



开鲁县人民法院拟拍卖

被执行人杨振波所有的房屋建筑物

资产评估报告书

通万诚评字[2018]第 77 号

通辽万诚资产评估事务所

通讯地址：开鲁县金鼎财富中心 308-310 室

邮编：028400

电话：0475--6212900

13739946777

0475--6216316

目 录

- 1、注册资产评估师声明
- 2、评估报告书摘要
- 3、评估报告书
- 4、评估明细表
- 5、评估照片
- 6、开鲁县人民法院对外鉴定、评估委托书复印件
- 7、房权证开房字第 1-0352 号复印件
- 8、评估机构营业执照复印件
- 9、评估人员资格件证书复印件

注册资产评估师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、我们与本次评估报告中的评估对象和相关当事方没有现存或者预期的利益关系。
- 3、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执行过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。
- 4、我们已对本评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了实地勘察。但我们现场勘查仅限于其外观和使用状况，对于被遮盖、未暴露部分及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对建筑物结构和质量进行调查的责任。
- 5、本评估报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应的责任。
- 6、未来市场变化风险和短期强制处分等因素对市场价值均产生一定的影响。

开鲁县人民法院拟拍卖
被执行人杨振波所有的房屋建筑物

资产评估报告书

通万诚评字[2018]第 77 号

摘 要

开鲁县人民法院：

我所受贵法院委托，根据国家关于资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的工作原则，按照公认的资产评估方法，对开鲁县人民法院委托的资产进行了实地查勘与核实，并作了必要的市场调查与询证，履行了必要评估程序。本次评估采用市场比较法和重置成本法进行评估。

经评估，开鲁县人民法院委托评估的被执行人杨振波所有的位于开鲁县开鲁镇民主街的房屋建筑物的评估值为：（人民币大写）：壹佰伍拾壹万陆仟零捌拾柒元整，¥1,516,087.00 元。

本报告仅为委托方为本报告所列明的评估目的以及报送有关主管机关审查而作。评估报告使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情况外，评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

以上内容均摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面内容，请认真阅读资产评估报告。

通辽万诚资产评估事务所

资产评估机构法人代表：

二〇一八年六月二十二日

中国注册资产评估师：

开鲁县人民法院拟拍卖
被执行人杨振波所有的房屋建筑物

资产评估报告书

通万诚评字[2018]第 77 号

开鲁县人民法院：

我所受开鲁县人民法院委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对开鲁县人民法院委托的资产进行了评估。本所评估人员按照评估程序对委托资产进行了实地查勘、市场调查与询证，对委托评估资产所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估结果报告如下：

一、委托方与受托方简介

委托方为：开鲁县人民法院；

受托方为：通辽万诚资产评估事务所。

二、评估目的

为开鲁县人民法院拟拍卖被执行人杨振波所有的房屋建筑物提供价值参考依据。

三、评估价值类型

根据经济行为，此次评估的价值类型为市场价值，即自愿买方与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。

四、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自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

（二）关于评估对象的假设

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。

（三）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由委托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，其真实性有委托方或产权持有者负责。评估人员未向有关部门核实，亦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、评估人员已对评估对象所涉及商品等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并禁止对其内部存在问题进行了解，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。

3、除本报告有特别说明外，评估人员未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

4、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有洪水、干旱、地震、战争等不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

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。

但由于无法获取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。

五、评估范围和对象

委托评估资产为：房屋建筑物（详见评估明细表）。面积以房权证为准。

六、评估基准日

本项目评估基准日确定为 2017 年 12 月 4 日。

资产评估是对某一时点的资产状况提出的专业估价意见，选择现场勘察日作为评估基准日，能够全面地反映评估资产整体情况，经与委托方商定，最终以评估作业开始日为评估基准日。

在本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以基准日之资产的使用状况、外部经济环境以及市场情况确定。

本评估报告书取价标准均为评估基准日客观平均价格标准。

七、评估原则

根据国家国有资产管理及评估的有关规定，我们遵循如下原则：

- 1、独立、客观、公正和科学的原则。
- 2、产权利益主体变动原则。

3、资产持续经营、公开市场和替代性原则。

4、国家及行业公认的原则。

八、评估依据

（一）法律、法规依据

1、国务院[1991]91号《国有资产评估管理办法》。

2、中国资产评估协会[2007]1228号《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估价值类型指导意见》等7项资产评估准则。

