

张家口市桥西区人民法院 拟实施拍卖涉及的房屋建筑物评估项目 资产评估报告摘要

张鑫评报字(2020)第128号

张家口鑫正资产评估有限责任公司接受张家口市桥西区人民法院的委托,于2020年6月19日至2020年7月8日根据国家有关资产评估的规定,对张家口市桥西区人民法院委托的拟实施拍卖涉及的房屋建筑物进行了评估,委托方对所提供资料的真实性、合法性和完整性负责,我们的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

评估目的:为张家口市桥西区人民法院拟实施拍卖涉及的房屋建筑物行为提供价值参考依据(仅用于确定拍卖底价)。

评估对象:张家口市桥西区人民法院拟拍卖涉及的房屋建筑物。

评估范围:张家口市桥西区人民法院委托鉴定的于评估基准日拟拍卖涉及的房屋建筑物住宅楼1套建筑面积66.61平方米,具体以评估资产明细表为准。

评估基准日:本项目评估基准日为2020年6月19日。

价值类型:市场价值

评估方法:市场法

在评估过程中,我们坚持了独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、公开市场原则、替代性原则、资产持续经营原则等经济原则。依照资产评估的有关依据,遵循了资产评估操作的必要程序,对委托

评估的资产进行了实地勘察与核实，收集了相关的价格信息资料，确定了适宜的评估参数，采用了与本次评估目的相匹配的价值类型和评估方法进行评估。

经过评估，张家口市桥西区人民法院拟实施拍卖涉及的房屋建筑物住宅楼的评估价值为 RMB: 451,436.00 元。

本评估报告的作用仅在本评估目的的正确使用下依照法律法规的有关规定发生法律效力。评估报告的使用有效期自评估基准日（2020年6月19日）起不超过一年。

报告书提交日期为2020年7月8日。

以上内容摘自张鑫评报字(2020)第128号资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况及使用评估结论时，应认真阅读资产评估报告书全文，并关注报告正文中的特别事项说明。

一、评估目的：

对张家口市桥西区人民法院委托的拟实施拍卖涉及的房屋建筑物住宅楼1套进行评估，提供价值参考意见（仅用于确定拍卖底价）。

二、评估对象和评估范围：

根据委托方下达的评估委托书，本次评估的对象是张家口市桥西区人民法院受理的关于中国农业银行股份有限公司张家口分行与被告隋波、张金山借款合同纠纷一案，需对被执行人张金山所有的名下位于张家口市桥西区西坝河33号副1号2号楼103室房屋的价值进行评估鉴定。待评资产位于张家口市桥西区，建筑面积为66.61平方米。纳入评估范围的资产与委托评估时

张家口市桥西区人民法院 拟实施拍卖涉及的房屋建筑物评估项目 资产评估报告正文

张鑫评报字(2020)第128号

张家口鑫正资产评估有限责任公司接受张家口市桥西区人民法院的委托,于2020年6月19日至2020年7月8日,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,对其委托的拟实施拍卖涉及的房屋建筑物,以2020年6月19日为评估基准日进行了评估。委托方对所提供资料的真实性、合法性和完整性负责,我们的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。本公司评估人员对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查等必要的评估程序,现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、评估目的:

对张家口市桥西区人民法院委托的拟实施拍卖涉及的房屋建筑物住宅楼1套进行评估,提供价值参考意见(仅用于确定拍卖底价)。

二、评估对象和评估范围:

根据委托方下达的评估委托书,本次评估的对象是张家口市桥西区人民法院受理的关于中国农业银行股份有限公司张家口分行与被告隋波、张金山借款合同纠纷一案,需对被执行人张金山所有的名下位于张家口市桥西区西坝岗33号副1号2号楼103室房屋的价值进行评估鉴定。待评资产位于张家口市桥西区,建筑面积为66.61平方米。纳入评估范围的资产与委托评估时

确定的资产范围一致。

三、价值类型及其定义：

此次评估的价值类型为市场价值，所谓市场价值是指资产在评估基准日公开市场上最佳使用或最有可能使用条件下，资产可能实现的交换价值的估计值。

四、评估基准日：

本项目资产评估基准日是2020年6月19日，以现场勘察日为评估基准日。

评估基准日与业务约定书约定的评估基准日一致。评估基准日是本着尽可能与评估目的的实现日接近的原则，根据委托方资产清查日期由评估机构和委托方协商确立。所评资产的状况均以基准日的现状为准，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、评估依据：

（一）行为依据：

张家口市桥西区人民法院下达的评估委托书[（2020）冀0703委评7号]。

（二）法律依据：

对本项目评估，主要适用以下法令和部门规章：

1. 《中华人民共和国评估法》（中华人民共和国主席令 第四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大

会常务委员会第六次会议修订);

4. 《国有资产评估管理办法》(国务院1991年91号令);
5. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号);
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部2001年12月31日发布第14号令);
7. 《关于转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国务院办公厅,国办发〔2001〕102号);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院2003年第378号令);
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委12号令,2005年8月25日);
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
11. 第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日);
12. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据:

1. 《资产评估基本准则》(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——不动产》（中评协【2017】38号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42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. 中国注册会计师协会关于印发《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（2003年1月28日会协[2003]18号）。

（四）权属依据

1. 张家口市桥西区人民法院下达的评估委托书[（2020）冀0703委评7号]；
2. 房屋产权证明；
3. 张家口市桥西区人民法院通知书；
4. 其他相关资料。

（五）取价依据：

1. 北京科学出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及其他价格信息；
2. 本公司评估人员市场调查和询价搜集的有关价格资料。

