

内蒙古通辽市科尔沁区人民法院

拟拍卖陈丽红中泉小区住宅

# 资产评估报告书

通辽华荣评字[2019]第54号

## 资产评估报告的声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实、评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规定。

二、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行了现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

# 资产评估报告书摘要

通辽华荣资产评估事务所接受内蒙古通辽市科尔沁区人民法院的委托，根据国家资产评估的有关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公允的资产评估方法，对内蒙古通辽市科尔沁区人民法院委托评估的资产进行了评估工作。我所评估人员按照必要的评估程序，对委估资产进行了实地察看与核对，并做了必要的市场调查与征询。我们对内蒙古通辽市科尔沁区人民法院委托评估的资产在评估基准日采用市场法、重置成本法评估确定资产评估价值，为委托方拍卖委估资产提供价值参考依据。目前我们的资产评估工作业已结束，现仅将资产评估报告摘要如下：

经评估，截止评估基准日 2019 年 5 月 26 日，内蒙古通辽市科尔沁区人民法院委估资产评估价值为柒拾叁万肆仟零玖拾捌元整（¥734,098.00）。

评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的及报送有关主管机关而作。评估报告使用权归委托方所有，未征得出具报告的评估机构同意，评估报告的全部或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。

以上内容摘自资产评估报告书，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。

# 资产评估报告书正文

通辽华荣资产评估事务所接受内蒙古通辽市科尔沁区人民法院的委托，根据国家资产评估的有关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对内蒙古通辽市科尔沁区人民法院委托评估的资产进行了评估。我所评估人员按照必要的评估程序，对委估资产实施了实地勘察、市场调查，对委估资产在 2019 年 5 月 26 日所表现的市场价值作出了公允的反映。现将评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、产权持有方概况及委托方以外的评估报告使用者

(一) 委托方为内蒙古通辽市科尔沁区人民法院

(二) 产权持有方为陈丽红

陈丽红，女，蒙古族，现住通辽市科尔沁区中泉嘉园 11 号楼 4 单元 502 室，公民身份证号：15230119690328058X。

在陈颖与陈丽红、刘志民间借贷纠纷一案，科尔沁区人民法院作出(2017)内 0502 民初 4755 号民事调解书和(2017)内 0502 执 2437 号执行裁定书，裁定：查封陈丽红所有的位于通辽市科尔沁区永清办事处六委中泉小区 11#5-6 层 451、461 号住宅楼。内蒙古通辽市科尔沁区人民法院委托我所对上述查封房产进行评估，为委托方拍卖委估资产提供价值参考依据。

(三) 委托方以外的评估报告使用者为拍卖公司。

## 二、评估目的

为委托方拍卖委估资产提供价值参考依据。

## 三、资产评估对象和范围

本次委估资产为陈丽红所有的通辽市科尔沁区永清办事处六委中泉小区 11#5-6 层 451、461 号住宅楼，房屋产权证号为 111412 号，建筑面积为 127.35 平方米。中泉小区位于通辽市科尔沁区霍林河大街以南，民主路以西。委估房屋所在楼 11#楼总层数 6 层，混合结构，朝南，委估房屋位于 4 单元 5-6 层 451、461 室，不把山不临街，5-6 层房产证建筑面积为 127.35 平方米，房屋外墙面层为涂料和墙砖，防盗入户门，塑钢窗。在 6 楼的室外平台，产权人在平台面积内全部自建了附房。由于在法院指定的现场勘察日被执行人陈丽红未到现场，评估师未能进入房屋内部，仅对房屋所在单元楼及周边环境进行了现场勘察。

委托方提供了通辽市房产档案馆证明，权属关系明确。

纳入本次评估范围的资产与委托评估确定的资产范围一致。

纳入评估范围的各评估对象的法律权属资料由委托方或产权持有者提供，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

#### 四、评估价值类型及其确定

根据评估目的和本次评估的资产特点，确定本次评估结果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额。

#### 五、资产评估基准日

根据双方约定，本次资产评估基准日确定为 2019 年 5 月 26 日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日的经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、资产评估依据

##### （一）经济行为依据

- 1、内蒙古通辽市科尔沁区人民法院委托评估移送表；
- 2、内蒙古通辽市科尔沁区人民法院民事调解书（2017）内 0502 民初 4755 号；
- 3、内蒙古通辽市科尔沁区人民法院执行裁定书（2017）内 0502 执 2437 号。

##### （二）主要法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月国务院第 91 号令）；
- 3、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36 号）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、《中华人民共和国物权法》；
- 7、《中华人民共和国民事诉讼法》；
- 8、其他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、《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号）；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12、其他有关法规或标准。

