

扎鲁特旗人民法院拟拍卖秦晓辉房产及院落

# 资产评估报告书

通辽金诺评报字（2020）第 48 号

（共一册，第一册）

通辽金诺资产评估事务所（普通合伙）

二〇二〇年八月二十一日

## 目 录

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 资产评估师声明.....                     | 1  |
| 资产评估报告书摘要.....                   | 2  |
| 一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者..... | 4  |
| 二、评估目的.....                      | 4  |
| 三、评估对象和评估范围.....                 | 4  |
| 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.....                      | 7  |
| 八、评估程序实施过程和情况.....               | 9  |
| 九、评估假设.....                      | 10 |
| 十、评估结论.....                      | 11 |
| 十一、特别事项说明.....                   | 11 |
| 十二、评估报告使用限制说明.....               | 11 |
| 十三、评估报告日.....                    | 12 |
| 评估明细表                            |    |
| 附件                               |    |

## 资产评估师声明

(一) 就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

(二) 资产评估师在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。

(三) 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正的原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

(四) 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及市场变化情况合理确定评估使用期限。

(五) 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评估经验；除已在评估报告中披露的运用评估机构和专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家工作结果。

(六) 资产评估师及其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘察。资产评估师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，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

(七) 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象进行价值估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(八) 遵守相关法律、法规和资产，对评估对象价值进行估算并发表专业意见是评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。评估准则评估对象涉及的资产、负债清单有委托人、产权持有单位（或者被评估单位）申报并经其签章确认；

(九) 资产评估师对评估对象的法律权属情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) 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师和所在评估机构无关；

(十一) 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。

## 扎鲁特旗人民法院拟拍卖秦晓辉房产及院落 资产评估报告书摘要

通辽金诺评报字（2020）第 48 号

通辽金诺资产评估事务所（普通合伙）接受扎鲁特旗人民法院的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和政策，遵循客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的评估方法，对秦晓辉房产及院落进行了评估。

本次评估目的是确定秦晓辉房产及院落在评估基准日的市场价值，作为扎鲁特旗人民法院审理案件涉诉财产的价值参考依据。

本次评估范围：秦晓辉名下位于扎鲁特旗鲁北镇十六居委六小区房产及院落。

根据经济行为，此次评估的价值类型为市场价值。

评估基准日：2020 年 8 月 3 日。

评估方法：市场法、成本法。

经评估，在评估基准日 2020 年 8 月 3 日，扎鲁特旗人民法院委估秦晓辉房产及院落价值为人民币贰拾柒万叁仟陆佰零壹元整（¥273,601.00 元）。

### 特别事项说明：

1、本报告的评估范围由委托人、申请人现场指认并共同确认。上述双方对委估资产及相关资料(包括评估对象的法律权属资料)的真实性、合法性和完整性负责。

2、委估房产所在地块已办理扎国用（2013）第 00053 号土地使用权证，使用权类型：租赁。本报告评估结果已包含该土地使用权价值。

3、委估房产已抵押，抵押权人：扎鲁特旗东润担保公司，登记日期：2013-08-26，他项权证书号：153041301313。截止评估基准日，未见注销。

4、对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托人进行资产评估

委托时，未作特殊说明而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

根据国家有关规定，本评估报告的有效期限为自评估基准日起一年，即至2021年8月2日有效。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告书正文。

通辽金诺资产评估事务所（普通合伙）

资产评估师：

资产评估师：

二〇二〇年八月二十一日

## 扎鲁特旗人民法院拟拍卖秦晓辉房产及院落

# 资产评估报告书

通辽金诺评报字（2020）第 48 号

通辽金诺资产评估事务所（普通合伙）接受扎鲁特旗人民法院的委托，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，对秦晓辉房产及院落进行了评估。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查、市场调查与询证，对委托资产在评估基准日表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及结果报告如下：

### 一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者

本评估项目的委托人为扎鲁特旗人民法院。

产权持有人为秦晓辉。

委托人以外的其他评估报告使用者为扎鲁特旗兴塔小额贷款有限责任公司、秦晓辉。

### 二、评估目的

本次评估目的是确定秦晓辉房产及院落在评估基准日的市场价值，作为扎鲁特旗人民法院审理案件涉诉财产的价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象：秦晓辉房产及院落价值。

评估范围：秦晓辉名下位于扎鲁特旗鲁北镇十六居委六小区的房产及院落。

评估人员现场实地察看情况如下：

扎鲁特旗鲁北镇十六居委六小区秦晓辉名下房产及院落及所占宗地。

（一）正房住宅，产权证号：蒙房权证内蒙古自治区字第 153021302709

号，建筑面积 102.53m<sup>2</sup>，白钢玻璃门进户，室内瓷砖地面，白水泥墙面及顶棚，角钢窗。室内有一眼水井。自供暖。

门厅，方管+玻璃结构，彩钢板顶，35m<sup>2</sup>，红砖平铺地面。

(二) 院内仓房，无产权证，大板房，建筑面积 22.75 m<sup>2</sup>，铁皮门，水泥地面，内外墙抹灰，角钢窗。

(三) 正房后仓房，石棉瓦顶简易结构，20.8m<sup>2</sup>。

(四) 院墙+大门，21.4 延长米。

(五) 院内及大门前硬化地面，水泥硬化约 18m<sup>2</sup>，彩砖平铺约 15m<sup>2</sup>。

(六) 院落，产权证号：扎国用（2013）第 00053 号，用途：城镇住宅，使用权类型：租赁，使用权面积：264m<sup>2</sup>。

纳入本次评估范围的资产与委托评估确定的资产范围一致。

纳入评估范围各评估对象的法律权属资料由委托人和产权持有人提供，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

