**陕西省城固县人民法院委托的李孟贤所属的位于城固县五郎庙乡五郎庙村六组（城许路以西）建筑面积为408.6㎡（博望镇字第20080269号）私有房产司法处分价值评估**

**资产评估报告书**

**汉恒评报字[2019]第100号**

**汉中恒信资产评估事务所**

**二〇一九年七月三十日**

地址：汉中市莲湖路与北团结街十字海德城A座802室

邮编：723000 电话：0916-2245860

**目 录**

资产评估报告声明 2

资产评估报告书摘要 3

资产评估报告书 7

一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人 7

二、评估目的 7

三、评估对象和评估范围 7

四、价值类型及其定义 8

五、评估基准日 9

六、评估依据 9

七、评估方法 11

八、评估程序实施过程和情况 12

九、评估假设 17

十、评估结论 17

十一、特别事项说明 17

十二、评估报告使用限制说明 18

十三、评估报告日 20

十四、资产评估机构专业人员签名和资产评估机构印章 20

附件 21

### 资产评估报告声明

1. 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职业准则和职业道德准则编制。
2. 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。
3. 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。
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评估对象可实现价格的保证。
5. 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。
6. 资产评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。
7. 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。
8. 本资产评估报告是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本所及参加评估工作的评估专业人员在评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与经济行为相关各方之间没有个人利益和偏见。评估专业人员在评估过程中恪守职业道德，遵循评估规范，勤勉尽责。

### 资产评估报告书摘要

|  |
| --- |
| **以下内容摘自汉恒评报字[2019]第100号《资产评估报告书》，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全文。** |

**一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者**

1. **委托方**

本评估项目的委托方为陕西省城固县人民法院。

1. **被评估单位**

本评估项目的被评估单位为李孟贤（系被执行人之一）。

1. **委托方以外的其他评估报告使用人**

委托方以外的其他评估报告使用人为法律法规规定的报告使用人。

**二、评估目的**

本次评估目的系为陕西省城固县人民法院委托的李孟贤所属的位于城固县五郎庙乡五郎庙村六组（城许路以西）建筑面积为408.6㎡（博望镇字第20080269号）私有房产司法处分价值进行评估，为陕西省城固县人民法院进行司法处分提供价值参考意见。

**三、评估对象和评估范围**

本次评估对象是陕西省城固县人民法院执行的申请执行人李新红与被执行人张存连、李垣洁、李孟贤、邹虎成民间借贷纠纷一案涉及的被执行人李孟贤所有的位于城固县五郎庙乡五郎庙村六组（城许路西侧）建筑面积为408.6㎡（博望镇字第20080269号）私有房产的司法处分价值。

本次评估范围是李孟贤所有的位于城固县五郎庙乡五郎庙村六组（城许路西侧）建筑面积为408.6㎡（博望镇字第20080269号）私有房产一幢，评估范围不包含房屋所占用的土地及独立于房屋建筑物的设施设备价值，房屋权证信息详见下表：

《房屋所有权证》登记信息

|  |  |
| --- | --- |
| **产权证号** | 城固县房权证博望镇字第20080269号 |
| **房屋所有权人** | 李孟贤 |
| **房屋坐落** | 五郎庙乡五郎庙村六队（城许路西侧） |
| **产别** | 私产 |
| **幢号** | **房号** | **结构** | **房屋总层数** | **所在层数** | **建筑面积** | **设计用途** |
| 01 | 楼房 | 混合 | 3 | 1-2 | 266.54 | 商住 |
| 01 | 楼房 | 砖木 | 3 | 3 | 142.06 | 住宅 |
| **附记** | 自建 |

**四、评估基准日**

本次评估基准日期以现场勘验日期为准，即本资产评估项目评估基准日为2019年6月11日，评估中所采用的价格是评估基准日的标准。

**五、评估方法及价值类型**

根据本次评估目的及委估资产特征，本次对委估的房屋建筑采用成本法进行评估。

通过充分考虑本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件因素，本次执行的资产评估业务对市场条件和评估对象等有一定的限制和要求，因此本次评估采用清算假设前提下的清算价值作为选定的价值类型。

**六、评估结论**

经评估，本次委托的位于城固县五郎庙乡（现为博望镇）五郎庙村六组建筑面积为408.6㎡的私有房产一幢评估总价值为￥800,200.00 元，大写：人民币捌拾万零贰佰元整。

通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，因此本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期自2019年6月11日至2020年6月10日止。

