

本报告依据中国资产评估准则编制
人民法院委托司法执行财产处置参考价目的的资产评估报告

绥化市北林区人民法院拟确定青冈县农村信用
合作联社与肇东市亿科房地产开发有限
公司借款合同执行一案所涉及的
房屋建筑物市场价值项目

资 产 评 估 报 告

黑利朋评报字[2019]第 089 号

(共 1 册, 第 1 册)



黑龙江利朋资产评估有限公司

Heilongjiang Lipeng Appraisal Co., Ltd

二〇一九年十月二十三日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资 产 评 估 报 告.....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	13
十二、资产评估报告使用限制说明.....	14
十三、资产评估报告日.....	15
附 件.....	16

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、职业道德准则及《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、司法技术鉴定委托书中载明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。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象

没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

绥化市北林区人民法院拟确定青冈县农村信用 合作联社与肇东市亿科房地产开发有限 公司借款合同执行一案所涉及的 房屋建筑物市场价值项目 资 产 评 估 报 告

黑利朋评报字[2019]第 089 号

摘 要

黑龙江利朋资产评估有限公司接受绥化市北林区人民法院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对绥化市北林区人民法院申报的房屋建筑物在 2019 年 06 月 27 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的

为绥化市北林区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、评估对象和评估范围

评估对象：绥化市北林区人民法院拟处置肇东市亿科房地产开发有限公司的房屋建筑物市场价值。

评估范围：绥化市北林区人民法院拟处置肇东市亿科房地产开发有限公司的房屋建筑物 64 项：住宅 64 项，分别坐落于肇东市北八街亿科世纪城一期中央华庭、肇东市北十一街亿科现代城尚城壹品 A 区，总建筑面积 2918.38 平方米。

三、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为 2019 年 06 月 27 日。

五、评估方法

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法对拟处置房屋建筑物市场价值进行评估。

六、评估结论及其使用期限

在评估基准日 2019 年 06 月 27 日，绥化市北林区人民法院委托评估的房屋建筑物评估价值为 9,396,470.00 元，大写金额为人民币玖佰叁拾玖万陆仟肆佰柒拾元整。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结果使用有效期一年，即自 2019 年 06 月 27 日至 2020 年 06 月 26 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

绥化市北林区人民法院拟确定青冈县农村信用 合作联社与肇东市亿科房地产开发有限 公司借款合同执行一案所涉及的 房屋建筑物市场价值项目 资 产 评 估 报 告

黑利朋评报字[2019]第 089 号

绥化市北林区人民法院：

黑龙江利朋资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用市场法，按照必要的评估程序，对绥化市北林区人民法院拟处置的房屋建筑物在评估基准日 2019 年 06 月 27 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名 称：绥化市北林区人民法院

（二）被评估单位概况

被评估单位：肇东市亿科房地产开发有限公司

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

为绥化市北林区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

评估对象：绥化市北林区人民法院拟处置的房屋建筑物市场价值。

评估范围：绥化市北林区人民法院拟处置的房屋建筑物 64 项：具体内容详见评估明细表。

截止评估基准日，评估对象未设定抵押或担保。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本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

本项目资产评估的基准日是 2019 年 06 月 27 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小及距经济行为实现日较近等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、《绥化市北林区人民法院司法技术鉴定委托书》；
- 2、《绥化市北林区人民法院执行裁定书》。

（二）法律法规依据

- 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第四十六号）；
- 2、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
- 3、《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）；
- 4、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；
- 5、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- 6、《黑龙江省司法鉴定管理条例》；
- 7、其它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、关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知（中评协[2019]14号）；
- 3、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）；
- 4、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[2018]36号）；
- 5、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[2018]35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[2018]37号）；

7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46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、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

11、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（四）资产权属依据

1、《房屋所有权证》；

2、《不动产查档证明》；

3、《土地使用权证》。

（五）取价依据

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管理法》；

3、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；

4、《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；

5、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号)；

6、国家发展改革委、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(发改价格[2007]670号)；

7、国家发展和改革委员会发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号)；

8、财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504号）；

9、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通

知》(发改价格[2015]299号);

10、《关于黑龙江省建筑业营业税改征增值税调整建设工程计价依据和招投标有关事项的通知》(黑建造价〔2016〕2号);

