

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。

河北省衡水市中级人民法院辖区
安平县人民法院拟处置杨扬名下
位于安平县丝网城房地产项目
资产评估报告

摘 要

衡正评报字[2022]第 0004 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河北省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 2022 年 01 月 13 日，委估资产的评估价值为 2,104,877.22 元，人民币大写：贰佰壹拾万零肆仟捌佰柒拾柒元贰角贰分。其中位于衡水市安平县丝网城 E-3-3 商住房地产评估价值为 945,094.96 元；位于衡水市安平县丝网大世界西、城西王庄地工业房地产评估价值为 1,159,782.26 元。

评估结果汇总表

位置	权证编号	评估对象	面积/m ²	评估金额/元
衡水市安平	安平县国用(1997)字第03342号	土地使用权	118.88	224,683.20
县丝网城	安房权证安平县字第W-094号	二层商住	133.84	695,199.12
E-3-3(商住)	无	院落附属	56.51	25,212.64
小计				945,094.96
衡水市安平	安平县国用(2003)第00327号	土地使用权	693.62	439,061.46
县丝网大世	安房权证安平县字第W-799号	房屋建筑物-西房	126.40	89,996.80
界西、城西王		房屋建筑物-北房	71.00	50,552.00
庄地(工业)		房屋建筑物-东房	429.76	515,712.00
		房屋建筑物-南房	16.00	11,392.00
	无	院落附属	265.34	53,068.00
小计				1,159,782.26
合计				2,104,877.22

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2022年01月13日至2023年01月12日止)，超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告提交日期：2022年01月20日

河北省衡水市中级人民法院辖区 安平县人民法院拟处置杨扬名下 位于安平县丝网城房地产项目 资产评估报告

衡正评报字[2022]第 0004 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杨扬名下位于安平县丝网城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 2022 年 01 月 13 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河北安平农村商业银行股份有限公司与被执行人杨扬借款合同纠纷一案，需对被执行人杨扬名下位于衡水市安平县丝网城土地（安平县国用（1997）字第 03342 号）及附属房产（安房权证安平县字第 W-094 号）；被执行人杨扬名下位于安平县丝网大世界西，城西王庄土地（安平县国用（2003）第 00327 号）及附属房产（安房权证安平县字第 W-799 号）进行评估。我公司根据河北省衡水市中级人民法院（2022）衡委评字第 2 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杨扬名下的房地产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：

(一) 位于安平县丝网城 E-3-3 商住房地产

1、土地使用权

安平县国用(1997)字第 03342 号, 权利人: 杨扬, 坐落: 安平县丝网城 E-3-3, 用途: 商住, 使用权类型: 出让, 终止日期: 2047 年 12 月 10 日, 使用权面积 118.88 m²。

2、房屋建筑物

安房权证安平县字第 W-094 号, 权利人: 杨扬, 结构: 混合, 总层数: 2 层, 所在层数: 1-2 层, 用途: 商住, 建筑面积: 133.84 m²。经现场勘查, 商住楼整体外墙砖, 一层铺设地砖, 二层铺设地砖、吊顶、包口、木墙裙; 内置步行梯 1 部;

3、院落附属

二层简易间, 4.50 m²; 一层北侧, 砖混结构, 52.01 m²。

(二) 位于安平县丝网大世界西、城西王庄地工业房地

1、土地使用权

安平县国用(2003)第 00327 号, 权利人: 杨扬, 坐落: 安平县丝网大世界西、城西王庄地, 用途: 厂房(工业), 使用权类型: 出让, 终止日期: 2052 年 08 月 21 日, 使用权面积 693.62 m²。

2、房屋建筑物

安房权证安平县字第 W-799 号, 权利人: 杨扬, 包括:

(1) 西房, 一层混合结构, 建筑面积 126.40 m², 水泥地面;

(2) 北房, 一层混合结构, 建筑面积 71.00 m², 水泥地面;

(3) 东房, 二层混合结构, 建筑面积 429.76 m²; 整体外墙砖, 一层水泥地面, 二层铺设地砖、部分吊顶、包口, 三层为楼梯间; 内置步行梯 1 部, 不锈钢扶手。

(4) 南房, 一层混合结构, 建筑面积 16.00 m², 水泥地面。

3、院落附属

轻钢封院, 265.34 m²。

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：

2022年01月13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（2022）衡委评字第2号《评估委托书》；
- 2、河北省安平县人民法院（2021）冀1125执154号《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，本次工业用途房地产，采用成本法评估；商住用途房地产，采用市场法评估。

成本法：是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法：是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

评估方法适用性分析：本次评估商住楼，虽然周边同类房地产出租实例较多，但商住楼的租金回报低，租金收益现值之和不能准确反映房地产的市场价值，不宜采用收益法；商住楼的市场价值与房产的开发成本关联度较低，开发成本难以准确反映房产的实际市场价值，不宜采用成本法；由于目前商住楼的市场化程度较高，可以搜集到同类资产的交易案例，宜采用市场法评估。本次评估工业用途房产，因房屋建筑物的重建成本可获取，宜采用成本法评估；土地使用权采用基准地价系数修正法和市场比较法评估。

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2022年01月13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 2022 年 01 月 13 日，委估资产的评估价值为 2,104,877.22 元，人民币大写：贰佰壹拾万零肆仟捌佰柒拾柒元贰角贰分。其中位于衡水市安平县丝网城 E-3-3 商住房地产评估价值为 945,094.96 元；位于衡水市安平县丝网大世界西、城西王庄地工业房地产评估价值为 1,159,782.26 元。

评估结果汇总表

位置	权证编号	评估对象	面积/m ²	评估金额/元
衡水市安平	安平县国用（1997）字第 03342 号	土地使用权	118.88	224,683.20

县丝网城	安房权证安平县字第 W-094 号	二层商住	133.84	695,199.12
E-3-3(商住)	无	院落附属	56.51	25,212.64
小计				945,094.96
衡水市安平 县丝网大世 界西、城西王 庄地(工业)	安平县国用(2003)第 00327 号	土地使用权	693.62	439,061.46
	安房权证安平县字第 W-799 号	房屋建筑物-西房	126.40	89,996.80
		房屋建筑物-北房	71.00	50,552.00
		房屋建筑物-东房	429.76	515,712.00
		房屋建筑物-南房	16.00	11,392.00
无	院落附属	265.34	53,068.00	
小计				1,159,782.26
合计				2,104,877.22

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杨扬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、产权持有人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。

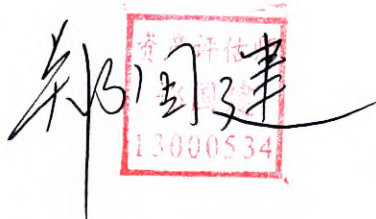
4、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象的可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

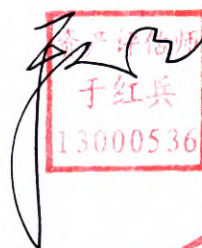
十三、评估报告日：

本评估报告于 2022 年 01 月 20 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
13000534


资产评估师
于红兵
13000536



衡水正财资产评估有限公司