

定自评估基准日起壹年内有效，即自 2019 年 6 月 26 日起至 2020 年 6 月 25 日止。

十三、评估报告出具日期：2019 年 8 月 2 日

法定代表人：王积哲



王积哲

注册资产评估师：



陈玲



李艳春

评估机构：呼伦贝尔众达资产评估事务所

二〇一九年八月二日



王越义 (资产价值) 项目



防伪编号: f36d20193222d2b

报告编号: 1508000120190035

报告文号: 呼众评报字【2019】第047号

委托单位: 鄂伦春自治旗人民法院的委托

被评估单位名称: 王越义

报告日期: 2019-08-02

报备日期: 2019-08-02

被评估单位所在地: 鄂伦春自治旗大杨岗镇

签名资产评估师: 陈玲 李艳春

资产评估机构名称: 呼伦贝尔众达资产评估事务所

资产评估机构电话: 13754030111

传真: 0470-8230858

通讯地址: 呼伦贝尔市海拉区诺敏路西侧锦都会3号楼2单元1003号

电子邮件: 987171521@qq.com

资产评估机构网址:

资产评估行业报告使用防伪编号仅证明该报告是依法批准设立的资产评估机构出具, 报告的法律责任主体是签字资产评估师及其所在资产评估机构。如报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询, 请报告使用者谨慎使用。

防伪监制单位: 内蒙古自治区注册会计师协会

防伪电话查询: 0471-4192612

防伪查询网址: <http://pghygl.nmgcpa.org.cn>

王越义
(资产价值)项目
资产评估报告书

呼众评报字【2019】第 003 号

呼伦贝尔众达资产评估事务所接受鄂伦春自治旗人民法院的委托,注册资产评估师依据国家相关法律、法规和资产评估准则,本着独立、客观、公正的原则,按照公认的资产评估方法,因委托方拟了解资产价值进行了评估,并对涉及的评估对象履行必要的评估程序,现将评估情况及评估结论报告如下:

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者:

委托方:鄂伦春自治旗人民法院

产权持有人:王越义

委托方以外的其他评估报告使用者:法律规定与本评估目的相关的政府职能部门。

二、评估目的:

委托方因鄂伦春农村商业银行与王越义借款合同纠纷一案拟了解资产价值提供参考。

三、评估对象与评估范围:

本次资产评估范围为王越义拥有的房屋建筑物 1 项。产权证号 10007784,房屋坐落大杨树镇桥东五委平房,砖木结构,总层数 1 层,所在层数 1 层,建筑面积为 168 平方米,用途为住宅(实际用途营业)。

评估范围:截止 2019 年 6 月 26 日止鄂伦春自治旗人民法院委托评估的单项资产。具体资产情况详见评估明细表。

四、价值类型及其定义:

价值类型:价值类型及定义:价值类型指同一资产相对于不同所

固定资产--房屋建筑物清查评估明细表

表5-1-1

评估基准日：2019-06-26

资产占有单位：王越义

金额单位：人民币元

序号	房产证号	建筑物名称	用途	建成日期 (年/月)	详细地址	结构	层数	建筑面积 (M ²)	帐面价值		评估价值		备注	
									原值	净值	原值	净值		
1	10007784	住宅	商业		大杨塔镇桥东五委	砖木	一层	168			873600.00	873600.00	5200.00	
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
11														
12														
合 计											873,600	873,600		

资产评估师
李艳春
15030027

资产评估师
陈玲
15020088

李艳春

陈玲

注册资产评估师：

注册资产评估师：



评估机构：呼伦贝尔众达资产评估事务所

共1页，第1页

（资产价值）项目
资产评估报告书

呼众评报字【2019】第 047 号

摘 要

特别提示：以下内容摘自【呼众评报字（2019）第 047 号】评估报告，欲了解本评估项目的全部情况，应认真阅读评估报告全文。

呼伦贝尔众达资产评估事务所接受鄂伦春自治旗人民法院的委托，注册资产评估师依据国家相关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，因委托方拟了解资产价值事宜进行了评估。

一、评估目的：委托方因鄂伦春农村商业银行与王越义借款合同纠纷一案拟了解资产价值提供参考。

二、评估方法：市场法

三、评估对象：本次资产评估范围为王越义拥有的房屋建筑物 1 项。产权证号 10007784，房屋坐落大杨树镇桥东五委平房，砖木结构，总层数 1 层，所在层数 1 层，建筑面积为 168 平方米，用途为住宅（实际用途营业）。

