**竹山县人民法院拍卖资产项目**

**资 产 评 估 报 告 书**

十天健评字[2019]第43号

十堰天健资产评估土地房地产估价有限公司

目 录

[资产评估报告书摘要 4](#_Toc504634821)

[资产评估报告书 5](#_Toc504634822)

[一、委托方及其他评估报告使用使用人 5](#_Toc504634823)

[二、评估目的 5](#_Toc504634824)

[三、评估对象和评估范围 5](#_Toc504634825)

[四、价值类型 6](#_Toc504634826)

[五、评估基准日 6](#_Toc504634827)

[六、评估依据 6](#_Toc504634828)

[七、评估方法 7](#_Toc504634829)

[八、评估程序实施过程和情况 7](#_Toc504634830)

[九、评估假设 8](#_Toc504634831)

[十、评估结论 8](#_Toc504634832)

[十一、特别事项说明 9](#_Toc504634833)

[十二、资产评估报告使用限制说明 9](#_Toc504634834)

[十三、资产评估报告日 10](#_Toc504634835)

[十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 10](#_Toc504634836)

[备查文件 11](#_Toc504634837)

**声 明**

1、本资产评估报告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。

2、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。

3、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。

4、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

5、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。

6、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。

**竹山县人民法院拍卖资产项目**

资产评估报告书摘要

十天健评字[2019]第43号

|  |
| --- |
| **重 要 提 示：**  **以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况及在利用本评估报告时，应认真阅读资产评估报告书全文。** |

十堰天健资产评估土地房地产估价有限公司接受竹山县人民法院的委托，对位于竹山县城关镇施洋路31号4幢1-3-1号一套住宅的市场价值进行评估，目的是为委托方确定拍卖底价提供价值参考依据。

经实地勘察、市场调查等评估程序，资产评估师对委托评估的资产的市场价值进行了评定测算，确定在公开市场的假设前提下，委托评估的资产在评估基准日2019年9月23日评估价值为：RMB 37.07万元（取整），大写叁拾柒万零柒仟元（取整）。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 坐落 | 房号 | 面积 | 单位 | 评估单价 | 评估总价 |
| 1 | 住宅 | 竹山县施洋路31号 | 4幢1-3-1 | 123.58 | ㎡ | 3,000.00 | 370,740 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | 合计 |  | 123.58 |  |  | 370,740 |

详见后附的资产评估明细表,

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，应当阅读评估报告书正文。

**竹山县人民法院拍卖资产项目**

资产评估报告书

十天健评字[2019]第43号

十堰天健资产评估土地房地产估价有限公司接受竹山县人民法院(以下简称委托人或委托方)的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着“客观、独立、公正、科学”的原则，按照公认的资产评估方法，对位于竹山县城关镇施洋路31号4幢1-3-1号一套住宅的的市场价值进行了评估。我公司评估人员经实地查勘与核实，并做了必要的市场调查与询证，履行了其他必要评估程序，目前我们的资产评估工作业已结束，现将资产评估结果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

1．委托人：竹山县人民法院

2. 产权持有单位：杨志刚

3．委托人以外的其他资产评估报告使用者：

根据本次经济行为和评估目的，本报告的使用人为委托人，无委托人以外的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据委托方的委托，对杨志刚位于竹山县城关镇施洋路31号4幢1-3-1号一套住宅的市场价值进行评估，目的是为委托方确定拍卖底价提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估范围和对象：根据委托方的要求，本次评估住宅房屋一套，建筑面积123.58平方米。

1、根据《湖北省竹山县人民法院资产评估委托书》（2019）竹委字第60号，委估资产为住宅房屋一套，建筑面积123.58平方米。

根据委托方提供的《查档证明》记载，房屋权利人：杨志刚；房屋产权号码：420323711106005；不动产权证号：0100000449；登薄时间：2009年11月06日；不动产单元号：4203230010006B00012F00010003；房屋坐落：竹山县城关镇施洋路31号4幢1-3-1号；房屋用途：成套住宅；房屋性质：住宅；建筑面积：123.58平方米；房屋总层数：7层；所在层数：3层。

2、对本次评估中所涉及的资产，按委托方提供的面积进行评估，我们也进行了核实。（由于未使用专业测量工具，若测量结果与实际测绘结果产生误差，以测绘部门为准。）

四、价值类型

资产价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。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交易的价值估计数额。市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估的目的、市场条件、评估对象的自身条件等因素，我们选择市场价值作为本次评估价值类型。

五、评估基准日

本项目评估的基准日是2019年9月23日

本项目所选定的评估基准日是依据本次评估的目的，由委托方确定。

本次评估中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数选取等，均以该基准日时的市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准，资产为评估基准日实际存在的资产。

六、评估依据

（一）法律依据

1.《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日）；

2.其他有关法律、法规。

（二）准则依据

1.《资产评估基本准则》；

2.《资产评估执业准则--职业道德准则》；

3.《资产评估对象法律权属指导意见》；

4.《资产评估价值类型指导意见》；

5.《资产评估执业准则——资产评估报告》；

6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；

7.《资产评估执业准则——工作底稿》；

8.《资产评估执业准则——不动产》；

9.《资产评估执业准则——资产评估程序》。

（三）产权依据

委托方提供的《查档证明》

（四）经济行为依据

《湖北省竹山县人民法院资产评估委托书》（2019）竹委字第60号。

（五）取价依据

评估机构收集的当期各类资产的价格及参数信息。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法及成本法。进行资产评估要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估方法的适合性恰当选择资产评估方法。

