

甘肃华陇资产评估事务所

甘华评字[2020]第 071 号

李成林不动产住宅评估报告

我所接受临泽县人民法院的委托,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,按照公允的资产评估方法,对临泽县人民法院拟处置资产涉及的被执行人李成林不动产住宅进行了评估。我评估人员按照必要的评估程序对委托评估的房地产实施了实地查勘、市场调查与询证,对委估不动产在 2020 年 8 月 19 日所表现的市场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、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况

1、委托方及被评估单位:

委 托 方:临泽县人民法院

被 执 行 人:张掖金华房地产开发有限公司、李成林

1) 被执行人(资产占有方):李成林

性别:男;民族:汉;出生:1979 年 4 月 10 日;住址:甘肃省临泽县沙河镇新民村四社 2 号;公民身份证号码:622224197904100516。

2) 被执行人：张掖金华房地产开发有限公司

张掖金华房地产开发有限公司，类型：有限责任公司(自然人投资或控股)；住所：甘肃省张掖市临泽县工业园区；法定代表人：贾善伟。注册资本：叁仟万元整；成立日期：2010年08月16日；营业期限：2010年08月16日至2030年08月15日；经营范围：房地产开发经营，商品房预销售（凡涉及许可经营的凭有效许可证和资质经营），统一社会信用代码：91620723561100378H。

法定代表人：贾善伟；性别：男；民族：汉；出生：1979年1月3日；住址：甘肃省张掖市甘州区南环路92号；公民身份证号码：622201197901030618；

签发单位：甘州区公安局；有效期限：2016.03.02-2036.03.02。

2、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者：

评估报告使用者是指委托方、资产评估业务合同确定的其他评估报告使用者以及国家法律法规明确的评估报告使用者，本评估报告的使用者为委托方、被评估单位及国家法律法规明确的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

为临泽县人民法院在执行申请人中国农业银行股份有限公司临泽县支行与被执行人张掖金华房地产开发有限公司、李成林金融借款合同纠纷一案中，需对被执行人李成林按揭购买的位于临泽县清水湾国际社区7号楼0001幢3单元302室楼房进行价格评估。

三、评估对象及评估范围

本次评估对象为临泽县人民法院查封的被执行人李成林按揭购买的位于临泽县清水湾国际社区7号楼0001幢3单元302室住宅一套。评估范

围内不动产权属情况如下:

1、不动产房屋权属情况如下:

查封资产, 没有提供《不动产权证》; 依据编号:GF-2000-0171《商品房买卖合同》;

1) 出卖人: 临泽县皓天置业有限公司

2) 买受人: 李成林, 房屋共有情况不详, 购买方式: 按揭购买。

不动产坐落: 临泽县清水湾国际社区 7 号楼 0001 幢 3 单元 302 室; 规划用途: 住宅; 房屋性质: 市场化商品房; 房屋结构: 框架; 所在层/总层数 3/12; 建筑面积: 105.61 m²。

出卖人(临泽县皓天置业有限公司)以出让方式取得位于临泽县工业开发区编号: 2010-7 号的地块的土地使用权; 地类规划用途: 商住综合。使用权类型: 出让; 使用年限自 2010 年 7 月 18 日至 2060 年 7 月 17 日; 使用权面积 66411.00 m²。

2、不动产现状:

建筑物整体地基基础及承重构件良好, 无不均匀沉降, 建造时间 2014 年, 为 12 层框架结构电梯房; 市场化商品房, 设计用途住宅, 一梯两户。评估对象位于三层, 建筑面积 105.61 平方; 三室两厅、室内带单元防盗门铝合金窗, 毛坯房未装修、水电暖设施齐全。

四临状况: 不动产位于张掖市临泽县清水湾国际社区, 临泽县清水湾国际社区东临临泽丹霞大道, 交通便利、公共设施齐全。

四、评估价值类型及定义

本评估项目的假设前提为交易假设和公开市场假设, 评估价值类型为市场价值; 含义如下:

1、市场价值是指自愿买方和自愿卖方, 在评估基准日进行正常的市场营销之后所能达成的公平交易中, 某项资产应当进行交易的价值估计数额,

当事人双方各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

2、评估值是指在交易假设和公开市场假设前提下，评估人员对委估资产在评估基准日表现的市场价值的估计。

五、评估基准日

本项目确定资产评估基准日是 2020 年 8 月 19 日。以临泽县人民法院出具的(2020)甘 0723 执 656 号价格评估委托书为准。本次评估工作所采用的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

资产评估基准日是评估结论开始成立的一个特定时日，在形成评估结论过程中所选用的各种作价标准、依据均要在该时点有效，本次评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。由于委估资产的自身状况及外部经济环境的不断变化，不同的评估基准日，其评估结论是不同的。

