

资产评估报告书

陕安嘉评鉴字（2018）66号

陕西安康嘉陵资产评估有限责任公司

二〇一八年七月二十三日



资产评估报告书

陕安嘉评鉴字〔2018〕66号

安康市中级人民法院：

陕西安康嘉陵资产评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托（安中法司技〔2017〕委字513号），根据贵院2017年12月14日对本公司的委托鉴定函中委托事项内容，按照中国资产评估法和评估师执业准则及资产评估司法鉴定的相关规定，对陕西省旬阳县人民法院执行裁定书（〔2017〕陕0928执706号）被执行人的固定资产-房屋建筑物、机械设备（中央空调）及其他资产-长期待摊费用（房屋装修费用）进行价格评估，该资产位于安康市旬阳县城关镇商贸大街217号，具体为外贸大厦3单元16层01室房屋。本公司在贵院提供的相关鉴定资料基础上进行了上述房屋建筑物、机械设备（中央空调）及其他资产-长期待摊费用（房屋装修费用）进行评估司法鉴定，保证相关鉴定证据的真实性、合法性和完整性是申请人的责任。我们的责任是根据委托鉴定事项，对鉴定证据发表评估司法鉴定意见，我们相信，我们获取的鉴定证据是充分、适当的，这为发表鉴定意见提供了基础。现将评估鉴定情况报告如下：

一、委托方及委托日期、资产占有方

1. 委托方：安康市中级人民法院
2. 委托日期：2017年12月14日
3. 资产占有方：吕勇平
4. 资产占有方地址：安康市旬阳县城关镇商贸大街217号

二、委托鉴定事项

原告田元会诉被告吕勇平民间借贷纠纷一案，本次鉴定事项为对被告位于安康市旬阳县城关镇商贸大街217号外贸大厦3单元16层01室房屋一套进行评估。

三、评估基准日

本项目资产评估基准日为2018年4月1日，本评估基准日与评估人员实际评估日期比较接近，评估人员能更好的把握委估资产的基准日状况，真实反映委估资产基准日的现时价值。本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

四、价值类型及其定义

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平的价值估计数额。

五、委托鉴定送鉴相关资料：

1. 安康市中级人民法院司法鉴定委托书一份，安中法司技[2017]委字513号；
2. 陕西省旬阳县人民法院执行裁定书，（2017）陕0928执706号；
3. 陕西省旬阳县人民法院协助查询函（回执）；
4. 旬阳县人民法院笔录专用纸（申请）；
5. 陕西省安康市中级人民法院民事判决书（2017）陕09民终411号；

六、鉴定依据

（一）评估法律依据

《中华人民共和国资产评估法》。

（二）评估法规依据

1. 中国资产评估师执业准则；
2. 司法部《司法鉴定程序通则》；
3. 《资产评估操作规范意见》；
4. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

5. 其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 资产评估准则

1. 《资产评估准则——基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》；
3. 《资产评估准则——评估报告》；
4. 《资产评估准则——评估程序》；
5. 《资产评估准则——业务约定书》；
6. 《资产评估准则——工作底稿》；
7. 《资产评估准则——房屋建筑物》；
8. 《资产评估准则——不动产》；
9. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
10. 《资产评估价值类型指导意见》；
11. 有关法律、法规、通知文件等。

(四) 鉴定行为依据文件

安康市中级人民法院 2017 年 12 月 14 日《安康市中级人民法院司法鉴定委托书》。

(五) 参考资料及其它

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 评估人员进行的市场调查资料；
3. 评估人员现场勘察相关资料；
4. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料。

七、鉴定原则

(一) 遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响。

(二) 遵循客观性原则。评估人员从实际出发,通过现场勘察和调查,在掌握详实可靠资料的基础上,以客观公正的态度,运用科学的方法,使得评估结果具备充分的事实依据。

(三) 遵循公正原则。在评估过程中,根据评估的特定目的,选择适用的价值类型和方法,制定合理的评估实施方案,同时,根据评估本身的规律性和国家有关规定,结合资产评估的实际情况,确定合理的评估程序,使评估结果公平合理。