资 产 评 估 师： 汉中恒信资产评估事务所

资 产 评 估 师： 报告日期：二〇一九年七月三十日

**七、特别事项说明**

本评估报告存在如下特别事项，会对本报告评估结论产生影响，提请报告使用者在使用本评估结论时应予以重点关注：

1. 重大期后事项

评估基准日后、有效期以内，若资产价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，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。即：若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估；

1. 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

无；

1. 担保、抵押租赁等其他权益事项；

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定及涉及司法鉴定等相关法律法规，本次评估不考虑上述抵押权对评估结果的影响；

1. 评估程序受到限制的情形；

无；

1. 重要的利用专家工作及相关报告情况；

无；

1. 其他事项；

1.根据评估委托书内容及向承办法官询问确定，本次评估仅为房屋建筑物价值不包含其占用的土地价值，本次评估范围亦不包含独立于房屋建筑物的设施设备价值。

2.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在清算假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值；

3.委托方向我们提供了城固县房权证博望镇字第20080269号《房屋所有权证》复印件等评估相关资料，按照资产评估委托合同及有关文件规定，委托方应对其所提供委估资产的资料以及产权证明的真实性、合法性和完整性承担责任。

4.于本报告评估目的系为司法处分提供价格参考依据，故本次评估结果为清算价值，并考虑资产短期变现处置造成的折扣损失，为快速变现结合当地资产的实际情况确定本次委估资产的变现折扣率为5%；

5.评估人员对评估对象的勘查，限于评估对象的现有外观和使用状况，除非报告中 另有明确声明，评估人员不承担评估对象建筑物质量及被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘查责任；

6.本评估结论是反映评估对象在本次评估的目的下，根据司法处分前提确定的评估价值，特殊交易方可能追加付出的价格和优先受偿权等对评估价格的影响，也未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，同时，本报告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；

（1）本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

（2）本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。

**以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。**

资产评估报告书

**汉恒评报字[2019]第100号**

汉中恒信资产评估事务所接受陕西省城固县人民法院的委托，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，对陕西省城固县人民法院执行的申请执行人李新红与被执行人张存连、李垣洁、李孟贤、邹虎成民间借贷纠纷一案涉及的被执行人李孟贤所有的位于城固县五郎庙乡五郎庙村六组（城许路西侧）建筑面积为408.6㎡（博望镇字第20080269号）私有房产的司法处分价值进行了评估工作。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以及市场调查，对委估资产在2019年6月11日所表现的司法处分价值做出了公允反映。现将资产评估情况和评估结果报告如下：

### 一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人

1. **委托方**

本评估项目的委托方为陕西省城固县人民法院；

1. **被评估单位**

本评估项目的被评估单位为李孟贤（系被执行人之一）。

1. **委托方以外的其他评估报告使用人**

委托方以外的其他评估报告使用人为法律法规规定的报告使用人；

### 二、评估目的

本次评估目的系为陕西省城固县人民法院委托的李孟贤所属的位于城固县五郎庙乡五郎庙村六组（城许路以西）建筑面积为408.6㎡（博望镇字第20080269号）私有房产司法处分价值进行评估，为陕西省城固县人民法院进行司法处分提供价值参考意见。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象是陕西省城固县人民法院执行的申请执行人李新红与被执行人张存连、李垣洁、李孟贤、邹虎成民间借贷纠纷一案涉及的被执行人李孟贤所有的位于城固县五郎庙乡五郎庙村六组（城许路西侧）建筑面积为408.6㎡（博望镇字第20080269号）私有房产的司法处分价值。

本次评估范围是李孟贤所有的位于城固县五郎庙乡五郎庙村六组（城许路西侧）建筑面积为408.6㎡（博望镇字第20080269号）私有房产一幢，评估范围不包含房屋所占用的土地及独立于房屋建筑物的设施设备价值，房屋权证信息详见下表：

《房屋所有权证》登记信息

|  |  |
| --- | --- |
| **产权证号** | 城固县房权证博望镇字第20080269号 |
| **房屋所有权人** | 李孟贤 |
| **房屋坐落** | 五郎庙乡五郎庙村六队（城许路西侧） |
| **产别** | 私产 |
| **幢号** | **房号** | **结构** | **房屋总层数** | **所在层数** | **建筑面积** | **设计用途** |
| 01 | 楼房 | 混合 | 3 | 1-2 | 266.54 | 商住 |
| 01 | 楼房 | 砖木 | 3 | 3 | 142.06 | 住宅 |
| **附记** | 自建 |

