

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

沂南县人民法院拟财产处置涉及的位
于界湖街道新城三村二组青年楼1号楼
西单元六楼东、西两户阁楼价值

资产评估报告

临昊都评报字[2022]第033号

(共1册 第1册)

临沂昊都资产评估事务所

二〇二二年六月十四日

目 录

第一部分（声明、摘要、正文及附件）

声 明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	6
一、 委托人、产权持有人和其他报告使用人概况	6
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	9
八、 评估程序实施过程和情况	9
九、 评估假设	10
十、 评估结论	12
十一、 特别事项说明	12
十二、 资产评估报告使用限制说明	13
十三、 资产评估报告日	14
十四、 其他事项说明	14
十五、 签名盖章	14
资产评估报告附件	14

声 明

1、本资产评估报告是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的。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3、本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。

4、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当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其评估对象可实现价格的保证。

5、评估对象及其所涉及资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

委托人、产权持有人和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

6、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

7、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

8、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制。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。

9、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

10、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。

沂南县人民法院拟财产处置涉及的位于界湖街道新城三村二组青年楼1号楼西单元六楼东、西两户阁楼价值资产评估报告

摘要

临昊都评报字[2022]第033号

临沂昊都资产评估事务所接受沂南县人民法院委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对沂南县人民法院拟财产处置涉及的位于界湖街道新城三村二组青年楼1号楼西单元六楼东、西两户阁楼在评估基准日2022年06月02日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

本次评估目的是公允的反映委托人委托评估的位于界湖街道新城三村二组青年楼1号楼西单元六楼东、西两户阁楼在评估基准日的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、评估对象及评估范围

纳入本次评估范围的评估对象是沂南县人民法院委托评估的位于界湖街道新城三村二组青年楼1号楼西单元六楼东、西两户阁楼（均不含储藏室）价值。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2022年06月02日。

五、评估方法

本次评估选用的方法为市场法和收益法。

七、评估结论及其使用有效期

经市场法评估，沂南县人民法院委托评估的位于界湖街道新城三村二组青年楼1号楼西单元六楼东、西两户阁楼评估值为178,000.00元（大写人民币：壹拾柒万捌仟元整），其中，东户阁楼的评估值为88,000.00元；西户阁楼评估值为90,000.00元。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2022年06月02日起至2023年06月01日止。国家法律、行政法规另有规定的除外。

八、特别事项说明

1、委托人及相关当事人未提供待估阁楼的产权权属证明，本次评估仅对待估阁楼的价值提供参考依据，不对法律权属发表意见。

2、委托人及相关当事人未提供待评资产的未决事项及法律纠纷等资料。

3、本评估结果是依据本次评估目的及假设前提而得出的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等因素对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当未来经济环境和以上前提条件与假设发生较大变化时，评估结果一般会失效。

4、本评估结论对报告使用人可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在委托人和涉诉当事人进行资产评估时未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

5、本次评估结论是基于本次评估目的和评估基准日完全产权下的市场价值，不能被视为实际成交价格的保证，当实际交易实现时所涉及的交易税费等事项，应按照当地有关税费及相关规定进行办理，我们仅向委托人对待估资产提供价值参考，不对与交易相关的其他因素及产权归属发表意见。

6、上述评估结论受评估人员的执业水平和能力的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当完整阅读资产评估报告正文。

沂南县人民法院拟财产处置涉及的位于界湖街道新城三村二组青年楼1号楼西单元六楼东、西两户阁楼价值资产评估报告

临昊都评报字[2022]第033号

沂南县人民法院：

临沂昊都资产评估事务所接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用恰当的评估方法，按照必要的评估程序，对沂南县人民法院拟财产处置涉及的位于界湖街道新城三村二组青年楼1号楼西单元六楼东、西两户阁楼在评估基准日2022年06月02日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有人和其他报告使用人概况

(一) 委托人为沂南县人民法院。

(二) 申请人为苗纪廷。

被执行人为沂南县界湖街道新城三村二组。

沂南县人民法院在执行苗纪廷与沂南县界湖街道新城三村村民委员会其他案由一案，需要对沂南县界湖街道新城三村二组的社区青年楼1号楼西单元六楼东、西两户阁楼进行评估。

(三) 本评估报告使用人除委托人及涉诉相关当事人外，其他可能的评估报告使用人包括：国家法律、法规规定的其他报告使用人。

二、 评估目的

本次评估目的是公允的反映沂南县界湖街道新城三村二组青年楼1号楼西单元六楼东、西两户阁楼评估基准日的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

