**商都县人民法院**

**处置武素琴位于商都县三大顷乡房屋**

**资产评估报告**

乌国评报字（2022）第9号

乌兰察布国诚资产评估事务所接受商都县人民法院的委托，根据国家资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对申请人商都县农村信用合作联社与被申请人商都县武素琴、王桂枝借款合同纠纷一案所涉及的资产进行了评估。在评估过程中，本所评估人员对委托评估的资产实施了实物查勘、市场调查与询证等必要的评估程序，并对被评估资产的价值做出了公允的反映。现将评估情况及结果报告如下：

一、委托人及其他报告使用者

1、委托人：商都县人民法院。

2、其他报告使用者：与本次案件有关的当事人。

二、评估目的：为法院审理案件提供价值参考依据。

三、评估基准日

1、根据我所与委托人的约定，本次资产评估的基准日期确定为2022年3月15日，所采用的价值标准均为评估基准日有效的价值标准。  
 2、确定该基准日主要是本所根据委托人的要求及有关工作的安排，为保证评估结果的时效性，并与评估目的实现尽可能的接近。

1. 评估范围和资产概况

房屋位于内蒙古自治区乌兰察布市商都县七台镇三大顷乡三虎地行政村南，①建筑面积为522平方米；结构：砖混结构；建成日期：2009年；双层钢窗、室内净高约4.2米，毛坯房；产权证号：蒙村房权证二OO九蒙J商2009049号；②建筑面积180平方米房屋；结构：砖:木结构；建成日期：2008年；室内净高约3米，普通装修。房屋所有权人：武素琴；产权证号：蒙村房权证二OO八蒙J商2008015号。

1. 评估原则

根据国家评估的有关法规，结合本次评估目的，在评估过程中，严格遵循独立、客观、公正、科学的原则。

1. 价值类型和定义

根据本次评估目的，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。

七、评估依据

（一）经济行为依据：商都县人民法院鉴定委托书。

（二）法律法规依据：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

2、《中华人民共和国资产评估法》；

3、《中华人民共和国民法典》；

4、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015）。

（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——资产评估报告》；

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》；

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——资产评估档案》；

7、《资产评估执业准则——不动产》；

8、资产评估专家指引第10号-在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序。

(四)产权依据：蒙村房权证二OO九蒙J商2009049号、蒙村房权证二OO八蒙J商2008015号村镇产权证。

(五）取价依据：

1、评估人员现场勘察、记录及搜集的有关资料；

2、有关市场调查、询价及其它参考资料。

八、评估程序实施过程和情况

评估时间从2022年3月15日至2022年3月23日，严格遵循独立、客观、公正的工作原则，实施以下必要的评估程序：

1. 接受项目委托： 我所接受委托，根据委托人具体经济行为的需要，与委托人协商确定了评估目的、评估范围和对象，选定了基准日，拟定了评估工作计划。

（二）资产清查：根据本项目的具体情况，我所组织了专业评估人员指导被评估单位清查资产、收集准备资料。在被评估单位资产清查的基础上，评估人员到现场进行勘察取证、检查核实资产、验证有关资料、并补充搜集相关资料。

（三）评定估算：完成资产清查工作后，将收集到的有关数据和市场信息

进行筛选、分类、整理和分析，对不同的评估对象分别选择适宜的评估方法，进行具体的评定估算。

（四）评估汇总及提交报告：汇总评估结果，分析得出评估结论，撰写资产评估报告和评估说明；同时逐级进行内部审核，检查评估结果的合理性、准确性、工作底稿的完整性，最后提交资产评估报告。

九、评估方法

房屋建筑物根据评估对象的特点，评估目的，房地产市场状况及对所搜集资料分析，无同类资产交易案例，且无租金收入资料，故本次评估采用成本法进行评估确定最终评估结果。

成本法具体评估思路为：成本法的基本原理是：以评估时点的重新建造成本为基础，通过查阅《内蒙古自治区建设工程消耗量定额及基础价格》、施工前期工程费用支出规定等依据计算或按不同结构建筑物重新购置平均单价确定重置价值，然后按建筑物建成年代、新旧程度、功能损耗等，在现场勘察各部位实际技术状态的基础上，结合使用年限法，确定成新率，得到建筑物现值的方法。

公式为：建筑物的价值=重置成本×成新率

十、评估假设

本报告所称“评估价值”是以委托评估资产公开市场假设，仅为本报告书所列明的目的而提出的市场价值意见。

十一、评估结论

在实施了上述评估程序和方法后，用于本报告所列之目的于2022年3月15日的所表现市场价值702,630.00元，大写人民币柒拾万零贰仟陆佰叁拾元整。（详见资产评估明细表）

十二、特别事项说明：

1、委托人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；委托人对其提供的文件资料的真实性承担法律责任，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。  
 2、我们执行本项目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，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内。提供评估对象法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托人的责任，我们的责任仅限于对评估对象的法律权给予以必要的查验。本评估报告不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，也不具有对评估对象法律权属提供保证的能力。

3、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房产价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也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。

4、本次资产评估项目参加人员与委托人不存在利益相关的问题,对委托人和当事方无任何偏见。

5、在清查核实过程中，对于敷设于地下的管道沟槽、排水沟渠和其它地下隐蔽工程，因受其特点的限制，无法进行直接勘察、核实，本所评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。

6、本评估报告是本评估机构出具的，受本机构参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

7、委托人如发现报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差，请委托人通知本所进行更正，否则报告误差部分及受影响部分无效。

报告使用者应注意以上特别事项对评估结论的影响。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。合理理解并恰当使用评估报告，评估机构和资产评估师不承担相关当事人决策的责任。

十三、评估报告使用限制说明  
 1、评估报告只能用于法院审理案件时使用，用于其他目的无效。  
 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。  
 3、未经我所同意，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人另有约定的除外。

4、资产评估报告结论有效使用期限为一年，即从2022年3月15日至2023年3月14日止的期限内有效。

5、当事人或者其他利害关系人对本报告结果有异议的，可以在收到报告后五日内以书面形式向受理案件的人民法院提出，委托人在收到异议之日起三日内以书面形式送达我所，逾期则视同认可评估报告结果。

十四、本报告提出日期：2022年3月23日。

资产评估师：

资产评估师：

乌兰察布国诚资产评估事务所

二O二二年三月二十三日