

淄博高新技术产业开发区人民法院
案件审理所涉及的
尹洪涛名下房地产
资产评估报告书

淄瑞评鉴字[2019]第 013 号

共 1 册

淄博瑞丰四维资产评估有限公司

二〇一九年三月三日

目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	4
一、委托方、被评估单位简介及案由	4
二、资产评估报告使用者	4
三、评估目的	4
四、评估对象和评估范围	4
五、价值类型和定义	5
六、评估基准日	5
七、评估依据	5
八、评估方法	6
九、评估程序实施过程和情况	6
十、评估假设	6
十一、评估结论	7
十二、特别事项说明	7
十三、评估报告使用限制说明	7
十四、评估报告提出日期	8
附 件	9

声 明

一、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。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、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；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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、本资产评估报告是根据现有、限定资料出具，任何依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

淄博高新技术产业开发区人民法院

案件审理所涉及的

尹洪涛名下房地产

资产评估报告摘要

淄瑞评鉴字[2019]第 013 号

淄博瑞丰四维资产评估有限公司受淄博高新技术产业开发区人民法院的委托，对申请执行人李艳诉被告尹洪涛一案中涉及的被执行人尹洪涛名下房地产在二〇一九年二月二十三日这一评估基准日所表现的市场价值进行了评估。

本次评估目的是反映委估房地产在评估基准日的市场价值，为委托方案件审理提供价值参考依据。

评估对象为委估房地产基于评估基准日的市场价值，评估范围为尹洪涛名下位于海南省澄迈县老城开发区盈滨之恋度假村 E 幢 3 单元 301 号的房地产。

评估基准日为 2019 年 2 月 23 日。

本次评估遵照资产评估的有关法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用市场法对委估房地产进行了评估测算，得出评估对象的价值。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施必要的资产评估程序，得出评估对象在评估基准日 2019 年 2 月 23 日的评估价值为 1,410,400.00 元，人民币大写：壹佰肆拾壹万零肆佰元。

本报告有效期自评估基准日 2019 年 2 月 23 日起计算，一年内有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，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正文全文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

淄博高新技术产业开发区人民法院

案件审理所涉及的

尹洪涛名下房地产

资产评估报告

淄瑞评鉴字[2019]第 013 号

淄博高新技术产业开发区人民法院：

淄博瑞丰四维资产评估有限公司接受贵院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对淄博高新技术产业开发区人民法院案件审理所涉及的被执行人尹洪涛名下房地产在二〇一九年二月二十三日的市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位简介及案由

委托方：淄博高新技术产业开发区人民法院

被评估单位：自然人尹洪涛，通讯地址：山东省邹平市黄山五路 144 号 8-1-601 号。

案由：申请执行人李艳诉被告尹洪涛一案，申请执行人申请对尹洪涛名下位于海南省澄迈县老城开发区盈滨之恋度假村 E 幢 3 单元 301 号的房地产进行评估。

二、资产评估报告使用者

根据本次评估目的，本评估报告使用者为：委托方及与案件审理的相关利益各方。

三、评估目的

为委托方案件审理提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为委估房地产的市场价值，具体评估范围：海南省澄

迈县老城开发区盈滨之恋度假村 E 幢 3 单元 301 号的房地产。经评估人员现场勘查，委估房地产位于海南澄迈县盈滨半岛旅游区内南临永庆大道西路，东临鲁能海蓝·福源东一区西门（350 米），西临海口西海岸大酒店 850 米，北临大海，总层数 5 层，所在层次为 3 层，一梯两户，户型为两室一厅、一厨、一卫，地砖铺地，铝合金门窗，内墙刮腻，灯具、卫洁具尚未安装，勘察时房产现状为空房状态（具体情况详见评估明细表）。

五、价值类型和定义

根据评估目的和采用的评估方法，本次评估价值类型为委估标的之市场价值，市场价值是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。

六、评估基准日

本项目评估基准日为 2019 年 2 月 23 日，为资产评估现场调查日。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准。

七、评估依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43 号文）；
- 3、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号文）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 号文）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号文）；
- 6、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号文）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号文）；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号文）；

9、机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》（2011年11月第一版）；

10、估价人员市场调查、实地勘察所获取的资料；

11、其他与评估有关的法规和标准。

八、评估方法

本次评估采用市场法，市场法是房地产评估方法中最常用的基本方法之一，也是目前国内外广泛应用的评估方法。市场法又称买卖实例比较法、交易实例比较法、市场比较法、市场资料比较法、现行市价法等。

市场法的基本含义是：在求取一宗被估房地产价值时，依据替代原理，将被估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行修正，得出被估房地产在评估基准日的价值。

九、评估程序实施过程和情况

我们接受委托，组织评估人员自2019年2月21日起，了解评估目的、范围和对象。依据委托方提供的各项资料，于2019年2月23日到房地产现场进行了现场调查。在现场调查、收集整理评估资料的基础上，根据资产的具体情况，采用适用的评估方法确定评估值。整个评估工作经历了前期准备、现场调查、收集整理评估资料、评定估算、撰写报告、审定签发等必要的评估程序和过程，于2019年3月3日完成资产评估报告书。

