

本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的资产评估报告

内蒙古通辽市开鲁县人民法院拟处置涉及的冉春武、奈曼旗
秦正房地产开发责任有限公司所有的位于开鲁县
东来镇东锦华府小区 25 套房屋

资 产 评 估 报 告

通源评报字（2022）第 41 号

通辽市方源资产评估事务所（普通合伙）

2022 年 5 月 31 日

目 录

声 明.....	1
报告摘要.....	3
一、前言.....	5
二、委托方及资产占有方.....	5
三、评估目的.....	5
四、评估范围和对象.....	5
五、价值类型及其定义.....	6
六、评估基准日.....	6
七、评估依据.....	6
八、评估方法.....	7
九、评估过程.....	9
十、评估假设和限制条件.....	11
十一、评估结论.....	12
十二、特别事项说明.....	13
十三、评估报告使用限制说明.....	14
十四、评估报告提交日期.....	15
十五、资产评估师签字盖章、评估机构盖章.....	15
附件.....	16

声 明

通辽市方源资产评估事务所接受内蒙古通辽市开鲁县人民法院的委托，资产评估师根据资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下价值发表的由通辽市方源资产评估事务所出具的书面专业意见，并作如下声明：

1、资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和评估胜任能力；

2、评估机构和资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方也没有利益冲突；

3、在资产评估师认知的最大能力范围内，评估报告中陈述的事项是客观的、完整的和真实的；评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立；

4、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；

5、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

6、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和市场变化情况合理确定评估报告使用期限；

7、本资产评估机构及资产评估专业人员提示的资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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；

8、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任；

9、本资产评估报告使用人包括委托人、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。除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

内蒙古通辽市开鲁县人民法院拟处置涉及的冉春武、奈曼旗
秦正房地产开发责任有限公司所有的位于开鲁县
东来镇东锦华府小区 25 套房屋

评 估 报 告 摘 要

通源评报字（2022）第 41 号

通辽市方源资产评估事务所接受内蒙古通辽市开鲁县人民法院的委托，中国资产评估师依据国家相关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对冉春武、奈曼旗秦正房地产开发责任有限公司所有的位于开鲁县东来镇东锦华府小区 25 套房屋进行了评估。

一、评估目的：

为内蒙古通辽市开鲁县人民法院拟处置冉春武、奈曼旗秦正房地产开发责任有限公司所有的位于开鲁县东来镇东锦华府小区 25 套房屋处置参考价提供服务。

二、评估方法：成本法和市场法。

三、评估对象和评估范围：

根据《内蒙古通辽市开鲁县人民法院委托书》文件载明评估对象为：冉春武、奈曼旗秦正房地产开发责任有限公司所有的位于开鲁县东来镇东锦华府小区 25 套房屋。

根据委托方提供的资料信息及评估工作人员现场勘查，确定本次的评估范围。

四、评估基准日：2022 年 3 月 22 日。

经与委托方沟通，确定 2022 年 3 月 22 日为评估基准日。

五、价值类型及其定义：

价值类型指同一资产相对于不同所有（持有）人、不同目的和不同市场条件而言可能具有不同的价值，每一种价值都有不同的内涵。此次评估所选取的评估值类型是市场价值，该价值是评估基准日内在符合市场价值定义的前提下，市场上能够合理形成的最可能价格。

六、评估结论：

内蒙古通辽市开鲁县人民法院拟处置涉及的冉春武、奈曼旗秦正房地产开发责任有限公司所有的位于开鲁县东来镇东锦华府小区 25 套房屋评估值为（人民币）大写：叁佰肆拾肆万壹仟伍佰玖拾肆元整；¥3,441,594.00 元整（详见评估明细表）。

本报告仅为委托方为本报告所列目的以及报送有关主管机关审查而作。评估报告使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情况外，评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

以上内容均摘自资产评估报告书，欲了解本评估报告项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

内蒙古通辽市开鲁县人民法院拟处置涉及的冉春武、奈曼旗
秦正房地产开发责任有限公司所有的位于开鲁县

东来镇东锦华府小区 25 套房屋

资 产 评 估 报 告

通源评报字（2022）第 41 号

一、前言

通辽市方源资产评估事务所接受内蒙古通辽市开鲁县人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，遵循独立、客观、公正、科学的评估原则，按照公认的资产评估方法，对冉春武、奈曼旗秦正房地产开发责任有限公司所有的位于开鲁县东来镇东锦华府小区 25 套房屋进行评估。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查勘、市场调查与询证，对委托评估资产在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、资产占有方

