

新疆正祥

XINJIANG ZHENGXIANG

资产评估房地产土地估价有限公司

LAND REAL ESTATE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

报 告 书

REPORT



中国·新疆

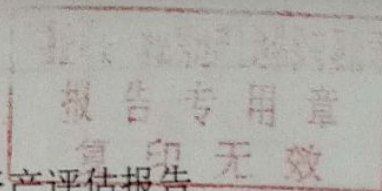
XINJIANG CHINA



扫描全能王 创建

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资产评估报告



新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院拟处置

高雪峰与蒲秀虎买卖合同纠纷一案

涉及的单项资产项目

资产评估报告

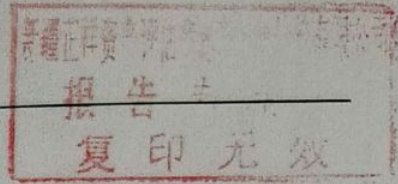
新正资评字(2020)第0401号

(共1册 第1册)

新疆正祥资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二〇年四月十三日





目 录

资产评估报告声明.....3

资产评估报告摘要.....4

资产评估报告.....6

 一、 委托人及其他资产评估报告使用人.....6

 二、 评估目的.....6

 三、 评估对象和评估范围.....6

 四、 价值类型及其定义.....7

 六、 评估依据.....7

 七、 评估方法.....8

 八、 评估实施过程和情况.....10

 九、 评估假设.....11

 十、 评估结论.....12

 十一、 特别事项说明.....12

 十二、 资产评估报告使用限制说明.....14

 十三、 资产评估报告日.....14

资产评估报告备查文件.....15

 （一） 资产评估结果汇总表及明细表.....15

 （二） 新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院司法评估委托书（2020）新 4002 委评
6号.....15

 （三） 新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院提供的查档证明.....15

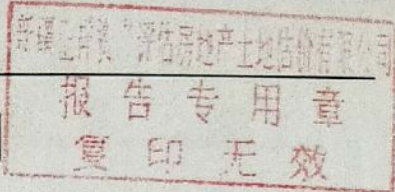
 （四） 评估对象照片.....15

 （五） 评估机构备案公告.....15

 （六） 评估机构法人营业执照副本.....15

 （七） 资产评估师资格证明文件.....15





资产评估报告声明

本资产评估报告，是在评估专业人员对纳入评估范围的资产进行了认真的核实、评定估算等必要评估程序的基础上作出的，针对本评估报告，特作如下声明：

(一) 本资产评估报告是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的。

(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。

(三) 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国家法律、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。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，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) 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。

(六) 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(七) 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。

(八) 资产评估机构和资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益关系；与相关当事人没有现存的或预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。





资产评估报告摘要

新正资评字(2020)第0401号

重要提示

本摘要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解释评估结论,应认真阅读评估报告正文。

新疆正祥资产评估房地产土地估价有限公司(以下简称本公司)接受新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院的委托,根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,评估专业人员履行了必要的评估程序,以公开市场等为前提,对新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院拟处置高雪峰与蒲秀虎买卖合同纠纷一案涉及的住宅房地产,在评估基准日2020年3月23日的市场价值进行了评估。

1. 评估目的:本次价值评估工作,是为新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院确定财产处置参考价提供服务。

2. 评估对象和评估范围:评估对象为单项资产,评估范围:位于伊宁市飞机场路49号宏远公司1号综合楼5单元402室住宅一套,所有权证号为:伊宁市房权证字第093685号,建筑面积130.00 m²。

3. 市场评估基准日:2020年3月23日。

4. 评估价值类型:市场价值。

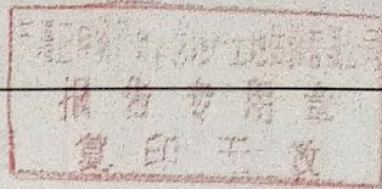
5. 评估方法:本次评估采用市场法进行了评定估算。

6. 评估结论:至评估基准日2020年3月23日,采用市场法评估测算,新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院委托评估的单项资产评估价值为:¥523,900.00元,人民币(大写)伍拾贰万叁仟玖佰元整。评估结论详细情况见评估明细表。

