

法院委托评估衡水金工化纤有限公司名下位于衡水市

红旗大街1738号土地及房产价值项目

资产评估报告摘要

衡光辉评报字 [2019] 第 027 号

衡水光辉资产评估有限公司应衡水市中级人民法院委托，评估衡水金工化纤有限公司名下位于衡水市红旗大街 1738 号土地及房产的公允价值，目的为确定拍卖底价提供价值参考依据。评估基准日为 2018 年 12 月 13 日。根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法和评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2018 年 12 月 13 日所表现的市场价值作出了公允的反映。现将资产评估情况及评估结果简要汇报如下：

一、评估目的：评估委托资产的公允市场价格，为委托方确定拍卖底价提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：衡水金工化纤有限公司名下位于衡水市红旗大街 1738 号土地两宗及房产。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018 年 12 月 13 日。

五、评估方法：土地评估采用市场法、房产评估采用成本法。

六、评估结论：

委托评估资产的评估价值 2910.25 万元，大写：贰仟玖佰壹拾点贰伍万元。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日为 2018 年 12 月 13 日

金额单位：人民币万元

项目	序号	账面净值	调整后账面净值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1					
长期投资	2					
固定资产	3			839.65		

其中：建筑物	5			839.65		
构筑物	6					
设备	7					
在建工程	8					
无形资产	9			2,070.60		
其中：土地使用权	10			2,070.60		
其他资产	11					
资产总计	12			2,910.25		

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可能承担的抵押、担保事宜，以及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），从评估基准日起计算，即从 2018 年 12 月 13 日至 2019 年 12 月 12 日。

本报告仅供委托方作确定拍卖底价使用，不得用于其它目的。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

法院委托评估衡水金工化纤有限公司名下位于衡水市

红旗大街1738号土地及房产价值项目

资产评估报告

衡光辉评报字 [2019] 第 027 号

衡水市中级人民法院：

我们接受委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵方作确定拍卖底价目的提供委估资产的公允市场价格进行了评估工作。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查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2018 年 12 月 13 日所表现的市场价值作出了公允的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

委托方为衡水市中级人民法院。

产权持有者为衡水金工化纤有限公司。

委托方以外的其他报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

衡水市桃城区人民法院因审理申请执行人河北衡水农村商业银行股份有限公司与被执行人衡水金丰建筑材料有限公司、衡水金工化纤有限公司金融借款合同纠纷一案的需要，衡水市中级人民法院委托我公司对该案涉及的被执行人衡水金工化纤有限公司名下位于衡水市桃城区红旗大街 1738 号土地两宗（产权证号为衡国用 2010 第 021 号、衡国用 2010 第 022 号）及房产（产权证号为河东区 032625、河东区 032627、河东区 032152、河东区 032147、河东区 032622、河东区 032623、河东区 032618）进行评估，为委托方确定拍卖底价提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为衡水金工化纤有限公司在评估基准日 2018 年 12 月 13 日所拥有的部分资产，包括：土地及房屋建筑物。

评估范围：1、无形资产--土地 2 宗，位于红旗大街东、南外环以南，使用权人均为

衡水金工化纤有限公司，权属类型为出让，土地用途为工业用地。

①产权证号为“衡国用(2010)第021号”土地的宗地面积为12066.50平方米，土地使用期限至2060年6月21日。②产权证号为“衡国用(2010)第022号”土地的宗地面积为482.60平方米，土地使用期限至2060年6月21日。

2、固定资产--房屋建筑物，包括办公楼、车间等。其中：

办公楼，位置为红旗大街1738号14栋1-3层，房屋所有权证号为河东区032152，规划用途为办公，建筑面积为1293.33平方米。混合结构，共三层，楼内地面铺瓷砖，墙面刷仿瓷涂料，室内门为木门，铝合金门窗，不锈钢楼梯扶手，目前闲置。

车间1，位置为红旗大街1738号13栋1层，房屋所有权证号为河东区032147，规划用途为其他，建筑面积为229.2平方米，证载为砖木结构，勘验为砖混外围，轻钢板顶。

