

本报告依据中国资产评估准则编制

咸宁市咸安区人民法院委托的
金龙花园住宅房产市场价值
资产评估报告

中德诚资报字[2020]第 0307 号

湖北中德诚资产评估有限公司

二零二零年七月十三日



扫描全能王 创建

本报告依据中国资产评估准则编制

咸宁市咸安区人民法院委托的
金龙花园住宅房产市场价值
资产评估报告

中德诚资报字[2020]第 0307 号

湖北中德诚资产评估有限公司

二零二零年七月十三日



扫描全能王 创建

第 II 节：摘要

湖北中德诚资产评估有限公司接受咸宁市咸安区人民法院的委托，对金龙花园住宅房产的市场价值进行了评估。

本次评估目的是测算评估对象公允价值，为委托人在财产执行过程中确定其市场价值提供参考。

评估对象是位于金龙花园的 1 套建筑面积为 175.4 平方米的住宅房产。

评估结果的价值类型为市场价值。

评估基准日为 2020 年 7 月 2 日。

本次评估采用市场法测算评估对象的市场价值。

经测算金龙花园住宅房产市场价值评估值为 78.93 万元。

在宏观环境、评估对象所处的市场条件以及评估对象自身不发生重大变化的条件下，评估结论有效期自评估基准日起为一年（2020 年 7 月 2 日至 2021 年 7 月 1 日）。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文，应当注意本报告“特别事项说明”部分提及事项对评估结论的影响。



第 III 节：正文

咸宁市咸安区人民法院：

湖北中德诚资产评估有限公司接受贵院的委托，根据资产评估法等法律法规和资产评估准则，采用适宜的评估方法，按照必要的资产评估程序，对位于咸宁市温泉玉泉街 5 号金龙花园的 1 套住宅房产进行了评估。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

本资产评估报告的使用人包括委托人和其他资产评估报告使用人。

1、委托人

本次评估的委托人为咸宁市咸安区人民法院。

2、其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人指依据法律法规规定可以使用本资产评估报告的使用人。除有特别法律规定外，本资产评估报告仅供委托人使用。任何委托人之外的单位或个人均不因取得本资产评估报告而成为合法的资产评估报告使用人。

二. 评估目的

本次评估目的是测算评估对象公允价值，为委托人在财产执行过程中确定其市场价值提供参考。

三. 评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围由委托人确定。

(一) 评估对象基本情况

评估对象为位于咸宁市温泉玉泉街 5 号金龙花园小区 B 幢 1 单元 502 室的 1 套住宅房产。评估对象包含房屋和房屋分摊的土地使用权，不包括可移动的家具电器，不包括可拆除的地板及衣柜。评估对象房屋建筑面积为 175.4 平方米，分摊土地使用权面积不详。

根据委托人提供的查询信息：评估对象房产已取得鄂(2017)咸安区不动产权第 0010869 号不动产权证，载明的权利人为袁雄茂、吴婷婷，面积为 175.4 平方米，已



被法院查封。

(二) 资产使用状况

现场勘察日，评估对象处于闲置状态。

四. 价值类型

本次评估结果的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。

选取市场价值类型的考虑因素包括评估目的、评估对象自身条件因素、评估对象所处的市场条件因素等。

五. 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2020 年 7 月 2 日。

选取的评估基准日为资产评估专业人员现场工作日，能客观反映待估资产现状。此外，选取的评估基准日与拟实施的经济行为日期较为接近，便于评估结论的应用。

六. 评估依据

1、经济行为依据

(1) 湖北省咸宁市咸安区人民法院司法鉴定委托书（〔2020〕鄂 1202 司评〔执〕18 号）。

2、法律依据

- (2) 中华人民共和国资产评估法；
- (3) 中华人民共和国物权法；
- (4) 最高人民法院及湖北省高级人民法院相关司法解释、规定；
- (5) 其他法规政策。

3、评估准则依据

- (6) 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- (7) 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- (8) 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- (9) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；



- (10) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- (11) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- (12) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- (13) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
- (14) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- (15) 《资产评估方法》中(评协[2019]35号)。

4、权属依据

(16) 评估对象的不动产登记信息复印件。

5、取价标准依据

- (17) 当地住宅房产市场交易价格信息;
- (18) 资产评估专业人员现场勘察获取的信息资料;
- (19) 资产评估机构收集整理的资料;
- (20) 其他取价资料。

七. 评估方法

(一) 选取评估方法的考虑因素

选择评估方法所考虑的因素包括:

- 1、评估目的和价值类型;
- 2、评估对象;
- 3、评估方法的适用条件;
- 4、评估方法应用所依据数据的质量和数量;
- 5、影响评估方法选择的其他因素。

(二) 各种评估方法的适用性分析及评估方法确定

通常采用的基本评估方法包括: 市场法、收益法、成本法。

1、市场法

市场法也称比较法、市场比较法,是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法。例如,企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法,单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。



市场法应用的前提条件包括：评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；有关交易的必要信息可以获得。

本次评估对象为住宅房产，当地市场有较多的交易信息，具备采用市场法进行评估的客观条件，本次采用市场法进行评估。

2、收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

收益法应用的前提条件包括：评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；收益期限能够确定或者合理预期。