7. 特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序,根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结果的前提下,评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果,但非评估专业人员执业水平和能力





所能评定估算的有关事项。

8. 需要提示的其他事项

委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告。评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

9. 评估结果有效期

本评估报告的评估结果使用有效期限自评估基准日起一年，即自 2020 年 3 月 23 日至 2021 年 3 月 22 日止。

若评估结果在使用有效期内市场条件发生了较大变化，评估报告使用人应当关注对评估结果的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

10. 评估报告日

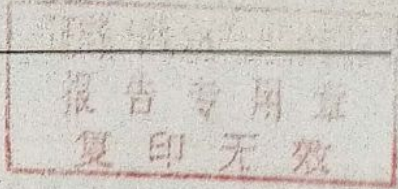
本评估报告日为 2020 年 4 月 13 日。

本报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。





资产评估报告



新正资评字(2020)第0401号

新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院:

新疆正祥资产评估房地产土地估价有限公司接受贵院的委托,根据国家有关法律、法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,采用市场法,按照必要的评估程序,对新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院拟处置高雪峰与蒲秀虎买卖合同纠纷一案涉及的住宅房地产,在评估基准日2020年3月23日的市场价值进行了评估,现将资产评估情况报告如下:

一、委托人及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人: 新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院

(二) 法律、行政法规规定的资产评估报告使用人:

申请人: 高雪峰

被申请人: 蒲秀虎。

二、评估目的

本次价值评估工作,是为新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院确定财产处置参考价提供服务。

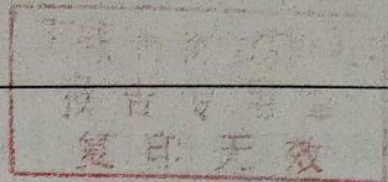
三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象: 单项资产。

(二) 评估范围: 本次资产评估范围为新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院委托评估的一套住宅,基本信息如下:

所有权证号	所有权人	共有权证号	共有权人	房屋座落	总层数	所在层	建筑面积(㎡)	装饰装修	抵押情况	四至	抵押及查封情况
伊宁市房地产权证字第093685号	蒲秀虎	/	无	伊宁市飞机场路49号宏远公司1号综合楼5单元402室	5	4	130.00	外墙保温内墙壁纸,进户门为防盗门,内门为木门,塑钢窗,木地板。	无抵押	东至飞机场路,南至26小学,西至巷道,北至北环路。	申请执行人:伊宁市人民法院,查封文号:(2016)新4002号执670号,查封登记时间:2016-04-01 12:43:44,查封期限起:2016-04-01,查封期限止:2018-03-31,原告:蒲秀虎。





四、价值类型及其定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结论及其表现形式的价值属性的抽象和归类。资产价值评估类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

根据本次评估目的和评估对象的具体条件、性质，本次评估采用的评估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评估基准日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

本项目资产评估基准日为 2020 年 3 月 23 日。

为了保证评估结论的时效性，并与评估目的的实现尽可能接近，我们以新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院司法评估委托书出具的日期 2020 年 3 月 23 日为评估基准日。

本次评估工作过程中，评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日的市场情况确定。本次评估报告中所采用的价格均为评估基准日有效的价值标准。

六、评估依据

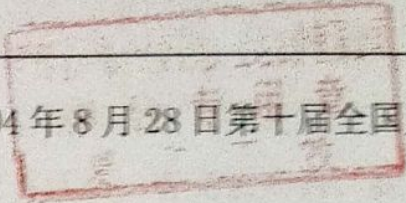
（一）经济行为依据

1. 新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院司法评估委托书（2020）新 4002 委评 6 号；
2. 新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院提供的查档证明。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国物权法》2007 年 10 月 1 日施行，中华人民共和国主席令第 62 号；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修定）；





4. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

5. 《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】；

6. 司法部《司法鉴定程序通则》试行；

7. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

6. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

9. 《资产评估价值类型指导意见》（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）。

（四）取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；

2. 本公司评估人员现场勘查、核对及市场调查所收集的各类与评估相关的佐证资料。

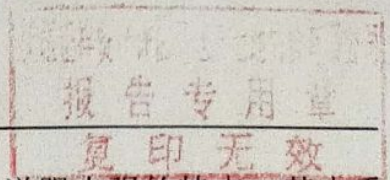
七、评估方法

依据资产评估准则的规定，资产评估可以采用收益法、市场法和成本法三种方法。执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

1、评估方法适用性分析

（1）市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场





价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。其中委估资产的用途为住宅，区域内类似房地产交易活跃，有交易案例，能够满足市场法运用的条件，故本次采用市场法。

(2) 收益法是委估资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是委估资产的预期盈利能力。理论上讲住宅可以进行出租，产生租金收益，也属于收益性房地产，在目前住宅市场价格居高、出租租金明显偏低的情况下，采用收益法估算出的房地产价值大大低于正常市场交易价格，运用收益法评估价值显得不切实际，因此不适合选用收益法。

(3) 成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性、功能性、经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估价值方法。成本法主要适用于房地产没有收益或市场上难以找到交易参照物的评估对象，如政府机关、学校、医院、教堂等房地产价格的评估，委估资产为住宅，不适用成本法评估。

(4) 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。估价对象为已建成并使用多年的房地产，且目前不具有投资开发或再开发潜力，故估价对象不适用假设开发法进行评估。

2、评估方法的选用

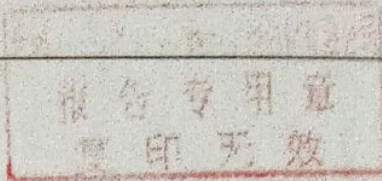
通过以上评估方法对评估对象的适用性分析，对委估资产选用市场法进行评估。

(二) 评估方法说明

本项目采用市场法进行评估，估价技术思路为：依据替代原理，将估价对象与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素修正，得出估价对象在价值时点的价值。其基本计算公式如下：

估价对象比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况





调整系数×房地产状况调整系数

八、评估实施过程和情况

根据中评协[2018]36号《资产评估执业准则——资产评估程序》的相关规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

(一) 明确评估业务基本事项

新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院在人民法院诉讼资产网上通过摇号方式确定我公司为中标单位，我单位接到新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院司法评估委托书后，明确了以下事项：委托人、评估报告使用者等相关当事方及其相互关系、评估目的、评估范围和评估对象基本情况、适用的价值类型、评估基准日、评估假设和限定条件、时间安排和工作配合。

(二) 编制资产评估计划

根据评估业务的性质和复杂程度制定资产评估计划，对评估进度、人员安排、费用预算等评估业务的全过程进行合理安排。同时，与委托人和相关当事人就资产评估计划的要点和重要环节进行沟通，协商计划的实施。

(三) 进行评估现场调查

评估人员根据评估对象的特点以及此次评估业务的具体情况，依据评估委托评估明细表的内容到现场对实物进行核实和查勘，对资产状况进行检查、记录；拍照留存影像资料，并做好现场勘查记录。

(四) 收集整理评估资料

评估人员听取相关当事人对委托评估资产的历史和现状介绍，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。从各种可能的途径充分收集、获取与评估业务相关的信息资料，开展市场调研、询价工作，收集整理各种市场价格信息和相关政策规定。

(五) 评定估算形成结论

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，选择适用的评估方法，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。





(六) 编制出具评估报告

根据对资产的初步评估结论，编制相关评估说明，撰写资产评估报告；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；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按法院司法评估委托书的要求提交正式资产评估报告。

