

河北宏大土地房地产资产评估有限公司

宏大资评[2020]（估）字第11075号

资产评估报告

桥西区人民法院司法技术室：

河北宏大土地房地产资产评估有限公司接受贵室的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的评估方法，于2020年9月10日至2020年11月20日对贵院受理的关于糜丽与被告李海洋、樊丽君、卢军、贺丽娟，民间借贷纠纷一案中涉及对张家口市桥西区水岸丽城4号楼2101室价值进行评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产进行了现场查勘、市场调查与询证，并依据评估基准日有效的价格资料对张家口市桥西区水岸丽城4号楼2101室价值做出了公允反映。现将评估情况和评估结果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

- 1、委托人：桥西区人民法院司法技术室
- 2、其他评估报告使用者：本案涉及的当事人（糜丽、李海洋、樊丽君、卢军、贺丽娟）及其他相关人员等。

二、评估目的

评估目的是根据张家口市桥西区人民法院鉴定委托书（2020）冀

0703 委评 38 号，桥西区人民法院司法技术室委托河北宏大土地房地产资产评估有限公司，为委托方司法裁决提供参考依据而评估张家口市桥西区水岸丽城 4 号楼 2101 室价值。

三、评估对象和评估范围

根据张家口市桥西区人民法院鉴定委托书（2020）冀 0703 委评 38 号，本次委托评估的评估对象和评估范围是关于糜丽与被告李海洋、樊丽君、卢军、贺丽娟，民间借贷纠纷一案中涉及对张家口市桥西区水岸丽城 4 号楼 2101 室价值。

经估价人员现场勘查及委托人提供的张家口市桥西区人民法院鉴定委托书（2020）冀 0703 委评 38 号等资料，对张家口市桥西区水岸丽城 4 号楼 2101 室价值进行评估。张家口市桥西区水岸丽城 4 号楼 2101 室，住宅建筑面积为 116.84 平方米，结构：钢混，设计用途：住宅。

四、价值类型

本次资产评估的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评估数额。

五、评估基准日

本项目资产的评估基准日是2020年9月10日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 法规依据

(1) 《中华人民共和国资产评估法》

(2) 《中华人民共和国担保法》

(3) 《中华人民共和国合同法》

(4) 《中华人民共和国民事诉讼法》

(5) 《中华人民共和国民法通则》

(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》等

(7) 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会2003)

(8) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)

(9) 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)

(二) 行为依据

(1) 张家口市桥西区人民法院鉴定委托书(2020)冀0703委评

38号

(2) 其他参考资料

(三) 取价依据

(1) 二手房市场价格

(2) 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据参数手册》

(3) 评估机构查询的其他价格依据

七、评估方法

根据评估目的，采用市场法对评估对象价值予以评估。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估起止日期为2020年9月10日至2020年11月20日，整个资产评估过程分为四个阶段：

第一阶段：在明确评估目的和评估范围及评估对象后，拟定了评估方案。

第二阶段：指导当事人清查委估范围内资产。评估人员对委托人准备的各种相关资料，在委托人有关人员配合下，进行了认真的核实。

第三阶段：评估人员到现场进行了勘查，对估价对象的目前状况和使用情况进行了解。评估人员在充分掌握了真实资料的前提下，选择了适当的评估方法，运用合理的评估参数，对每一项资产进行了认

真地评估。

第四阶段：项目负责人认真审核每位评估人员的工作底稿，并对资产评估说明提出必要的修改意见，在此基础上，出具资产评估报告初稿，经三级审核出具正式的资产评估报告。

九、评估假设

1、公开市场是本次评估的基本假设前提。

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此双方都有获得足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

2、具体评估假设前提如下：

在评估基准日至评估报告日期间；

(1) 资产所有者完全遵守国家所有有关法律法规；

(2) 国家现行的方针政策无重大改变；

(3) 国家现行的利率、汇率等无重大变化；

(4) 资产所在地区的社会经济环境无重大变化；

(5) 委托人和产权持有人提供的有关法律证明文件是真实的，不存在未披露之担保、诉讼及其他导致企业资产价值发生变化的事项；

(6) 无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响，包括但不限于政治因素、罢工、自然灾害、交通中断或是供货商的任何过错。

十、评估结果

(一) 评估对象法律权属

资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托人和相关当事人委托资产评估业务,应当提供评估对象法律权属等资料,并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力,故我们不对评估对象的法律权属提供保证,提请委托人和相关当事人注意。

依据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》等规定,评估人员在评估现场适当关注了评估对象法律权属情况,搜集和核对了评估对象法律权属的证明文件,调查了与权属相关的事项。

(二) 评估结果如下

经评估,关于糜丽与被告李海洋、樊丽君、卢军、贺丽娟,民间借贷纠纷一案中涉及对张家口市桥西区水岸丽城4号楼2101室价值为933318元。



(人民币大写:玖拾叁万叁仟叁佰壹拾捌元整)

本评估价值系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结果系根据本报告书所述依据、前提、方法、程序得出,评估结果只有在上述依据、假设前提存在的条件下,以及委托方和资产占有方所提供的所

有原始文件都是真实与合法的条件下成立。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结果但非评估人员职业水平和能力所能评定估算的有关事项：

本评估结果是根据此次评估工作的依据、前提、方法和程序得出的，仅为本评估目的服务。评估结果系对评估基准日资产公允价值的反映，只有在上述依据、前提存在的条件下成立。

根据本项目评估目的，以持续经营和公开市场原则得出的上述评估结果，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊的交易可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述资产评估中所遵循的持续经营等原则发生变化时，评估结果一般会失效。

本报告评估范围及采用的有关资料、数据均以委托方提供的有关资料为准，委托方对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关产权证明文件及相关资料由委托方提供，委托方对真实性承担法律责任。

纳入评估范围的资产其评估价值的存在，以其以合法方式取得并相关法律保护为前提。

评估结果由河北宏大土地房地产资产评估有限公司出具，受本机

构评估人员的职业水平和能力的影响。

对委托方及资产占有方存在的可能影响评估结果的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

对委托方提供的相关资料，评估人员尽可能进行现场勘查核实，对于因资产特点、工作环境、提供条件等限制不能现场勘查的资产，如内部构造、隐蔽工程等，评估人员通过向企业有关人员调查、询问、查阅盘点记录、相关图纸、维修报告等有关资料的方法进行核实。

本次评估对象和评估范围是关于糜丽与被告李海洋、樊丽君、卢军、贺丽娟，民间借贷纠纷一案中涉及对张家口市桥西区水岸丽城4号楼2101室价值，根据张家口市桥西区人民法院鉴定委托书（2020）冀0703委评38号，我公司相关评估人员进行了现场勘查，申请人到场并签字，由于被申请人未到场，无法进入房屋内部勘察。

本报告评估结果未考虑委托人及资产占有人委托评估范围以外的其他相关问题。

评估报告使用者应注意以上问题对评估结果所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用；

3、未征得出具评估报告的评估机构同意，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、评估报告的使用有效期：根据国家的有关规定，本报告自评估基准日后一年内有效，即有效期2020年9月10日至2021年9月9日。

十三、评估报告日

评估报告日为2020年11月20日。

资产评估师：



河北宏大土地房地产资产评估有限公司(公章)



评估机构负责人(盖章)



二〇二〇年十一月二十日