(四) 遵循产权利益主体变动原则。即以委估资产的产权利益主体变动为假设前提,确定其在评估基准日的现行公允价值。

(五) 遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立。

(六) 遵循替代性原则。如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种,则选用以较低的价格为基准。不充分考虑由于特殊交易行为、交易背景对交易价格的影响。

八、鉴定评估过程

第一项: 固定资产-房屋建筑物类资产的评估

(一) 房屋建筑物评估说明

1. 范围

本次评估的范围为吕勇平位于安康市旬阳县城关镇商贸大街217号外贸大厦3单元16层01室的房屋建筑物。

2. 产权状况:

委托方未提供房屋权属登记信息查询结果表,根据安康市中级人民法院送鉴资料-陕西省旬阳县人民法院协助查询函上载明房屋产权证号: X400300-07-1-3-11602。

3. 房屋建筑物现状

委托评估的房屋建筑物内水、电配套设施齐全。

(二) 评估过程

1. 核对原始资料

委托方未提供房屋权属登记信息查询结果表，根据安康市中级人民法院送鉴资料-陕西省旬阳县人民法院协助查询函上载明房屋产权证号：X400300-07-1-3-11602，旬阳县人民法院协助查询函上载明房屋建筑物面积为 246.21 m²，本次评估面积以旬阳县人民法院协助查询函上载明面积为依据。

2. 现场勘察

根据委托方的委托书提供的地址，评估人员对委估资产的面积、层数、结构类型、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备情况，进行现场勘察核实，结合查看主要建筑物的清单进行核对，并对现场了解的建筑物的结构特征和各部位完损状况并行了现场记录。

3. 评定估算

根据申报评估对象状况，选取不同用途、结构、新旧程度的房屋作为评估案例，以选定的评估方法评估作价。

(三) 评估方法

1. 本次评估鉴定采用的方法

本次采用的评估鉴定方法为市场法。市场法就是通过近期交易的类似房地产进行比较，并对一系列因素进行修正，而得到被估计房地产在评估基准日的市场状况下的价值水平。

2. 评估过程

(1) 核对原始资料

评估鉴定人员现场进行了勘查核对，本次评估面积以旬阳县人民法院协助查询函上载明面积为依据。

(2) 现场勘察

根据委托方的委托书提供的地址，评估人员对委估资产的面积、层数、结构类型、装饰及排水、供电照明、采暖通风等设备情况，进行现场勘察核实，结合查看主要建筑物的清单进行核对，并对现场了解的建筑物的结

构特征和各部位完损状况并行了现场记录。

(3) 收集交易资料以及确定可比交易案例

参照物 A，中央都会，位于旬阳县健康路，距离学校、医院、商场较近，周边设施配套设施齐全，实用率高，该房屋出售均价 3780.00 元/平米。

参照物 B，中驰大厦，位于旬阳县商贸大街，距学校、银行、大型商场较近，商业价值非常明显，交通便利。该房屋出售均价 3888.00 元/平方米。

参照物 C，鼎盛大厦，位于旬阳县党家坝国家电网隔壁，距离学校较近，小区基础设施配套齐全，该房屋出售均价 3658.00 元/平方米。

1. 对参照物（商品房）进行因素修正：

参照物 A，该房屋商业繁华程度略高于委估房屋，商业利用价值略高于委估房屋。故修正参数确定为：房屋位置商业繁华程度上调 1%，综合开发利用因素、区域因素不变。

参照物 B，该房屋商业繁华程度高于委估房屋，商业利用价值高于委估房屋。故修正参数确定为：房屋位置商业繁华程度下调 1%、综合开发利用因素下调 1%、区域因素下调 1%。

参照物 C，该房屋商业繁华程度低于委估房屋，商业利用价值低于于委估房屋。故修正参数确定为：房屋位置商业繁华程度上调 1%，综合开发利用上调 1%，区域因素上调 1%。