#### 四、价值类型及其定义

根据经济行为，此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

评估基准日经协商确定为 2020 年 8 月 3 日。本次资产评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、扎鲁特旗人民法院《委托书》（2019）内 0526 执行卷。
- 2、扎鲁特旗人民法院《民事调解书》（2018）内 0526 民初 4242 号。

(二) 主要法律法规

- 1、《中华人民共和国资产评估法》2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令【46】号；

2、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、财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（财资〔2017〕43号）；
- 2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协〔2017〕30号）；
- 3、中评协关于印发《资产评估执业准则—资产评估委托合同》的通知（中评协〔2017〕33号）；
- 4、中评协关于印发修订《资产评估执业准则—资产评估报告》的通知（中评协〔2018〕35号）；
- 5、中评协关于印发修订《资产评估执业准则—资产评估程序》的通知（中评协〔2018〕36号）；
- 6、中评协关于印发修订《资产评估执业准则—资产评估档案》的通知（中评协〔2018〕37号）；
- 7、中评协关于印发《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》的通知（中评协〔2017〕35号）；
- 8、中评协关于印发《资产评估执业准则—不动产》的通知（中评协〔2017〕38号）；
- 9、中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协〔2017〕47号）；
- 10、中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协〔2017〕48号）；
- 11、其他与资产评估有关的准则等。

(三) 资产权属依据

- 1、房产权证复印件。
- 2、土地使用权证明复印件。

(四) 评估取价依据

- 1、内蒙古自治区建设工程计价依据。
- 2、周边二手房市场调研询价。

(五) 其他参考资料

- 1、最新资产评估常用数据与参数手册；
- 2、评估人员现场勘察及调查所得的有关资料；



3、其它有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法概述

资产评估方法是评估师评估资产价值的技术手段，熟知、理解和恰当使用资产评估方法是相互联系的整体，也是合理准确测算在一定评估目的和价值类型下委估资产价值的重要前提。

资产评估是在工程技术、统计、财务等学科技术方法的基础上，按照资产评估自身的运作规律和行业特点形成的一整套方法体系。该体系由多种具体资产评估方法构成，这些具体的评估方法按分析原理和技术思路可以大致归纳为三种基本类型，即市场法、收益法和成本法。

### （二）评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本项目采用评估方法选择理由如下：

#### 1、正房住宅采用市场法进行评估。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法总称。

市场法是根据替代原则，采用比较和类比的思路及其方法判断资产价值的评估技术规程。

秦晓辉名下正房住宅，市场法运用所涉及的经济技术参数的选择有充分的数据资料作为基础和依据，因此采用市场法进行评估。

#### 2、除正房住宅外其他房屋建筑物采用成本法评估。

成本法是指在评估时点，重新建造一个与评估对象相同的企业，或生产能力及获利能力载体所需要的出资额，作为企业或资产价值的评估方法。

成本法是从投入的角度考虑的，它是对每项单项资产采用适合的评估方法评估其价值，然后加总获得。

成本法评估资产的前提条件是被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；被评估资产的预期收益能够支持其重置及其投入价值。

根据委估房屋的具体情况，委估资产为库房，采取房地分估的原则，从成本角度能正确反应出评估资产的客观市场价值，适用成本法进行评估。

成本法的基本公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

重置全价=前期费用+建筑安装成本+其他费用+资金成本

A、建筑安装成本的估测

根据产权所有者房屋建筑物具体情况，在各种结构中选出典型工程，收集典型工程的竣工验收、施工图纸等资料，核实工程量，然后套用定额，计算出土建工程成本，再根据一般工程造价构成比例计算安装工程成本，建筑安装工程成本等于土建工程成本加上安装工程成本。同类结构中其他房屋的建筑安装成本采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建筑安装成本等于典型工程建筑安装成本乘以综合调整系数。

B、前期费用

根据当地政府规定和行业标准，前期费用主要包括勘测设计费、建筑规划费、工程概（预）算编制管理费等，计算基数以建筑安装成本为准。

C、其他费用

其他费用主要包括监理费、质量监督费、建设单位管理费等，计算基数以建筑安装成本为准。

D、资金成本

根据房屋建设规模，原始资料，在正常建设期情况下，且建设期内资金均匀性投入，按照基本建设贷款利率计算。

资金成本=(建筑安装成本+前期费用+其他费用)×建设期×利率×1/2

②综合成新率的确定

采用使用年限成新率和鉴定成新率相结合的方法确定建（构）筑物的综合成新率。现场勘察时按建（构）筑物承重结构、围护结构、装修及水暖电的实际使用、维修、保养状况评定各部分的鉴定分值，得出完好分值，再结合使用年限法确定综合成新率。

