

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
拟核实资产价值涉及的陈晓玲名下涉案资产项目
资产评估报告

冀昌泰评报字(2022)第 016 号

(共 1 册, 第一册)

河北昌泰资产评估有限公司

2022 年 3 月 30 日

河北省武邑县人民法院
拟核实资产价值涉及的陈晓玲名下涉案资产项目
资产评估报告

目 录

资产评估报告书声明.....	1
评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	3
一、 委托方、产权持有者及业务约定书约定的其他评估报告使用者简介.....	3
二、 评估目的.....	3
三、 评估对象和评估范围.....	3
四、 价值类型及定义.....	3
五、 评估基准日.....	4
六、 评估依据.....	4
(一) 主要法律法规.....	4
(二) 经济行为依据.....	4
(三) 准则依据.....	4
(四) 权属依据.....	4
(五) 取价依据.....	4
(六) 参考资料及其他.....	5
七、 评估方法.....	5
八、 评估过程.....	5
九、 评估假设.....	6
十、 评估结论.....	7
十一、 特别事项说明.....	7
十二、 评估报告使用限制说明.....	8
十三、 评估报告日.....	8
附件.....	9

资产评估报告书声明

- 1、就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 2、资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 3、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- 4、评估结论在评估报告载明的评估基准日有效。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确定评估报告使用期限。
- 5、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运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
- 6、资产评估师本人或其业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。
- 7、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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
- 8、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
- 9、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 10、评估报告的使用权限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

河北省武邑县人民法院
拟核实资产价值涉及的陈晓玲名下涉案资产项目
资产评估报告摘要

冀昌泰评报字（2022）第 016 号

河北昌泰资产评估有限公司接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对河北省武邑县人民法院申报的资产在评估基准日的价值采用市场法进行了评估，目的为涉案资产价值所涉及的单项资产提供价值参考。评估基准日为 2022 年 3 月 23 日。

资产评估价值为 756,973.00 元，大写柒拾伍万陆仟玖佰柒拾叁元整。详见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日为 2022 年 3 月 23 日

金额单位：人民币元

项目	序号	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
房屋建筑物	1		756,973.00		

本评估结论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书所述原则、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原始文件都是真实与合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

评估基准日后，报告有效期以内，资产数量发生变化，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。

本评估结论的有效使用期限（按现行规定为一年），从评估基准日 2022 年 3 月 23 日起计算，至 2023 年 3 月 22 日。

本报告仅供委托方和产权持有者作核实涉案资产价值使用，不得用于其它目的。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

河北省武邑县人民法院 拟核实资产价值涉及的陈晓玲名下涉案资产项目 资产评估报告

冀昌泰评报字（2022）第 016 号

河北昌泰资产评估有限公司接受河北省武邑县人民法院委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对河北省武邑县人民法院涉案资产价值事宜涉及的委估资产在 2022 年 3 月 23 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

委托方：河北省武邑县人民法院；

相关当事方：赵素梅、陈晓玲等。

二、评估目的

本次资产评估目的为核实资产价值所涉及的委估资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估的对象为河北省武邑县人民法院委估的单项资产，评估范围是 2022 年 3 月 23 日委托方申报的委估资产。

委估资产为委托方出具的评估委托书列示的住宅，该不动产位于武邑县新时代嘉园 19 幢 1 单元 1001 室，建筑面积 124.81 平米，所有权人为周铁军、陈晓玲。

纳入本次评估范围的资产与委托方委估资产范围一致。

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

根据委托方的要求，本项目资产评估基准日确定为 2022 年 3 月 23 日。

由于资产评估是对某一时点的资产状况提出价值结论，选择该日期作为评估基准日，

能够全面反映评估对象资产的整体情况，故确定该日期作为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）行为依据

1. 河北省武邑县人民法院的《武邑县人民法院鉴定委托书(2022)冀 1122 委评 006-1 号》；

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则-资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则-资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则-不动产》
7. 《资产评估执业准则-无形资产》
8. 《资产评估价值类型指导意见》；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》；

（四）权属依据

1. 武邑县人民法院提供的相关资料；
2. 委托方、产权持有者提供的资产清查评估明细表；
3. 其他与评估相关资料及说明。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 搜集的其他相关价格信息；
3. 评估师现场勘察和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）参考资料及其他

