

资产评估报告书

评估报告编号：甘天健评字第（2020）22号

评估项目名称：杜贵宏所有的位于泾川县城关镇泾州街
新景花园5号住宅楼2单元301室住宅
用房市场价值评估

评估委托方：泾川县人民法院

评估机构：甘肃天行健资产评估有限公司

注册价格鉴证师：

注册价格鉴证师：

评估报告出具期：2020年6月22日

目 录

资产评估结论书摘要.....	2
资产评估结论书.....	3
一、资产评估对象.....	3
二、资产评估目的.....	4
三、资产评估基准日.....	4
四、价格定义.....	5
五、资产评估依据.....	5
六、资产评估方法.....	6
七、资产评估过程.....	6
八、资产评估结论.....	14
九、资产评估假设和限定条件.....	14
十、资产评估声明.....	15
十一、资产评估作业日期.....	16
十二、资产评估报告有效期.....	16
十三、资产评估机构.....	17
十四、资产评估人员.....	17
十五、附件.....	17

资产评估结论书 摘 要

重要提示

以下内容摘自资产价格评估报告，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产价格评估报告全文。

泾川县人民法院：

我公司根据贵院《司法评估委托书》的委托，依据国家有关资产价格评估的规定，评估人员遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的程序、标准和科学的方法，依法对杜贵宏所有的位于泾川县城关镇泾州街新景花园5号住宅楼2单元301室住宅用房在2020年6月15日的公开市场价值进行了评估，评估目的是为贵院办理执行案件提供价格参考依据。

接受委托后，经我公司评估人员实地查勘，市场调查，采用科学合理的评估方法分析、测算，最终确定评估对象于2020年6月15日在满足假设和限制条件下的公开市场价值总价为人民币陆拾肆万玖仟零伍拾柒元整（¥649057.00元），单价为5928.00元/平方米。

注册价格鉴证师

法定代表人：苏军涛

注册价格鉴证师

甘肃天行健资产评估有限公司

二〇二〇年六月二十二日

资产评估结论书

泾川县人民法院：

我公司根据贵院《司法评估委托书》的委托，依据国家有关资产评估的规定，评估人员遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的程序、标准和科学的方法，依法对杜贵宏所有的位于泾川县城关镇泾州街新景花园5号住宅楼2单元301室住宅用房在2020年6月15日的公开市场价值进行了评估，评估目的是为贵院办理执行案件提供价格参考依据而评估该套住宅的市场价值。

在评估过程中，本公司评估人员按照必要的程序对价格评估对象进行了实物查验，并做了详细的市场调查。

现将资产评估情况综述如下：

一、资产评估对象

（一）评估对象的财产范围

评估对象财产范围包括地上建筑物、分摊的土地使用权、室内二次装修、公共配套设施等，不包括债权债务、室内可移动的所有动产等其他财产或权益。

（二）评估对象房屋基本状况

评估对象为泾川县城关镇泾州街新景花园5号楼2单元301室住宅楼一套。该住宅楼坐落于平凉市泾川县泾州街新景花园（泾川县城关镇泾州街780号）小区院内，不动产权证号为甘（2017）泾川县不动产权第0001542号，所有权人杜贵宏，单独所有，南临本小区6号楼，东至本小区通道，西邻县畜牧中心住宅，北靠本小区4号楼及休闲广场，坐北向南，一梯两户，水泥踏步梯，规划和实际用途均为住宅，《不动产权证书》记载建筑面积109.49平方米。由于当事人不配合，委托方法院办案人员和评估人员均未进入室内查勘，经察看上下

楼同户型房屋，判断评估对象在未进行室内改造前提下户型为两室两厅两卫一厨一阳台布局，混合结构，建筑物总层数7层，评估对象所在第3层，约建成于2009年，目前维护使用状况良好。评估对象设定抵押权，抵押权利人为甘肃泾川农商银行股份有限公司问城支行，抵押权自2018年10月11日至2021年10月10日止。

（三）建筑物基本状况

1、建筑结构：混合结构。

2、设施设备：水、电、暖齐全，电线暗设。

3、装饰装修：建筑物外墙为灰色涂料饰面，单元对讲防盗门，塑钢窗，楼宇走道为水泥压光地面，楼梯踏步为水泥抹平，走道内墙涂料刷白，走道顶涂料刷白，楼梯木质扶手。由于被执行人不配合，评估人员未进入房内查勘，评估对象房屋室内装修情况不详，本次评估设定为中等装修。