3、财政部财资[2017]43号《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》；

4、财政部第14号令（2001年）《国有资产评估管理若干问题的规定》；

5、其它相关法律法规文件。

（二）价格依据

1、评估人员现场查勘、市场询价取得资料。

2、其他有关资料。

（三）行为依据

《开鲁县人民法院对外鉴定、评估委托书》、《内蒙古自治区开鲁县人民法院执行裁定书》、《房权证》等。

九、评估方法

（一）评估方法概述

资产评估方法是评估师评估资产价值的技术手段，熟知、理解和恰当使用资产评估方法是相互联系的整体，也是合理准确测算在一定评估目的和价值类型下委估资产价值的重要前提。

资产评估是在工程技术、统计、财务等学科技术方法的基础上，按照资产评估自身的运作规律和行业特点形成的一整套方法体系。该体系有多种具体资产评估方法构成，这些具体的评估方法按分析原理和技术思路可以大致归纳为三种基本类型，即成本法、收益法和市场法。

（二）评估方法的选择

本次评估采用市场比较法和重置成本法。

市场比较法，就是指与估价时点近期有过交易的类似资产进行比较，对这些类似资产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

重置成本法是根据现实条件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，扣减被评估资产已发生的实体性贬值功能性贬值和经济性贬值，估算其资产价值；也可以根据被评估资产的成新率，确定其评估值。根据被评估资产的具体状况，我们选择被评估资产成新率的计算，其计算公式为：

被评估资产价值=重置成本×成新率

十、评估过程

1、接受委托

接受项目委托，签定资产评估业务约定书，确认评估目的、对象及范围，选定评估基准日，拟定评估工作方案；

2、资产清查、评定估算

核实资产数量，核查质量，验证资料；选择评估方法，收集市场信息，根据委托评估资产实际情况进行评定估算；

3、评估汇总出具评估报告

在清查、核实、评定、估算的基础上，按着现行资产评估的相关要求对评估结果进行汇总，对评估结论进行分析，撰写评估报告书和评估说明，并对评估报告进行了三级复核。

十一、评估结果

经评估，开鲁县人民法院委托评估的被执行人杨振波所有的位于开鲁县开鲁镇民主街的房屋建筑物的评估值为：（人民币大写）：壹佰伍拾壹万陆仟零捌拾柒元整，¥1,516,087.00 元。

十二、重要事项说明

（一）本评估是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，评估机构及参加评估的工作人员与委托方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

（二）委托方对所提供资料（包括评估对象的法律权属资料）的真实性、合法性和完整性负责。

（三）本次评估范围仅以委托方提供的资料为限。

（四）应遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并在评估报告和评估说明中评估对象法律相对性权属及其证明资料来源予以必要说明，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出了注册资产评估师的执业范围，注册资产评估师不承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任，也不对评估对象的法律权属提供保证。

本评估报告使用者应特别注意特别事项对评估结论的影响。

十三、评估基准日期后事项

在评估基准日至评估报告提出日期之间，委托方未提出且评估人员未发现对评估结论产生较大影响的重要事项。

评估基准日后、有效期内，若资产数量发生变化，委托方应根据原评估方法对资产评估值进行相应调整；若资产价格标准和假设前提条件发生变化，并对资产评估价值已产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

十四、评估报告法律效力

（一）评估结论有效的其他条件

本评估报告结论是根据评估报告所阐明的原则、依据、前提、方法和程序，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公允估价意见。当上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，评估结果一般会失效。

（二）本资产评估书依照法律法规的有关规定发生法律效力。

（三）本评估报告经资产评估主管机关核准后，有效期为1年，自评估基准日2017年12月4日至2018年12月3日止。

（四）本报告仅为委托方为本报告所列明的评估目的以及报送有关主管机关审查而作。评估报告使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情况外，评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

十五、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2018年6月22日。

通辽万诚资产评估事务所

资产评估机构法人代表：

二〇一八年六月二十二日

中国注册资产评估师：