

河北省武邑县人民法院拟评估
代书新名下位于京衡南大街 306 号尚都花苑
12 幢 2 单元 4 层 303 室房产价值项目

资产评估报告

衡正誉评报字(2020)第 988 号

衡水正誉资产评估有限公司

二〇二〇年十月二十七日

目 录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告（正文）.....	3
绪言.....	3
一、委托方及产权持有者概况.....	3
二、评估目的.....	3
三、评估对象和评估范围.....	3
四、价值类型及其定义.....	4
五、评估基准日.....	4
六、评估依据.....	4
七、评估方法.....	5
八、评估程序实施过程和情况.....	5
九、评估假设.....	6
十、评估结论.....	6
十一、特别事项说明.....	6
十二、评估报告使用限制说明.....	7
十三、评估报告日.....	7
附件.....	8



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。

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。

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的价格，评估结论不应当被认定为对评估对象可实现价格的保证。

3、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。

4、评估对象涉及的资产负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签字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。

5、本资产评估机构和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。

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的资产进行了现场调查，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的披露，并且已经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、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，资产评估报告中的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。

摘 要

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。

衡水正誉资产评估有限公司接受河北省武邑县人民法院的委托，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，根据委托方拟对委估资产进行价格评估之目的，对委托评估的河北省武邑县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征询，履行了公认的其他必要评估程序。据此，我们对河北省武邑县人民法院申报的资产在评估基准日的市场价值采用市场法进行了评估，为河北省武邑县人民法院拟对委估资产进行价格评估提供价值参考。目前我们的资产评估工作已结束，现谨将资产评估结果报告如下：

经评估，截止评估基准日 2020 年 10 月 23 日，委估的资产表现出来的市场价值为 565,440.00 元，大写：人民币伍拾陆万伍仟肆佰肆拾元整。

本报告只能用于载明的评估目的和用途，且只能由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10月23日到2021年10月22日止），超过一年，需重新进行资产评估。

报告提交日期：2020年10月27日

河北省武邑县人民法院拟评估
代书新名下位于京衡南大街306号尚都花苑
12幢2单元4层303室房产价值项目
资产评估报告

衡正誉评报字(2020)第088号

河北省武邑县人民法院：

衡水正誉资产评估有限公司接受委托，根据国家有关资产评估的规定，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，为满足河北省武邑县人民法院拟对委估资产进行价格评估之需要，对委估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对委托评估的资产实施了实地勘察、市场调查，对委估资产在2020年10月23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、委托方、房屋所有人及其他资产评估报告使用人概况

委托方：河北省武邑县人民法院

房屋所有人：代书新

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

根据河北省武邑县人民法院受理申请执行人武邑县农村信用联社股份有限公司与被执行人薛桂昌、代书新金融借款纠纷一案中，需对代书新名下位于京衡南大街306号尚都花苑12幢2单元4层303室房产进行价值评估，为河北省武邑县人民法院拟对委估资产进行价格评估提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估的对象为委托方申报的单项资产—住宅楼。具体评估范围：

住宅楼，冀（2016）衡水市不动产权第0010371号；房屋所有人：代书新；座落：京衡南大街306号尚都花苑12幢2单元4层303室，建筑结构：混合；建筑面积74.40平方米，房屋总层数7层，所在层数第4层，纯阳面，二室一厅一卫，装修情况：入户防盗门，地面铺设瓷砖、墙面白色涂料、塑钢窗，包门口、暖气罩、吊灯，厨卫瓷砖、吊顶，卫浴齐全。

四、价值类型及其定义

本项目资产评估价值类型为市场价值。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。

五、评估基准日

根据委托方要求，本项目资产评估基准日确定为2020年10月23日。

资产评估范围的界定、评估参数的选取，均以该日经济环境及市场情况确定。

六、评估依据

（一）法律法规：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《资产评估基本准则》
- 3、资产评估师关注评估对象法律权属指导意见
- 4、《中华人民共和国土地管理法》
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 6、《河北省土地管理条例》
- 7、《城镇土地估价规程》
- 8、《城镇土地分等定级规程》
- 9、其它相关的法律法规文件

（二）行为文件：

委托方函及评估委托书；

（三）评估产权依据

委托方提供的房屋建筑物不动产权证等评估所需资料；

（四）采用的取价标准：

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》

- 2、市场询价
- 3、工程预决算综合基价
- 4、其他有关法规或标准

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,我们对河北省武邑县人民法院委估资产进行了必要的核查,此次评估是以委估资产原地续用为前提条件,委估的资产为住宅楼,不适宜采用成本法及收益法,本次采用市场法对委估住宅楼进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

(一)起止时间:2020年10月23日至2020年10月27日。

(二)主要步骤:

- 1、提供表格,委托方填报委估资产,搜集准备资料。
- 2、核实资产,查阅资料,实地查看了委估资产:

我公司组织资产评估小组自2020年10月23日始,对委托方申报的资产进行现场勘查和查验核实,现将情况说明如下:

评估小组对委托方提供的资料进行审核,检查是否符合要求。落实评估对象,并对委估资产进行现场观察,了解委估资产的坐落位置、周边环境、建造质量、建筑结构、装修状况等情况,作为确定资产价值的依据。