纳入本次评估范围的评估对象是沂南县人民法院委托评估的位于界湖街道新城三村二组青年楼1号楼西单元六楼东、西两户阁楼价值。

（二）评估范围

委托人委托评估的评估范围具体为：沂南县界湖街道新城三村二组青年楼1号楼西单元六楼东户阁楼（不包括储藏室）和沂南县界湖街道新城三村二组青年楼1号楼西单元六楼西户阁楼（不包括储藏室）。

评估对象基本情况：

1、区位状况：界湖街道新城三村二组社区青年楼1号楼西单元六楼东、西两户阁楼位于沂南县澳柯玛大道东首路北，舜天阳光高第斜对面，临近沂南经济开发区，工业园内有大量外来劳动人口，住房需求大，毗邻主干道，对外通达度和便捷度较高。

2、实体状况：待估房屋用途为住宅，砖混结构，总层数为地上7层，第一层为储藏室，楼梯一梯两户，无电梯，所在楼层为顶层6楼东、西户。经评估人员现场实地勘查，评估对象外墙墙体平直，地基平稳，为完好房。

由于评估人员同相关当事人现场调查时，无法确定委估储藏室的位置、房间号及面积等，故储藏室未进行评估。除了储藏室外，纳入评估范围的资产与委托人委托待评的资产范围一致。

四、 价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值类型。市场价格以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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06月02日。

该基准日是评估人员与委托人及相关当事人现场勘查日。

根据委托人提供的资料及本次评估的评估目的，为保证评估结果有效的服务于评估目的，评估中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

（1）委托人于2022年05月26日出具的（2022）鲁1321执恢264号《委托书》。

（二）法律法规依据

（1）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人大常委会第二十一次会议于2016年7月2日通过）；

（2）国务院1991年91号令《国有资产评估管理办法》；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（4）《中华人民共和国土地管理法》；

（5）《中华人民共和国民法典》；

（6）最高人民法院《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》；

（7）《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，2008）；

（8）《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36号）；

（9）《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

（10）《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令86号，2017年；财政部令2019年97号修订）；

（11）《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；

（12）《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

（13）其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
13. 《资产评估执业准则—资产评估方法》【中评协（2019）35号】；
14. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》【中评协（2019）14号】；
15. 《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》（中评协【2020】6号）。

（四） 取价依据

- （1）评估机构收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料以及有关参数资料；
- （2）委托人提供的相关材料及评估人员市场询价记录、查询记录等相关资料；
- （3）评估人员收集的其他相关评估资料。

（五） 权属依据

委托人及相关当事人为提供待评资产的产权权属资料。

七、 评估方法

本次评估采用了市场法及收益法。

市场法，是指利用市场上相同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的总称。应用市场法的基本前提为：要有一个活跃的公开市场；公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

收益法，是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。应用收益法的基本前提为：被评估资产的未来预期收益可以预测并

可以用货币衡量；资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；被评估资产预期获利年限可以预测。

纳入本次评估范围内的楼房为住宅用房，根据市场调查，其所处地区居民住房、租房交易活跃，容易调查取得交易案例，同时委估房地产未来预期收益可以合理预测，预期收益所承担的风险及获利年限等也可以预测。综合评估对象、评估目的、价值类型及资料收集情况等相关资料，本次评估采用了市场法及收益法两种方法进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步评估结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性后，确定采用市场法评估结果作为本次最终评估结论。

八、 评估程序实施过程和情况

本所接受评估委托后，选派评估人员，组成评估项目小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人及相关当事人等评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）编制评估计划

根据本评估项目的特点，评估时重点考虑评估目的、评估对象状况，评估业务风险、评估项目的复杂程度，评估对象的性质、特点，相关资料收集情况，编制合理的评估计划，并根据执行评估业务过程中的具体情况及时修改、补充评估计划。