六、评估原则

我们在对委托方（临泽县人民法院）指定的被执行人李成林不动产住宅进行评估的过程中，依据国家有关的法律法规及规范化要求，严格遵循资产评估的以下原则：

- （一）遵循了真实性、科学性、可行性的工作原则；
- （二）遵循了预期收益原则，根据对待估资产的未来获利能力预期来确定待估资产的价值；
- （三）遵循供求原则，充分考虑和依据供求规律对商品价格形成的影响来确定待估资产价值；
- （四）遵循替代原则，充分考虑与待估资产存在替代性的类似资产的价格来确定其价值；
- （五）遵循合法原则，以待估资产的合法使用、合法处分为前提来确定其价值；

(六) 遵循最高最佳使用原则，以待估资产的最高最佳使用为前提来确定其价值；

(七) 遵循估价日期原则，以评估基准日的市场条件为基础来确定待估资产价值；

(八) 评估操作恪守独立、客观、公正、实事求是的原则，维护国家及其他投资主体的合法权益。

七、评估依据

(一) 行为依据

临泽县人民法院出具的(2020)甘 0723 执 768 号价格评估委托书；

(二) 法规依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市土地管理法》；
- 3、国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》(2016)；
- 6、最高人民法院办公厅法办[2018]273 号关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知；
- 7、其它相关的法律法规文件。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财资[2017]43 号)；
- 2、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248 号)；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32 号)；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31 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、《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）。
- 11、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协[2019]14号）。

（四）资产权属依据

- 1、临泽县人民法院提供的编号：李成林 GF-2000-0171《商品房买卖合同》复印件；
- 2、临泽县人民法院提供的张掖金华房地产开发有限公司营业执照及法定代表人身份证复印件；
- 3、临泽县人民法院出具的(2020)甘 0723 执 656 号价格评估委托书；
- 4、委托方提供的资产评估申报表。

（五）评估取价依据

- 1、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 2、《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及有关询价资料和取价参数资料等；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 6、与此次资产评估有关的其他资料。

八、评估方法

基于本次评估目的及委托评估被执行人李成林不动产住宅市场化商品房现状，我们采用收益法及市场法对不动产进行评估，由于评估对象所在地区，同类不动产房产的市场交易资料较多，宜用收益法和市场比较法。

（一）收益法

依据评估对象的住宅用途特点及我们所掌握的资料，评估时宜用收益法进行评估。收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

（二）市场法：

由于评估对象所在地区，同类不动产的市场存在交易，根据《资产评估执业准则—不动产》规定有条件选用市场比较法。本次评估过程中可采用市场法为一种评估方法。

1、市场比较法定义，是指按市场现行价格为计算标准，据以确定不动产价格的一种房地产估价方法。市场法要求将委估的不动产（建筑物）与在近期内已经发生或即将发生的类似建筑物的交易为实例，在交易条件、交易时间、区域因素、个别因素等方面进行比较对照，将两者之间的差异量化，在发生交易的参照物的已知价格的基础作出调整和修正，得出委估不动产房产（建筑物）最可能实现的合理价格。

计算公式如下：

评估值=参照物交易价格×（正常交易情况÷参照物交易情况）×（待估对象区域因素值÷参照物因素值）×（待估对象个别因素值÷参照物个别因素值）×交易时间因素修正系数。

具体评估过程见评估说明。

九、评估过程

评估工作自 2020 年 8 月 19 日开始，至 2020 年 8 月 20 日结束，并于 2020 年 8 月 20 日提交资产评估报告。经过接受委托、资产清查、评定估算、评定汇总、提交报告等过程。

1、根据临泽县人民法院的委托书，进行相关当事方资产评估业务；

2、审阅被评估资产有关的证明资料，指导资产占有方填报《资产清查评估明细表》中应提供的内容，并进行核对工作；

3、根据《资产清查评估明细表》，对被评估资产进行现场清查和鉴定；

4、开展市场调研询价的工作；

5、根据现场记录和财产清查核实情况，选择评估方法，进行评定分析，计算评估对象的评估值；

6、根据评估工作情况，起草资产评估报告，经审核，与委托方交换意见后，向委托方（临泽县人民法院）提交正式的资产评估报告。

十、评估假设和限定条件

在评估过程中，我们遵循以下评估假设和限定条件：

（一）一般性假设和限制条件

1、交易假设：交易假设是假定所有评估资产处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假设。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方与卖方的竞争性市场，在这个市场下，买方与卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、本次评估的基本前提是国家宏观经济政策无重大变化；资产占有方（李成林）合法取得房屋所有权及土地使用权等不动产权；

4、除评估基准日政府已颁布和已颁布尚未实施的影响资产占有方经

5、假设评估基准日后汇率、利率、税赋、物价及通货膨胀等因素的变化不对资产收益期经营状况产生重大影响。

6、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，假设评估基准日后不发生影响资产占有方遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响。

7、本次评估对涉及抵押、担保的资产，评估时假设其已解除。

8、本评估结果建立在委托方（临泽县人民法院）及资产占有方（李成林）提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上。

（二）特定假设与限制条件

1、对本次纳入评估范围内的不动产资产，资产占有方（李成林）有法定的权属，且不存在权属争议。

2、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已存在的或将来可能承担抵押、担保事宜，以及特殊交易方式等因素的影响。