车间2，位置为红旗大街1738号17栋1-5层，房屋所有权证号为河东区032627，规划用途为其他，证载为砖木结构，勘验为框架结构，部分一层，部分三层，部分五层。外墙抹灰，铝合金门，塑钢窗。楼内水泥地面，木门。东侧车间，框架结构，有立柱，内部高度为7.33米；水泥地面，有沟槽；内设通风管道。中间一层车间，框架结构，层高4.5米，有立柱，水泥地面。建筑面积为5540.46平方米。

车间3，位置为红旗大街1738号19栋1层，房屋所有权证号为河东区032623，规划用途为其他，建筑面积为94.05平方米，证载为砖木结构，勘验为砖混结构。外墙为清水墙，内部高度3.9米，木门窗，有破损。水泥地面，内墙抹灰。

车间4，位置为红旗大街1738号20栋1层，房屋所有权证号为河东区032622，规划用途为其他，建筑面积为85.26平方米，证载为砖木结构，勘验为砖混结构。内外墙均为清水墙，水泥地面，有破损，檐高3.3米。

车间5，位置为红旗大街1738号21幢1层，房屋所有权证号为河东区032618，规划用途为其他，建筑面积163.02平方米，证载为砖木结构，勘验为砖混结构。内外墙均为清水墙，木门窗，有破损。水泥地面，部分高度4.4米，部分高度6.4米。

另外，委估房产红旗大街1738号18幢1层，房屋所有权证号为河东区032625，规划用途为其他，证载建筑面积631.25平方米，现场勘验已坍塌。

纳入评估范围的资产范围与委托评估的资产范围一致。

委估资产位于衡水市桃城区红旗大街东侧衡水金工化纤有限公司院内。

四、价值类型

根据本次评估目的和评估对象的特点，本次评估资产的价值类型选定为资产的市场价值。

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。

选择该价值类型的理由：本次评估目的是为委托方确定拍卖底价提供价值参考依据，以利于交易双方公平、合理的进行市场交易行为，且该资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，符合选用市场价值的条件，因而本次评估选用市场价值。

五、评估基准日

根据衡水市中级人民法院开具的评估委托书（2018）衡委评字第 525 号规定：评估基准日以实际现场勘验日为准，现场勘验日为 2018 年 12 月 13 日，故评估基准日定为 2018 年 12 月 13 日。评估采用价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

选取评估基准日时重点考虑的因素：

1、该评估基准日与评估日期较接近，可以有效减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

六、评估依据

（一）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016）；
2. 其他相关法律法规。

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（资财【2017】43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30号）；
3. 《资产评估执行准则—资产评估程序》（中评协【2018】36号）；
4. 《资产评估执行准则—资产评估报告》（中评协【2018】35号）；
5. 《资产评估执行准则—资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
6. 《资产评估准则—不动产》（中评协【2017】38号）；
7. 《资产评估准则—资产评估档案》（中评协【2018】37号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）。

（三）权属依据

1. 桃城区人民法院提供的《土地登记信息表》、《房屋权属登记查询结果证明》。

（四）取价依据

1. 《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》（HEBGFB-1-2012）；
2. 市场参考价。

（五）行为依据

1. 衡水市中级人民法院评估委托书（2018）衡委评字第525号。

七、评估方法

（一）本次评估采用的评估方法

根据本次评估目的和评估对象的特点，对土地采用市场法进行评估，房屋建筑物采用成本法进行评估。

市场比较法是将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的已知价格做适当修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值。根据所掌握的市场资料，采用土地交易中的替代原则，选取与评估对象所属土地具有相关性的案例，并分别进行实地勘察，做出交易情况、交易期日、区域因素与个别因素的修正，计算评估对象价格。

其计算公式为： $P = \sum (P' \times A \times B \times C \times D)$

式中：P—被估土地评估价格

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

重置成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

成本法计算公式：评估值=重置成本×成新率

（二）评估方法的适用性分析

资产评估的基本方法包括重置成本法、收益法和市场法。

纳入本次评估范围的土地，不能单独产生收益，无法采用收益法；因为评估目的为拍卖出售，不适用重置成本法进行评估；委估资产为土地使用权，由于当地土地成交市场比较活跃，可找到同类土地交易案例，可采用市场比较法求取土地价格。