A、使用年限成新率的确定

使用年限成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

B、鉴定成新率的确定

首先将影响房屋成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重）、建筑（楼

地面、屋面、内外装修、门窗、顶棚)、水电(水卫、电照)分项,参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定,结合现场勘察实际现状确定各分项评估完好值,再根据权重确定鉴定成新率。

#### C、综合成新率

综合成新率=使用年限成新率×0.4+鉴定成新率×0.6

## 八、评估程序实施过程和情况

通辽金诺资产评估事务所(普通合伙)接受扎鲁特旗人民法院的委托,对秦晓辉房产及院落进行评估,评估基准日经协商定于2020年8月3日。通辽金诺资产评估事务所(普通合伙)于2020年8月2日确定了评估方案,评估工作于2020年8月3日正式开始,2020年8月3日现场工作结束,2020年8月21日出具正式报告。整个评估工作分为四个阶段。

### (一) 评估前期准备

本阶段的主要工作是:根据评估工作需要,向相关当事人布置评估准备工作,并对相关当事人及有关人员进行辅导,填报资产评估申报表。评估人员协助相关当事人进行资产申报工作,同时收集资产评估所需的各种文件资料,制定资产评估工作计划。

### (二) 现场清查核实和评定估算

根据资产评估的有关规定,对评估范围内的资产进行了清查核实,具体步骤如下:

1. 听取相关当事人对待估资产历史和现状的介绍;
2. 根据相关当事人申报的资产内容,评估人员到现场对资产进行勘查、分析,查阅有关技术资料及维修保养记录,了解资产使用者对该项资产使用、情况的反映;
3. 根据资产的实际状况和特点,确定资产的评估方法;
4. 查阅有关资产的产权证明文件、购置合同;
5. 开展市场调研、询价工作;
6. 对产权持有人的资产进行价值测算。

### (三) 资产评估汇总分析

根据各类资产的初步评估结果,进行汇总分析,在确认评估工作中没有发生重复和遗漏的情况下,根据汇总分析情况对资产评估结果进行修改、校

对与必要的调整和完善。经审核后形成正式评估报告。

#### (四) 提交报告

### 九、评估假设

#### (一) 评估基本假设

1、国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2、国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

3、不考虑通货膨胀对相关资产价值的影响；

4、假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

**评估结论不应当被认为是评估对象可实现的交易价格。**

5、假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

#### (二) 关于评估对象的假设

假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

#### (三) 评估限制条件

1、评估报告中所依据的由委托人提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性由委托人或产权持有人负责。评估人员未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、评估人员已对评估对象所涉及房屋建筑物等有形资产从其可见实体进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态等组织专项技术检测。

3、除本报告有特别说明外，评估人员未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

4、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有洪水、干

旱、地震、战争等不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

5、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

## 十、评估结论

经评估，在评估基准日 2020 年 8 月 3 日，扎鲁特旗人民法院委估秦晓辉房产及院落价值为人民币贰拾柒万叁仟陆佰零壹元整(¥273,601.00 元)。

## 十一、特别事项说明

1、本报告的评估范围由委托人、申请人现场指认并共同确认。上述双方对委估资产及相关资料(包括评估对象的法律权属资料)的真实性、合法性和完整性负责。

2、委估房产所在地块已办理扎国用(2013)第 00053 号土地使用权证，使用权类型：租赁。本报告评估结果已包含该土地使用权价值。

3、委估房产已抵押，抵押权人：扎鲁特旗东润担保公司，登记日期：2013-08-26，他项权证书号：153041301313。截止评估基准日，未见注销。

4、对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托人进行资产评估委托时，未作特殊说明而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构及资产评估师不承担责任。

本评估报告使用者应注意特别事项说明对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

本次评估的结果是反映评估对象在本次评估目的要求下，根据客观环境确定的市场价值，评估工作中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事项以及特殊的交易方可能追加的付出价格等对评估值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及自然力和其他不可抗拒力对资产价格的影响。

响；本报告未考虑评估基准日后利率的变化对资产评估结果的影响。

当前述各条件以及评估中遵循的持续经营原则等情况发生变化时，评估结果一般将失效。

本评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。

根据国家有关规定，本评估报告的有效期限为自评估基准日起一年，即至2021年8月2日有效。

本报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经委托人许可，本公司承诺不向他人提供或公开本报告的全部或部分内容。

### 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为2020年8月21日。

通辽金诺资产评估事务所（普通合伙）

资产评估师：

资产评估师：

二〇二〇年八月二十一日

## 附件

- 1、房屋、土地产权证明复印件；
- 2、资产评估机构营业执照复印件；
- 3、内蒙古自治区人民法院对外委托司法鉴定入册机构证书复印件；
- 4、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。