

# 衡水市中级人民法院辖区安平县人民法院 拟处置吴孟杰名下位于安平县丝网城

## A-6-4 号商住房地产项目

### 资产评估报告

#### 摘 要

衡正评报字[2021]第 0582 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河北省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，为河北省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 2021 年 08 月 30 日，委估资产（商住）的评估价值为 940,197.42 元，人民币大写：玖拾肆万零壹佰玖拾柒元肆角贰分。

评估结果汇总表

评估对象	权证编号	面积/m <sup>2</sup>	评估金额/元
土地使用权	安平县国用(98)第 00237 号	126.00	238,770.00
二层商住	安房权证安平县字第 W-201 号	141.66	612,889.92
南侧房产	无	118.05	88,537.50
合计			940,197.42

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 30 日至 2022 年 08 月 29 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 09 月 13 日

衡水市中级人民法院辖区安平县人民法院  
拟处置吴孟杰名下位于安平县丝网城  
A-6-4 号商住房地产项目  
资产评估报告

衡正评报字[2021]第 0582 号

衡水正财资产评估有限公司接受河北省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，对河北省衡水市中级人民法院辖区安平县人民法院拟处置资产为目的所涉及吴孟杰名下位于安平县丝网城的商住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 2021 年 08 月 30 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、委托人及其他资产评估报告使用人：**

委托人：河北省衡水市中级人民法院。

河北省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中国邮政储蓄银行股份有限公司安平县支行与被执行人吴孟杰、李晓红借款合同纠纷一案，需对被执行人吴孟杰名下位于衡水市安平县丝网城 A-6-4 号 1 幢的房产（W-201）及土地一宗（1998-00237）进行评估。我公司根据河北省衡水市中级人民法院（2021）衡委评字第 107 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：**

为委托方拟处置资产为目的所涉及吴孟杰名下商住房地产提供价值参考。

**三、评估对象和评估范围：**

## （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》【安平县国用(98)字第 00237 号】载明位置一致，位于衡水市安平县丝网城 A-6-4，东至 A-6-3、南至过道、西至 A-6-4、北至大街，形状规则，地势平坦，用途为商住用地。

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，委估房产用途为商住，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）《房屋所有权证》编号：安房权证安平县字第 W-201 号。

安平县丝网城 A-6-4：总层数 2 层，混合结构；建筑面积 141.66 平方米；一层水泥地面，无其他装修；二层铺设地砖、吊顶造型、包口；内置步行梯一部。

（2）无证房产

位于商住楼南侧，总层数 2 层，混合结构，建筑面积 118.05 平方米；一层水泥地面，无其他装修；二层铺设地砖、吊顶造型、包口，南侧阳台宽 1 米。

## （二）评估对象权益状况描述与分析

1、安平县国用(98)第 00237 号，土地使用权人：吴孟杰；使用权类型：出让；用途：商住；使用权面积 126 平方米，终止日期 2048 年 10 月。

2、安房权证安平县字第 W-201 号，房屋所有权人：吴孟杰；共有情况：单独所有；规划用途：商住。

3、不动产查封登记

无

#### 4、不动产抵押登记

抵押权人：中国邮政储蓄银行股份有限公司安平县支行；抵押人：吴孟杰；抵押起始时间：2018年01月17日，抵押结束时间：2022年01月17日。

#### （三）评估对象区位状况描述与分析

委估房地产位于安平县丝网城内，临近的市政道路和社区外围混合型道路相互搭配合理，周边生活及市政配套设施完善，整体交通状况良好。

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：

2021年08月30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四十六号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》。

### （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——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2018】35号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2018】37号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 10、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见指南》（中评协【2019】14号）。

### （三）行为依据：

- 1、河北省衡水市中级人民法院（2021）衡委评字第107号《评估委托书》；
- 2、河北省安平县人民法院（2020）冀1125执474号之一《执行裁定书》；
- 3、河北省安平县人民法院（2020）冀1125执474号之二《执行裁定书》。

(四) 权属依据:

- 1、委托方提供的《房屋所有权证书》和《土地使用权证书》复印件;

(五) 取价依据:

- 1、河北省建筑、安装工程概算费用定额;
- 2、中国土地市场网出让公告;
- 3、评估人员市场调查资料;
- 4、其他与评估相关的资料。

(六) 其他参考资料:

- 1、委托方提供的资料;
- 2、现场勘查照片。

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,本次评估对象为商服用途房地产,不宜选用成本法评估;周围区域的同类商业房地产市场交易案例较少,无法收集到较为完整的可比实例资料,不宜采用市场比较法;评估对象周围同类房地产有较多出租案例,客观收益及该区域同类房地产的折现率可以求取,故本次评估宜采用收益法。

收益法是预测估价对象的未来收益,利用合适的折现率或资本化率,将未来收益转换为价值求取评估对象价值的方法。

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,对河北省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2021年08月30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；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模拟市场交易为基本假设前提。

### 2、公开市场假设

本次评估假设资产可以在充分竞争的产权市场上自由买卖。



## 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 30 日，委估资产（商住）的评估价值为

940,197.42 元，人民币大写：玖拾肆万零壹佰玖拾柒元肆角贰分。

评估结果汇总表

评估对象	权证编号	面积/m <sup>2</sup>	评估金额/元
土地使用权	安平县国用(98)第00237号	126.00	238,770.00
二层商住	安房权证安平县字第W-201号	141.66	612,889.92
南侧房产	无	118.05	88,537.50
合计			940,197.42

## 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。

5、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、利害关系人应在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，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、本评估报告只能在河北省衡水市中级人民法院辖区安平县人民法院处置吴孟杰名下的商住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

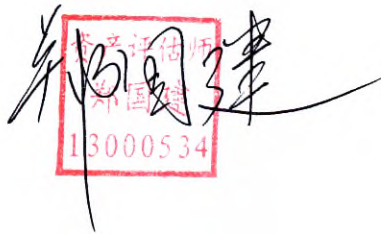
可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

### 十三、评估报告日：

本评估报告于 2021 年 09 月 13 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：

  
资产评估师  
郑国健  
13000534

  
资产评估师  
于红兵  
13000536