六、评估方法：

根据本次评估目的和与之相匹配的价值类型，我们依据国家有关《资产评估准则》的有关规定，本次评估所选择并使用的评估方法是市场法。

本次评估的涉案资产是张家口市桥西区人民法院受理的关于中国农业

银行股份有限公司张家口分行与被告隋波、张金山借款合同纠纷一案，需对被执行人张金山所有的名下位于张家口市桥西区西坝岗 33 号副 1 号 2 号楼 103 室房屋的价值进行评估鉴定。

评估人员会同法院工作人员及当事人深入现场勘查，涉案房产位于张家口市桥西区，混合结构，建筑面积为 66.61 平方米。因该涉案房屋中无人，无法进入涉案房中进行实地勘查。故本次评估参照同小区同户型结构楼房，并考虑可达到居住条件的装修情况进行评估。

经评估人员现场勘查后，根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，经市场调查，咨询访问，查找相关资料，根据该住宅楼或周边成交的房屋建筑物市场销售价格、中介售房处销售价格及网上售房信息等，测算此类型房屋建筑物，对交易情况、交易时间、交易区域、个别情况等进行了因素调整，并考虑急于变现的因素后，综合确定该涉案房屋建筑物评估价值。

七、评估程序实施过程和情况：

1. 评估时间：自 2020 年 6 月 19 日至 2020 年 7 月 8 日。

2. 评估步骤：

(1) 根据委托方下达的委托书委托鉴定内容，明确评估目的、评估范围、评估对象，依据委托方下达的委托书日期确定评估基准日；

(2) 接受委托后制定评估计划书，请贵处告知双方当事人及主办人对评估工作予以协助，并提交评估所需相关资料；

(3) 制定评估工作方案、组织专业评估人员、安排工作时间进度等；

(4) 根据收集的相关评估资料，会同委托方有关人员深入现场，按操作规范的要求对委估资产进行核实资产与验证资料，并进行勘察、拍照和取证；

(5) 确定适宜的评估方法、收集市场信息，对委估资产进行评定估算、汇总整理评估结果、分析评估结论、撰写评估报告及评估说明，经内部三级审核后出具正式评估报告书。

八、评估假设：

由于资产占有方所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

(一) 一般假设

1. 资产持续使用假设：假定被评估的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原地继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 交易假设

交易假设是假定所拥有待评估资产已经处在交易的过程中，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。

3. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(二) 特殊假设

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

5. 无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

九、评估结论：

经过实施上述评估程序，委估涉案资产在评估基准日的评估值为RMB：451,436.00 元。

（详细情况请见资产评估明细表）

十、特别事项：

（一）产权瑕疵

无。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据张家口市桥西区人民法院的下达的委托书，确定纳入评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、其他法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

1. 本评估报告一式肆份，由本公司法定代表人及两名资产评估师签字盖章并加盖本公司公章后方具有法律效力，复印件无效；
2. 本次评估涉案资产房屋建筑物的价值为房地合一的价值，仅用于确定拍卖底价所用；
3. 本次评估因涉案房中无人，无法进入涉案房屋内实地勘查，本次评估参照同小区同户型结构楼房，并考虑可达到居住条件的装修情况进行评估；
4. 评估报告提交后，当事人如有异议，可在 15 天之内书面向委托方提出。

（四）披露的重要事项

1. 本资产评估报告载明评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供服务；
2. 评估人员会同法院工作人员及当事人进行现场调查，在现场调查过程中被执行人未到现场，评估无法进入涉案房中实地勘察、拍照、取证；
3. 本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。
4. 资产评估报告使用人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。

（五）其他需要说明的重要事项

1. 勘察说明

在现场勘察中，被执行人未到现场。评估师在假定委托方提供的有关资料是真实有效的前提下，在未借助任何仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

2. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本次评估结果是本次评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十一、评估报告使用限制说明：

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

（二）未征得委托方同意，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。

（三）本评估结论是在以2020年6月19日为评估基准日时，对张家口市桥西区人民法院委托的涉案资产房屋建筑物价值的客观公允反映。若发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（四）本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2020年6月19日起至2021年6月18日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十二、评估报告日：

本评估报告提交委托方的时间为： 2020年7月8日。

(一)、评估对象涉及的资产清单或资产汇总表：

1、资产评估明细表。

(二)、评估对象涉及的主要权属证明资料：

1、张家口市桥西区人民法院评估委托书复印件【(2020)冀0703
委评12号】；

2、房屋产权证明复印件；

3、张家口市桥西区人民法院通知书复印件。

(三)、委托方和相关当事方的承诺函。

评估机构负责人



(四)、评估机构及评估师资质、资格证明文件：

资产评估师：



2、资产评估师

3、资产评估机构资格证书复印件；

(五)、实地现场勘察图片。

张家口鑫正资产评估有限责任公司

二〇二〇年七月八日



附 件

(一)、评估对象涉及的资产清单或资产汇总表:

1、资产评估明细表。

(二)、评估对象涉及的主要权属证明资料:

1、张家口市桥西区人民法院评估委托书复印件 【(2020)冀 0703 委评 12 号】;

2、房屋产权证明复印件;

3、张家口市桥西区人民法院通知书复印件。

(三)、委托方和相关当事方的承诺函:

1、资产评估师及资产评估机构承诺函。

(四)、评估机构及签字资产评估师资质、资格证明文件:

1、资产评估机构营业执照复印件;

2、资产评估师执业资格证书登记卡复印件。

3、资产评估机构资格证书复印件;

(五)、实地现场勘察图片。