### 四、价值类型及其定义

通过充分考虑本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件因素，本次执行的资产评估业务对市场条件和评估对象等有一定的限制和要求，因此本次评估采用清算假设前提下的清算价值作为选定的价值类型。

清算价值的定义：清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。清算假设是对资产拟进入市场条件的一种假定说明或限定。具体而言，是对资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明。清算假设首先是基于被评估资产面临清算或具体潜在的被清算的事实或可能性，再根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。

选择清算价值的理由：选择的价值类型主要是根据评估目的而定。（1）本次评估对象面临被迫出售、快速变现或者评估对象具有潜在被迫出售、快速变现等情况，因此选择清算价值类型。
（2）评估对象是处于强制清算过程中。所谓强制清算是指该清算行为已经不在资产所有者控制之下进行，这种清算可能受法院或者法院指定的清算组控制，或者由债权人控制等。

### 五、评估基准日

本次评估基准日期以现场勘验日期为准，即本资产评估项目评估基准日为2019年6月11日，评估中所采用的价格是评估基准日的标准。

### 六、评估依据

1. **行为依据**

城固县人民法院提供的（2019）陕0722执303、818号《陕西省城固县人民法院评估委托书》；

1. **法律依据**
2. 中华人民共和国主席令第46号《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日）；
3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
4. 第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订中华人民共和国主席令第72号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日）；
5. 建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
6. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释【2011】21号及实施有关问题的通知（法释【2012】30号；
7. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释【2018】15号，自2018年9月1日起施行）；
8. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；
9. 其他与资产评估相关的法律、法规等。
10. **准则依据**
11. 财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号（2017年8月29日）；
12. 中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号（2017年9月13日）；
13. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2017〕31号（2017年9月13日）；
14. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2017〕32号（2017年9月13日）；
15. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号（2017年9月13日）；
16. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2017〕34号（2017年9月13日）；
17. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号（2017年9月13日）；
18. 中国资产评估协会《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号（2017年9月13日修订）；
19. 中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号（2017年9月13日）；
20. 中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；
21. 中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017年9月13日）。
22. **权属依据**

城固县房权证博望镇字第20080269号《房屋所有权证》复印件；

1. **取价依据**
2. 《2011~2012版资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；
3. 国家建设部颁发的《房屋建筑物完损等级评定标准》及有关房屋折旧年限的规定文件资料；
4. 国家计委 建设部关于发布《工程勘查设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号，2002年1月7日)；
5. 中国人民银行现行贷款利率；
6. 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980号，2002年10月15日）；
7. 国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价字[2007]670号，2007年3月30日）；
8. 汉中市建设工程造价管理办公室2016年3月公布的《汉中市二0一五年房屋建筑社会平均建筑安装造价参考指标》；
9. 汉中建设工程造价信息2019年（汉中市建设工程造价管理办公室）；
10. 搜集的相关价格信息、评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

### 七、评估方法

* 1. 评估方法的选择

资产评估的基本方法包括收益法、市场法和成本法。 对于房屋建筑物类资产，根据本次评估的目的及被评估资产的特点，委估房屋为自建房，该区域内同类型房产交易案例较少，评估人员未收集到近期类似交易案例，因此本次评估不宜采用市场法；由于评估对象经营收入情况及净收益情况无法获取，因此用净收益测算房地产价格无法实现；所处区域内相似的房屋建筑物中没有可供参照的出租案例，区域外的租赁案例又不具有可比性，因此在无法了解该类房屋建筑物的市场租金水平及无相关收益资料的情况下无法采用收益法；由于该区域内房屋建筑物的建设资料易搜集到，区域内房屋建筑物的平均建造成本较易获得，成本法也具有评估合理性的一面，能够保守的测算出评估对象的现有价值，因此本次房屋建构筑物评估可采用成本法进行评估；

* 1. 评估方法简介

房屋建筑物的评估-成本法

**成本法:**也称重置成本法，是从待评估资产在评估基准日的复原重置成本或更新重置成本中扣减其各项价值损耗，确定资产价值的方法。

 成本法评估的计算公式为：

建（构）筑物评估值 ＝重置全价×综合成新率

### 八、评估程序实施过程和情况

评估时间从二零一九年六月十一日至二零一九年七月三十日，经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体如下：

（一）明确评估业务基本事项

资产评估师应当根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接评估业务。

（二）签订资产评估委托合同

通过与委托方沟通交流，针对评估业务具体情况，我所对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析评价，并决定承接该评估业务，委托方和评估机构在友好协商下签订了资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