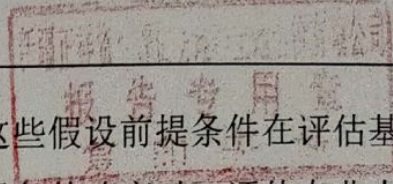
(七) 整理归集评估档案

资产评估专业人员在资产评估报告日后 90 日内将工作底稿、资产评估报告及其他相关资料归集形成资产评估档案，并由本评估机构按照国家有关法律、行政法规和中评协[2018]37 号《资产评估执业准则——资产评估档案》规定妥善保管。

九、评估假设

1. 假设委托方提供的法律性文件和相关资料是真实的、合法的；
2. 假设委托评估的资产符合行业标准及耐用年限；
3. 假设委托评估的资产在公开、竞争性市场交易，进行交易各方的唯一目的在于获取最大限度的收益，交易各方掌握必要的市场信息，具有比较充裕的时间，对交易的资产具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。
4. 委托评估资产所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；
5. 汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；
6. 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响；
7. 评估人员并未对评估对象内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关生产及销售标准为假设前提。
8. 资产评估机构及其资产评估师执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，不考虑评估对象被查封以及原有的担保物和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，本次评估假设委托评估的资产为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。





评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 评估结论：新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院委托评估的单项资产于评估基准日 2020 年 3 月 23 日的评估价值为：**¥523,900.00 元，人民币(大写)伍拾贰万叁仟玖佰元整。**

(二) 评估结论有效期：本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日 2020 年 3 月 23 日起至 2021 年 3 月 22 日止。如对评估结果有异议，可于报告书送达之日 10 日内提出书面异议。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

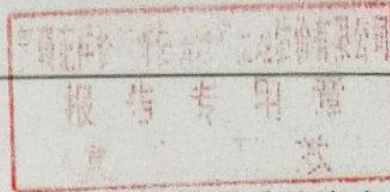
(一) 评估基本事项与评估委托书载明事项存在差异的情形以及相关处理方法：

本次评估基本事项与评估委托书载明事项不存在差异。

(二) 是否进行现场调查，以及现场调查过程中相关当事人的配合情况：

2020 年 4 月 2 日上午，我公司评估人员与申请人高雪峰、被申请人蒲秀虎委托代表苟又婉一同前往对委估资产进行实地查勘。委估资产位于伊城佳苑，建造于 1999 年，总层数 5 层，委估资产位于第 4 层，南北朝向，室内中等装修，水电暖齐全，四至为：东至飞机场路，南至 26 小学，西至巷道，北至北环路。评估人员履行了相应评估程序，对评估对象的坐落、结构、室内装修及维护保养情况进行了勘察、拍照，采集委估资产基础信息等评估程序，并将现场调查过程以文字的方式记录下来，由相关当事人签字确认。





(三) 人民法院提供材料的欠缺情况:

本次评估人民法院未能提供委估资产权属证书, 仅提供了委估资产的查档证明, 本次评估面积依据委托方提供的《查档证明》确定。

(四) 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, 以及对评估结论的影响:

本次评估不考虑委估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 如房地产交易中产生的税费、与委估资产有关的或有负债等对评估结论的影响。

(五) 重要的利用专家工作及相关报告情况:

本次评估不存在利用专家工作及相关报告情况。

(六) 可能影响评估结论形成、资产评估报告使用, 以及其他需要披露的重要事项:

本次评估不存在可能影响评估结论形成、资产评估报告使用, 以及其他需要披露的重要事项。

(七) 评估程序受到限制的情形:

评估人员对评估对象的现场勘查仅限于其外观和使用状况, 并未对结构等内在质量进行测试, 故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持正常使用为假设前提。

(八) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

评估专业人员做了尽职调查, 未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应按以下原则处理:

1. 当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整;
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时, 委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值;
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化, 委托人在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

上述特别事项提请报告使用人注意。





十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，因使用不当造成的后果与签字评估专业人员及本评估机构无关；

(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人员不承担责任；

(三) 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和使用评估结论。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；