#### （四）资产权属依据

- 1、通辽市房产档案馆证明；
- 2、现场勘察表。

#### （五）取价依据：

- 1、评估人员现场勘察、市场调查及询价；
- 2、通辽市科尔沁区房地产市场现行住宅价格；
- 3、《最新资产评估常用数据与参数手册》；；
- 4、网上信息。

#### （六）其他参考资料

评估人员现场勘察及调查所得的有关资料

### 七、评估方法

#### （一）评估方法概述

资产评估方法是实现评定估算资产价值的技术手段，是在工程技术、统计、会计等学科中的技术方法的基础上，结合自身特点形成的一整套方法体系。

#### （二）评估方法的选择

根据评估目的及资产的特点，评估目的是为资产拍卖提供价值参考依据，且由于委估房屋所在地房地产交易市场比较活跃，存在大量交易实例，对于有产权证房屋采用市场法评估，对于产权人自建的附房采用重置成本法评估。

1、市场法：就是采用现行市价标准，借用参照物的现行市价，经适当调整后确定被评估资产价值的一种资产评估方法，其公式为：



被评估资产评估值=交易实例价格×各差异因素调整系数

2、重置成本法：所谓重置成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法,其公式为：

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

## 八、评估程序实施过程和情况

评估时间从 2019 年 6 月 17 日至 2019 年 9 月 16 日，整个工作分五个阶段进行：

### （一）接受委托阶段

主要明确评估目的、对象及范围，选定评估基准日，制定资产评估工作方案，签署资产评估业务约定书。

### （二）资产清查阶段

布置填报资产评估申报表，对实物资产到现场进行勘查、核实。对其他资产进行相应核实查证。

### （三）评定估算阶段

- 1、根据委估资产的实际情况和特点，制定资产的具体评估方法；
- 2、开展市场调查、询价工作，收集市场信息，计算评估值。

### （四）评估汇总阶段

- 1、根据初步评估结果进行汇总；
- 2、进行汇总分析，根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善；
- 3、撰写评估报告与说明，并进行内部复核。

### （五）提交报告阶段

根据评估工作情况，最后提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

### （一）评估基本假设

1、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；

2、假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的；

3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日

的用途与使用方式持续使用。

## （二）关于评估对象的假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律、法规规定；

2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的税费、各种应付款项均已付清；

3、假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该资产价值产生不利影响。

## （三）关于企业经营和预测假设

### （四）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由委托方或产权持有方提供的法律和相关经济行为文件、产权资料、以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性由委托方或产权持有方负责，评估人员不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜；

2、评估报告中所涉及房地产的所有面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由产权持有方、申请执行人与评估师现场测量确定，其真实性分别由委托方、产权持有方、申请执行人及评估师负责；

3、评估人员已对评估对象所涉及房地产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部可能存在的问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测；

4、本次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，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响；

5、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响，但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

## 十、评估结果

经评估，截止评估基准日 2019 年 5 月 26 日，内蒙古通辽市科尔沁区人民法院委托评估的资产在继续使用条件下的市场价值为柒拾叁万肆仟零玖拾捌元整（¥734,098.00）。（详见评估明细表）

#### 十一、特别事项说明

- 1、委托方及产权持有方对所提供资料的完整性、合法性、真实性负法律责任；
- 2、在 6 楼的室外平台，产权人在平台面积内全部自建了附房，由于评估师未能进入房屋内部无法准确测量附房面积，此次评估自建房屋面积按 20 m<sup>2</sup>预测评估，如实际面积与该预测面积有较大出入，评估值应做相应调整；
- 3、此次评估设定房屋装修状况为能够达到使用普通装修，如实际情况与该设定有较大出入，评估值应做相应调整。

#### 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告有效期为一年，自 2019 年 9 月 17 日至 2020 年 9 月 16 日。当评估目的在有效期内实现时，应以评估结论作为委估资产拍卖价值的参考。超过一年，需重新进行资产评估。

（二）本评估报告结论谨供委托方作为本次评估目的使用，因使用不当造成的后果，本所及评估师不负任何责任。

（三）评估报告使用权归委托方所有，未征得出具报告的评估机构同意，评估报告的全部或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。

#### 十三、评估报告日

二〇一九年九月十七日

评估机构：通辽华荣资产评估事务所（普通合伙）

资产评估师：李荣 田学慧

二〇一九年九月十七日



## 附 件

- (一) 资产评估明细表；
- (二) 现场照片；
- (三) 评估机构营业执照复印件；
- (四) 资产评估师资格证书复印件。