我所承接该评估业务后，组织资产评估师及评估专业人员编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

我们对评估对象进行了现场查勘，了解其现行使用状态，掌握其基本状况，初步确定评估对象现场状况、座落，调查周边房地产利用类型、环境质量状况、区域基本情况等，具体情况如下：

房屋建筑物情况介绍

本次评估对象是李孟贤所属的位于城固县五郎庙乡五郎庙村六组（城许路以西）建筑面积为408.6㎡（博望镇字第20080269号）私有房产一幢，权证信息详见下表：

《房屋所有权证》登记信息

|  |  |
| --- | --- |
| **产权证号** | 城固县房权证博望镇字第20080269号 |
| **房屋所有权人** | 李孟贤 |
| **房屋坐落** | 五郎庙乡五郎庙村六队（城许路西侧） |
| **产别** | 私产 |
| **幢号** | **房号** | **结构** | **房屋总层数** | **所在层数** | **建筑面积** | **设计用途** |
| 01 | 楼房 | 混合 | 3 | 1-2 | 266.54 | 商住 |
| 01 | 楼房 | 砖木 | 3 | 3 | 142.06 | 住宅 |
| **附记** | 自建 |

根据现场勘查，估价对象为一幢三层房屋，外墙贴墙砖，一层为卷闸门，室内地面水泥砂浆抹平，墙面刷白，顶面刷白，二层室内石膏板吊顶及角线，墙面刷白，地面贴地砖，铝合金窗，三层室内地面水泥砂浆抹平，未做吊顶，未安装门窗；评估对象建成时间未能获取，其产权证发证时间为2008年。委估房屋整体维护保养情况一般，现状为查封状态。

根据评估委托书内容及向承办法官咨询确认，本次评估范围不包括房屋所占用的土地，本次评估委托方未提供任何土地相关资料。

（五）收集评估资料

要求委托方提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（六）评定估算

根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法。

根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

**评估测算过程如下：**

（一）、房屋建筑物评估

房屋建（构）筑物的评估-成本法

成本法，也称重置成本法，是从待评估资产在评估基准日的复原重置成本或更新重置成本中扣减其各项价值损耗，确定资产价值的方法。

 成本法评估的计算公式为：

建（构）筑物评估值 ＝重置全价×综合成新率

根据不同的评估对象和所选用的评估依据及资料，在成本法基本原则下，建（构）筑物一般采用概（预）算编制、预（决）算调整法及类比法等方法。

(1)、重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本+利润

1. 建安工程造价：评估人员根据被评估房屋建筑物的具体特点和所取得的相关资料，采用以下方法确定建安工程费。

单位造价调整法：根据企业提供的数据资料及评估专业人员现场勘查的结果和汉中市建设工程造价管理办公室2016年3月公布的《汉中市二0一五年房屋建筑社会平均建筑安装造价参考指标》、汉中建设工程造价信息2018年（汉中市建设工程造价管理办公室），对待估建筑成本构成项目重新估算其重置成本。

1. 前期费用及其他费用：主要包括市政公用设施配套费\勘察设计费（民用）、工程定额编制管理费、质量监督费、劳保统筹基金、标底编制、招投标费、新型墙体材料专项费用、散装水泥专项基金、施工现场“三通”、临时设施费以及汉中市规定收取的建设工程相关费用等。
2. 资金成本

资金成本为委估建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日仍在执行的与正常工期同期的基本建设贷款利率，本次采用1年期贷款利率为4.35%。评估时，假设资金均匀投入，计息期取正常工期的一半。

资金成本=（建安工程造价+前期费用及其他费用）×年利率×1/2×建设工期

1. 利润

利润是指该类房地产开发项目正常条件下产权人能获得的行业平均利润，其计算基数为建安造价、前期费用及其他费用之和。利润率根据《企业绩效评价标准值》选取。

利润＝（建安造价＋前期费用及其他费用）×利润率

(2)、成新率的确定

成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算，其中：年限法权重取40%， 观察法权重取60%。即：

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

1. 观察法成新率

评估人员实地勘查委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

1. 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率＝尚可使用年限／（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

