

通辽市科尔沁区人民法院
拟拍卖董博（曾用名：董馨遥）房产

资产评估报告书

通辽金诺评报字（2018）第88号

（共一册，第一册）

通辽金诺资产评估事务所（普通合伙）

二〇一八年十二月十日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
一、委托人、产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、评估报告使用限制说明	11
十三、评估报告日	11

评估明细表

附件

资产评估师声明

（一）就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

（二）资产评估师在评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

（三）评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正的原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

（四）评估结论仅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及市场变化情况合理确定评估使用期限。

（五）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评估经验；除已在评估报告中披露的运用评估机构和专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家工作结果。

（六）资产评估师及其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘察。资产评估师已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

（七）资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象进行价值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评估对象可实现价格的保证。

（八）遵守相关法律、法规和资产，对评估对象价值进行估算并发表专业意见是评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。评估准则评估对象涉及的资产、负债清单有委托人、产权持有单位（或者被评估单位）申报并经其签章确认；

（九）资产评估师对评估对象的法律权属情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。

（十）评估报告的使用仅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和所在评估机构无关；

（十一）我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

通辽市科尔沁区人民法院拟拍卖董博（曾用名：董馨遥）房产 资产评估报告书摘要

通辽金诺评报字（2018）第 88 号

通辽金诺资产评估事务所（普通合伙）接受通辽市科尔沁区人民法院的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和政策，遵循客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的评估方法，对董博（曾用名：董馨遥）房产进行了评估。

本次评估目的是确定董博（曾用名：董馨遥）房产在评估基准日的市场价值，作为通辽市科尔沁区人民法院审理案件涉诉财产的价值参考依据。

本次评估范围：董博（曾用名：董馨遥）名下位于通辽市科尔沁区霍林办事处天蒙社区霍 02582 号别墅一幢、通辽市科尔沁区霍林办事处二委霍 02232 号别墅一幢、通辽市科尔沁区永清办事处不夜城南区 1-2 层 82 室临街营业房一处。

根据经济行为，此次评估的价值类型为市场价值。

评估基准日：2018 年 11 月 23 日。

评估方法：市场法。

经评估，在评估基准日 2018 年 11 月 23 日，通辽市科尔沁区人民法院委估董博（曾用名：董馨遥）房产价值人民币玖佰肆拾万零贰仟元整（¥9,402,000.00 元）。

特别事项说明：

1、本报告的评估范围由委托人、涉诉双方当事人三方共同确认。上述三方对委估资产及相关资料(包括评估对象的法律权属资料)的真实性、合法性和完整性负责。

2、委估两幢别墅均有地下室，且地下室建筑面积均不在权证标注面积之内；委估不夜城南区 82 室临街营业房，二层东北角一个房间以及地下室建筑面积不在权证面积之内。上述房产纳入本次评估范围，本报告按申请执行人、被执行人、评估人员现场测量数据进行评估，若涉及办理产权证及产权交易等事宜时应以相关部门的测量数据为准，不一致时应对评估结果进行调整。

3、委估房产已抵押，抵押权人：通辽市科尔沁区农村信用合作联社，房屋他项权证号 108041205252、108041205254、108041303668。

根据国家有关规定，本评估报告的有效期限为自评估基准日起一年，即至 2019 年 11 月 22 日有效。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告书正文。

通辽金诺资产评估事务所（普通合伙）

资产评估师：

资产评估师：

二〇一八年十二月十日

通辽市科尔沁区人民法院拟拍卖董博（曾用名：董馨遥）房产 资产评估报告书

通辽金诺评报字（2018）第 88 号

通辽金诺资产评估事务所（普通合伙）接受通辽市科尔沁区人民法院的委托，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，对董博（曾用名：董馨遥）房产进行了评估。本所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勘查、市场调查与询证，对委估资产在评估基准日表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及结果报告如下：

一、委托人、产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者

本评估项目的委托人为通辽市科尔沁区人民法院。

产权持有者为董博（曾用名：董馨遥）。

评估报告使用者为通辽市科尔沁区农村信用合作联社、王珏、董博（曾用名：董馨遥）。

二、评估目的

本次评估目的是确定董博（曾用名：董馨遥）房产在评估基准日的市场价值，作为通辽市科尔沁区人民法院审理案件涉诉财产的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象：董博（曾用名：董馨遥）房产价值。

评估范围：董博（曾用名：董馨遥）名下位于通辽市科尔沁区霍林办事处天蒙社区霍 02582 号别墅一幢、通辽市科尔沁区霍林办事处二委霍 02232 号别墅一幢、通辽市科尔沁区永清办事处不夜城南区 1-2 层 82 室临街营业房一处。

评估人员现场实地察看情况如下：

（一）通辽市科尔沁区霍林办事处天蒙社区霍 02582 号别墅一幢，地上 3 层带地下室，2008 年建成，混合结构。有院。地上 1-3 层，有房屋所有权证明（房权证蒙字第 108010900098 号），权证面积：244.29 m²。

