



曲春虎与高桂芳、曲文智，民间借贷纠纷一案所涉资产坐落于张家口市桥西区长青路1号尚峰新城2号楼3单元2203室房屋价值

# 资产评估报告书

宏大资评[2021](估)字第05016号

资产评估报告编码：1313020051202100016

河北宏大房地产资产评估有限公司

二〇二一年五月二十四日



# 目 录

声明.....	-1-
资产评估报告书摘要.....	-3-
正文.....	-5-
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	-5-
二、评估目的.....	-6-
三、评估对象和范围.....	-6-
四、价值类型.....	-7-
五、评估基准日.....	-7-
六、评估依据.....	-7-
七、评估方法.....	-9-
八、评估过程.....	-9-
九、评估假设.....	-10-
十、评估结果.....	-11-
十一、特别事项说明.....	-12-
十二、评估报告使用限制说明.....	-14-
十三、评估报告日.....	-14-
备查文件.....	-15-

## 声 明

河北宏大房地产资产评估有限公司接受张家口市桥西区人民法院司法技术室的委托，对被执行人高桂芳名下的位于张家口市桥西区长青路1号尚峰新城2号楼3单元2203室房屋价值进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，现声明如下：

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结果合理性承担相应的法律责任。

二、评估所需资料由委托方提供，提供资料的真实性、合法性、完整性，以及恰当使用评估报告是委托方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结果的影

响。

六、评估报告中的评估结果是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见，仅在评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告和评估结果，因使用不当造成的后果与签署本报告的资产评估师及所在机构无关。

七、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用评估机构或专家的工作成果。

八、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象单价进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结果不应当被视为是对评估对象可实现价格的保证。

九、如对报告有异议，应在收到之日起十日内书面提出复议。

# 资产评估报告书摘要

宏大资评[2021]（估）字第05016号

河北宏大房地产资产评估有限公司接受张家口市桥西区区人民法院司法技术室的委托，依据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，于2021年5月7日至2021年5月24日对被执行人高桂芳名下的位于张家口市桥西区长青路1号尚峰新城2号楼3单元2203室房屋价值进行评估。

评估目的是根据张家口市桥西区人民法院评估委托书（2021）冀0703委评15号，张家口市桥西区人民法院委托河北宏大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被执行人高桂芳名下的位于张家口市桥西区长青路1号尚峰新城2号楼3单元2203室房屋价值。

本次评估对象和范围是高桂芳名下的位于张家口市桥西区长青路1号尚峰新城2号楼3单元2203室房屋的市场价值。

评估价值类型为市场价值。

评估基准日为2021年5月7日。

评估方法为市场法。

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

被执行人高桂芳名下的位于张家口市桥西区长青路1号尚峰新城2号楼3单元2203室房屋的市场价值做出了公允反映。

评估结果如下，经评估被执行人高桂芳名下的位于张家口市桥西区长青路1号尚峰新城2号楼3单元2203室房屋价值如下：

房产单价：8,632元/平方米

房产面积：87.49平方米

房产总价值：755,214元（取整）

人民币（大写：柒拾伍万伍仟贰佰壹拾肆元整）

本项目的评估结果有效期为一年，即2021年5月7日至2022年5月6日。

本摘要内容摘自资产评估报告书，与资产评估报告书正文具有同等法律效力，欲了解本评估报告项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

评估报告日为2021年5月24日。

资产评估师：

资产评估师  
刘海欣  
13000176

资产评估师  
刘海欣  
13000176

河北宏大房地产资产评估有限公司（公章）

评估机构负责人（盖章）

二〇二一年五月二十四日

# 河北宏大房地产资产评估有限公司

宏大资评[2021](估)字第05016号

\*\*\*\*\*

## 资产评估报告

张家口市桥西区人民法院司法技术室:

河北宏大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2021年5月7日至2021年5月24日对贵院受理的被执行人高桂芳名下的位于张家口市桥西区长青路1号尚峰新城2号楼3单元2203室房屋价值进行评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了现场勘查、市场调查与询证,对被执行人高桂芳名下的位于张家口市桥西区长青路1号尚峰新城2号楼3单元2203室房屋的市场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、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

- 1、委托方:张家口市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(曲春虎、高桂芳、曲文智)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评估委托书（2021）冀0703委评15号，张家口市桥西区人民法院司法技术室委托河北宏大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对被执行人高桂芳名下的位于张家口市桥西区长青路1号尚峰新城2号楼3单元2203室房屋价值进行评估。

## 三、评估对象和范围

根据张家口市桥西区人民法院评估委托书（2021）冀0703委评15号，本次委托评估的对象和范围是被执行人高桂芳名下的位于张家口市桥西区长青路1号尚峰新城2号楼3单元2203室房屋的市场价值。

经估价人员现场勘查及委托方提供的根据张家口市桥西区人民法院评估委托书（2021）冀0703委评15号等资料。房屋坐落于张家口市桥西区长青路1号尚峰新城2号楼3单元2203室房屋。房屋总层数为32层，评估对象所在层数为22层，建筑面积：87.49平方米，建筑结构：钢混。



#### 四、价值类型

本次资产评估的价值类型为市场价值(市场价值以外的价值类型如清算、残余等)。

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2021年5月7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)《中华人民共和国拍卖法》

(7)《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

(8)河北省资产评估协会《河北省资产评估操作规范实施细则(试行)》

(9)《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)

(10)《资产评估基本准则》(财资(2017)43号)

(11)《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评估委托书(2021)冀0703委评15号

(2)其他参考资料

## (三)取价依据

(1)房屋销售价格

(2)《资产评估常用数据和参数手册》

(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、评估过程

本次评估起止日期为2021年5月7日至2021年5月24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资产。评估人员对委托方准备的各种相关资料，在委托方有关人员配合下，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) 委托方和产权所有者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。委托方和相关当事方委托资产评估业务，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，提请委托方和相关当事方注意。

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

经评估被执行人高桂芳名下的位于张家口市桥西区长青路1号尚峰新城2号楼3单元2203室房屋价值如下：

房产单价：8,632元/平方米

房产面积：87.49平方米

房产总价值：755,214元（取整）

人民币（大写：柒拾伍万伍仟贰佰壹拾肆元整）

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原则、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论但评估人员职业水平和能力所能评定估算的有关事项：

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论，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论的瑕疵事项，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。

本报告评估结果未考虑委托方及资产占有方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。

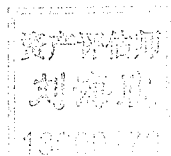
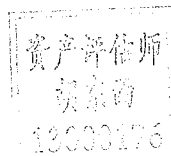
## 十二、评估报告使用限制说明

- 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 2021 年 5 月 7 日至 2022 年 5 月 6 日。

## 十三、评估报告日

评估报告日为 2021 年 5 月 24 日。

资产评估师：



河北宏大房地产资产评估有限公司(公章)



评估机构负责人(盖章)

二〇二一年五月二十四日