本次被评估的建筑物不能单独产生收益，无法采用收益法；委估建筑物目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类资产交易案例，无法采用市场法；纳入本次评估范围的资产为准备拍卖的建筑物，资产继续使用，根据本次评估房产的资产特性，最终确定采用重置成本法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估实施的主要程序：

1. 接受委托，同委托方明确评估目的、评估范围和对象；
2. 评估人员拟定评估方案，向委托方提出提供有关资料的要求；
3. 在委托方配合下，评估人员现场清查资产，验证资料，判明资产权属；
4. 在委托方配合下，评估人员对资产进行现场查勘；
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。

（二）评估方法运用实施过程

- 1、本次评估固定资产——房屋建筑物采用成本法进行评估，基本计算公式：

评估价值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

对委估建筑物根据《省建筑安装工程费用定额》和评估人员在当地收集的工程有关资料，材料价格等，推算出基准日建筑物的重置成本。对于结构相近、数量较多的委估建筑物用预决算调整法推算出典型单方造价，采取单位造价类比法确定重置成本。

(2) 成新率的确定

本次评估对委估建筑物主要采用年限法和打分法综合判定成新率。

①年限法

年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

②打分法

打分法依据其评估对象的建成年代、新旧程度、功能损耗、建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场鉴定勘察与了解判断其成新率。

③综合成新率

综合成新率=年限法成新率×40%+打分法鉴定成新率×60%。

2、土地评估

①、 选取案例

通过对衡水市土地交易市场的调查，选取近期同一供需圈内邻近地区的三个交易案例进行比较。

②、比较因素选择

依据评估对象的区域条件及个别条件，采用市场比较法时选择的比较因素主要有：交易时间、交易方式、土地级别、土地用途、土地使用年限、交通条件、集聚程度、基础设施、公共服务配套、宗地形状、工程地质条件、公交便捷程度、土地利用难易程度。

(a) 用途：指土地的合法规划用途；

(b) 土地使用年限：指土地的合法有效可使用年限；

(c) 交易时间因素：指由于时间的因素房地产交易价格会不同；

(d) 交易情况因素：指房地产交易中交易双方的公开、公平及客观程度等；

(e) 区位因素：区域因素主要有位置、用途、距市中心距离、交通条件、基础设施状况、环境质量等；

(f) 个别因素：个别因素主要有地势、地貌、宗地形状、宗地面积。

③、比较因素条件说明

将以上案例与待估宗地进行分析比较，并作具体的因素条件说明

④、编制比较因素条件指数表。

⑤、因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例评估期日修正、交易情况、因素修正，即评估对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，计算得出评估价值。

九、评估假设

1. 资产使用状态假设

本报告评估结论适用于资产继续使用假设，即是指我们对委估资产在设计用途不变并在评估目的实现后继续使用为前提条件。

2. 交易假设

本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

3. 评估外部环境假设

本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

4. 评估对象假设

本次评估的各项资产以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

5. 收集资料真实性假设

委托方提供的相关基础资料真实、准确、完整。

6. 公开市场假设

本次评估各项资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状态下独立的买卖双方对资产的价值判断。

7. 评估范围仅以委托方提供的评估委托书为准。

当出现与前述假设条件不一致事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

委托评估资产的评估价值 2910.25 万元，大写：贰仟玖佰壹拾点贰伍万元。

评估结论根据以上评估工作得出。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日为 2018 年 12 月 13 日

金额单位：人民币万元

项目	序号	账面净值	调整后账面净值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1					
长期投资	2					
固定资产	3			839.65		
其中：建筑物	5			839.65		
树木	6					
构筑物	7					
在建工程	8					
无形资产	9			2,070.60		
其中：土地使用权	10			2,070.60		
其他资产	11					
资产总计	12			2,910.25		

十一、特别事项说明

1. 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)将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- (2)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；
- (3)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公开市场原则等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

2. 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及资产占有方或其他当事人无任何利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，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。

3. 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。

4. 本评估结论是本评估机构出具的，受本评估机构评估人员的职业水平和能力的影响。

5. 对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而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。

