**关于申请人辽源市西安区阳光供热处与被申请人辽源市矿区房屋管理处司法诉讼涉及**

**房地产价值项目的**

**评估报告**

吉普瑞评报字[2019]第028号

**吉林普瑞资产评估有限公司**

**二O一九年八月九日**

**目 录**

1. 评估报告声明……………………………………………………………………3
2. 资产评估报告书摘要…………………………………………………………………5
3. 资产评估报告书正文……………………………………………………………6
   1. 委托方及被评估单位………………………………………………………………6
   2. 评估目的……………………………………………………………………………6
   3. 评估范围及对象………………………………………………………………………6
   4. 价值类型及其定义……………………………………………………………………7
   5. 评估基准日……………………………………………………………………………7
   6. 评估依据………………………………………………………………………………7
   7. 评估方法………………………………………………………………………………8
   8. 评估程序实施过程和情况……………………………………………………………8

9、评估假设………………………………………………………………………………10

10、评估结论………………………………………………………………………………11

11、特别事项说明…………………………………………………………………………11

12、评估报告使用限制说明………………………………………………………………12

13、提供报告时间…………………………………………………………………………12

四、附件使用范围及说明………………………………………………………………………13

**评估报告声明**

评估报告是指注册资产评估师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，履行必要评估程序，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算，发表专业意见的书面文件。

我们郑重声明：

1、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

2、注册资产评估师在评估对象中没有存在的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

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

4、评估结论仅对应日期为评估基准日。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

5、注册资产评估师及其所在评估机构具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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的工作成果。

6、注册资产评估师本人或其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘查。

7、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，并不承担相关当事人决策责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

8、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。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。

9、注册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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

10、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。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注册资产评估师及其所在评估机构无关。

11、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。

12、我们在此提醒本报告的使用者注意：

评估结果具有很强的时间相关性和时效性。若在评估基准日后国家政治及评估对象的外部经济环境发生重大变化，对评估结果产生较大影响时，应修改本评估报告的评估结果或重新进行评估。

吉林普瑞资产评估有限公司

2019年8月9日

**关于申请人辽源市西安区阳光供热处与被申请人辽源市矿区房屋管理处司法诉讼涉及房地产价值项目的**

**资产评估报告摘要**

吉普瑞评报字[2019]第028号

吉林普瑞资产评估有限公司接受辽源市西安区人民法院司法辅助办公室的委托，根据国家对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，对司法诉讼涉及的位于辽源市西安区东山花园小区内（后建两层楼房一栋）201室，产籍号022030-0021-201，建筑面积96.93平方米住宅进行了评估工作。委托方及被评估单位对所提供委估资产的法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，我们的责任是对委估资产在评估基准日2019年7月25日的公开市场价值进行估算，并发表专业意见。

本次评估采用的方法为市场法。在资产评估过程中，吉林普瑞资产评估有限公司评估人员遵照公认的评估原则，依据有效的法律法规及价格信息，基于一定的评估假设与限制条件，针对评估范围内的资产类别选用适当的评估方法，对委估资产实施了实地核查、市场调查与询证等必要的评估程序。在委估资产持续使用前提下，委估资产于评估基准日的公开市场价值为人民币：193,860.00元；大写人民币：壹拾玖万叁仟捌佰陆拾元整。

评估报告使用有效期自评估基准日2019年7月25日起1年，为了正确使用评估结果，请报告使用者密切关注报告中的特别事项和评估报告声明。

**本内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全部情况，应认真阅读吉普瑞评报字[2019]第028号资产评估报告全文。**

**关于申请人辽源市西安区阳光供热处与被申请人辽源市矿区房屋管理处司法诉讼涉及房地产价值项目的**

**资产评估报告**

吉普瑞评报字[2019]第028号

吉林普瑞资产评估有限公司接受辽源市西安区人民法院司法辅助办公室的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对司法诉讼涉及的位于辽源市西安区东山花园小区内（后建两层楼房一栋）201室，产籍号022030-0021-201，建筑面积96.93平方米住宅进行了评估工作。本公司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查勘、市场调查与询证，对委估资产在2019年7月25日所表现的市场公允价值作出了合理的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