 (3)、评估值的计算

公式为：建（构）筑物评估值 ＝重置全价×综合成新率

因本次选用的价值类型为清算价值，考虑资产短期变现处置造成的折扣损失，为快速变现结合当地资产的实际情况确定本次委估资产的变现折扣率为5%；其最终评估结果如下：（单价取整至十元位，总价取整至百元位）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **权证** | **建筑物** | **结构** | **建成年月** | **建筑面** | **账面价值** | **评估价值（元）** |
| **编号** | **名称** | **积(㎡)** | **原值** | **净值** | **原值** | **成新率** | **快速变现折扣** | **净值** |
| 1 | 城固县房权证博望镇字第20080269号 | 1-2层混合 | 混合 |  | 266.54 |  |  | 753,900.00 | 80% | 5% | 573,000.00 |
| 2 | 3层砖木 | 砖木 |  | 142.06 |  |  | 299,000.00 | 80% | 5% | 227,200.00 |
| **合计** | **408.60** | **-** | **-** | **1,052,900.00** |  |  | **800,200.00** |

（七）编制和提交评估报告

在执行评定估算程序后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告。根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核。提交正式评估报告前，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通。

完成上述评估程序后，出具评估报告并按评估委托书的要求向委托方提交评估报告。

（八）工作底稿归档

在提交评估报告后，应当按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起及时形成评估档案。

### 九、评估假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估资产现行用途不变并原地持续使用；
4. 本次评估假设被评估资产符合依法建设的要求，不存在违法建设或者违返其他法律法规规定的情形；
5. 产权持有单位和委托方提供的相关基础资料真实、准确、完整；
6. 根据委托方和产权持有单位提供的资料，本次评估假设产权持有单位对委估资产在评估基准日拥有完全产权；
7. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下根据非公开市场原则确定的快速变现价值，没有考虑到将来国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响；
8. 当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

### 十、评估结论

经评估，本次委托的位于城固县五郎庙乡（现为博望镇）五郎庙村六组建筑面积为408.6㎡的私有房产一幢评估总价值为￥800,200.00 元，大写：人民币捌拾万零贰佰元整。

通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，因此本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期自2019年6月11日至2020年6月10日止。

### 十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，会对本报告评估结论产生影响，提请报告使用者在使用本评估结论时应予以重点关注：

1. 重大期后事项

评估基准日后、有效期以内，若资产价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，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。即：若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估；

1. 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

无；

1. 担保、抵押租赁等其他权益事项；

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定及涉及司法鉴定等相关法律法规，本次评估不考虑上述抵押权对评估结果的影响；

1. 评估程序受到限制的情形；

无；

1. 重要的利用专家工作及相关报告情况；

无；

1. 其他事项；

1.根据评估委托书内容及向承办法官询问确定，本次评估仅为房屋建筑物价值不包含其占用的土地价值，本次评估范围亦不包含独立于房屋建筑物的设施设备价值。

2.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在清算假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值；

3.委托方向我们提供了城固县房权证博望镇字第20080269号《房屋所有权证》复印件等评估相关资料，按照资产评估委托合同及有关文件规定，委托方应对其所提供委估资产的资料以及产权证明的真实性、合法性和完整性承担责任。

4.于本报告评估目的系为司法处分提供价格参考依据，故本次评估结果为清算价值，并考虑资产短期变现处置造成的折扣损失，为快速变现结合当地资产的实际情况确定本次委估资产的变现折扣率为5%；

5.评估人员对评估对象的勘查，限于评估对象的现有外观和使用状况，除非报告中 另有明确声明，评估人员不承担评估对象建筑物质量及被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘查责任；

6.本评估结论是反映评估对象在本次评估的目的下，根据司法处分前提确定的评估价值，特殊交易方可能追加付出的价格和优先受偿权等对评估价格的影响，也未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，同时，本报告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；

（1）本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

（2）本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。

### 十二、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. 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专业人员不承担责任；
	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. 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；
	6. 评估结论的使用有效期为2019年6月11日至2020年6月10日止。

### 十三、评估报告日

本项目评估报告日为2019年7月30日。

###

### 十四、资产评估机构专业人员签名和资产评估机构印章

资 产 评 估 师： 汉中恒信资产评估事务所

资 产 评 估 师： 报告日期：二〇一九年七月三十日

### 附件

1. 委估对象位置图；
2. 委估对象相关照片；
3. 房屋建筑物评估明细表；
4. 陕西省城固县人民法院（2019）陕0722执303、818号《评估委托书》复印件；
5. 城固县房权证博望镇字第20080269号《房屋所有权证》复印件；
6. 陕西省财政厅备案公告复印件；
7. 评估机构营业执照复印件；
8. 签字资产评估师登记卡复印件。

**评估对象位置图：**

**现场照片：**