室内装饰装修：防盗门、断桥铝门进户，地面复合地板，墙面壁纸，顶棚造型装饰，实木套装室内门。卫生间铝塑板吊顶，地面及墙面贴瓷砖。单层断桥铝窗带防盗网。

室内木质扶手楼梯通向楼上。

地下室为厨房、餐厅。无权证，本次纳入评估范围。建筑面积：83.22 m²（同地上一层）。室内装饰装修：瓷砖地面，墙面壁纸，顶棚造型装饰，整体橱柜，厨房墙面贴瓷砖。

（二）通辽市科尔沁区霍林办事处二委霍 02232 号别墅一幢，地上 3 层带地下室，2006 年建成，混合结构。有院。地上 1-3 层，有房屋所有权证明（通房权证字第 109419 号），权证面积：274.40 m²。

室内装饰装修：防盗门、断桥铝门进户，地面瓷砖，墙面乳胶漆，顶棚造型装饰，简易套装室内门。卫生间铝塑板吊顶，地面及墙面贴瓷砖。单层断桥铝窗带防盗网。

室内铁艺扶手楼梯通向楼上，瓷砖台阶。

地下室为厨房、餐厅。无权证，本次纳入评估范围。建筑面积：83.83 m²（同地上一层并扣除车库占用面积）。室内装饰装修：瓷砖地面，墙面壁纸，顶棚造型装饰，整体橱柜，厨房墙面贴瓷砖，铝塑板吊顶。

（三）通辽市科尔沁区永清办事处不夜城南区 1-2 层 82 室临街营业房一处。地上 2 层带地下室，混合结构。地上 1-2 层，有房屋所有权证明（蒙房权证通辽市字第 108031308210 号），权证面积：258.01 m²。

室内装饰装修：双开方钢玻璃门进户，带卷帘门。室内楼梯通向二楼。一层地面瓷砖上铺塑胶地板，墙面涂料，顶棚涂料无装修。二层复合地板地面，墙面贴瓷砖，顶棚造型装饰。

二层东北角一个房间 39.15m² 不包含在权证面积之内，本次纳入评估范围。

地下室无权证，本次纳入评估范围。建筑面积：123.99 m²（同地上二层）。室内装饰装修：地面瓷砖上铺塑胶地板，墙面涂料，顶棚涂料无装修。

上述房产为董博（曾用名：董馨遥）所有。有水、电，集中供热。

委估房产已抵押，抵押权人：通辽市科尔沁区农村信用合作联社。

纳入本次评估范围的资产与委托评估确定的资产范围一致。

纳入评估范围的各评估对象的法律权属资料由委托人和产权持有者提供，并对所提供的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。

四、价值类型及其定义

根据经济行为，此次评估的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

评估基准日经协商确定为 2018 年 11 月 23 日。本次资产评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、通辽市科尔沁区人民法院《委托评估移送表》（2018）内 0502 执恢 63 号。
- 2、通辽市科尔沁区人民法院《民事判决书》（2016）内 0502 民初 6969 号。
- 3、通辽市科尔沁区人民法院《执行裁定书》（2017）内 0502 执 2024 号。

（二）主要法律法规

- 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【46】号；
- 2、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

- 1、财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（财资〔2017〕43 号）；
- 2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协〔2017〕30 号）；
- 3、中评协关于印发《资产评估执业准则—资产评估程序》的通知（中评协〔2017〕31 号）；
- 4、中评协关于印发《资产评估执业准则—资产评估报告》的通知（中评协〔2017〕32 号）；
- 5、中评协关于印发《资产评估执业准则—资产评估委托合同》的通知（中评协〔2017〕33 号）；
- 6、中评协关于印发《资产评估执业准则—资产评估档案》的通知（中评

协〔2017〕34号）；

7、中评协关于印发《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》的通知（中评协〔2017〕35号）；

8、中评协关于印发《资产评估执业准则—不动产》的通知（中评协〔2017〕38号）；

9、中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协〔2017〕47号）；

10、中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协〔2017〕48号）；

11、其他与资产评估有关的准则等。

（三）资产权属依据

房屋产权证明复印件。

（四）评估取价依据

周边二手房市场调研询价。

（五）其他参考资料

1、最新资产评估常用数据与参数手册；

2、评估人员现场勘察及调查所得的有关资料；

3、其它有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

资产评估方法是评估师评估资产价值的技术手段，熟知、理解和恰当使用资产评估方法是相互联系的整体，也是合理准确测算在一定评估目的和价值类型下委估资产价值的重要前提。

资产评估是在工程技术、统计、财务等学科技术方法的基础上，按照资产评估自身的运作规律和行业特点形成的一整套方法体系。该体系由多种具体资产评估方法构成，这些具体的评估方法按分析原理和技术思路可以大致归纳为三种基本类型，即市场法、收益法和成本法。

（二）评估方法的选择

1、未采用成本法评估的理由

成本法评估资产的前提条件是被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；被评估资产的预期收益能够支持其重置及其投入价值。本次评估目的为法院审理案件涉诉财产拍卖变现，近几年房地产市场发展较快，