(五) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告评估结论形成日期为二〇二〇年四月十三日。

资产评估师：



李彬

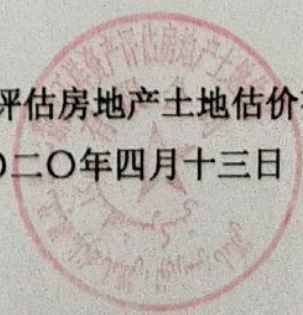
资产评估师：



胡超

新疆正祥资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二〇年四月十三日



资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年3月23日

共1页第1页

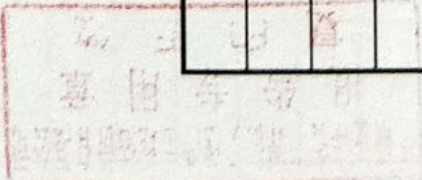
资产委托评估单位：新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
固定资产				
其中：				
房屋建筑物		523,900.00		
资产总计		523,900.00		

评估机构：新疆正祥资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：李彬

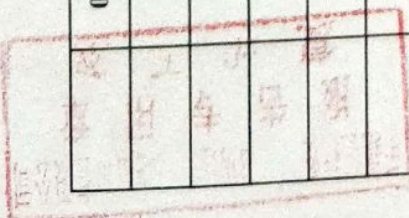


固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年3月23日

资产委托评估单位：新疆维吾尔自治区伊宁市人民法院

序号	产权证号	房屋所有人	共有权证号	共有权人	房屋座落	总层数	所在层	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估值 (元)	备注
1	伊宁市房权证字第0933685号	蒲秀虎	/	/	伊宁市飞机场路49号宏远公司1号综合楼5单元402室	5	4	住宅	130.00	523,900.00	
合计									130.00	523,900.00	

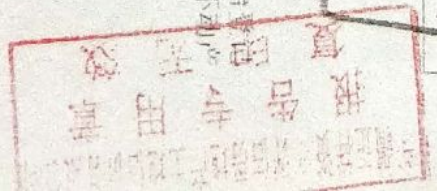


受理号	E_977236_1	权利人	潘秀虎
证件号码	512922196510285015	义务人	
不动产权证书(证明)	伊宁市房权证字第093685号	不动产单元号	6540020020066GB00148T00010040
权属来源		坐落	飞机场路49号宏远公司1号综合楼(现房)5单元402
用途	成套住宅	面积(平方米)	130
房屋结构	钢筋混凝土结构	不动产价格/被担保债权数额(万元)	
是否抵押	无抵押	是否查封	已查封
是否预告	无预告	是否异议	无异议
是否预抵	未预抵	办理状态	(现房)
登记类型		总层数	5
所在层数	4	竣工时间	
附记		权利性质	
登记时间	2013-03-18 18:53:25	房屋性质	
查封文号	(2016)新4002执670号	查封期限起	2016年04月01日
查封期限止	2018年03月31日	查封登记时间	2016年04月01日
抵押机构		查封机关	伊宁市人民法院
抵押方式			