委托方为内蒙古通辽市开鲁县人民法院；

资产占有方为冉春武、奈曼旗秦正房地产开发责任有限公司。

三、评估目的

为内蒙古通辽市开鲁县人民法院确定冉春武、奈曼旗秦正房地产开发责任有限公司所有的位于开鲁县东来镇东锦华府小区 25 套房屋处置参考价提供服务。

四、评估范围和对象

根据《评估委托书》文件载明评估对象为：冉春武、奈曼旗秦正房地产开发责任有限公司所有的位于开鲁县东来镇东锦华府小区 25 套房屋。

序号	建筑物名称	装修情况	户型结构	结构	建成年月	朝向	计量单位	核实数量
1	2号楼1单元201室	毛坯	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	81.51
2	2号楼1单元301室	毛坯	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	81.51
3	2号楼1单元401室	毛坯	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	81.51
4	2号楼1单元601室	毛坯	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	81.51
5	2号楼1单元602室	毛坯	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	81.51
6	2号楼2单元601室	毛坯	三室一厅	砖混	2012年	南	m ²	110.30
7	2号楼2单元602室	毛坯	三室一厅	砖混	2012年	南	m ²	110.30
8	2号楼3单元401室	毛坯	三室一厅	砖混	2012年	南	m ²	110.30
9	2号楼3单元402室	毛坯	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	70.60
10	2号楼3单元502室	毛坯	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	70.60
11	2号楼3单元601室	毛坯	三室一厅	砖混	2012年	南	m ²	110.30
12	2号楼3单元602室	毛坯	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	70.60
13	3号楼1单元501室	毛坯	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	97.54
14	3号楼1单元601室	毛坯	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	97.54
15	3号楼1单元602室	毛坯	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	99.12
16	3号楼2单元501室	毛坯	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	97.54
17	3号楼2单元601室	毛坯	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	97.54
18	3号楼2单元602室	毛坯	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	97.54
19	3号楼3单元601室	毛坯	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	97.54
20	3号楼3单元602室	毛坯	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	99.12
21	4号楼3单元502室	毛坯	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	78.53
22	2号楼3单元101室	精装	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	110.30
23	2号楼3单元302室	精装	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	70.60
24	3号楼1单元401室	精装	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	97.54
25	3号楼3单元102室	精装	两室一厅	砖混	2012年	南	m ²	99.12

注：序号 22-25 房屋已装修，装修价值详见评估明细表附表。

五、价值类型及其定义

价值类型指同一资产相对于不同所有（持有）人、不同目的和不同市场条件而言可能具有不同的价值，每一种价值都有不同的内涵。此次评估所选取的评估值类型是市场价值，该价值是评估基准日内在

符合市场价值定义的前提下，市场上能够合理形成的最可能价格。

六、评估基准日

经与委托方沟通，选择现场勘察日 2022 年 3 月 22 日为评估基准日。本次评估中采用的价格是评估基准日的价格标准，反映的是委托评估资产在评估基准日的公允市场价值。

七、评估依据

（一）经济行为依据

内蒙古通辽市开鲁县人民法院移交的《内蒙古通辽市开鲁县人民法院委托书》文件。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《城市房地产管理法》；
- 3、其它有关法律、法规。

（三）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——不动产》；
- 6、《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》；

8、《资产评估机构业务质量控制指南》。

（四）产权依据

委托方提供的《内蒙古通辽市开鲁县人民法院委托书》等文件复印件。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 2、评估人员现场勘察所获得的信息和资料；
- 3、本所评估人员市场询价、市场调查及收集的有关资料。

八、评估方法

根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—不动产》结合评估目的、评估对象的特点，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。该体系有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、成本法和收益法。

（一）评估方法的定义

1、市场法就是指与估价时点近期有过交易的类似资产进行比较，对这些类似资产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的计算公式：比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况(交易期日)调整系数×房地产状况(区域因素、

