

本资产评估报告书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资产评估报告

刘权与常建国因民间借贷纠纷一案
涉及的房产价值
资产评估报告书

德合评报字[2019]第103号

(共 1 册 第 1 册)

新疆德合资产评估事务所

报告日期：2019年11月21日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 6565100003201900039

资产评估报告名称: 刘权与常建国因民间借贷纠纷一案涉及的房产价值

资产评估报告文号: 德合评报字[2019]第103号

资产评估机构名称: 新疆德合资产评估事务所

签字资产评估专业人员: 罗华平(资产评估师)、朱江宾(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本资产评估报告书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资产评估报告

刘权与常建国因民间借贷纠纷一案
涉及的房产价值
资产评估报告书

德合评报字[2019]第103号

(共 1 册 第 1 册)

新疆德合资产评估事务所

报告日期：2019年11月21日

目 录

声 明	2
资产评估报告书	3
摘 要	3
资产评估报告书	4
一、绪言	4
二、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者	4
三、评估目的	4
四、评估对象和评估范围	4
五、评估价值类型和定义	5
六、评估基准日	5
七、评估依据	5
八、评估方法	6
九、评估程序实施过程和情况	6
十、评估假设	7
十一、评估结论	8
十二、特别事项说明	8
十三、评估报告的使用限制说明	8
十四、评估报告提出日期	9
十五、签字盖章	9
评估报告附件	10

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和职业道德准则编制。

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、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。

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、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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。

刘权与常建国因民间借贷纠纷一案 涉及的房产价值 资产评估报告书

摘要

德合评报字[2019]第 103 号

特别声明：以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，并关注报告中披露的特别事项说明。

新疆德合资产评估事务所接受吉木萨尔县人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照公认的资产评估方法，对常建国名下位于吉木萨尔县天天家园小区 2 号楼 3 单元 502 室的房屋（面积 129.08 平方米）进行了评估。

本次评估目的为对刘权与常建国因民间借贷纠纷一案涉及的房产价值进行评估，为法院执行案件提供价值参考依据。

评估对象是单项资产。

具体评估范围为常建国名下位于吉木萨尔县天天家园小区 2 号楼 3 单元 502 室的房屋（面积 129.08 平方米）。

本评估项目的价值类型为市场价值。

本评估项目的评估基准日为 2019 年 11 月 14 日。

本次采用市场法进行评估。

评估结论：常建国名下位于吉木萨尔县天天家园小区 2 号楼 3 单元 502 室的房屋（面积 129.08 平方米）于评估基准日 2019 年 11 月 14 日房屋评估价值 34.59 万元。大写：人民币：叁拾肆万伍仟玖佰元整。

（详见房屋建筑物评估明细表）。

本评估结论建立在一定的评估假设和限定条件上，评估机构提醒报告使用者关注委估资产的法律权属说明、特别事项说明、评估假设和限定条件对评估结论及交易定价的影响。

本报告书的提出日期为 2019 年 11 月 21 日。

本评估报告专为委托方在列明的评估目的下使用及报送相关主管部门审查而作；未经委托方和我们的书面同意，不得向他人提供或公开本报告书。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

刘权与常建国因民间借贷纠纷一案 涉及的房产价值

资产评估报告书

德合评报字[2019]第 103 号

一、绪言

新疆德合资产评估事务所接受吉木萨尔县人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照公认的资产评估方法，对常建国名下位于吉木萨尔县天天家园小区 2 号楼 3 单元 502 室的房屋（面积 129.08 平方米）进行了评估工作。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者

本评估项目的委托方为吉木萨尔县人民法院

（一）委托方

吉木萨尔县人民法院

（二）产权持有人

根据委托方提供的商品房买卖合同，委估房产买受人为常建国（委托方未提供房屋产权证）

（三）评估报告其他使用者

本评估报告使用者为吉木萨尔县人民法院及原告被告方，其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

三、评估目的

本次评估目的为对刘权与常建国因民间借贷纠纷一案涉及的房产价值进行评估，为法院执行案件提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

评估对象是单项资产。

具体评估范围为常建国名下位于吉木萨尔县天天家园小区 2 号楼 3 单

元 502 室的房屋（面积 129.08 平方米）。

五、评估价值类型和定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值的定义为自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