伊宁市不动产登记局
 2019年2月20日
 查询人(签字) 潘秀虎
 查询单位(盖章) 伊宁市人民法院

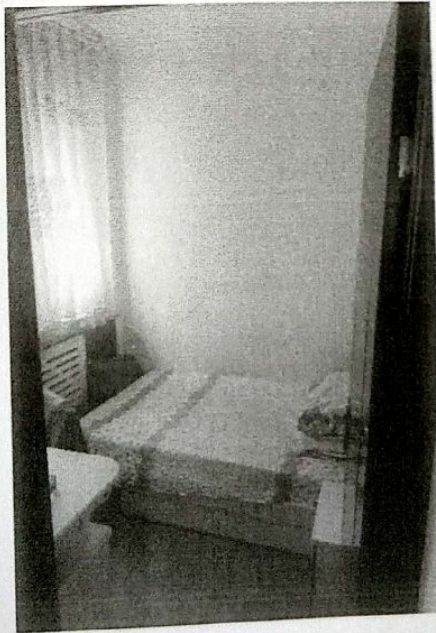
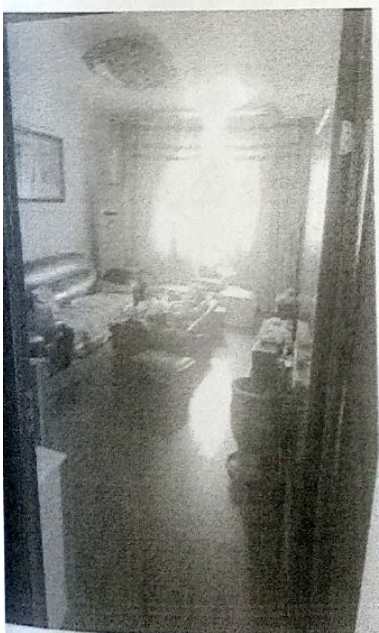
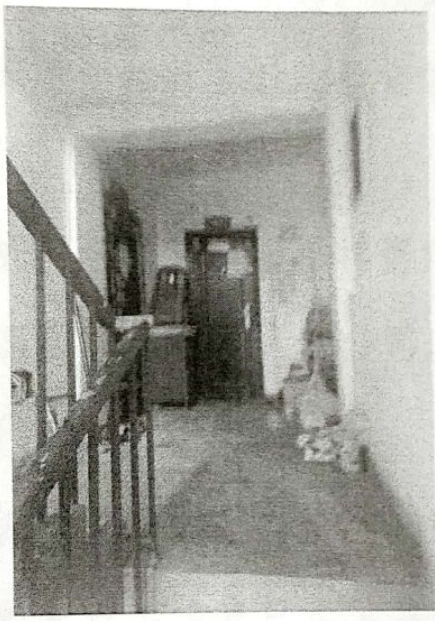
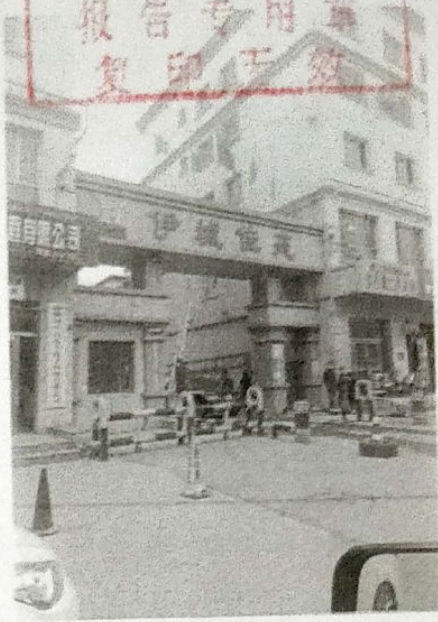
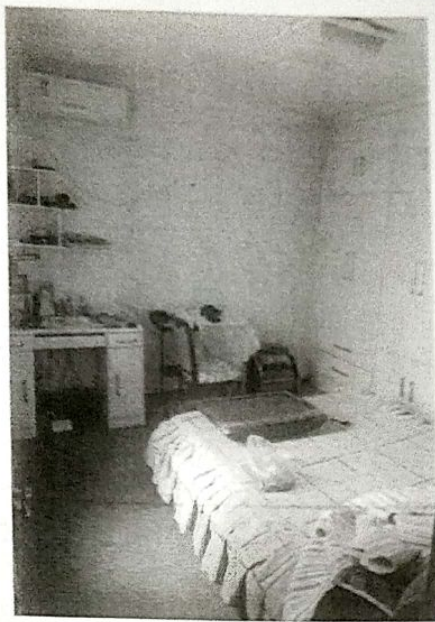
查询日期: 2019年2月20日16时41分

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台数据, 根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的, 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。



扫描全能王 创建

报告专用章
复印无效



扫描全能王 创建