**一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他报告使用者**

资产评估委托方：辽源市西安区人民法院司法辅助办公室

被评估单位：辽源市矿区房屋管理处

其他报告使用者：委托方、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

**二、评估目的**

此次评估目的为辽源市西安区人民法院司法辅助办公室司法鉴定提供价值参考。

**三、评估对象与范围**

评估对象为司法诉讼涉及的，位于辽源市西安区东山花园小区内（后建两层楼房一栋）201室住宅，具体情况如下：

本次的评估对象位于辽源市西安区东山花园小区内（后建两层楼房一栋）201室，产籍号022030-0021-201，建筑面积96.93平方米住宅，该楼总层数为2层，一层为车库，二层为住宅，委估资产为二层东侧起第一户，建筑结构为混合，现房屋状态为毛坯房。

**四、价值类型及其定义**

本评估项目选取的价值类型为公开市场价值。

公开市场价值是指自愿的买方与自愿的卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下最可能实现的交换价值的估计值。

本报告所称“评估值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

**五、评估基准日** 本项目资产评估的基准日为：2019年7月25日。该评估基准日是由委托方确定的，本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日资产状况以及市场情况确定。本报告书中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）主要法规依据**

1、《中华人民共和国资产评估法》；

2、《中华人民共和国城市房地产和管理法》；

3、其他有关法律、法规、通知文件等。

**（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）；

8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46）；

9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47）；

10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48）。

**（三）行为依据**

辽源市西安区人民法院司法辅助办公室与吉林普瑞资产评估有限公司签订的《评估业务约定书》。

**（四）权属证明依据**

辽源市西安区人民法院司法辅助办公室《司法鉴定委托书》。

**（五）取价依据及其他相关资料**1、国家或省市有关部门发布的统计资料的技术标准资料及价格信息资料；

2、评估人员实地勘查、市场调查收集的有关资料。

**七、评估方法**

房屋建筑物评估方法主要包括成本法、市场法、收益法。成本法，它是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产实际已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的现时价格，即评估价。市场法又称市场比较法，是将估价对象与在估价时点近期发生过交易的类似资产进行比较，对这些类似资产的成交价格做出适当的处理来求取估价对象价值的方法。收益法，它是通过估算被评估资产在可以预见到的未来若干年内每年的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的现时价格，即评估值。

据调查，委估资产提供的资料未载明房屋分摊的土地面积，因基础数据不完整，故不选用成本法。评估资产为非收益性资产，无法预计未来年度收益与风险，故不选用收益法。本次评估的价值类型为市场价值，依据评估目的和资产现状，确定房屋建筑物采用市场法。

估价计算公式：

评估资产价值=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×资产区域因素修正×个别因素修正

**八、评估程序实施过程和情况**

本公司自明确评估业务基本事项起至工作底稿归档的工作过程中，分八个过程进行资产评估，这八个过程依次是明确评估业务基本事项、签订评估业务约定书、编制评估计划、现场调查收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告、工作底稿归档。  
  **（一）明确评估业务基本事项** 资产评估机构和人员在接受资产评估业务委托之前，采取与委托人等相关当事人讨论、阅读基础资料、进行必要初步调查等方式，与委托人等相关当事人共同明确委托方和相关当事方基本情况、资产评估目的、评估对象和范围、价值类型、资产评估基准日、评估报告使用限制、评估报告的提交方式及时间、评估费用等基本事项。  
  **（二）签定业务约定书**

在明确了上述基本事项后，经注册资产评估师根据评估业务具体情况，对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，决定承接该评估业务。由评估机构法定代表人或授权人与委托方签定资产评估业务约定书。

**（三）编制资产评估计划**

资产评估机构和人员根据所承受的具体资产评估项目情况，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中具体情况，及时修改、补充资产评估计划。