从成本角度已难反应出评估资产的客观市场价值，不适用成本法进行评估。

2、未采用收益法评估的理由

收益法评估资产的前提条件是被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币来计量；资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币来衡量；被评估资产预期获利年限可以预测。本次评估资产无相关财务数据，未来年度的收益目前难以合理预测，无法采用收益法进行评估。

3、本项目采用市场法进行评估。

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估测资产价值的各种评估技术方法总称。

市场法是根据替代原则，采用比较和类比的思路及其方法判断资产价值的评估技术规程。

产权持有者的资产为房产，市场法运用所涉及的经济技术参数的选择有充分的数据资料作为基础和依据，因此本项目采用市场法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

通辽金诺资产评估事务所（普通合伙）接受通辽市科尔沁区人民法院的委托，对董博（曾用名：董馨遥）房产进行评估，评估基准日经协商定于2018年11月23日。通辽金诺资产评估事务所（普通合伙）于2018年11月22日确定了评估方案，评估工作于2018年11月23日正式开始，2018年11月23日现场工作结束，2018年12月10日出具正式报告。整个评估工作分为四个阶段。

（一）评估前期准备

本阶段的主要工作是：根据评估工作需要，向相关当事人布置评估准备工作，并对相关当事人及有关人员进行辅导，填报资产评估申报表。评估人员协助相关当事人进行资产申报工作，同时收集资产评估所需的各种文件资料，制定资产评估工作计划。

（二）现场清查核实和评定估算

根据资产评估的有关规定，对评估范围内的资产进行了清查核实，具体步骤如下：

1. 听取相关当事人对待估资产历史和现状的介绍；
2. 根据相关当事人申报的资产内容，评估人员到现场对资产进行勘查、分析，查阅有关技术资料及维修保养记录，了解资产使用者对该项资产使用、情况的反映；

3. 根据资产的实际状况和特点，确定资产的评估方法；
4. 查阅有关资产的产权证明文件、购置合同；
5. 开展市场调研、询价工作；
6. 对产权持有者的资产进行价值测算。

（三）资产评估汇总分析

根据各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，在确认评估工作中没有发生重复和遗漏的情况下，根据汇总分析情况对资产评估结果进行修改、校对与必要的调整和完善。经审核后形成正式评估报告。

（四）提交报告

九、评估假设

（一）评估基本假设

1、国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2、国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

3、不考虑通货膨胀对相关资产价值的影响；

4、假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象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。

评估结论不应当被认为是评估对象可实现的交易价格。

5、假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（二）关于评估对象的假设

假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

（三）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由委托人提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性由委托人或产权持有者负责。评估人员未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、评估人员已对评估对象所涉及房屋建筑物等有形资产从其可见实体进

行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态等组织专项技术检测。

3、除本报告有特别说明外，评估人员未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

4、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有洪水、干旱、地震、战争等不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

5、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则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。

十、评估结论

经评估，在评估基准日 2018 年 11 月 23 日，通辽市科尔沁区人民法院委估董博（曾用名：董馨遥）房产价值人民币玖佰肆拾万零贰仟元整（¥9,402,000.00 元）。

十一、特别事项说明

1、本报告的评估范围由委托人、涉诉双方当事人共同确认。上述三方对委估资产及相关资料(包括评估对象的法律权属资料)的真实性、合法性和完整性负责。

2、委估两幢别墅均有地下室，且地下室建筑面积均不在权证标注面积之内；委估不夜城南区 82 室临街营业房，二层东北角一个房间以及地下室建筑面积不在权证面积之内。上述房产纳入本次评估范围，本报告按申请执行人、被执行人、评估人员现场测量数据进行评估，若涉及办理产权证及产权交易等事宜时应以相关部门的测量数据为准，不一致时应对评估结果进行调整。

3、委估房产已抵押，抵押权人：通辽市科尔沁区农村信用合作联社，房屋他项权证号 108041205252、108041205254、108041303668。

4、对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托人进行资产评估委托时，未作特殊说明而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况

下，评估机构及资产评估师不承担责任。

本评估报告使用者应注意特别事项说明对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本次评估的结果是反映评估对象在本次评估目的要求下，根据客观环境确定的市场价值，评估工作中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事项以及特殊的交易方可能追加的付出价格等对评估值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；本报告未考虑评估基准日后利率的变化对资产评估结果的影响。

当前述各条件以及评估中遵循的持续经营原则等情况发生变化时，评估结果一般将失效。

本评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。

根据国家有关规定，本评估报告的有效期限为自评估基准日起一年，即至2019年11月22日有效。

本报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用，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。报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经委托人许可，本公司承诺不向他人提供或公开本报告的全部或部分内容。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为2018年12月10日。

通辽金诺资产评估事务所（普通合伙）

资产评估师：

资产评估师：

二〇一八年十二月十日

附件

- 1、房屋产权证明复印件；
- 2、资产评估机构营业执照复印件；
- 3、内蒙古自治区人民法院对外委托司法鉴定入册机构证书复印件；
- 4、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。