4、维护状况：评估对象维护良好，使用正常，根据《房屋完损等级标准》为完好房。

（四）土地基本状况

根据委托法院提供的《不动产登记证明》记载，评估对象所占用土地权利类型为国有建设用地使用权，土地用途为城镇住宅用地，土地权利性质为出让，共有宗地面积36876.30平方米，分摊土地使用权面积43.77平方米，土地地使用年限2057年8月30日止。

二、资产评估目的

为委托方办理执行案件提供价格参考依据而评估该套住宅楼市场价值。

三、资产评估基准日

2020年6月15日，为评估人员实地查勘日。

四、资产价格定义

资产价格评估结论所指价格是价格评估对象在评估基准日采用公开市场价值标准确定的客观合理的市场价格水平，即某项资产按照下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1、用法律许可的货币进行交易。
- 2、有自愿的交易双方。
- 3、一次性付款，且无附带条件下完成交易。
- 4、买卖双方对估价对象现状、市场供求状况、行情等有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- 5、不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自愿交易。

五、资产价格评估依据

（一）法律、法规及有关标准、规范

- 1、《中华人民共和国价格法》(1997年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)。
- 2、《中华人民共和国资产评估法》。
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过)
- 4、《中华人民共和国土地管理法》(1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订)
- 5、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过)
- 6、国家发改委印发的《价格认定规定》(发改价格[2015]2251号)。
- 7、《价格认定行为规范》(发改价证办[2016]84号)。
- 8、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。
- 9、其他相关法律法规及规范性文件。

（二）委托方提供的有关资料

- 1、泾川县人民法院《司法评估委托书》。
- 2、评估对象《不动产登记证明》（甘 2018 泾川县不动产证明第 0002471 号）复印件（共 1 页）。
- 3、委托方提供其他资料。

（三）价格评估方收集的有关资料

- 1、实物查勘资料。
- 2、市场调查资料。

六、资产评估方法

根据评估对象实际情况，采用市场法进行评估。所谓市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

七、资产评估过程

（一）本次评估工作程序

1、评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托；确定项目负责人，组成项目评估组，编制计划；告知委托方，准备评估所需的资料。

2、收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其它相关规定的要求，评估人员从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围。

3、评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要的分析、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，形成初步评估结果。

4、编制和提交评估报告阶段

根据评估人员对资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明，确认具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生遗漏和重复情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写价格评估报告书；根据相关法律、法规、价格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；按司法评估委托书的要求向委托方提交正式的资产价格评估报告书。

（二）评估概述及技术路线

接受委托后，我公司成立了资产价格评估小组，制定了资产价格评估作业方案，并指派 2 名价格评估人员于 2020 年 6 月 15 日在法院办案人员参与下对评估对象进行了实地查勘，评估对象具体情况为：泾川县城关镇泾州街新景花园 5 号楼 2 单元 301 室住宅楼一套。该住宅楼坐落于平凉市泾川县泾州街新景花园（泾川县城关镇泾州街 780 号）小区院内，不动产权证号为甘（2017）泾川县不动产权第 0001542 号，所有权人杜贵宏，单独所有，南临本小区 6 号楼，东至本小区通道，西邻县畜牧中心住宅，北靠本小区 4 号楼及休闲广场，坐北向南，一梯两户，水泥踏步梯，规划和实际用途均为住宅，《不动产权证书》记载建筑面积 109.49 平方米。由于当事人不配合，委托方法院办案人员和评估人员均未进入室内查勘，经察看上下楼同户型房屋，判断评估对象在未进行室内改造前提下户型为两室两厅两卫一厨一阳台布局，混合结构，建筑物总层数 7 层，评估对象所在第 3 层，约建成于 2009 年，目前维护使用状况良好。评估对象设定抵押权，抵押权利人为甘肃泾川农商银行股份有限公司问城支行，抵押权自 2018 年 10 月 11 日至 2021 年 10 月 10 日止。建筑物外墙为灰色涂料饰面，单元对讲防盗门，塑钢窗，楼宇走道为水泥压光地面，楼梯踏步为水泥

抹平，走道内墙涂料刷白，走道顶涂料刷白，楼梯木质扶手。由于被执行人不配合，评估人员未进入房内查勘，评估对象房屋室内装修情况不详，本次评估设定为一般装修。

根据国家标准《房地产估价规范》，房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法等，评估过程中应根据估价对象的实际情况及所收集的资料选择合适的估价方法。

根据估价师对评估对象实地查勘，并结合市场调查，认为评估对象目前设计及实际用途均为住宅，在同一供求圈范围内交易实例较多，市场交易相对频繁活跃，交易实例较容易获得，交易价格比较透明，因此采用比较法评估计算。比较法估价技术路线如下：

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取3个可比实例；
- (3) 对可比实例的成交价格进行适当处理；
- (4) 求取比较价值（单价）