

资产评估报告书摘要

宏大资评[2022]（估）字第 05018 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 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 5 月 12 日对案中被执行人张家口中美电器有限公司名下位于张家口市桥东区胜利北路 94 号铂金时代广场 3 号楼 5 单元 302 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（2022）冀 0703 委评 4 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张家口中美电器有限公司名下位于张家口市桥东区胜利北路 94 号铂金时代广场 3 号楼 5 单元 302 室房屋价值。

本次评估对象和范围是张家口中美电器有限公司名下位于张家口市桥东区胜利北路 94 号铂金时代广场 3 号楼 5 单元 302 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 2022 年 4 月 1 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张家口中美电器有限公司名下位于张家口市桥东区胜利北路94号铂金时代广场3号楼5单元302室房屋的市场价值做出了公允反映。

评估结果如下，经评估张家口中美电器有限公司名下位于张家口市桥东区胜利北路94号铂金时代广场3号楼5单元302室房屋价值如下：

房产单价：7,766元/平方米

房产面积：136.42平方米

房产总价值：1,059,438元（取整）

人民币（大写：壹佰零伍万玖仟肆佰叁拾捌元整）

本项目的评估结果有效期为一年，即2022年4月1日至2023年3月31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2022年5月12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)



二〇二二年五月十二日

河北宏大房地产资产评估有限公司

宏大资评[2022](估)字第 05018 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 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 5 月 12 日对贵院受理的关于张家口市天祥电器有限公司与被告张家口中美电器有限公司,买卖合同纠纷一案,对案中被执行人张家口中美电器有限公司名下位于张家口市桥东区胜利北路 94 号铂金时代广场 3 号楼 5 单元 302 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,对张家口中美电器有限公司名下位于张家口市桥东区胜利北路 94 号铂金时代广场 3 号楼 5 单元 302 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（张家口市天祥电器有限公司、张家口中美电器有限公司）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（2022）冀0703委评4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张家口中美电器有限公司名下位于张家口市桥东区胜利北路94号铂金时代广场3号楼5单元302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（2022）冀0703委评4号，本次委托评估的对象和范围是张家口中美电器有限公司名下位于张家口市桥东区胜利北路94号铂金时代广场3号楼5单元302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（2022）冀0703委评4号等资料。房屋坐落于张家口市桥东区胜利北路94号铂金时代广场3号楼5单元302室。房屋总层数为13层，评估对象所在层数为3层，建筑

面积：136.42 平方米，建筑结构：钢混，规划用途：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 2022 年 4 月 1 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) 《中华人民共和国民法典》
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》
- (3) 《中华人民共和国民事诉讼法》
- (4) 《中华人民共和国民法通则》

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

经评估张家口中美电器有限公司名下位于张家口市桥东区胜利北路94号铂金时代广场3号楼5单元302室房屋价值如下：

房产单价：7,766元/平方米

房产面积：136.42平方米

房产总价值：1,059,438元（取整）

人民币（大写：壹佰零伍万玖仟肆佰叁拾捌元整）

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。

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 2022 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日。

十三、评估报告日

评估报告日为 2022 年 5 月 12 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)

二〇二二年五月十二日



