

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

河北省武邑县人民法院拟评估
王文彬与韩万峰民间借贷纠纷一案涉及的韩万峰名
下位于武邑县西环路东侧（现腾达北大街路东）武国
用（2000）字第 265 号宅院价值项目

资产评估报告

衡正誉评报字（2022）第 029 号

衡水正誉资产评估有限公司

二〇二二年四月六日

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 | 4 |
| 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 | 8 |
| 附 件 | 9 |

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和使用评估结论，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。

本资产评估报告是根据河北省武邑县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，依据同一标的资产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。

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。

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值评估之目的，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、基准地价法进行了评估，为河北省武邑县人民法院拟对委估资产进行价值评估提供价值参考。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2022年03月24日，委估的资产表现出来的市场价值为514,776.00元，大写：人民币伍拾壹万肆仟柒佰柒拾陆元整。其中：房屋建筑物价值为402,696.00元，院落价值为84,060.00元，胡同价值为28,020.00元。

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2022年03月24日到2023年03月23日止），超过一年，需重新进行资产评估。

报告提交日期：2022年4月6日。

**河北省武邑县人民法院拟评估
王文彬与韩万峰民间借贷纠纷一案涉及的韩万峰名下
位于武邑县西环路东侧（现腾达北大街路东）武国用
（2000）字第265号宅院价值项目
资产评估报告**

衡正誉评报字（2022）第029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值评估之需要，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2022年03月24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、产权持有者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

产权持有者：韩万峰

其他资产评估报告使用人：

1、申请执行人：王文彬

2、被执行人：韩万峰

3、法律法规规定的报告使用者

4、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

河北省武邑县人民法院执行庭移送的王文彬与韩万峰民间借贷纠纷一案，需对韩万峰名下位于武邑县西环路东侧（现腾达北大街路东）土地证号为武国用（2000）字第265号的宅院进行评估，为河北省武邑县人民法院拟评估资产价值提供价值参考。

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—土地使用权及房屋建筑物，评估范围：

1、土地使用权：

武国用（2000）字第 265 号，土地使用者：韩万峰，座落：西环路东侧，证载使用权面积：180 平方米（东西 10 米，南北 18 米），实际测量东西 10 米，南北 16 米，院外胡同 2 米，房屋坐落地占地面积 100 平方米，院落占地面积 60 平方米，胡同占地面积 20 平方米。土地使用权用途：综合用地，武邑县自然资源局出具的“不动产产权情况表”显示土地用途为城镇住宅用地，实际用途：住宅，使用权类型：出让，终止日期：2050 年 7 月 18 日。

2、房屋建筑物：

未提供产权证书，经现场测量：①北房东西长 20 米，宽 6.22 米，走廊宽 1 米（未封闭），共 5 间，建筑面积 134.4 平方米，其中 67.2 平方米坐落于杜金广宗地上，纳入本次评估范围北房建筑面积 67.2 平方米（坐落于韩万峰宗地上），②南房东西长 11.44 米，宽 2.8 米，建筑面积 32.03 平方米，其中 4.03 平方米坐落于杜金广宗地上，纳入本次评估范围的南房建筑面积为 28 平方米（坐落于韩万峰宗地上），因此纳入本次评估范围房产总建筑面积为 95.2 平方米，砖混结构，房屋总层数：1 层，所在层数：第 1 层。

以上委估资产处正常使用状态。

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 2022 年 03 月 24 日。

资产评估范围的界定、评估价格的确定、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》(中华人民共和国主席令第46号);
- 2、《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
- 3、《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36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——不动产》(中评协〔2017〕38号);
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- 9、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- 10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- 12、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协〔2019〕14号);
- 13、其他相关的法律、法规、通知文件等

(二) 行为文件:

河北省武邑县人民法院司法鉴定评估委托书;

(三) 评估产权依据

委托方提供的土地证等评估所需资料;

(四) 采用的取价标准:

- 1、 市场询价
- 2、 武邑县城区土地级别与基准地价更新成果一览表
- 3、 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,查阅了有关文件及技术资料,实施了我们认为必要的其他程序,此次评估是以委估资产原地续用为前提条件,本次采用市场法、基准地价法对委估资产进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

