

关于奇台县兴农小额贷款有限责任公司与刘芳、张盖仁  
借贷纠纷一案所涉及房产的单项资产评估报告

新疆评报字(2020)第004号

新疆国立资产评估有限责任公司接受奇台县人民法院委托,根据国家有关法律、法规和资产评估准则的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对贵院拟用于执行案件核实资产价值之目的而涉及的资产进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证工作,对委托评估资产在2019年12月20日所表现的市场价值作出了公允反映,现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方及其他资产评估报告使用人

委托方:奇台县人民法院

其他资产评估报告使用人:奇台县兴农小额贷款有限责任公司、刘芳、张盖仁

二、评估目的

本项目评估目的是为委托方拟执行案件核实资产价值进行评估,为该经济行为的实现在评估基准日提供价值参考依据。

本报告结论专为奇台县人民法院委托的拟用于执行案件之目的涉及的资产而作,对于将本报告全部或部分用作除上述评估目的以外的其他目的的客观性和可行性,本公司未作研究,故对委托方和资产占有方不当利用而造成的任何后果本公司概不负责。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为委托方确定的刘芳、张盖仁共有的房产类实物资产。

委托评估房产所有权人为刘芳、张盖仁,房产座落于:奇台县健康西路2区11丘247幢3单元87号房产。不动产权证书号为新(2017)奇台县不动产第0003242号,建筑面积为133.50平方米,分摊土地使用权面积为40.76平方米,框剪结构,建筑物总层数为十八层,委托评估房产位于第十六层,用途为住宅,塑钢窗,防盗门入户,简单装修,水、电、暖、燃气入户正常。

此次纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

### 九、评估假设

本次评估是依据以下假设对评估资产做出公允的价值反映,如以下假设不成立,或是发生重大变化,评估结论将不具有参考价值。

1. 假设委托方及当事方提供的权属性文件、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可按照原有用途正常使用需快速变现;
3. 假设评估报告有效期内,评估市场与评估基准日市场没有发生大的变化;
4. 假设评估基准日内,资产现状没有发生重大变化。

### 十、评估结论

根据上述评估方法和计价标准,对委托评估的资产进行评估。反映其在评估基准日(2019年12月20日)的资产现值。

委估资产评估价值为 447719 元(人民币肆拾肆万柒仟柒佰壹拾玖元整)。详细情况见资产评估结果明细表。

### 十一、特别事项说明

资产评估师提示:评估报告使用者应特别关注以下特别事项说明,以下特别事项可能对评估结论产生重大影响

1. 对于纳入本次评估范围资产以奇台县人民法院鉴定委托书中确定的资产范围为准,如委托方及相关人员提供的资料中存在重大虚假或隐瞒事实真相的行为,本评估报告无效,由此引起的相关后果由委托方及相关当事人负责,本公司不承担相关的法律责任。

2. 本评估报告中委估资产的评估面积和相关产权内容,是按照奇台县不动产登记中心查询记录确认的。未考虑委托资产的抵押,负债及欠缴的相关税费对评估价值的影响。

3. 本报告所采用的价值类型为清算价值,仅供委托方在执行案件过程中用于参考,不应当作为评估对象可实现的价值保证。

### 十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;
2. 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专业人员不承担责任;

3. 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;

4. 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。

5. 本评估报告使用有效期:自报告评估基准日2019年12月20日起一年内有效。

### 十三、评估报告日

本评估报告的提出日期为二〇二〇年一月九日。

### 十四、评估机构、法定代表人和资产评估师签章

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



新疆国立资产评估有限责任公司

二〇二〇年一月九日

### 附件:

1. 资产评估明细表及照片;
2. 奇台县人民法院评估委托书(复印件);
3. 评估机构营业执照、资格证书及评估师证书(复印件)。

### 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日： 2019 年 12 月 20 日

表4-6-1

产权持有人：刘芳、张盖仁

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup>	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值			备注
								原值	净值	净值	变现折扣率	评估值	
1	新(2017)奇台县不动产第0003242号	健康西路2区11丘247幢3单元87号房产	框剪	2013	平方米	133.50			497,465.00	10%	447,719.00	共有	
												-	
												-	
												-	
												-	
小 计													
减：房屋建筑物减值准备													
合 计									497,465.00		447,719.00	取整	

被评估单位填表人：  
填表日期：2019 年 12 月 20 日

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的是为法院案件执行的特定目的及评估对象自身条件等因素,确定本次评估所使用的价值类型为市场价值以外的价值类型—清算价值。

清算价值是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2019年12月20日,由本公司评估人员根据经济行为的性质同委托方协商确定,本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的,减少和避免评估基准日后的调整事项,准确划定评估范围,准确高效地清查核实资产,合理选取评估作价依据的原则,在委托方同意的基础上确定的。

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) 行为依据

昌吉回族自治州奇台县人民法院(2019)新2325执562号评估委托书。

##### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令第46号;
2. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》法释(2011)21号;
3. 与资产评估相关的法律法规。

##### (三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资[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—评估程序》(中评协[2018]36号);
4. 《资产评估执业准则—评估报告》(中评协(2018)35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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号);
9. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协(2019)14号);
10. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。