个别因素) 调整系数。

2、成本法是根据现实条件重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本,扣减被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,估算其资产价值;也可以根据被评估资产的成新率,确定其评估值。根据被评估资产的具体情况,我们选择被评估资产成新率的计算,其计算公式为:

$$\text{被评估资产价值} = \text{更新重置成本} \times \text{成新率}$$

3、收益法指的是通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值,借以确定被评估资产价值的一种方法。通过预测被评估资产的未来收益并将其折现,以各年收益折现值之和作为资产的评估价值。其计算公式:

$$V = (a/r) \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

V: 资产价值

a: 资产年纯收益

r: 折现率

n: 剩余收益年期

(二) 评估方法的选择

根据资产评估的相关规定和委托评估目的要求,资产评估师在现场查勘的基础上,对估价委托方提供的各种资料进行了认真分析,根据价值时点市场状况以及估价对象具体情况逐一比较分析后,本次评估采用成本法和市场法。其评估结果取两种方法平均数。

九、评估程序实施过程和情况

（一）明确评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人、产权持有单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）接受业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本单位对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定接收委托人委托。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻资产所在地进行现场调查工作。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息等。

（六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托人提交资产评估报告。

（八）工作底稿归档

评估机构及注册资产评估师将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、图像等资料进行整理并装订后，及时予以归档。

十、评估假设和限制条件

（一）评估基本假设

1、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；

2、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；

3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

（二）关于评估对象的假设

1、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；

2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的税费、各种应付款项均已付清；

3、假设评估对象所涉及的土地无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该资产价值产生不利影响。

（三）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由委托人或产权持有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、评估报告中所涉及资产的所有面积、性质、形状等数据均由委托人提供，评估人员对相关资产的界址、面积进行复核测量，其真实性由委托人或产权持有人负责；

3、评估人员已对评估对象所涉及资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部可能存在的问题进行了了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测；

4、本次评估结论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价，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其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响；

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。

十一、评估结论

我们根据国家有关法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对委托评估的项目进行必要的勘查、核实、抽查的基础上，经过认真的调查研究、评定估算和数据处理，完成了必要的评估程序，在此基础上对所评估的项目表现的市场价值发表如下意见：内蒙古通辽市开鲁县人民法院拟处置涉及的冉春武、奈曼旗秦正房地产开发责任有限公司所有的位于开鲁县东来镇东锦华府小区 25 套房屋评估值（人民币）大写：叁佰肆拾肆万壹仟伍佰玖拾肆元整；¥3,441,594.00 元整。（详见评估明细表）

十二、特别事项说明

1、本次评估是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，参加本次评估的工作人员与委托方之间无任何利害关系。评估人员在评估过程中，恪守职业规范，遵守法律法规；

2、资产评估师在被评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与相关各方没有个人利益关系或偏见；

3、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

4、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；

5、评估报告的分析 and 结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立；

6、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效，只能用于载明的评估目的。

7、本单位分别于 2022 年 3 月 22 日、2022 年 4 月 1 日和 2022 年 5 月 11 日对现场进行查勘。

8、评估明细表序号 22-25 房屋已装修，评估师根据现场勘察情况分别评估房屋价值与装修价值，详见评估明细表。

9、此次评估未考虑评估对象可能存在的租赁权、用益物权及与占有使用情况等对评估结果的影响；

10、此次评估未考虑涉案房地产评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响；

十三、评估报告使用限制说明

1、本评估报告有效期为一年，自 2022 年 3 月 22 日至 2023 年 3 月 21 日。当评估目的在有效期内实现时，应以评估结论作为确认委

估资产市场价值的参考。超过一年，需重新进行资产评估。

2、本评估报告结论谨供委托人作为本次评估目的使用，因使用不当造成的后果，本所及评估师不负任何责任。

3、评估报告使用权归委托人所有，未征得出具报告的评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、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。

十四、评估报告提交日期

本评估报告提出日期为 2022 年 5 月 31 日。

十五、资产评估师签字盖章、评估机构盖章

通辽市方源资产评估事务所（普通合伙）

中国资产评估师： 杨立国 张鹏

2022 年 5 月 31 日

评估报告附件

- 1、评估明细表
- 2、评估照片
- 3、内蒙古通辽市开鲁县人民法院委托书
- 4、开鲁县不动产登记中心出具的房屋面积证明
- 5、营业执照复印件
- 6、评估师登记卡复印件