

衡水市中级人民法院辖区桃城区人民法院
拟处置冯文锦拥有的房地产项目

目 录

资产评估报告摘要

资产评估报告声明

资产评估报告（正文）

绪言

一、委托人及其他资产评估报告使用人

二、评估目的

三、评估对象和评估范围

四、价值类型

五、评估基准日

六、评估依据

七、评估方法

八、评估程序实施过程和情况

九、评估假设

十、评估结论

十一、特别事项说明

十二、评估报告使用限制说明

十三、评估报告日

十四、资产评估专业人员和资产评估机构印章

附 件

声 明

1、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定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。

3、资产评估报告仅供委托人、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使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、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，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

5、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

6、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

7、其他需要声明的内容。

衡水市中级人民法院辖区桃城区人民法院
拟处置冯文锦拥有的房地产项目
资产评估报告摘要

衡正评报字[2019]第 032 号

重要提示

以下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。

衡水正财资产评估有限公司接受衡水市中级人民法院的委托，根据国家关于资产评估有关规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照国际公认的资产评估方法，根据委托方拟处置资产为目的，采用市场价值类型对委托评估的衡水市中级人民法院申报的资产进行了实地勘察与核对，并做了必要的市场调查与询证，履行了公认的其他必要评估程序。据此，我们对委托方申报的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，为衡水市中级人民法院拟处置资产提供价值参考。现将资产评估结果报告如下：

经评估，截止评估基准日 2019 年 03 月 25 日，委估的资产（房地产）表现出来的市场价值人民币 15,877,399.68 元。金额大写：壹仟伍佰捌拾柒万柒仟叁佰玖拾玖元陆角捌分。其中：房屋建筑物评估价值为：567,643.68 元，土地使用权评估价值为 15,309,756.00 元。

本报告只能用于载明的评估目的和用途，且只能载明的评估报告使用者使用。未征得本评估机构同意，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。

本报告评估结论的有效期为一年，（即从评估基准日 2019 年 03 月 25 日至 2020 年 03 月 24 日止），超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告提交日期：2019 年 04 月 19 日

衡水市中级人民法院辖区桃城区人民法院 拟处置冯文锦拥有的房地产项目 资产评估报告

衡正评报字[2019]第 032 号

衡水正财资产评估有限公司接受衡水市中级人民法院的委托，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，对委托方处置冯文锦拥有的资产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序和方法对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委托评估资产在 2019 年 03 月 25 日所表现的价值作出了公允反映。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：

委托人：衡水市中级人民法院。

产权持有者：冯文锦。

桃城区人民法院受理的申请执行人衡水银行股份有限公司河西支行与被执行人冯文锦等人金融借款合同纠纷一案，所涉及的冯文锦名下位于深州市老深么路东，支李庄村南，面积：34021.68 平方米，证号为深国用（2011）第 1607 号的土地及证号为深房权证字第 13408-6-240 号的房产进行评估。我公司根据衡水市中级人民法院资产评估委托书（2019）衡委评字第 77 号评估委托书对上述资产进行评估。

其他资产评估报告使用人：与本次评估目的相关的当事人及相关部门。

二、评估目的：

为委托方处置冯文锦拥有的资产为目的提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：

纳入此次评估范围的为衡水市中级人民法院委评的冯文锦拥有的固定资产——
房地产，具体情况如下：

(一) 房屋建筑物

- 1、平房，砖木结构，建筑总面积 2747 平方米；
- 2、水塔，砖混结构，1 座。

以上资产位于深州市老深么路东，支李庄村南。

(二) 土地使用权

国有土地使用权证号：深国用（2011）第 1607 号，土地使用权人：冯文锦，坐落：深州市老深么路东，支李庄村南，地类（用途）：工业，使用权类型：出让，终止日期：2059.11.9，使用权面积：34021.68 平方米。

此次评估的资产范围与委托方申报范围一致。

四、价值类型：

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

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。

市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标在特定投资者或某一类投资者所具有的价值估计数额。

在用价值是指评估对象作为企业组成部分或要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业的贡献的价值估计数额。

清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

残余价值是指机器设备、房屋建筑物或其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

本报告所指评估价值为“市场价值”，是指假定在充分发达的公开市场条件下，

资产交易双方在交易地位平等、交易双方在充分了解资产相关市场信息、交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。

为最大维护申请执行人、被执行人的权益，在本次评估中评估专业人员选取市场价值类型。

五、评估基准日：

2019年03月25日为现场勘验日，故确定该日期为评估基准日，一切取价均为基准日有效的价格标准。

六、评估依据：

（一）法律依据：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日）；
- 4、《最高人民法院关于人民法院确定资产处置参考价若干问题的规定》法释（2018）15号。

（二）准则依据：

- 1、《资产评估基本准则》（财资【2017】43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2017】31号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2017】32号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2017】34号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；