6. 本报告含有若干附件，附件构成本评估报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

7. 评估基准日后、评估报告有效期内，若发生重大事项，可能影响评估结论。

8. 发生评估基准日后重大事项时，不能直接使用评估结论。

9. 提醒报告使用者注意：

①、国网河北省电力有限公司衡水供电分公司出具的《关于衡水市桃城区红旗大街1738号土地供电设施的说明》显示：衡水市桃城区红旗大街1738号土地上的用电客户名称为金工制衣厂，用户编号0345721211，变压器容量1500千伏安（一台1000千伏安变压器、一台500千伏安变压器）。目前，该两台变压器供衡水金工制衣厂家属院500多户居民和部分商业门店用电。

②、衡水滨湖新区水务局出具的《关于河北省衡水市桃城区人民法院通知书的回复》中显示：衡水市桃城区红旗大街1738号土地上水井为金虎集团小区居民饮用水供水井，该水井为自备井，不能提供相关取水手续。

③、衡水恒通热力有限责任公司出具的《关于金虎小区供热主管道使用情况的说明》中显示：衡水市桃城区红旗大街1738号土地上的位于金虎小区北墙头上的供热管道为该小区供热一次网主管道和部分二次主管网，该管网设施目前所在位置是我公司向该小区供热的唯一和必经位置，如将其变更会导致我公司不能向该小区937户居民供热。

④、委估土地上有一口污水井，目前为金虎小区居民使用。

⑤、委估房产14栋1-3层办公楼的证载建筑面积为1293.33平方米。经现场勘查，证载建筑面积包括三层办公楼的全部一层及二、三层的东边部分，该楼二、三层的西边部分产权不属于衡水金工化纤有限公司。该办公楼坐落于“衡国用（2010）第021号”土地上，此次评估未考虑该办公楼二、三层的西边部分所分摊的土地面积。

⑥、红旗大街1738号18幢1层，房屋所有权证号为河东区032625，规划用途为其他，证载建筑面积631.25平方米，现场勘验已坍塌。

⑦、委估资产他项权利设定情况:

序号	产权证书号	土地位置及房产名称	他项权利人	他项权利证号	抵押权类型
1	衡国用(2010)第021号	红旗大街、南外环以南	河北衡水农村商业银行股份有限公司	冀(2016)衡水市不动产证明第0000381号	一般抵押
2	衡国用(2010)第022号	红旗大街、南外环以南	河北衡水农村商业银行股份有限公司	冀(2016)衡水市不动产证明第0000405号	一般抵押
3	河东区 032625	红旗大街 1738 号 18 幢 1 层	河北衡水农村商业银行股份有限公司	衡房他证河东区字第 2019959 号	一般抵押
4	河东区 032627	17 幢 1-5 层、办公及车间	河北衡水农村商业银行股份有限公司	衡房他证河东区字第 2019958 号	一般抵押
5	河东区 032152	14 栋 1-3 层、办公楼	河北衡水农村商业银行股份有限公司	衡房他证河东区字第 2019957 号	一般抵押
6	河东区 032623	19 幢 1 层、车间	中国民生银行股份有限公司衡水分行	衡房他证河东区字第 2011857 号	最高额抵押
7	河东区 032618	21 幢 1 层	中国银行股份有限公司衡水车站支行	冀(2016)衡水市不动产证明第 0001394 号	一般抵押

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本报告仅供委托方和资产占有方确定拍卖底价之目的确定委估资产在评估基准日的公允市场价值作参考,不得用于其它任何目的;

2. 未征得本评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用和披露于公开媒体,法律、法规以及相关当事方另有约定的除外;

3. 按现行规定,本评估结论的有效使用期限为一年,即评估目的在评估基准日后的一年内(即从 2018 年 12 月 13 日至 2019 年 12 月 12 日)实现时,以评估结果作为底价或作价参考依据(还需结合评估基准日的期后事项调整)。超过一年,需重新进行资产评估;

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适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. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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对其评估对象可实现价格的保证；

7. 本评估报告提交委托方的时间为报告签署日期；

8. 评估报告提交委托方一式伍份，再复印无效。

十三、资产评估报告日

评估报告提出日期为 2019 年 4 月 20 日，评估报告日是评估结论形成日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估机构负责人：




资产评估师：







衡水光辉资产评估有限公司

二〇一九年四月二十日

