

# 阳原县东城镇东城村1-2层房屋价值 资产评估报告书

张兴业评报字[2021]第061号

阳原县人民法院：

我们接受贵方委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委估资产的公允价值进行了评估工作。本公司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查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2021 年 3 月 19 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、委托人及其他资产评估报告使用人

委托人为阳原县人民法院。

委托人以外的其他评估报告使用人包括：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、法规规定的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

评估委托资产的公允价值，为委托人进行司法鉴定提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象和范围是闫福豹 2021 年 3 月 19 日所持有房地产的市场价值。

该房屋建筑物为砖混结构，共二层，本次评估的所在层数为第一至二层。建筑面积 210.00 平方米，规划用途：商住。

委估资产座落：阳原县东城镇东城村。

纳入评估范围的资产范围与委托评估的资产范围一致。

### 四、价值类型及其定义

依据评估目的，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。

### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2021 年 3 月 19 日。

该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。经与委托人协商，共同确定该日期为评估基准日。

### 六、评估依据

#### (一) 法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》;
2. 国务院颁发的《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院 91 号令);

3. 中华人民共和国财政部（第 14 号）国有资产评估管理若干问题的规定；

4. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协[2017]48 号；

5. 中华人民共和国《公司法》；

6. 其他相关法律法规。

## （二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》；

2. 《资产评估职业道德准则》；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；

6. 《资产评估执业准则—不动产》。

## （三）权属依据

1. 房屋所有权证复印件，证号：阳房权证东私字第 1072 号；

2. 委托人及当事人提供的其他产权证明资料。

## （四）取价依据

1. 《全国统一建筑工程预算工程量计算规则》，建设部标准定额司；

2. 《2012 年河北省建筑工程预算、工程费用定额》；

3. 《2012 河北省安装工程费用定额》；

4. 《房屋新旧程度评定标准》；

5. 张家口市工程造价管理站发布的建筑材料现行市场价格信

息;

6. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)北京科学技术出版社;

7. 其他市场调查资料。

### **(五) 行为依据**

河北省阳原县人民法院委托书, (2021)冀 0727 委评 3 号。

## **七、评估方法**

依据评估目的及委估资产特点, 本次评估主要采用市场法。

市场法的基本原理为: 在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物, 针对各项价值影响因素, 将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整, 再综合分析各项调整结果, 确定被评估资产的评估值。

计算公式:

被估房地产评估价值 = 可比交易实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

本次评估中, 根据可比实例与委估资产的实际情况, 对相关因素进行了修正, 得出待估对象评估价值。

## **八、评估程序实施过程和情况**

1. 接受委托, 同委托人明确评估目的、评估范围和对象、商定评估基准日并签署资产评估委托合同;

2. 评估人员拟定评估方案, 向委托人及其他相关当事人提出填报委托评估资产清单和提供有关资料的要求;

3. 在委托人及其他相关当事人配合下，评估人员对资产进行现场查勘，对专业性强的资产聘请行业专家参加评估或进行技术鉴定；

4. 评估人员选定评估方法和计算公式，验证有关技术材料，进行必要而可能的调查和资料搜集，评定估算；

5. 汇总评估结果，分析确定评估结论，撰写评估说明书和报告书，内部三级复核。

## 九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

1. 本次评估采用公开市场假设；
2. 本次评估假设资产持续使用；
3. 本次评估假设被评估资产现有用途不变；
4. 本次评估假设评估基准日外部政治、经济、社会环境不变；
5. 本次评估假设委托方提供的资料具有真实、合法、完整性。

## 十、评估结论

委托评估资产的评估价值：753,900.00 元，大写：柒拾伍万叁仟玖佰元整。

评估结论详细情况见评估明细表，评估结论根据以上评估工作得出。

## 十一、特别事项说明

1. 本次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场价值，但未考虑以下因素：

(1)特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；

(2)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。

当前述评估目的、评估条件以及评估中遵循的假设条件等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

2. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下由本评估机构做出的，本评估机构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托人及其他当事人无任何利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

3. 本评估报告是在委托人及其他相关当事人所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托人及其他相关当事人负责。本评估机构及注册资产评估师对委估资产的产权状况进行了充分关注，但不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托人及其他相关当事人提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任。

4. 对委估资产存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，委托人

及其他相关当事人在委托时未作特殊说明且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 我们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，对资产评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。核实评估对象的产权归属是报告使用者的责任，我们仅根据委托人及其他当事人提供的委估资产明细表和相关资料，并结合现场勘查情况，对上述资产的价值进行了评估，对其产权不发表意见。

6. 评估基准日后有效期内资产数量及作价标准发生变化时，不能直接使用评估结果，应该按以下原则进行调整：当资产数量发生变化时，应进行相应调整；当资产价值标准发生变化并对资产评估价值产生显著影响时，委托人应及时聘请评估机构重新评估。

7. 案件当事人对本机构出具的评估结论有异议的，可以在评估报告出具之日起十五日内向鉴定委托人提出。

评估报告使用方应注意以上特别事项对评估结论的影响。

## **十二、评估报告使用限制说明**

1. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

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；

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资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应该正确理解评估结论。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。

5. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

6. 评估报告的使用有效期为一年，即从2021年3月19日至2022年3月18日。通常，只有当评估报告与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

### **十三、资产评估报告日**

评估报告日为2021年4月20日。



(本页无正文)

法定代表人:



刘晚龙

中国注册资产评估师:



刘晚龙



赵志强

张家口兴业资产评估有限公司



二零一二年四月二十日