1. 委托方提供的相关资料；
2. 委托方提供的情况说明；
3. 其他市场调查资料。

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，评估人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地查看后，根据评估对象的特点及实际情况，考虑到评估对象为公寓，且能获得其周边地域相同用途的不动产交易价格，因此该不动产采用市场比较法进行评估。

市场比较法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估技术方法。

其计算公式为：

$$P = \sum (P' \times A \times B \times C \times D \times \text{权重})$$

式中：P—被估资产评估价格

P'—可比交易实例价格

A—交易情况修正系数

B—交易日期修正系数

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

本次评估中，根据可比实例与委估资产的实际情况，对相关因素进行了修正，得出待估对象评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 评估起止时间：2022年3月23日至2022年3月30日

(二) 评估主要步骤：

1. 接受委托，同委托方明确评估目的、评估对象和评估范围、商定评估基准日并签署资产评估业务委托协议书；

2. 评估人员拟定评估方案，向委托方提出填报委托评估资产清单和提供有关资料的要求；

3. 在委托方配合下，评估人员现场核实资产，验证资料；

4. 在委托方配合下，评估人员对资产进行现场查勘，对专业性强的资产聘请行业专家参加评估或进行技术鉴定；

5. 评估人员选定评估方法和计算公式，验证有关技术材料，进行必要而可能的调查和资料搜集，评定估算；

6. 汇总评估结果，分析确定评估结论，撰写评估说明书和报告书，内部三级复核。

九、评估假设

(一) 交易假设：本评估报告假设委估资产已处在交易过程中，评估师根据委估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(二) 公开市场假设：本评估报告假设所委估资产拟进入的市场为充分发达与完善的市场。

(三) 真实性假设：本评估报告假设所有委托方提供的资料具有真实性、合法性、完整性。

(四) 评估程序的假设：对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

(五) 评估基准日后宏观经济环境不变。

十、评估结论

资产评估价值为 756,973.00 元, 大写柒拾伍万陆仟玖佰柒拾叁元整。详见下表:
评估结论详细情况见评估明细表, 评估结论根据以上评估工作得出。

资产评估结果汇总表

评估基准日为 2022 年 3 月 23 日

金额单位: 人民币元

项目	序号	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
房屋建筑物	1		756,973.00		

十一、特别事项说明

1. 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营, 以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下, 为本报告书所列明的目的而提出的估值意见。

2. 本次评估结果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公允市场价值, 但未考虑以下因素:

[1] 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响;

[2] 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。

当前述评估目的、评估条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时, 本评估报告结果一般会失效。

3. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下由本评估机构做出的, 本评估机构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托方或其他当事人无任何利害关系, 评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范, 并进行了充分的努力。

4. 本评估报告是在委托方所提供的资料基础上得出的, 资料的真实性、合法性、完整性由委托方及产权持有者负责。本评估机构及资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托方提供的资料失实而导致评估结论的误差, 本评估机构不负连带责任。

5. 本次评估的委估资产未办理房屋产权证, 房屋面积为购买合同列示面积, 最终以办理不动产权证列示内容为准, 提请报告使用者注意。

6. 依据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》之规定, 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 5 日内以书面形式向人民法院提出。

十二、评估报告使用限制说明

1. 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；

2. 此评估结果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其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

3. 本评估结论的使用有效期为一年，即从 2022 年 3 月 23 日至 2023 年 3 月 22 日；

4. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于其它任何目的；

5. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需本评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

十三、评估报告日

本评估报告日期为 2022 年 3 月 30 日。

资产评估师：



资产评估师：



河北昌泰资产评估有限公司
二〇二二年三月三十日



附 件

1. 河北省武邑县人民法院鉴定委托书
2. 评估机构营业执照副本复印件；
3. 现场照片复印件
4. 签字资产评估师登记卡复印件

武邑县人民法院 鉴定委托书

(2022)冀 1122 委评 006-1 号

河北昌泰资产评估有限公司：

我院执行庭移送的赵素梅与陈晓玲民间借贷纠纷一案，需要对陈晓玲名下位于武邑县新时代嘉园 19 幢 1 单元 1001 室房产评估进行鉴定。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》