2. 修正后参照物单价为：

参照物 A： $3780 \times (1+1\%) = 3817.80$ （元/㎡）

参照物 B： $3888 \times (1-3\%) = 3771.36$ （元/㎡）

参照物 C： $3658 \times (1+3\%) = 3767.74$ 元/㎡）

3. 修正后参照物平均单价：

$(3817.80+3771.36+3767.74) \div 3 = 3785.63$ （元/㎡）

4. 评估结果：

$246.21 \text{ m}^2 \times 3785.63$ （元/㎡）=932059.96 元。

第二项：固定资产-机械设备类（中央空调）资产的评估

1. 范围：本次评估的范围为吕勇平位于安康市旬阳县城关镇商贸大街217号外贸大厦3单元16层01室的中央空调。

2. 评估方法：根据委估资产的特点采用重置成本法进行评估。

3. 评估程序：

第一、评估人员对纳入评估范围内的中央空调，进行现场勘测，查看器具家具的类型、型号、用途、生产厂家、购买时间、性能、使用状况，获取基础数据，并作了详细的勘验记录。

第二、对中央空调进行现场技术与鉴定，确定尚可使用年限及成新率。

第三、收集、分析与委估资产相同或类似性能资产的现时重置价格信息，确定重置成本。

第四、依据委估资产的重置成本和其成新率计算确定其评估价值。

第五、根据功能性贬值和技术性贬值的程度确定评估值。

4. 评估过程：

(1) 重置成本的确定

我们首先应查阅资产合同、发票，但截止评估基准日未取得委托方提供的合同及发票。评估人员查询中央空调价格并向厂家及商家咨询了目前同型机械设备的市场售价，在考虑该机械设备的运输费（含国内运输费）、安装费等内容基础上确定重置全价。

(2) 成新率的确定

根据机械设备经济寿命年限，通过对中央空调使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、机械设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

在确定成新率时，对于主要资产：

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对于一般资产原则上采用理论（经济寿命年限）成新率，如少数机械设备实际技术状态与理论成新率差别较大时，则用勘察情况加以调整。

5. 评估结果的确定

评估值=重置成本×综合成新率

项 目	评估原值	评估净值
机械设备	41880.00	29734.80
合计	41880.00	29734.80

第三项：其他资产—长期待摊费用（房屋装修费用）的评估

（一）评估说明

1. 范围

本次评估的范围为吕勇平位于安康市旬阳县城关镇商贸大街217号外贸大厦3单元16层01室的房屋建筑物室内装修。

2. 产权状况：

委托方提供房屋产权证，房屋所有权证上载明房屋面积为246.21 m²，本次房屋装修评估面积以房屋所有权证上载明房屋面积为准。

3. 房屋建筑物装修现状

委托评估的房屋装修为精品家装，入户为成品防盗门，室内为装饰木门、钛合金门，客厅、卧室贴实木地板，室内乳胶漆墙面，厨房、厕所墙面贴墙砖，房间内石膏板吊顶，室内水、电配套设施齐全。

（三）评估过程

1. 核对原始资料

委托方提供产权证书，评估人员现场进行了勘查核对，此次房屋建筑物装修评估面积以房屋所有权证上载明面积为准。

2. 市场调查

根据评估需要，评估人员到有关建设管理部门和当地定额办公室及财务、工程建设管理等相关管理部门进行调查咨询，取得当地现行的工程概(预)

算定额和各项取费费率标准及相关政策性文件等资料。在调查的同时取得本地区主要装修材料现行市场价格和建材造价信息。

在评估基准日至评估报告提出日期之间，被申请人未提供房屋装修材料的品牌、规格、发票。本次评估采用的房屋装修材料价格均按市场价进行评估。

3. 现场勘察

根据委托方的委托书提供的地址，评估人员对委估资产的面积、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备情况，进行现场勘察核实，结合查看主要建筑物装修的清单进行核对，并对现场了解的建筑物装修的结构特征和各部位完损状况并行了现场记录。

(四) 评估依据

1. 陕西省建筑工程综合概预算定额及与上述定额相配套的费用定额；
2. 全国安装工程预算定额陕西省价目表及与上述定额相配套的费用定额；
3. 《陕西省建设材料信息价格》。

