关于开原市人民法院执行铁岭九华房地产开发有限公司案件涉及房屋的资产评估报告书

目 录

铁诚评字［2022］010号

**一、资产评估报告书声明**…………………………………………2-3

**二、资产评估报告书摘要**……………………………………………4

**三、资产评估报告书正文**…………………………………………5-14

**1、**委托方、产权持有者及其他资产评估报告使用人…5

**2、**评估目的……………………………………………………………5

**3、**评估对象与评估范围………………………………………………5

**4、**价值类型及其定义…………………………………………………6

**5、**评估基准日…………………………………………………………6

**6、**评估依据……………………………………………………………6

**7、**评估方法……………………………………………………………8

**8、**评估程序实施过程和情况………………………………………………9

**9、**评估假设…………………………………………………………10

**10、**评估结论………………………………………………………11

**11、**特别事项说明……………………………………………………11

**12、**资产评估报告的使用限制说明………………………………11

**13、**资产评估报告日………………………………………………………13

**四、资产评估书附件**…………………………………………………14

关于开原市人民法院执行铁岭九华房地产开发有限公司案件涉及房屋的资产评估报告书

声 明

铁诚评字[2022]010号

我们接受委托，根据资产评估准则的相关规定，对本报告所述评估目的涉及的评估对象及评估范围进行了认真核实和现场勘察，选择适当的价值类型、运用恰当的评估方法、设定合理的评估假设对委托评估资产在评估基准日的公允价值进行了评定估算，并形成了资产评估报告书，现就评估有关事项声明如下：

（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，资产评估机构及其资产评估专业人

员不承担责任。

（三）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。

（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。

（五）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。

（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）资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

（八）评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

（九）资产评估师及本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，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

（十）资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

（十一）本资产评估报告包含若干附件，一并构成本报告的重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力，非为法律、行政法规所规定，附件的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

 　　　　　　　　　　铁岭诚信资产评估事务所

　　　 二〇二二年四月二十二日

关于开原市人民法院执行铁岭九华房地产开发有限公司案件涉及房屋的资产评估报告书

铁诚评字[2022]010号

摘 要

一、评估目的：拟为法院执行案件提供价值参考。

二、评估范围与对象：开原市人民法院执行铁岭九华房地产开发有限公司案件涉及的房屋35处，建筑面积为1126.80平方米（详见评估明细表）。

三、评估基准日：2022年1月13日。

四、评估原则：遵循独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则，以及贡献原则、替代原则、预期原则等经济原则，客观公正地进行评估。

五、评估方法：采用市场法。

六、评估结论：评估价值为人民币肆佰玖拾伍万壹仟贰佰肆拾捌元整(ＲＭＢ4,951,248.00)。

七、报告提出日期：2022年4月22日。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

铁岭诚信资产评估事务所

 二〇二二年四月二十二日

铁岭诚信资产评估事务所

铁诚评字[2022]010号

关于开原市人民法院执行铁岭九华房地产开发有限公司案件涉及房屋的资产评估报告书

铁岭诚信资产评估事务所接受铁岭市中级人民法院的委托，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，对开原市人民法院执行铁岭九华房地产开发有限公司案件涉及的房屋进行了评估工作。本所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勘察、市场调查与询证，对委托评估资产在2022年1月13日所表现的市场价值作出了公允的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者及其他资产评估报告使用人

委托方：铁岭市中级人民法院

产权持有者：铁岭九华房地产开发有限公司

委托方以外的其他报告使用人：双方当事人及相关部门

二、评估目的

通过本次评估，为法院执行案件提供价值参考。

三、评估范围及对象

纳入本次评估范围的资产是：开原市人民法院执行铁岭九华房地产开发有限公司案件涉及的座落在铁岭市清河区世纪家园小区的房屋35处，建筑面积为1126.80平方米（详见评估明细表）。

纳入本次评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

因委托方为进行执行案件的需要，对涉及的房屋的公允价值进行评估，因此本次评估主要采用市场价值。

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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2022年1月13日，评估中所采用的价格是以评估基准日价格为标准。