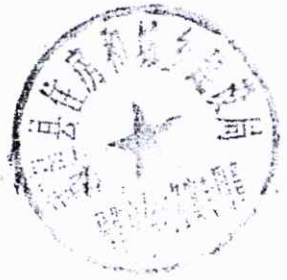
2、《委托鉴定材料清单》



主办人：武邑县人民法院审管办刘晓丹

电话：0318-5718039

编号: GF-2003-0171



商品房买卖合同

同铁军 陈皓波 ERY-705 19楼1单元 100/室

衡水市人民政府城市综合开发管理办公室统一印制

敬提
2018. 2. 11
姓 名

商品房买卖合同

(合同编号: HY-705)

合同双方当事人:

出卖人: 河北昊洋基业房地产开发有限公司

注册地址: 衡水开发区宝云街699号

营业执照注册号: 1311012800001

企业资质证书号: 冀建房开衡字第135号

法定代表人: 杨义军 联系电话: 0318-5978777

邮政编码: 053000

委托代理人: _____ 地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

委托代理机构: _____

注册地址: _____

营业执照注册号: _____

法定代表人: _____ 联系电话: _____

邮政编码: _____

买受人: 周铁军 陈晓玲

【本人】【法定代表人】姓名: 周铁军 陈晓玲 国籍 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【133024196801070019】
【133024197009200020】

地址: 河北省衡水市武邑县泰枫东路14号院内居民楼5单元55号

邮政编码: 053400 联系电话: _____

155 03201819

【委托代理人】【 _____ 】姓名: _____ 国籍: _____

地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他

有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上
买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 富强街东侧 建设西路南侧 编号
武国用(2009)第出060号 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号
【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】

该地块土地面积为 13453.82m²，规划用途为 住宅，土地
使用年限自 2009 年 12 月 2 日至 2079 年 12 月 1 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名
新时代嘉园。建设工程规划许可证号为 建字第131122201100039号，施工
可证号为 2010第008号。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关
武邑县住房和城乡建设局 商品房预售许可证号为 第201203号。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附
一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的。

第 19 【幢】【座】 1 【单元】【层】 1001 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 框架 结构，层高
2.9m，建筑层数地上 11 层，地下 -1 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 124.81 平方米，其中
套内建筑面积 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面
 平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成详
见附件二）。

61
不成的，按下述第 2 种方式解决：

1. 提交 _____ 仲裁委员会仲裁。

2. 依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事宜，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，
空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共 14 页，一式 叁 份，具有同等法律
效力，合同持有情况如下：