本次评估对象的收益来源于房产出租，因多种因素影响，房产自身价值与租金之间缺乏必然联系，本次评估不选用收益法进行测算。

3、成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

成本法应用的前提条件包括：评估对象能正常使用或者在用；评估对象能够通过重置途径获得；评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。当出现下列情况，一般不适用成本法：因法律、行政法规或者产业政策的限制使重置评估对象的前提不存在；不可以用重置途径获取的评估对象。

本次评估对象的市场价值与其重置成本的关联度不高，不适合采用成本法。

综合以上分析，本评估项目不适用收益法和成本法，适用市场法。

八. 评估程序实施过程和情况

评估过程中，我们对待估资产产权归属给予了应有关注。在此基础上，我们进行了必要的市场调查和交易价格的比较，实施了我们认为有必要的其他评估程序。资产评估具体过程如下：



1、接受委托及准备

(1) 本公司接受委托后，明确了资产评估师并与委托人相关人员就本次资产评估的评估目的、评估对象与范围、评估基准日、待估资产特点等影响资产评估工作计划的问题进行了沟通。

(2) 基于待估资产的特点以及评估工作时间上的总体要求，我们制订了资产评估工作计划，组成了评估项目工作组，明确了资产评估专业人员分工。

2、资产评估专业人员进行现场调查，收集评估资料，核实资产

资产评估专业人员进行现场调查，根据本次评估目的以及评估对象和评估范围收集必要的评估资料，对评估对象资产进行核实。

资产核实过程中，资产评估专业人员关注了评估对象的基本情况，包括法律权属状况、经济状况和物理状况等。

除委托人提供的评估资料外，资产评估专业人员还收集了与评估对象相关的市场交易信息等外部资料。

3、分析、验证、整理评估资料

资产评估专业人员对收集的评估资料进行核对、分析、验证、整理，以确保取得真实、完整的评估资料，为合理测算评估价值提供基础。

4、选择评估方法，对评估对象资产价值进行计算、分析、判断

根据本次评估目的、价值类型、评估对象特点等因素，资产评估专业人员选取成本法测算评估价值，并对评估价值进行综合分析、判断。

5、对初步评估结论进行综合分析并形成最终评估结论

资产评估专业人员对影响评估结论的各项主要因素进行综合分析，以确保评估结论的合理性，并形成最终评估结论。

6、撰写报告和内部审核

按照资产评估相关准则要求，资产评估师编制了本评估项目的资产评估报告。

评估项目工作底稿按公司制度要求进行了复核，即首先由项目负责人复核，然后提交项目复核人复核，最后由公司负责人审核。复核过程中进行了必要修改完善。

7、资产评估报告的提交

实施上述工作程序后，向委托人提交了资产评估报告。



九. 评估假设

本次评估结论形成的假设条件包括：

(一) 前提假设

1、交易变现假设：假设评估对象拟进行交易且以变现为目的，资产评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：存在一个充分发达与完善的市场条件，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿、理性、非强制性或不受限制条件下进行。

(二) 一般假设

1、委托人提供的有关评估资料真实、完整、合法、有效。

2、宏观经济形势不出现重大变化，产权持有人或评估对象所处地区的政治、经济和社会环境不出现重大变化，且无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大影响。

3、产权人对评估对象享有合法、完整的财产所有权，不存在产权纠纷。

4、评估对象房屋质量符合相关规范及标准。

5、评估对象不存在未被揭示的对其价值产生重大影响的事项。

6、未考虑评估对象涉及现有、潜在或不为资产评估专业人员所知的义务和负债因素对评估对象价值的影响。

本评估报告结论基于上述假设条件而形成，当上述条件改变时，评估结果可能会发生改变。

十. 评估结论

经测算，金龙花园住宅房产市场价值评估值为 78.93 万元，评估价值金额大写：

人民币柒拾捌万玖仟叁佰元整。评估结果详见资产评估明细表。

十一. 特别事项说明

1、本次评估取得的不动产登记信息为复印件。

2、资产评估专业人员未借助专业设备对评估对象进行技术检测。

3、根据实地勘察，评估对象位于金龙花园小区的第 3 栋 1 单元 502 室。

4、根据资产评估专业人员获取的信息，在本次评估基准日至资产评估报告日期间未发生对评估结论产生重大影响的事项。在评估结论有效期内评估目的实现前如发



生导致评估结论不具有客观公允性的事项，相关各方应向资产评估报告使用人作出披露。

资产评估报告使用人应关注上述事项及其对评估结论的影响。

十二. 资产评估报告使用限制说明

1、除有特别法律规定外，本资产评估报告仅供委托人使用。任何委托人之外的单位或个人均不因取得本资产评估报告而成为合法的资产评估报告使用人。

2、本资产评估报告仅供委托人用于本次评估目的。本资产评估报告不对报告载明的使用人之外的任何使用人承担责任，亦不对任何使用人基于其他目的的使用承担责任，法律法规另有规定的除外。

3、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师不承担责任。

4、本报告必须完整使用，对仅使用本报告部分内容可能产生的损失，资产评估师及资产评估机构不承担责任。

5、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评估对象可实现价格的保证。

6、资产评估结论有效期自评估基准日起为一年(自2020年7月2日至2021年7月1日)。

7、除法律、法规另有规定外，未经评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，亦不得提供给除报告使用人外的其他任何单位或个人。

十三. 资产评估报告日

资产评估报告日是形成评估结论专业意见的日期。本项目资产评估报告日为2020年7月13日。

(本页以下无正文)





湖北中德诚资产评估有限公司

资产评估师:



资产评估师:



二零二零年七月十三日



