

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1313140003202100460

资产评估报告名称： 衡水市桃城区人民法院拟处置李永庆、赵俊兰共同拥有的位于冀州区昌成东路自强胡同12号房地产

资产评估报告文号： 衡正评报字[2021]第0478号

资产评估机构名称： 衡水正财资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 郑国建(资产评估师)、于红兵(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

衡水市桃城区人民法院拟处置
李永庆、赵俊兰共同拥有的位于
冀州区昌成东路自强胡同 12 号房地产
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。

衡水市桃城区人民法院拟处置 李永庆、赵俊兰共同拥有的位于 冀州区昌成东路自强胡同 12 号房地产 评估报告摘要

衡正评报字[2021]第 0478 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，对委托评估的衡水市桃城区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，为衡水市桃城区人民法院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 2021 年 08 月 03 日，委估资产的评估价值为 1,079,757.00 元，大写：壹佰零柒万玖仟柒佰伍拾柒元整。

评估结果汇总表

产权人	评估对象	权证编号	面积/m ²	评估金额/元
李永庆、 赵俊兰	二层住宅	冀州市房权证冀建字第 02147 号	182.70	712,218.81
	附属平房	无证	38.49	23,487.69
	土地使用权	冀国用(2007)第 313 号	173.50	344,050.50
合计				1,079,757.00

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 2021 年 08 月 03 日至 2022 年 08 月 02 日止），超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告提交日期：2021 年 08 月 09 日

（本页以下空白）

衡水市桃城区人民法院拟处置 李永庆、赵俊兰共同拥有的位于 冀州区昌成东路自强胡同 12 号房地产 资产评估报告

衡正评报字[2021]第 0478 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，对衡水市桃城区人民法院拟处置李永庆、赵俊兰共同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 2021 年 08 月 03 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、委托人及其他评估报告使用人：

委托人：衡水市桃城区人民法院。

衡水市桃城区人民法院受理的申请执行人蔡洪树申请执行被执行人李永庆、宋金明、马青段、冀州市恒丰建材有限公司民间借贷纠纷一案，依据申请人的申请及案件执行需要，需对被执行人李永庆与赵俊兰共同拥有的位于冀州区昌成东路自强胡同 12 号房产及土地（不动产权证号：00002147、土地证号：冀国用（2007）第 313 号）进行价格评估。我公司根据衡水市桃城区人民法院（2021）冀 1102 委评字第 41 号评估委托书对上述资产进行评估。

其他评估报告使用人：为实现本次评估目的所涉及的单位或部门。

二、评估目的：

为衡水市桃城区人民法院拟处置李永庆、赵俊兰共同拥有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桃城区人民法院委评的李永庆、赵俊兰共同拥有的房地产，具体为：

（一）评估对象实物状况描述与分析

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》【冀国用(2007)第 313 号】载明位置一致，位于衡水市冀州区新建路（昌成东路自强胡同 12 号），形状规则，地势平坦，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，整体土地实物状况良好。

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，院内铺方砖，影壁墙一座，北房为二层砖混结构，外墙砖；1-2 层均铺设地砖，顶部造型，门窗包口，木墙裙。一层为客厅一间、卧室二间、储间一间、二层为三室一厅，室内步行梯，水电暖设施齐全。院内有东房（含门洞）、西房、厕所，砖混结构，木门窗，外墙砖、地砖。

北房，二层砖混，建筑面积 182.70 m²；

东房（含门洞），一层砖混，建筑面积 19.71 m²；

西房，一层砖混，建筑面积 11.98 m²；

厕所，一层砖混，建筑面积 6.80 m²。

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良好。

（二）评估对象权益状况描述与分析

1、土地权益状况描述与分析

国有土地使用证：冀国用（2007）字第 313 号，土地使用权：赵俊兰，用途：住宅，权利类型：出让；终止日期：2077 年 6 月 28 日，使用权面积 173.5 m²。

2、房屋建筑物权益状况描述与分析

证号：冀州市房权证冀建字第 02147 号，房屋所有权人：赵俊兰、李永庆共同共同，用途：住宅，砖混 2 层，建筑面积 182.7 m²。

3、房屋建筑物及土地查封登记

查封机关：衡水市桃城区人民法院，查封类型：续查封；查封文号：（2019）冀 1102 执恢 577 号；查封起始时间：2020 年 10 月 20 日；查封结束时间：2023 年 11 月 19 日。

4、房屋建筑物及土地抵押登记

无不动产抵押登记。

（三）评估对象区位状况描述与分析

委估房地产位于衡水市冀州区昌成东路自强胡同 12 号，位于胡同内侧，出入便捷度一般；临近的市政道路昌成东路为次干道，和外围混合型道路相互搭配较合理，周边生活及市政配套设施较完善，整体交通状况较好。

本次评估范围与委托范围一致。

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特点，本次评估资产的价值类型选定为市场价值。

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：

2021年08月03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）；

- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修订）；
- 3、《中华人民共和国民法典》；（2021年1月1日）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；
- 5、《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；
- 6、《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。

（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【2018】36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2018】35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【2018】37号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 9、《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（2021）冀1102委评字第41号《评估委托书》；

（四）权属依据：

- 1、委托方提供的土地使用权证和房屋所有权证复印件。

（五）取价依据：

- 1、评估人员市场调查资料；

- 2、现场勘查资料；
- 3、中国土地市场网出让公告；
- 4、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，本次评估的房地产为住宅，周边区域缺少类似资产租赁案例，风险不宜衡量，无法采用收益法；考虑本次评估目的是为委托方拍卖资产提供价值参考，不宜采用成本法；因委估资产目前市场化、信息化程度较高，可以收集到该区域同类资产交易案例，因此本次评估房地产采用市场法；另因本次评估对象中的土地使用权单独剥离，考虑待估宗地有政府公布的基准地价以及周围交易市场活跃，容易获取相关信息，因而采用市场法和基准地价系数修正法评估土地使用权。

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。

基准地价系数修正法：是利用城镇基准地价和基准地价修正体系表等，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素相比较，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正，再根据基准地价评估期日和使用年限限制，分别对待估宗地的评估期日和使用年期进行修正，求得待估宗地的土地使用权价值。

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2021年08月03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，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。向相关资产管理人员了解资产状况；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。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、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。

3、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。

4、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。

5、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 2021 年 08 月 03 日，委估资产的评估价值为 1,079,757.00 元，大写：壹佰零柒万玖仟柒佰伍拾柒元整。

评估结果汇总表

产权人	评估对象	权证编号	面积/m ²	评估金额/元
李永庆、 赵俊兰	二层住宅	冀州市房权证冀建字第 02147 号	182.70	712,218.81
	附属平房	无证	38.49	23,487.69
	土地使用权	冀国用（2007）第 313 号	173.50	344,050.50
合计				1,079,757.00

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，以及委托方和相关当事方所提供的所有原始文件都真实与合法的条件成立。

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、本次评估对象数量及建筑面积以委托方和相关当事方所提供的资料及评估人员现场测量的基础数据为依据。评估范围以评估委托书为依据。

5、本评估报告是在委托方及相关当事方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。

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。

7、依据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》，当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。

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、本评估报告只能在衡水市桃城区人民法院拟处置李永庆、赵俊兰共同拥有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、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、本报告评估结论的有效期为一年，（即从评估基准日 2021 年 08 月 03 日至 2022 年 08 月 02 日止），超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日：

本评估报告于二〇二一年八月九日出具，评估报告日是资产评估师专业意见形成日。

十四、资产评估专业人员和资产评估机构印章：

签字：







衡水正财资产评估有限公司（章）

