

资产评估报告

目 录

资产评估师声明	2
摘要	3
资产评估报告	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型.....	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.....	8
十一、特别事项说明.....	9
十二、资产评估报告使用限制说明.....	9
十三、资产评估报告日.....	10
十四、资产评估专业人员签名、盖章和资产评估机构印章.....	10
附件:	15

资产评估师声明

我们郑重声明：

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产的真实性和合法性、完整性由委托方负责，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；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。

4、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

7、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

8、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。

杜英位于英山县杨柳镇胡家墩村 黄商超市后面一套住房及一间车库的 资产评估报告书

黄评报字(2021)第 46 号

摘 要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况，合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

黄冈天宇资产评估事务所接受英山县人民法院的委托，对杜英位于英山县杨柳镇胡家墩村黄商超市后面一套住房及一间车库进行评估，为委托方进行资产处置提供价值参考依据。

根据国家有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，我所对杜英位于英山县杨柳镇胡家墩村黄商超市后面一套住房及一间车库进行评估。评估对象为英山县人民法院提供的委托鉴定书中载明的全部资产，评估范围具体包括：一套住房及一间车库。本次评估分别采用成本法和收益法，所选用的价值类型为市场价值，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2021 年 7 月 22 日持续使用的前提下，杜英位于英山县杨柳镇胡家墩村黄商超市后面一套住房及一间车库的评估结果如下：资产总值为 172,225.00 元（人民币壹拾柒万贰仟贰佰贰拾伍元整，此评估值包含地价及装修价值），详见房地产评估明细表。

本次评估结论的有效使用期限自评估基准日 2021 年 7 月 22 日起一年有效，通常，评估基准日与经济行为实现日相距不可超过一年。

评估报告使用者应注意报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

杜英位于英山县杨柳镇胡家墩村 黄商超市后面一套住房及一间车库的 资产评估报告书

黄评报字(2021)第 46 号

英山县人民法院:

黄冈天宇资产评估事务所接受英山县人民法院的委托,根据国家有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则,按照必要的评估程序,对杜英位于英山县杨柳镇胡家墩村黄商超市后面一套住房及一间车库在 2021 年 7 月 22 日的市场价值进行了评估。本次评估分别采用成本法和收益法,所选用的价值类型为市场价值,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

- (一) 委托人: 英山县人民法院
- (二) 资产占有方名称: 杜英
- (三) 其他资产评估报告使用人: 无

除本经济行为的各交易方和国家法律、法规规定的评估报告使用人以外,本次评估未约定任何其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

为英山县人民法院进行资产处置提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为英山县人民法院提供的委托鉴定书中载明的全部资产,即一套住房及一间车库。

评估范围为杜英位于英山县杨柳镇胡家墩村黄商超市后面一套住房及一间车库,总建筑面积为 149.93m²,其中:一套住房建筑面积为 139.24 m²,建成于 2005 年,砖混结构,位于该幢房屋第五层右边套;一间车库建筑面积为 10.69m²,建成于 2005 年,框架结构,该住房和车库是杜英购买杜峰的,尚未办理过户手续,土地证号为英土国用(2014)第 029870598 号,土地使用权人为杜峰,未办理房产证。

湖北省英山县人民法院正在执行的申请执行人陈昌发、段细友与被执行人杜英一案,因执行工作需要对被执行人杜英位于英山县杨柳镇胡家墩

村黄商超市后面一套住房及一间车库进行评估，经双方当事人协商确定黄冈天宇资产评估事务所为本案的评估机构，以确定房屋的现行市场转让价值，为英山县人民法院进行资产处置提供价值参考依据。

评估人员根据评估基准日资产的现状，依据资产评估操作规范的要求，结合本次评估的特点，逐项进行核实评估，纳入本次评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

四、价值类型

根据本次评估目的及相关条件，本报告价值类型选用市场价值。

市场价值是自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

本报告所述“评估价值”系指本评估机构及评估人员对所委托评估的资产在评估基准日的外部经济环境前提和本报告所载明的特定条件下，为本报告前述所列明之目的而提出的价值意见。

五、评估基准日

根据委托方的要求，本次资产评估的基准日为 2021 年 7 月 22 日。

资产评估基准日是评估结论开始成立的一个特定时日，在形成评估结论过程中所采用的各种作价标准、依据均要在该时点有效，本次评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。由于委估资产的自身状况及外部经济环境的不断变化，不同的评估基准日，其评估结论是不同的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

英山县人民法院提供的委托鉴定书[(2021)鄂英山鉴委字第 48 号]。

(二) 法律法规

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令 第 256 号)；
- 3、国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令 第 55 号)；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令 第 29 号)；