3、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的价值，资产评估机构及其资产评估师执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响；应当视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

评估人员根据资产评估的规定和要求，认定以上前提条件在评估基准日时成立，当上述限定条件以及评估中遵循的评估假设等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效，评估人员不承担由此导致评估结论不合理的责任。

（二）法律效力：

1、本评估结果依照法律法规的有关规定，针对本次评估目的，并在评估对象按委托方提供的现行住宅用途，继续原地使用的情况下有效；

2、本所不对委托方运用本报告于本次评估目的以外经济行为所产生的后果负责；

3、本报告附件为本报告的重要组成部分，与正文具有同等法律效力。

十一、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，临泽县人民法院拟处置资产涉及的编号:GF-2000-0171《商品房买卖合同》所载被执行人李成林按揭购买的位于临泽县清水湾国际社区7号楼0001幢3单元302室楼房一套在评估基准日2020年8月19日所表现的评估值为：人民币叁拾壹万玖仟叁佰壹拾贰元整（319,312.00）。（个位取整）

评估单价为：3023.50（元/平方米）

（详见不动产清查评估明细表）

十二、评估报告特别事项说明

（一）在评估基准日至本报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本所不能预计本评估报告出具后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（二）我们仅对评估对象进行一般性查看，评估结果未考虑资产的内在结构状况可能存在的损坏（如事故、人为）等因素对其价值的影响，亦未考虑遇有自然灾害和其他不可抗力因素对价值的影响。

不动产建筑及构筑物实地查勘仅限于评估对象的外观及目前维护状况，因委托方提供资料有限我们不承担对评估对象建筑结构质量、及其遮盖、埋藏、未能裸露、难于接触部分进行检测和调查的责任。

（三）截止评估基准日委估不动产对于评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项，委托方在委托评估时未作特别说明。在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四) 本次评估中所使用的有关资料来源于委托方(临泽县人民法院)及被执行人(张掖金华房地产开发有限公司、李成林)提供的相关资料及证明文件,在评估过程中,委托方及被执行人提供的产权资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。

委托方(临泽县人民法院)及被执行人(张掖金华房地产开发有限公司、李成林)应对所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。若委托方及被执行人有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委托评估资产产权调查和评定估算中产生误导,委托方及被执行人应承担由此产生的一切法律后果。

在履行评估程序过程中,评估人员依据评估有关规定对委托方(临泽县人民法院)提供的评估对象的权属文件资料进行了关注,并进行了必要的查验,但是对委托评估资产的产权鉴定工作已超出了评估工作的范围,故我们不对委托评估资产的权属发表意见。

(五) 在评估基准日后、有效期以内,若被评估资产的市场价格或因行情突变等原因导致的价格变化,对评估结果产生明显影响时,委托方需重新委托评估机构重新评估;

(六) 评估结论有效的其他条件。

1、本次评估结论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公允价值,没有考虑委估资产在评估结果有效期内可能承担的特殊交易方,可能追加付出的价格对评估价值的影响;同时,本报告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时对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的公开市场假设等发生变化时,评估结果无效。

2、本评估报告依据法律法规的有关规定发生法律效力。

如若评估项目中,资产已做抵押、质押的应在实施评估项目前征得抵

押权益人书面同意认可，否则由报告使用方承担一切经济及法律责任。

3、根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》规定：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。注册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注册资产评估师执业范围。注册资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

本报告经我所签字盖章后生效，并由我所在本报告所述评估假设前提条件下和有效期内承担法律、法规规定的责任。

十三、评估报告使用范围

（一）评估结论的有效使用期限：

根据国家现行规定，本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2020 年 8 月 19 日起计算，至 2021 年 8 月 18 日止。超过有效期的，需重新进行资产评估。

（二）评估报告的使用范围：

本报告专为临泽县人民法院拟处置资产涉及的被执行人李成林不动产住宅提供价值参考。未经我所同意，不得向委托方和评估报告审查部门以外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

本报告一式叁份，具有相同效力，已全部提供给委托方（临泽县人民法院）。附件与其报告正文配套使用方有效。本报告复印件无效。

十四、评估报告提出日期

本次评估报告提交委托方（临泽县人民法院）的时间为 2020 年 8 月 20 日。

(此页无正文)

附件:

- (一) 不动产住宅清查评估明细表
- (二) 委托评估不动产住宅室内外图片
- (三) 委托方(临泽县人民法院)评估委托书及相关附件复印件
- (四) 评估机构《营业执照》复印件
- (五) 评估机构《资产评估资格证书》复印件
- (六) 评估机构《资产评估师资格证书》复印件

中国资产评估师:



王月欣

中国资产评估师:



王志华

工作人员: 丁琦琦

评估机构: 甘肃华陇资产评估事务所

评估报告提出日: 二〇二〇年八月二十日



地址: 张掖市滨河新区金硕大厦十楼

电话: 0936-8215355 8217152