**（四）现场调查**

评估师对建筑物的勘察，主要包括：核对建筑物的地址、座落部位、地段、层次；认定结构、类型、式样、层高、建筑面积；查勘装修、设施及其使用状况；确定建筑物的成新率、完好程度和贬值情况。根据勘察情况填写房屋现场勘察记录表。

**（五）收集资产评估资料**

资产评估机构和人员根据资产评估项目具体情况收集资产评估相关资料。资产评估机构和注册资产评估师通过与委托人、资产持有者沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象或资产持有者单位资料进行了解，同时也主动收集与资产评估业务相关的评估对象资料及其他资产评估资料。

**（六）评定估算**

资产评估机构人员对收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行必要分析调整，在此基础上恰当选择适当的评估方法形成初步评估结论，在形成初步资产评估结论的基础上，对信息资料、参数的数量、质量和选取的合理性等进行综合分析，以形成资产评估结论。

**（七）编制和提交资产评估报告**

资产评估机构和注册资产评估师在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按有关资产评估报告的规范，编制资产评估报告。公司组织有关人员对评估报告进行会审和公司领导进行审核，经公司领导审核后的评估报告初稿征求委托方意见，对疏漏处进行改正。

**（八）资产评估工作档案归档**

资产评估机构和注册资产评估师在向委托人提交资产评估报告书后，将资产评估工作档案归档。

**九、评估假设**

本次资产评估结论是在以下假设条件下成立。

1、本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境不变的前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见。

2、本报告是在委托方、资产占有方提供基础文件数据资料的基础上做出的。委托方及资产占有方对所提供的权属证明文件以及相关数据的真实性和可靠性负责。

3、委估资产不存在的可能影响资产评估值的除本案以外的其他瑕疵事项。

4、公开市场假设，就资产评估而言，公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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、而非强制的条件下进行的。

5、交易假设，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。

6、持续使用假设，持续使用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后将按其现行正在使用的方式持续使用下去。

如果上述假设条件不成立，则据此做出的评估结论将不成立。请评估报告使用者关注使用本报告是假设条件的变化，合理使用评估结论。

**十、评估结论**  经实施上述资产评估程序，得出委估资产在评估基准日2019年7月25日的评估值为人民币：193,860.00元；大写人民币：壹拾玖万叁仟捌佰陆拾元整。

**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(包括但不限于)：

1、评估结论是吉林普瑞资产评估有限公司出具的，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。

2、本次评估房屋未提供不动产权证书，建筑物面积为委托方提供，如该面积与相关单位测绘面积不符，应对其进行相应调整，并调整评估值，特请报告使用者注意。

3、由委托方管理层及其有关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。委托方及资产占有方应对其提供资料的真实性、全面性负责。

4、本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现行价值。本报告未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值的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

5、对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业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。

6、本公司对委托方提供的有关经济行为文件、产权证明文件等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

7、本次评估中，对资产的技术鉴定主要依靠目测观察，未使用仪器对资产进行测试和查验，但评估人员认为不影响评估结果的准确度。

**十二、评估报告使用限制说明**

1、本次评估结论仅供委托方和业务约定书中载明的报告使用者为实现与评估报告中载明的评估目的相一致的经济行为时和送交资产评估主管机关审查确认时使用；

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师不承担责任；

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。

5、评估报告使用有效期自评估基准日2019年7月25日起1年，为了正确使用评估结果，请报告使用者密切关注报告中的特别事项和评估报告声明。

**十三、评估报告提交日期**

本报告提交日为二O一九年八月九日。

 评估机构法定代表人： 吉林普瑞资产评估有限公司

注册资产评估师： 报告日期：2019年8月9日

附件

1. 评估明细表。
2. 辽源市西安区人民法院司法辅助办公室《司法鉴定委托书》；
3. 资产评估业务约定书；
4. 资产评估委托方承诺函；
5. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函；
6. 资产评估机构资质备案公告复印件；
7. 吉林普瑞资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
8. 吉林普瑞资产评估有限公司签字注册资产评估师资格证书（复印件）。