8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）。

（三）行为依据：

- 1、衡水市中级人民法院出具的资产评估委托书（2019）衡委评字第77号；
- 2、河北省桃城区人民法执行裁定书（2019）冀1102执270号。

（四）权属依据：

衡水市中级人民法院提供的国有土地使用权证复印件；

（五）取价依据：

- 1、评估人员市场调查资料；
- 2、其他与评估相关的资料。

（六）其他参考资料：

- 1、现场勘查照片复印件；
- 2、其他与评估相关的资料。

七、评估方法：

（一）房屋建筑物

A、首先确定评估方法：

根据评估目的、前述评估依据确定采用重置成本法。

B、计算重置全价：

根据资产评估操作规范、建筑工程预算（费用）定额和现场勘查及调查咨询所取得的资料逐项计算重置全价，一般房屋建筑物重置全价的组成包括综合造价和建筑工程配套费等八项费用。

即重置全价=单方造价×建筑面积+建筑工程配套费+建筑工程设计费+建筑工程定额测定及招标费+资金成本

C、确定成新率

根据房屋建筑物的结构、装饰、设施等各部分的现场勘查确定分值，结合尚可使用年限和已使用年限测算理论成新率，然后进行分析、比较、计算后，确定综合成新率。

D、计算评估价值，公式为：

评估价值=重置全价×综合成新率

E、分析、确定评估结果：

对以上计算和各项指标进行分析，综合考虑实体性、经济性贬值等诸因素，该调整的进行调整，然后进行汇总确定评估结果。

（二）土地使用权

市场法：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及估算资产价值的各种评估技术方法的总称。

八、评估程序实施过程和情况：

衡水正财资产评估有限公司接受委托，对衡水市中级人民法院委托评估的资产进行评估，评估基准日为 2019 年 03 月 25 日。整个评估工作分为四个阶段：

1、前期准备工作

接受委托方根据评估工作需要，首先制定资产评估工作计划及方案，确定评估目的和评估对象，选定评估基准日，协助委托方进行资产申报工作，同时收集资产评估所需的各种文件资料。

2、现场评估

根据此次资产评估目的以及待评估特点，并依据资产评估的有关原则和规定，评估人员对评估范围内的资产进行了权属核查和评估，具体方法如下：

听取委托方对涉及评估目的经济行为的有关介绍，听取委托方对评估资产历史和现状的介绍；对委托方查封的资产进行复核和鉴别。向相关资产管理人員了解资

产状况；根据资产的实际状况和特点，确定适宜的评估方法。

3、进行市场调研、询价及计算工作

搜集各项资产的相关市场价格数据，分析各种数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素进行相关调整，以掌握的资料为基础对各项待评估资产进行价值测算。

4、评估汇总、分析及提交正式报告

根据对委估资产的初步评估结果，在核实确认评估报告具体资产项目评估结果准确合理，评估对象没有重复和遗漏的基础上，进行资产评估报告的分析工作，并将评估结果进行调整、修改和完善，分析评估结果，确定评估结论，撰写资产评估报告书。本公司内部履行复核程序后向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设：

- 1、假设委估资产真实存在；
- 2、假设委估资产权属清晰、无争议；
- 3、假设衡水市中级人民法院提供的数量、情况等重要方面基本一致；
- 4、假设委估资产所处的市场状况没有重大变化；
- 5、假设国家宏观经济政策及行业的基本政策无重大变化。

十、评估结论：

经评估，截止评估基准日 2019 年 03 月 25 日，委估的资产（房地产）表现出来的市场价值人民币 15,877,399.68 元。金额大写：壹仟伍佰捌拾柒万柒仟叁佰玖拾玖元陆角捌分。其中：房屋建筑物评估价值为：567,643.68 元，土地使用权评估价值为 15,309,756.00 元。（详细情况见评估明细表）

十一、特别事项说明：

- 1、本评估报告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所有原始文件都真实与合法的条件下成立。

2、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。

3、委托方存在的可能影响资产评估价值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明且在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及人员不承担相关责任。

4、本次评估房产建筑面积以现场实际测量为准，土地使用权面积以委托方提供的国有土地使用权证为准，对于资料的真实性和准确性由委托方负责，对由此引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

5、本评估机构执行资产评估业务的目的是对评估资产进行估算并发表专业意见；评估结论仅作为资产处置的价值参考或拍卖底价，评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

以上几点提醒报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明：

1、本评估报告只能用于衡水市中级人民法院拟处置冯文锦拥有的房地产为目的前提下使用。

2、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使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。

3、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。

4、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的可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日：

本评估报告于2019年04月19日出具，评估报告日是资产评估师专业意见形成日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章：

签字：







衡水正财资产评估有限公司（章）