(一)起止时间:2022年03月24日至2022年4月6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 2022 年 03 月 24 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勘察，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、实际使用以及土地使用权的座落位置、地类用途、使用权类型、终止日期等情况，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2022年03月24日的市场价值为514,776.00 元，大写：人民币伍拾壹万肆仟柒佰柒拾陆元整。其中：房屋建筑物价值为402,696.00 元，院落价值为84,060.00 元，胡同价值为28,020.00 元。

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2022年03月24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、此次评估结果是对委估房地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，房屋评估价值中包含坐落地土地使用权价值，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。本次委估房屋建筑物未提供所有权证书，房屋建筑物建筑面积及土地使用权面积由委托方、双方当事人及评估人员共同现场测量得出，交易时如与实际面积不符，按实际面积调整评估值。

6、本次评估未考虑评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价值的影响及评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况的影响。

7、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整才可使用。

8、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。

9、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；
- 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2022年03月24日起至2023年03月23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：2022年4月6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司法鉴定评估委托书复印件
- 2、土地使用权证书复印件
- 3、资产评估师资格证书复印件
- 4、评估机构营业执照复印件
- 5、资产评估明细表

武邑县人民法院

鉴定委托书

(2022)冀1122委评008号

衡水正誉资产评估有限公司：

我院执行庭移送的王文彬与韩万峰民间借贷纠纷一案，需要对韩万峰名下位于武邑县西环路东侧（现腾达北大街路东）土地证号为武国用（2000）第265号的宅院资产评估进行鉴定。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第76条的规定（或《中华人民共和国刑事诉讼法》第144条的规定），特委托你单位予以鉴定。现将有关材料送去，请指派你单位有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定文书，并签名或者盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附件： 1. 《委托鉴定要求》

2. 《委托鉴定材料清单》

二〇二二年三月二十三日



主办人： 武邑县人民法院审管办刘晓丹

电话： 0318-5718039 传真： _____

各塔

武 国用 (2600) 字第 265 号

中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

NO 001155537 地

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第五十一条

国家实行土地用途管制和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十二条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

人民政府（章）



| | | | |
|----|-----------|----|------|
| 日期 | 2000.7.18 | 记事 | 内容 |
| | | | 2000 |

| | |
|----------|-----|
| 土地使用者 | ... |
| 坐落 | ... |
| 地号 | ... |
| 用途 | ... |
| 使用权类型 | ... |
| 使用面积 | ... |
| 其中共用分摊面积 | ... |

2000年7月18日

机 关

注 册 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证，必须

由土地使用者持有。

二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。本证不得用于土地使用权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以土地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。

四、本证实行定期验证制度，持证人应按规定主动向土地行政主管部门交验本证。

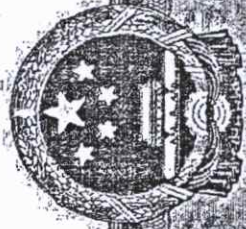
表三

1.00

1.00

面予

面予



营业执照

统一社会信用代码

91131102674688665F



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)

副本编号: 1-1

名称 衡水正誉资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 董艳玲

经营范围 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, 应审批的未获审批前不得经营)

注册资本 壹佰零壹万元整

成立日期 2008年5月6日

营业期限

住所 河北省衡水市桃城区人民西路818号新大陆商业广场A座5单元7层701



登记机关

2021年9月10日



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（2021-05-07）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2021-05-18

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：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（2021-05-07）

（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：董艳玲

本人印鉴：
资产评估师
董艳玲
13000552



打印日期：2021-05-18

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-房地产清查评估明细表

表5-1-1
共1页第1页
金额单位：人民币元

评估基准日：2022年03月24日

委托方名称：河北省武邑县人民法院

| 序号 | 产权证编号 | 名称 | 结构 | 面积 (m2) | 帐面价值 | | 调整后帐面值 | | 评估值 | | | 备注 |
|----|----------------------|-------|----|------------|------|----|--------|----|-----|-----|----|------------|
| | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率 | 净值 | |
| | 合 计 | | | | | | | | | | | |
| 1 | 武国用(2000)字第265号地上建筑物 | 北房、南房 | 砖混 | 95.20 | | | | | | | | 514,776.00 |
| 2 | 武国用(2000)字第265号 | 院落 | | 60.00 | | | | | | | | 84,060.00 |
| 3 | | 胡同 | | 20.00 | | | | | | | | 28,020.00 |
| 4 | | | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | | | | |

填表日期：2022.03.31

评估人员：董艳玲 戴宁

衡水正誉资产评估有限公司

