编号:13007445	

注意事项

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行抽查。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不予办理延期手续的,本证失效。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内,向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告,并经发证机关核验施工现场。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,应按《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条予以处罚。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 1311252017-00024 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡
规划要求，颁发此证。

发证机关 安平县政府审批局
日期 2017年4月18日

建设单位(个人)	廊坊市文盛房地产开发有限公司
建设项目名称	安平县博泰园3#、4#、6#工程
建设位置	中心路以西、和平街南
建设规模	地上住宅面积: 38156.09平方米 商业面积: 8074.46平方米 地下面积: 2563.78平方米
附图及附件名称	
备注: 3#楼3个单元,地上18层,地下1层,伊楼4个单元,地上18层,地下1层,6#楼2个单元,地上18层,地下1层,3#、4#、6#楼地上2层为商业。	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核,建设工程符合城乡规划和法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证,建设单位(个人)应当接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 1311252017-00028 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关



日期

2017年3月23日

用地单位	廊坊市文盛房地产开发有限公司
用地项目名称	安平县锦泰园3#、4#、6#工程
用地位置	中心路以西，和平街东
用地性质	居住用地
用地面积	8795.8平方米
建设规模	
附图及附件名称	
备注:	

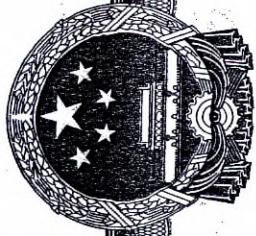
遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

委评资产位置图



安平县和平街以南、中心路以西----锦泰园



营业执照

(副本)

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

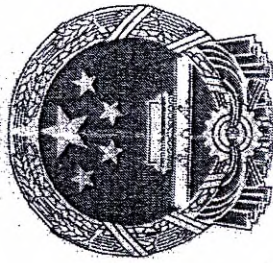
成立日期 2013年11月21日

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南大街816号财富大厦13层1307室



登记机关



资产评估资格证书

经审查，
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。

符合《资产

批准文号：冀财企【2013】138号
证书编号：13140003

批准机关：
发证时间：



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准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>