11、《黑龙江省执行 2013 清单计价计量规范相关规定》(黑建造价[2014]1号);

12、《黑龙江省建筑工程预算定额》(2010年上、中、下册);

13、《黑龙江省建筑安装工程概算定额》(2010年);

14、《中华人民共和国国家发展和改革委员会令》(第31号);

15、其他参考资料。

(六) 其他参考资料

1、评估机构收集的市场询价资料;

2、其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

评估的方法主要有三种：市场法、收益法和成本法。

收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产。

成本法是根据建筑工程资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

市场法是委估房地产所在区域存在与其类似的交易实例，即用已知市场交易价格且与委估房地产相同或相类似的房地产作参照物，然后以委估房地产为标准，对比分析参照房地产，并将两者的差异量化，在参照物市场交易价格的基础上进行调整和修正，得到委估房地产的交易价格。

由于委估对象所在区域已形成较完整的房地产交易市场，能找到类

似交易案例，具备采用市场法评估的条件，因此宜采用市场法。

综上所述，本次评估采用市场法进行评估。

（二）评估方法介绍

市场法是选取三个类似地区的可比实例，通过交易情况修正，交易日期修正，区域因素修正和个别因素修正，经修正后得出被评估资产的价值。

公式为： $P=P' \times A \times B \times C \times D$

P——待估房地产评估价格；

P' ——可比交易实例价格；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

C——区域因素修正系数；

D——个别因素修正系数。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2019年06月27日至2019年10月23日对评估对象涉及的房屋建筑物实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）评估准备阶段

1、我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

2、配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助单位进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

- 1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估资产的现实情况。
- 2、对委托人提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并对数据进行核对，对发现的问题协同委托人做出调整。
- 3、根据资产清查评估申报明细表，对资产进行了清查核实。
- 4、查阅收集委估资产的产权证明文件。
- 5、根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法。
- 6、对委托人提供的权属资料进行核查验证。
- 7、对评估范围内的各项资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对房屋建筑物评估的初步结果进行分析，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根

据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、本次评估的资产以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料真实、准确、完整；

4、本次评估，假设评估范围内的资产未被查封、未设立担保物权和其他优先受偿权。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对绥化市北林区人民法院纳入评估范围的拟处置

房屋建筑物实施了实地勘察、市场调查和评估计算，得出如下结论：

在评估基准日 2019 年 06 月 27 日，绥化市北林区人民法院委托评估的房屋建筑物评估价值为 9,396,470.00 元，大写金额为人民币玖佰叁拾玖万陆仟肆佰柒拾元整。

十一、特别事项说明

（一）截止评估基准日，未发现存有重大期后事项。

（二）截止评估基准日，未涉及利用专家情况。

（三）资产评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证和其他有关法律法规文件等的真实合法为前提。

（四）本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据等有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

（五）评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

（六）在本次评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，被评估单位应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（七）本次评估委托书委托事项与现场勘察事项不一致，委托书所载房屋数量为 62 套，现场勘察数量为 64 套，委托方及双方当事人共同确认以现场勘察为准。

（八）根据司法鉴定相关流程，已进行现场调查，调查过程中双方当事人予以积极配合。

(九)对于评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项,本次评估,未考虑上述情况对评估值的影响。

(十)本次评估,未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

提请资产评估报告使用者对以上特别事项予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时,本次评估结论是截止基准日反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的现行公允市价,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响,同时,本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时,评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定,并得到有关部门的批准。

(二)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。

(三)除委托人、司法技术鉴定委托书载明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。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(六) 评估结论的使用有效期: 评估结果使用有效期一年, 即自2019年06月27日至2020年06月26日使用有效。超过一年, 需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇一九年十月二十三日。

评估机构法定代表人:

资产评估师:

资产评估师:

黑龙江利朋资产评估有限公司

二〇一九年十月二十三日

附 件

- 1、司法技术鉴定委托书及法院裁定书（复印件）
- 2、房屋所有权证及不动产查档证明（复印件）
- 3、土地使用权证（复印件）
- 4、委估资产照片
- 5、签名资产评估师承诺函
- 6、黑龙江利朋资产评估有限公司资产评估备案公告（复印件）
- 7、黑龙江利朋资产评估有限公司法人营业执照副本（复印件）
- 8、签名资产评估师资格证书（复印件）

评估明细表