- 3、选择评估方法,针对具体对象进行评定估算:

评估小组对调查现场收集的资料进行了综合分析,选择评估方法,针对具体对象进行评定估算,然后进行分析、计算和汇总,得出评估结果。

- 4、分析确定评估结果
- 5、汇总并编写资产评估报告
- 6、内部审核检验评估结果
- 7、提交资产评估报告

九、评估假设

本次评估是在公开市场、委估资产原地续用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。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律和国家有关部门的法规与规定,本着独

立、公正、科学和客观的原则，对委托方申报的资产进行了评估。

本次委估资产在评估基准日2020年10月23日的市场价值为565,440.00元，大写：人民币伍拾陆万伍仟肆佰肆拾元整。

本次评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1.本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力的工作。

2.本报告是在委托方提供基础文件数据资料的基础上做出的，委托方对所提供相关数据的真实性和可靠性负责；本报告评估结论是对2020年10月23日这一基准日所评估资产价值的客观反映，资产评估报告有效期内，若市场条件或资产状况发生重大变化时，评估结论失效，我公司对这一基准日以后该资产价值及数量发生的重大变化不负任何责任。

3.本报告所涉及的有关法律权属证明文件，由委托方提供，并对其真实性、合法性和完整性承担责任，资产评估师只对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

4.本报告评估结论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评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的原则发生变化时，评估结论一般会失效。

5.房屋面积取自不动产权证书，交易时如与实际面积不符，按实际面积调整面积数量。

6.此次评估结果是对委估房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，此评估结果包含土地使用权价值；本次评估结果未考虑估价对象改变用途或分割处置等对其价格的影响，如确需土地或建筑物单独或分割处置时，则本评估结果无效。

7.当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

8.本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分与本报告正文具有同等法律效力。

以上情况请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或被露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4、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；

5、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；

6、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；

7、根据国家现行规定，资产评估报告有效期为一年。即自评估基准日2020年10月23日起至2021年10月22日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

报告提交日期：2020年10月27日

评估机构法定代表人：



中国资产评估师：



衡水正誉资产评估有限公司

附 件

- 1、河北省武邑县人民法院评估委托书
- 2、不动产权证复印件
- 4、资产评估师资格证书复印件
- 5、评估机构营业执照复印件

河北省武邑县人民法院 委托鉴定书

(2020)冀1122执360号

衡水正誉资产评估有限公司：

本院受理申请执行人武邑县农村信用联社股份有限公司与被执行人薛桂昌、代书新金融借款纠纷一案，因执行需要，特委托你鉴定机构：

对代书新名下的冀（2016）衡水市不动产权第0010371号不动产予以资产评估司法鉴定。

鉴定结束后，请将书面鉴定意见一式四份邮寄我院。

附：民事调解书、执行裁定、不动产登记证

地址：衡水武邑县人民法院技术室

电话：0318-5718039



权利人	代书新
共有情况	单独所有
坐落	京衡南大街306号尚都花苑12幢2单元4层303室
不动产单元号	131102 102007 6B00003 F00090094
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/存量私房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积24054.13m ² /房屋建筑面积74.40m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2080年03月29日止
权利其他状况	房屋结构:混合 专有建筑面积:64.2200m ² 分摊建筑面积:10.1800m ² 房屋总层数:7层;所在层数:第4层

2017年1月4日

2017年1月9日办理注销抵押登记

2017年1月17日办理抵押登记

2018年2月24日办理注销抵押登记

2018年2月14日



2018

年3

月21

登记机关



各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。(法律法规禁止的不得经营, 应事先的未获审批前不得经营)

经营范围

营业期限

成立日期 2008年05月06日

成立日期

注册资本 壹佰零壹万元整

注册资本

法定代表人 董梅玲

法定代表人

住所 衡水市胜利中路商贸城E座36号

住所

类型 有限责任公司

类型

名称 衡水正誉资产评估有限公司

名称

统一社会信用代码 91131102674588665F

(副本) 副本编号: 1-1

营业执照



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：董艳玲

性别：女

登记编号：13000552

单位名称：衡水正誉资产评估有限

公司

初次执业登记日期：2002-03-05

年检信息：通过 (2020-07-01)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：董艳玲

本人印鉴：



打印日期：2020-07-08



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
查询网址：<http://cs.cma.org.cn>



(扫描二维码，查询评估师信息)





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：戴宁

性别：女

登记编号：13000550

单位名称：衡水正誉资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2002-03-05

年检信息：通过（2020-07-01）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

戴宁

本人印鉴：



打印日期：2020-07-08



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>

固定资产-房屋建筑物清查评估明细表

表5-1-1
共1页第1页
金额单位：人民币元

评估基准日：2020年10月23日

委托方名称：河北省武邑县人民法院

序号	产权编号	结构	楼层	建筑面积 (m ²)	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价		增值率%	评估单价 (元/m ²)
						原值	净值	成新率	净值		
合 计											
1	冀(2016)衡水市不动产权第0010371号	混合	4	74.40							7600.00
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											

房屋所有人：代书新
填报日期：2020.10.23

评估人员：戴宁 董艳玲

衡水正誉资产评估有限公司