十、评估假设

1、本次评估是基于现有的市场情况，不考虑今后市场发生重大变化和波动，经济危机、通货膨胀等因素；

2、国家的产业政策、税收政策、货币政策等宏观经济政策在评估基准日后、评估基准日有效期内没有重大的变化。

十一、评估结论

至评估基准日，委托评估的资产评估值为 1,410,400.00 元，人民币大写：壹佰肆拾壹万零肆佰元（评估结论详细情况请见评估明细表）。

资产评估结果汇总表 单位：万元

资产类型	账面原值	账面净值	评估值	增减值	增值率%
住宅楼			141.04		
合计			141.04		

十二、特别事项说明

1、经向委估房地产所在物业公司-澄迈润德物业服务有限公司相关人员了解，委估房地产尚未办理权属证书，已办理合同备案，资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不构成对评估对象的法律权属任何形式的保证。

2、本次委估房地产建筑面积依据澄迈润德物业服务有限公司提供的房屋建筑面积分户表确定，评估人员实地对房地产面积进行了估算核实，若日后有资质的测绘机构测量结果与本报告数据有差异，应按有资质的测绘机构数据重新调整。

3、委估房地产已被淄博高新技术产业开发区人民法院查封（（2013）新执字第[52]号），查封期限为三年，自2018年11月19日至2021年11月18日止，本次评估未考虑查封因素对房地产价值的影响。

4、本次评估未考虑可能存在的抵押担保因素对房地产价值的影响。

5、本评估结论仅供委托方案件审理提供价值参考，不应当被视为是对评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

3、未征得出具评估报告的评估机构同意，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；

4、当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

5、本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准，按现行规定评估报告的有效期为壹年（从评估基准日算起，自2019年2月23日至2020年2月22日）。评估基准日后、评估报告有效期内，资产数量发生变化，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整。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。

十四、评估报告提出日期

评估报告提出日期为2019年3月3日。

资产评估师：



罗可金

资产评估师：



赵德军

淄博瑞丰四维资产评估有限公司

二〇一九年三月三日



附 件

- 1、资产评估汇总表及评估明细表
- 2、勘察照片房屋建筑面积分户表
- 3、评估机构承诺函
- 4、评估委托函
- 5、资产评估机构资格证书复印件
- 6、评估机构营业执照复印件

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

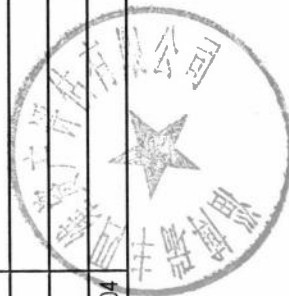
表1

被评估单位:尹洪涛

评估基准日:2019年2月23日

金额单位:人民币万元

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
1 流动资产					
2 非流动资产		141.04			
3 其中:可供出售金融资产					
4 持有至到期投资					
5 长期应收款					
6 长期股权投资					
7 投资性房地产					
8 固定资产		141.04			
9 在建工程					
10 工程物资					
11 固定资产清理					
12 生产性生物资产					
13 油气资产					
14 无形资产					
15 开发支出					
16 商誉					
17 长期待摊费用					
18 递延所得税资产					
19 其他非流动资产					
20 资产总计			141.04		
21 流动负债					
22 非流动负债					
23 负债总计					
24 净资产(所有者权益)			141.04		



房屋建筑面积分户汇总表(1)

建筑物名称: 盈溪之恋度假村E户型

层次	房号	套内建筑面积	分摊系数	分摊建筑面积	建筑面积	套数	备注
2层	E1-201	120.54	0.165359	19.93	140.47	1	
	E1-202	91.69	0.165359	15.16	106.85	1	
	E2-201	91.69	0.165359	15.16	106.85	1	
	E2-202	91.69	0.165359	15.16	106.85	1	
	E3-201	91.69	0.165359	15.16	106.85	1	
	E3-202	120.54	0.165359	19.93	140.47	1	
3层	E1-301	120.54	0.165359	19.93	140.47	1	
	E1-302	91.69	0.165359	15.16	106.85	1	
	E2-301	91.69	0.165359	15.16	106.85	1	
	E2-302	91.69	0.165359	15.16	106.85	1	
	E3-301	91.69	0.165359	15.16	106.85	1	
	E3-302	120.54	0.165359	19.93	140.47	1	
4层	E1-401	120.54	0.165359	19.93	140.47	1	
	E1-402	91.69	0.165359	15.16	106.85	1	
	E2-401	91.69	0.165359	15.16	106.85	1	
	E2-402	91.69	0.165359	15.16	106.85	1	
	E3-401	91.69	0.165359	15.16	106.85	1	
	E3-402	120.54	0.165359	19.93	140.47	1	
5层	E1-501	120.54	0.165359	19.93	140.47	1	
	E1-502	91.69	0.165359	15.16	106.85	1	
	E2-501	91.69	0.165359	15.16	106.85	1	
	E2-502	91.69	0.165359	15.16	106.85	1	
	E3-501	91.69	0.165359	15.16	106.85	1	
	E3-502	120.54	0.165359	19.93	140.47	1	
6层	E1-601	120.54	0.165359	19.93	140.47	1	
	E1-602	91.69	0.165359	15.16	106.85	1	