(五) 评估方法

主要采用重置成本法。

(1) 重置全价的确定

根据当地执行的定额标准和有关取费文件，测算各安装工程费用，计算出建安造价。

(2) 成新率的确定

综合成新率=理论成新率%×40%+勘察成新率%×60%

其中：理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

(六) 评估结果

通过上述方法及程序，房屋建筑物装修的重置成本为 347526.65 元，成新率为 71%，评估值为 246743.92 元（详细明细见附表）。

九、评估结论

根据国家有关资产评估规定，本着独立、客观、公正的原则，并履行必要的评估程序，陕西安康嘉陵资产评估有限责任公司对委估的资产进行了评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2018 年 4 月 1 日，评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率(%)
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
固定资产-房屋建筑物	0.00	932059.96	0.00	0.00
固定资产-机械设备	0.00	29734.80	0.00	0.00
其他资产-长期待摊费用 (房屋装修费用)	0.00	246743.92	0.00	0.00
合计	0.00	1208538.68	0.00	0.00

十、评估假设

(一) 特殊假设

假设评估的资产现有用途不变。

被评估资产所有人及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

假定被评估资产所有人负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。

没有考虑将来特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(二) 一般假设

对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查并披露，但不对其真实性作任何形式的保证。

我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的。

国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

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非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）评估结论是陕西安康嘉陵资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）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格，没有考虑特殊的交易方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。当前述条件以及评估中遵循的非持续经营原则等发生变化时，评估结果会失效。

（三）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已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）委托方应当提供评估对象法律权属资料，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。本次资产评估所采用的房屋建筑物面积由本公司资产评估工作人员现场人工测量取得并计算的结果。

（五）评估基准日期后重大事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

在评估基准日至评估报告提出日期之间，被申请人未提供任何相关房屋装修材料品牌、规格、发票；未提供中央空调品牌、型号。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制

(一) 本评估报告的结论是以在产权明确的情况下，以非持续使用为前提条件；

(二) 本评估报告仅为报告中所指向的评估目的服务，不得用于本评估目的之外的其他经济行为；

(三) 本报告书评估结论使用有效期限自 2018 年 4 月 1 日起一年内有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以将评估结论作为实现本次评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估；

(四) 本报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，需经评估机构及资产评估师签字、盖章后，依据国家法律法规的有关规定发生法律效力；

(五) 本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，我公司不会随意向他人公开。

十三、鉴定报告法律效力

1. 本鉴定结论是依据证据资料提供人所提供资料内容真实的基础上出具，若因其提供虚假鉴定资料，导致鉴定结论失实及产生的后果应由鉴定证据资料提供者承担全部责任。

2. 本鉴定结论反映鉴定资料并为本次委托鉴定目的服务，根据独立、客观、公正、科学的原则确定本鉴定结论。

3. 本鉴定结论仅供委托方和司法机关在办理案件中作为参考依据之一，本鉴定报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可或超出本委托目的的，第三人不得使用，鉴定机构不得随意向他人提供或公开。

4. 本鉴定结论系鉴定人员按照法定程序，并依据国家有关规定出具，具有法律规定效力。

十四、附件：

1. 评估明细表；
2. 安康市中级人民法院司法鉴定委托书复印件；
3. 执行裁定书复印件；
4. 评估机构营业执照复印件；
5. 评估机构执业资格证书复印件；
6. 资产评估师执业证书复印件。

十五、鉴定报告提出日期：本报告于二〇一八年七月二十三日提出

司法鉴定人：



司法鉴定人：



司法鉴定机构：陕西安康嘉陵资产评估有限责任公司



资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年4月1日

被评估单位（或者产权持有单位）：吕勇平

金额单位：人民币元

项 目	行号	账面价值	评估价值	增减值	增减率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1				
长期投资	2				
固定资产	3	0.00	961794.76	0.00	0.00
其中：房屋建筑物	4	0.00	932059.96	0.00	0.00
构筑物及其他辅助设施	5	0.00	0.00	0.00	0.00
机械设备	6	0.00	29734.80	0.00	0.00
交通运输设备	7	0.00	0.00	0.00	0.00
器具家具	8	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	9	0.00	246743.92	0.00	0.00
其中：长期待摊费用	10	0.00	246743.92	0.00	0.00
待处理财产损失	11				
资产总计	12	0.00	1208538.68	0.00	0.00
流动负债	13				
长期负债	14				
负债总计	15	0.00	0.00	0.00	0.00
净资产	16	0.00	1208538.68	0.00	0.00

评估机构：陕西安康嘉陵资产评估有限责任公司

资产评估师：