本次评估对象为住宅用房，评估时根据评估对象的属性及其特点，采用市场法进行评估。原因是评估对象所处位置交易案例较多、收益难以确定、本次评估目的为资产抵账，依据中华人民共和国国家标准GB/T 50291—2015《房地产估价规范》，故本次采用市场法。

（一）市场法原理

1、市场法估价技术路线：

经估价人员市场调查及收集整理，统计得到与估价对象位于同一区域或同一供求圈内的近期交易的类似房地产比较实例A、B、C，与估价对象进行比较，分别对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素进行具体修正，修正后测算所得到的价格即为估价对象的评估价格。

2、市场法计算公式：

估价对象评估价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

八、评估程序实施过程和情况

评估工作于2019年9月23日开始，至2019年11月5日结束。具体分以下几个阶段：

（一）接受委托

本公司接受委托前，与委托方的有关人员了解会谈，详细了解此次评估目的，评估对象与评估范围，评估基准日等。在此基础上，本公司并拟定了相应评估计划。

（二）资产清查、收集评估资料

在获取委托方、产权单位等相关当事方提供的资料基础上，资产评估师通过市场调查，然后结合评估对象具体情况，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。

（三）选择评估方法，评定估算，形成评估结论

根据本次评估的评估对象、价值类型及收集取得的评估资料，经过各种资产评估基本方法的适用性进行分析，资产评估师认为，本次评估的资产适用成本法进行评估。

评估方法确定后，资产评估师根据所采用的方法，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，并对初步结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（四）进行内部审核，提交评估报告

评估结论形成后，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，资产评估师对评估报告及评估程序执行情况进行了内部审核。在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方就评估报告有关内容进行沟通。然后，由公司出具评估报告并按约定提交评估报告。

九、评估假设

本次资产评估工作所采用的评估假设有：

1．交易假设。即假定评估对象是处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2．公开市场假设。即假定存在一个充分发达、完善的竞争市场，买卖双方是自愿买者和卖者，双方均有获取足够市场信息的机会和时间，交易行为是自愿的、理智的，交易在不受限制的条件下进行。

3．假设国家的产业政策、税收政策、货币政策不发生重大变化。

4．假设市场供求关系以及市场机构不发生重大变化。

5．评估中未考虑产权持有者承担抵押、担保事宜，以及特殊交易方可能追加付出价格等因素对评估价格的影响。

本次评估工作在报告列明的假设前提下进行的，如果评估假设条件发生变化，评估结果一般会失效。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，委托评估资产在当前使用条件下于2019年9月23日的价值为：RMB 37.07 万元（取整），大写叁拾柒万零柒仟元（取整）。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 坐落 | 房号 | 面积 | 单位 | 评估单价 | 评估总价 |
| 1 | 住宅 | 竹山县施洋路31号 | 4幢1-3-1 | 123.58 | ㎡ | 3,000.00 | 370,740 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | 合计 |  | 123.58 |  |  | 370,740 |

详见后附的资产评估明细表

评估结论根据以上评估工作得出，在报告列明的评估原则、依据、假设前提成产的条件下成立。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1. 本报告是评估人员根据评估对象在评估基准日的实有状态、结合评估目的所做的估价意见；评估结论是对评估对象在评估基准日时市场价值的公允反映，并非实际经济行为发生时的价格保证，不代表相关部门履行的审批手续。

2. 本评估结果是采用公开市场价值标准，为委托方核实资产价值提供价值参考依据，没有考虑特殊原因可能追加付出价格等因素对评估价格的影响；也未考虑国家宏观经济政策发生变化、未来市场条件变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象的影响。当前述条件以及评估中遵循的有关原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

3. 委托方提供的与评估相关的资料，是编制本报告的基础。委托方应对其提供资料的真实性、准确性、合法性和全面性负责。

4. 评估基准日期后发生重大事项时，不能直接使用本评估结论。

5. 评估基准日之后，如果评估对象的实体状况、使用状况发生较大变化并对评估的资产价格产生明显影响时，委托方应委托评估机构重新进行评估。

评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1、资产评估报告使用人为委托人，无委托人以外的其他使用人。资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2、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目的及用途使用资产评估报告。

3、评估结论使用有效期：自报告基准日起1年内有效。

4、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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专业人员不承担责任；

（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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本报告提交委托方的日期为2019年11月5日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：

资产评估师：

十堰天健资产评估土地房地产估价有限公司

备查文件

（一）《资产评估明细表》

（二）《湖北省竹山县人民法院资产评估委托书》（2019）竹委字第60号复印件

（三）《查档证明》复印件

（四）评估资产相关照片

（五）十堰天健资产评估土地房地产估价有限公司备案文件

（六）评估师资格证书复印件