六、评估基准日

2019 年 11 月 14 日，该时点为法院委托书委托日期。

七、评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其它公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

（一）行为依据

新疆维吾尔自治区吉木萨尔县法院司法鉴定委托书吉法委字（2019）第 137 号。

（二）法律依据

- 1、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、国家国有资产管理局国资办发（1992）36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 3、《中华人民共和国民法通则》及最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》。
- 4、最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》。
- 5、最高人民法院《关于审理经济纠纷案件若干问题的解答》。
- 6、有关法律、法规、通知文件等。

（三）准则依据

- 1、财政部《资产评估基本准则》财资（2017）43 号（2017 年 8 月 29 日）；
- 2、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）；
- 3、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

(2018) 36号 (2018年10月19日);

4、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(2018) 35号 (2018年10月19日);

5、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);

6、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);

7、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);

8、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);

(四) 取价依据

吉木萨尔县房屋销售市场询价及相关网站查询资料;

八、评估方法

根据本次资产评估范围和对象及评估目的, 本次评估采用市场法。

我公司在接受委托后, 于2019年11月15日去房屋所在地现场进行了勘查, 根据被评估资产的具体状况, 采用市场法进行评估。其原理是将估价对象房地产与在估价时点有过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似房地产的已知价格作适当的, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式如下:

$$\text{估价对象价格} = \text{交易实例价格} \times \frac{\text{正常情况价格分值}}{\text{交易情况修正分值}} \times \frac{\text{估价日期价格分值}}{\text{交易当时价格分值}} \times \frac{\text{估价对象区域影响分值}}{\text{交易实例区域影响分值}} \times \frac{\text{估价对象个别影响分值}}{\text{交易实例个别影响分值}}$$

九、评估程序实施过程和情况

本次评估经过前期准备工作、勘查现场工作, 评估作价汇总等各阶段工作后, 最终于2019年11月21日出具正式资产评估报告书, 具体实施过程如下:

（一）评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：

- 1、接受法院委托；
- 2、明确评估目的、评估对象和范围；
- 3、根据资产评估工作的要求，提出初步评估工作计划；
- 4、确定评估项目负责人和评估人员；
- 5、初步确定资产评估方法，拟定资产评估操作方案，同时收集资产评估所需文件资料；

（二）现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行评估，具体步骤如下：

- 1、勘查现场，并搜集准备资料；
- 2、根据委估资产的实际状况，选择评估方法和计算公式；
- 3、开展市场调研、价格咨询工作；
- 4、进行评定估算；

（三）评估汇总阶段

根据初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，经公司内部评估报告质量审核程序后，确定资产评估报告书，并向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估假设

（一）特殊性假设与限制条件

- 1、本次评估结果为评估对象在评估基准日的市场价值；
- 2、本公司和评估人员对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

（二）一般性假设与限制条件

- 1、假设委估房屋产权无瑕疵，为完全产权，假设国家现行的有关法律、

法律及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

2、假设无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十一、评估结论

评估结论：常建国名下位于吉木萨尔县天天家园小区2号楼3单元502室的房屋（面积129.08平方米）于评估基准日2019年11月14日房屋评估价值34.59万元。大写：人民币：叁拾肆万伍仟玖佰元整。

（详见房屋建筑物评估明细表）。

十二、特别事项说明

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对委估资产在现有用途不变并原地继续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。评估价值含土地价值。

（二）在评估过程中，对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在法院委托时未做评估说明，并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十三、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，超范围使用或不当引用的责任，由使用者、引用者承担，因使用或引用不当造成的后果与出具评估报告书的评估机构及签字资产评估师无关。

（三）本评估报告需经评估机构及资产评估师签字盖章后，并依据国家法律法规的有关规定发生法律效力；

（四）当评估目的在有效期内实现时，要以本评估结论作为作价参考依据，同时还需结合评估基准日的期后事项的调整，超过报告书上述使用的有效期，本评估结论将无效。

十四、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2019 年 11 月 21 日。

十五、签字盖章

资产评估机构：新疆德合资产评估事务所



资产评估师：



资产评估师：