（三）进行评估现场调查

根据评估业务的具体情况，评估人员同委托人及相关当事人于2022年06月02日对委估资产进行必要的勘查、拍照，并由相关当事人签字确认。

（四）收集整理评估资料

收集与评估业务有关的评估对象资料及其他评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（五）评定估算形成结论

恰当选择评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数据、质量和

选取的合理性等进行综合分析。与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通，形成最终评估结论。

（六）编制和出具评估报告

在执行必要的评估程序、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则要求编制评估报告，经内部审核后，以恰当的方式向委托人提交评估报告。

九、 评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设评估对象及其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。

3、持续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

（二）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象的购置、取得均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清；且未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权及其他优先受偿权等对评估结论的影响。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象可以正常使用且无影响其持续使用的重大质量问题。

（三）限制性假设

1、委估资产产权清晰、无争议，不存在抵押、担保等未决事项及法律纠纷等不确定因素。

2、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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、有关政策性征收费用等不发生重大变化。

- 4、本次评估假设委托人及相关当事人提供的资料真实、合法、完整。
- 5、假设评估对象市场环境条件无重大变化。
- 6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、 评估结论

经市场法评估，沂南县人民法院委托评估的位于界湖街道新城三村二组青年楼1号楼西单元六楼东、西两户阁楼的评估值为178,000.00元（大写人民币：壹拾柒万捌仟元整），其中，东户阁楼的评估值为88,000.00元；西户阁楼评估值为90,000.00元。

序号	资产名称	评估价值	备注
1	沂南县界湖街道新城三村二组青年楼1号楼西单元六楼东户阁楼	88,000.00	
2	沂南县界湖街道新城三村二组青年楼1号楼西单元六楼西户阁楼	90,000.00	
合计		178,000.00	

十一、 特别事项说明

1、委托人及相关当事人未提供待估阁楼的产权权属证明，本次评估仅对待估阁楼的价值提供参考依据，不对法律权属发表意见。

2、委托人及涉诉当事人未提供待评资产的未决事项及法律纠纷等资料。

3、本次评估结论是基于本次评估目的和评估基准日完全产权下的市场价值，不能被视为实际成交价格的保证，当实际交易实现时所涉及的交易税费等事项，应按照当地有关税费及相关规定进行办理，我们仅向委托人对待估资产提供价值参考，不对与交易相关的其他因素及产权归属发表意见。

4、相关当事人若存在可能影响资产评估值的其他事项，未做特殊说明需评估人员根据专业经验并履行评估程序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、资产评估师和其他资产评估专业人员提醒评估报告使用人注意，对评估活动中使用的有关文件、证明和资料进行核查和验证在很大程度上需要资产评估当事人的配合，也需要社会各相关部门的协助。执行本次评估业务的资产评估师和其他资产评估专业人员根据本次评估需要核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素，对上述资料的真实性、合法性、完整性已选择了我们认为适当的形式进行了核查验证。资产评估师和其他资产评估专业人员不对这些资料的真实性、合法性、完整性做出保证。

6、本评估结论为基于本次评估目的和评估基准日完全产权下的市场价值，未考虑当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项，也未考虑委估资产尚未支付的相关负债及可能承担的抵押、担保事宜对评估结论的影响。

7、本评估结论未考虑评估费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

8、上述评估结论受评估人员的执业水平和能力的影响。

9、其他事项说明

本评估结论是在上述评估假设及委托人、相关当事人提供的资料不存在瑕疵的基础上成立的，否则，将影响本评估结论的正确性。

请报告使用人注意特别事项可能对评估结论的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

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师不承担责任。

3、除委托人、司法鉴定委托书中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、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当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。

5、未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6、本资产评估报告对截止报告日涉及本评估项目的相关事项，已经知晓的均进行了披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7、资产评估报告的使用有效期：2022年06月02日-2023年06月01日。

8、本资产评估报告共一式6份，其中1份存档，复印无效。

9、当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当根据政策调整情况进行补充评估。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为2022年6月14日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

十四、 其他事项说明

如对本资产评估报告有异议，请于报告收到之日起五日内向沂南县人民法院或我单位提出。

十五、 签名盖章

资产评估机构：临沂昊都资产评估事务所

资产评估师：



资产评估师