四、评估范围：截止 2019 年 6 月 26 日止鄂伦春自治旗人民法院委托评估的单项资产。具体情况详见评估明细表

五、评估基准日：本项目资产评估基准日是 2019 年 6 月 26 日

六、评估结论：委估资产评估值共计为大写人民币捌拾柒万叁仟陆佰元整（¥873,600.00 元）。

上述评估结论自评估基准日起壹年内有效，逾期无效。

本报告仅为资产占有方为本报告所列目的以及报送有关主管机关审查而作。评估报告使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得

- 6) 《资产评估准则—业务约定书准则》;
- 7) 《资产评估准则—工作底稿准则》;
- 8) 中国注册会计师协会(2003)28号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
- 9) 《资产评估准则—固定资产》;
- 10) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号,2016年12月1日)。

3、产权依据:

- 1) 内蒙古自治区鄂伦春自治旗人民法院评估委托书(2019)内0723委评8号;

4、取价依据:

- 1) 资产评估常用数据与参数手册;
- 2) 委托方申报材料及其他资料;
- 3) 有关询价资料和参数资料;
- 4) 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
- 5) 评估技术现场勘查记录及照片;

七、评估方法:

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法。但本次评估,区域内市场类似房地产交易资料较多,故采用市场法进行评估。

市场法:是将估价对象与在估价时点近期交易的类似资产进行比较,对这些类似资产的成交价格做适当的修正和调整,以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

八、评估程序实施过程和情况:

经过接受委托、现场清查、资产勘察、评定估算、内部复核、提

有（持有）人、不同目的和不同市场条件而言可能具有不同的价值，每一种价值都有不同的内涵。本次评估选取的价值类型为市场价值：该价值是评估基准日内在符合市场价值定义的前提下，市场上能够合理形成的最可能价格。

五、评估基准日：

评估基准日 2019 年 6 月 26 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

本次评估工作中，资产评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以基准日之企业申报评估表、资产的使用状况、外部经济环境以及市场情况确定。

本评估报告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：

1、行为依据：

1) 内蒙古自治区鄂伦春自治旗人民法院评估委托书（2019）内 0723 委评 8 号。

2、法规依据：

1) 财政部第 14 号令（2001 年）《国有资产评估管理若干问题的规定》；

2) 《资产评估准则—基本准则》；

3) 《资产评估准则—职业道德准则》；

4) 《资产评估准则—评估报告准则》；

5) 《资产评估准则—评估程序准则》；

向他人提供或公开。除依据法律需公开的情况外，评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

以上内容均摘自资产评估报告书，欲了解本评估报告项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

法人代表：王积哲

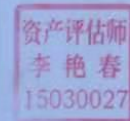


王积哲

注册资产评估师：



陈玲



李艳春

评估机构：呼伦贝尔众达资产评估事务所

二〇一九年八月二日



4、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及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

1、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），本评估报告对王越义按准则要求进行一般性的调查并披露，但不对其真实性做任何形式的保证。

2、我们对价值的估算是依据评估基准日本地货币购买力做出的。

3、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。

4、本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设。

十、评估结论

(一) 委托方用于本项评估目的的委估资产于评估基准日 2019 年 6 月 26 日所表现的公允价值为 大写人民币捌拾柒万叁仟陆佰元整 (¥873,600.00)。

十一、特别事项说明：

1、本项评估是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，评估机构及参加评估的工作人员与委托方及资产占有方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

评估结论是呼伦贝尔众达资产评估事务所出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

2、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；资产占有方应提供并保证必要的情况、资料、数据的合法性、真实性及完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并在评估报告和评估说明中对评估对象法律权属及其证明资料来源予以了必要说明，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出了注册资产评估师的职业范围，注册资产评估师不承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任，也不对评估对象的法律权属提供保证。

4、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估企业有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

5、委估资产产权证明，主要为内蒙古自治区鄂伦春自治旗人民法院评估委托书（2019）内 0723 委评 8 号，此次评估仅对价值进行评定，不对产权进行判定。

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。

评估报告使用者应注意特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明：

1、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，并用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、未征求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除外；

3、本评估报告包含本评估结论是对委估资产在 2019 年 6 月 26 日这一评估基准日资产价值的客观公允反映。评估结论有效期，按规