本次评估基准日的选择是委托方为保证评估目的实现日的资产状况与资产评估师现场勘察日的资产状况较为接近而确定的。

六、评估依据

(一)．行为依据

本次评估的行为依据是铁岭市中级人民法院技术处司法鉴定评估委托书。

(二)、法律、法规依据

**1、**财政部《资产评估基本准则》、《资产评估职业道德准则》；

**2、**《中华人民共和国城市房地产管理法》及《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》及当地制定的实施办法和其他有关规定

**3、**其他的法律、法规文件。

(三)、准则、指导意见依据

**1、**财政部《资产评估执业准则-评估报告》；

**2**、财政部《资产评估执业准则-评估程序》；

**3**、财政部《资产评估执业准则-资产评估档案》；

**4**、财政部《资产评估执业准则-资产评估委托合同》；

**5**、财政部《资产评估执业准则-不动产》；

**6、**财政部《资产评估价值类型指导意见》；

**7**、财政部《资产评估对象法律权属指导意见》；

**8、**其他相关的行业规定文件。

(四)、产权依据

由委托方提供的房屋产权证明。

(五)、取价依据

**1、**评估人员现场查勘及咨询的有关资料；

**2、**资产评估常用数据与参数手册；

**3、**其他相关市场询价资料；

**4、**国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料**。**

七、评估方法

我资产评估所接到资产评估委托书后，即组织有关技术人员对被评估资产进行了现场勘察，向有关人员了解被评估资产的各种情况。本次评估所选择并使用的评估方法是市场法。

1、不采用成本法的理由：该房产市场价值商业化增值远高于其建造支出或成本，故不采用成本法。

2、不采用收益法的理由：估价对象房地产收益因受多种因素影响，其收益不能准确估算故本次估价不采用收益法。

3、采用市场法的理由：估价对象周边与估价对象类似的已交易可比实例较多，具备运用市场比较法的基础，故本次估价采用市场法。

市场法的定义：市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种[资产评估方法](https://baike.so.com/doc/5779526-5992308.html%22%20%5Ct%20%22https%3A//baike.so.com/doc/_blank)

对房屋采用市场法进行评估。

评估价值的确定：对房屋进行实地勘察，根据建筑物的结构形式，建筑年代、维护情况、现实状况、地理位置等，调整地段、朝向等相关系数。并参考房屋所在地区房地产的现行交易价格、市场对同类房屋的购买需求，确定评估价值。

八、评估过程

评估时间经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体如下：

１．接受委托：接受项目委托，确定评估目的、评估对象及范围，选定评估基准日和拟定评估方案；

２．资产清查：指导资产占有方清查资产，并收集准备资料，检查资产及验证有关资料；

３．评定估算：现场检测与鉴定，选择评估方法，收集市场信息，具体计算；

４．评估汇总：对评估结果进行汇总，并进行评估结论分析，撰写评估说明与报告，进行内部复核。

**九、评估假设**

客观、有效的评估结论是在合理的评估假设前提下形成的，故本次评估中采用了如下的评估假设：

(一)、一般假设

**1、**国家现行的法律、法规、制度、社会政治环境、宏观经济政策等不发生变化，也未发生地震、海啸等自然力以及战争等其他不可抗力；

**2**、与委估资产相关的经济环境、市场行情没有发生重大变化；

**3、**对委估资产的评定估算是根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑协议采购、指定销售、公开拍卖、快速变现等特殊交易方式对其评估价值的影响。

(二)、特殊假设

**1、**委托方提供的与委估资产相关的资料是真实、完整、合法和有效的，同时没有隐匿对委估资产评估价值会产重大影响的相关历史及潜在因素。

**2、**委估资产所在用的企业将在原地按现行用途、设计标准继续正常使用。

当评估假设发生变化时，资产评估结果一般会失效。

十、评估结论

评估价值合计：评估价值为人民币肆佰玖拾伍万壹仟贰佰肆拾捌元整(ＲＭＢ4,951,248.00)。详细情况见评估明细表。

本评估报告依据法律法规的有关规定发生法律效力，自基准日起有效使用期限为一年。

十一、特别事项说明

１．当事方对申报材料负完全的法律责任，对所填报资产的完整性、合法性和真实性负责；当事方对其提供文件资料的真实性承担法律责任。

 ２．评估基准日后、有效期以内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。当评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。如果评估工作结束前资产价格已经发生了显著变化，无法改变评估基准日，但资产价格的调整方法简单、易于掌握时，委托方在资产实际作价时，应进行相应调整。

３．附件与报告正文配套使用方有效。

十二、资产评估报告使用限制说明

1.本评估报告成立的前提条件适用于继续使用假设和公开市场假设。即对评估的资产都是在公开市场的公允价格标准下进行作价评定。

2.评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

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专业人员不承担责任。

4.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。

5.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。

6.本评估报告依据法律法规的有关规定发生法律效力，自基准日起有效使用期限为一年。

7.本评估结论仅供委托方作为法院执行案件使用，不得作为其他经济目的使用，资产评估报告书复印件无效。

8.人民法院收到评估机构作出的评估报告后，应当在五日内将评估报告发送当事人及其他利害关系人。当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告十日内以书面形式向人民法院提出。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为2022年4月22日。

资产评估师：

 铁岭诚信资产评估事务所

 二〇二二年四月二十二日