

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



资产评估报告

(第 1 册 共 1 册)

项目名称：萍乡市安源区人民法院拟处置拍卖房产所涉及
张建国名下位于萍乡市湘东区赣西明珠 2、3 号
楼 1 单元 3-1-302-402 房产的市场价值
资产评估报告

报告编号：赣方维评报字【2020】第 059 号

江西方维房地产土地资产评估有限公司

二零二零年九月二日

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的评估报告使用者 ...	4
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	5
五、评估基准日.....	5
六、评估依据.....	5
七、评估方法.....	6
八、评估程序实施过程和情况.....	7
九、评估假设.....	8
十、评估结论.....	9
十一、特别事项说明.....	9
十二、评估报告使用限制说明.....	11
十三、资产评估报告日.....	12
评估报告附件目录.....	14

声 明

一、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。

二、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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、本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本资产评估报告的使用权。

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其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

六、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。

七、本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现在和将来都没有利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

萍乡市安源区人民法院拟处置拍卖房产所涉及
张建国名下位于萍乡市湘东区赣西明珠 2、3 号楼
1 单元 3-1-302-402 房产的市场价值
资产评估报告

赣方维评报字【2020】第 059 号

(摘要)

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应认真阅读资产评估报告全文。

江西方维房地产土地资产评估有限公司接受委托，根据国家有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。现将资产评估情况报告摘要如下：

委托人：萍乡市安源区人民法院

产权持有人：张建国

评估目的：对张建国名下位于萍乡市湘东区赣西明珠 2、3 号楼 1 单元 3-1-302-402 房产进行评估，为萍乡市安源区人民法院拟处置拍卖房产提供价值参考依据。

评估对象和评估范围：张建国名下位于萍乡市湘东区赣西明珠 2、3 号楼 1 单元 3-1-302-402 房产，房产建筑面积 209.39 m²（具体以委托人提供的司法评估委托书为准）。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2020 年 08 月 12 日。

评估方法：市场法。

评估结论：经评定估算，委托评估的房产市场价值，于 2020 年 08 月 12 日的评估结果为人民币柒拾万叁仟玖佰陆拾玖元整(小写: ¥703,969.00)，具体情况详见后附“房地产清查评估明细表”。

评估结论使用有效期：为评估基准日起有效期壹年，即有效期至 2021 年 08 月 11 日。超过一年，需重新进行评估。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人之外的经济行为相关的当事人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者注意报告中所载明的第十一项“特别事项说明”以及期后重大事项。特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

资产评估师：

资产评估师：

**萍乡市安源区人民法院拟处置拍卖房产所涉及
张建国名下位于萍乡市湘东区赣西明珠 2、3 号楼
1 单元 3-1-302-402 房产的市场价值
资产评估报告**

赣方维评报字【2020】第 059 号

萍乡市安源区人民法院：

江西方维房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对萍乡市安源区人民法院拟处置拍卖房产所涉及房产于评估基准日 2020 年 08 月 12 日的价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人

（一）委托人概况

委托人名称：萍乡市安源区人民法院

（二）产权持有人概况

产权持有人名称：张建国

（三）其他评估报告使用人

除本资产评估报告的委托人之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

对张建国名下位于萍乡市湘东区赣西明珠 2、3 号楼 1 单元 3-1-302-402 房产进行评估，为萍乡市安源区人民法院拟处置拍卖房产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

张建国名下位于萍乡市湘东区赣西明珠 2、3 号楼 1 单元 3-1-302-402 房产，房产建筑面积 209.39 m²（具体以委托人提供的司法评估委托书为准）。

委托人本次评估房产建筑面积 209,39 m²，房屋用途为住宅，建筑总层数为 15 层，房产楼层为 3、4 层，房屋结构为钢筋混凝土结构，装修情况为毛坯，至评估基准日还未取得不动产权证。

纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象，在遵循本报告所述评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务，而提出的评估意见。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2020 年 08 月 12 日。

选择评估基准日的依据如下：

选择上述时点为此次评估基准日，是根据司法评估委托书委托时间确定，为了合理选择作价依据、报价标准、评估方法和评估参数，有利于保证评估结论有效服务于评估目的，委托人同意选取 2020 年 08 月 12 日作为评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 委托人出具的（2020）赣 0302 执恢 141 号《司法评估委托书》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委

4. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（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—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35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. 其它相关行业规范。

（四）资产权属依据

1. 评估对象的商品房买卖合同等资料。

（五）取价依据

1. 委托人提供的资产评估申报明细表；
2. 评估人员进行市场调查所获取的资料；
3. 本评估机构积累的相关估价信息资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

评估方法是实现评定估算资产价值的技术手段，评估方法按分析原理和技

术路线不同归纳为三种基本方法，评估基本方法包括成本法、收益法和市场法。

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。

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。

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。

（二）评估方法选择

根据评估对象的具体情况以及已取得的估价资料、估价目的，结合现场勘查情况，对委估房产采用市场比较法进行估价。

（三）选择评估方法理由

对房产的评估，因估价对象所处房地产市场比较活跃，市场交易比较多且容易取得，且能客观地反映估价对象现实房产市场价值，适应评估目的且易做出对比判断，因此对于房产选择市场比较法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托及前期准备阶段

1. 我公司接受委托，从事本资产评估项目。接受委托后，我公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，设计主要资产调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

3. 依据资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估工作小组。

4. 收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

（二）现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行评估，具体步骤如下：

1. 听取委托人对评估资产历史和现状的介绍
2. 委托人送达的资产资料表进行征询、鉴别。
3. 根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，对资产状况进行察看、抽检、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的状况。
4. 根据委估资产的产权状况和特点，制订各类资产的具体评估方法。
5. 开展市场调研、询价工作。
6. 对资产进行评估，测算评估值。
7. 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；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。

（三）评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，经项目经理、质控部、分管领导三级复核，并告知委托人初步评估结果，征询委托人意见，经反复复核确认资产评估结果客观反映了评估对象的资产状况后，向委托人提交正式资产评估报告书。

（五）工作底稿的整理归档

负责本次评估项目的评估人员在资产评估报告日后 90 日内将工作底稿、资产评估报告及其他相关资料归集形成资产评估档案，并按行业规定妥善保存。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）基本假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。

6. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，评估结论根据以上评估工作得出，委托评估的房产市场价值，于 2020 年 08 月 12 日的评估结果为人民币柒拾万叁仟玖佰陆拾玖元整(小写: ¥703,969.00)，具体情况详见后附“房地产清查评估明细表”。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

截止评估基准日，纳入本次评估范围的不动产还未取得不动产权证。

（二）重要的利用专家工作及报告情况：

无。

（三）重大期后事项：

无。

（四）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。

（五）抵押担保、或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

无。

（六）其他事项：

1. 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

2. 报告中的评估结论是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价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

3. 由委托人提供的与评估相关的经济行为文件、产权证明文件、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托人提供的有关经济行为文件、产权证明文件等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

4. 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事方决策的责任。上述评估结果，受到评估对象、

评估目的、评估时点、报告有效期等的限制和约束，其中任何一个因素的改变，应对评估结果作适当的调整，甚至重估。

5. 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

6. 我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7. 我们对建（构）筑物的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的假设条件等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

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本报告的使用人。

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评估对象可实现价格的保证。

5. 对于使用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

6. 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构书面同意，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

7. 评估结论使用有效期：为评估基准日起有效期壹年，即有效期至 2021 年 08 月 11 日。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据，还需结合评估基准日的期后事项的进行相应调整。超过一年，需重新进行评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2020 年 09 月 02 日。

(以下无正文)

(本页无正文，为报告签署页)

评估机构：江西方维房地产土地资产评估有限公司

资产评估师：王险峰

资产评估师：兰瑛

资产评估报告日：二零二零年九月二日

公司地址：江西省萍乡市金陵西路 18 号金陵大厦 8 楼

联系电话：0799 - 6791599

评估报告附件目录

1. 房产现场勘查照片；
2. 司法评估委托书（复印件）
3. 评估对象房屋购房合同（复印件）；
4. 签字资产评估师承诺函；
5. 资产评估机构营业执照（复印件）；
6. 资产评估机构资格证书（复印件）；
7. 资产评估机构备案文件（复印件）；
8. 签字资产评估师资格证书（复印件）。