出卖人 壹 份，买受人 壹 份，各案机关壹份，
份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。



第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向
成都市房产局 申请登记备案。

出卖人：（签章）： _____

买受人（签章）： _____

【法定代表人】： _____

【法定代表人】： _____

【委托代理人】： _____

【委托代理人】： _____

（签章）： _____

（签章）： _____

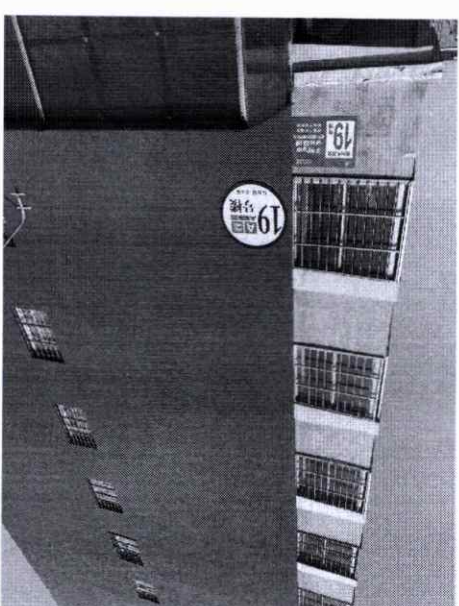
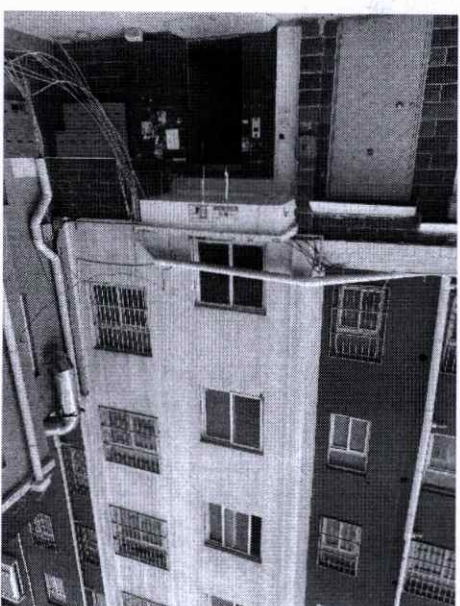
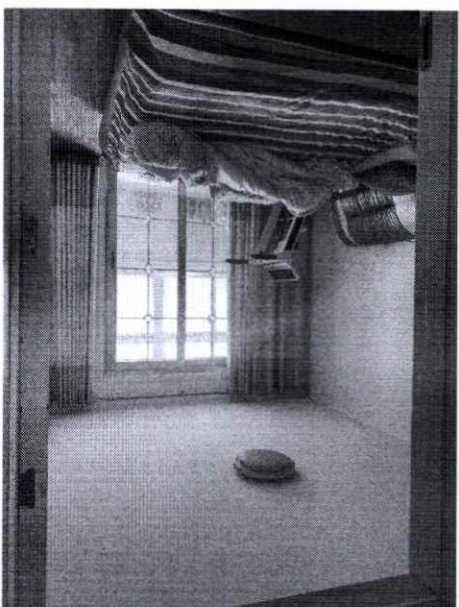
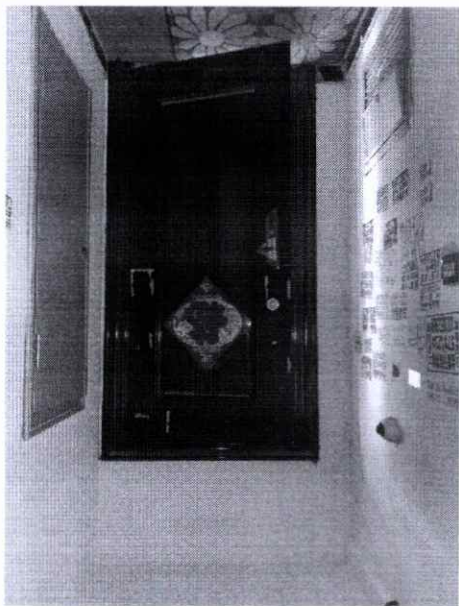
2013 年 10 月 8 日

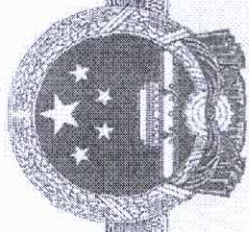
签于 新时代嘉园

2013 年 10 月 8 日

签于 新时代嘉园

陈霞





营业执照

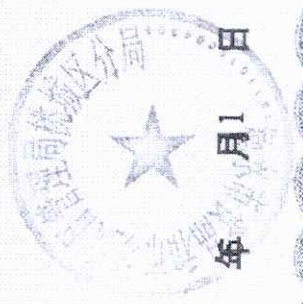
统一社会信用代码
91131102MA0DL04J4A



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	河北昌泰资产评估有限公司	注册资本	叁佰万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2019年05月31日
法定代表人	威岩青	营业期限	2019年05月31日至 2049年05月30日
经营范围	资产评估(包括动产、不动产、无形资产、无形资产《权益》整体和组合资产等)、各类服务收费项目的价值评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)		
住所	河北省衡水市桃城区人民西路567号1号楼七层711室		



登记机关

2019

年 月 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王保文

性别：男

登记编号：13090028

单位名称：河北昌泰资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2009-03-06

年检信息：通过 (2021-05-07)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

资产评估师
王保文
13090028

本人印鉴：

打印日期：2021-05-07



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：刘宇鹏

性别：男

登记编号：13200052

单位名称：河北昌泰资产评估有限公司



初次执业登记日期：2020-06-05



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：

资产评估师
刘宇鹏
13200052

本人印鉴：

打印日期：2021-05-07



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>

