

评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

甘肃岳松房地产土地资产评估事务所（普通合伙）接受甘谷县人民法院的委托，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，按照必要的评估程序，对委估资产于 2022 年 6 月 2 日的市场价值进行评估。

一、评估目的：为甘谷县人民法院解决杨岭梅与杨录生借款合同纠纷一案提供参考依据。

二、评估对象：杨岭梅与杨录生借款合同纠纷一案所涉房地产。

三、评估范围：甘肃省甘谷县大像山镇富强西路亨泰商住楼 342 室（谷房权证字第 17703 号）。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022 年 6 月 2 日。

六、评估方法：采用“市场法”评估。

七、评估原则及评估假设：遵循独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则，以及贡献原则、替代原则、预期原则等经济原则，客观公正地进行评估，以持续有效使用为假设前提。

八、评估结论：按本报告所列评估目的，实施了上述资产评估程序和方法后，委估资产在评估基准日 2022 年 6 月 2 日的评估价值为 616,539.24 元。

九、重要事项说明

1、本评估报告使用有效期一年，自评估基准日 2022 年 6 月 2 日起计算至 2023 年 6 月 1 日止。超过一年需重新进行资产评估。

2、本报告评估结论仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关核准或备案使用。

3、提请报告使用者重点关注本报告特殊事项说明叙述的相关内容；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

4、本次评估范围，经过评估人员现场勘察，由委托方委托书载明的范围作为本次资产评估范围。

十、报告出具日期：二〇二二年六月九日

甘谷县人民法院委托鉴定
杨岭梅与杨录生借款合同纠纷一案
所涉房地产市场价格价值评估报告
(正文)

岳松评报字(2022)第017号

甘谷县人民法院:

甘肃岳松房地产土地资产评估事务所(普通合伙)接受甘谷县人民法院的委托,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,按照必要的评估程序,对委估资产于2022年6月2日的市场价值进行评估。

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

(一)委托方、申请方、被申请方和相关当事方概况

- 1、委托方名称:甘谷县人民法院
- 2、申请人:杨岭梅
- 3、被申请人:杨录生

(二)业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用,任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据甘谷县人民法院的委托，为甘谷县人民法院解决杨岭梅与杨录生借款合同纠纷一案提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象：杨岭梅与杨录生借款合同纠纷一案所涉资产。

(二) 评估范围：甘肃省甘谷县大像山镇富强西路亨泰商住楼342室（谷房权证字第17703号）。

四、价值类型及其定义

根据估价目的，本次评估采用的价值类型为市场价值。

本次评估所采用的价值类型为市场价值，所谓市场价值是在适当的市场条件下，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受到任何压迫的情况下，评估对象在评估基准日进行公平交易的价值估计数额。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1、用法律许可的货币进行交易。
- 2、有自愿的卖方和自愿的买方。
- 3、一次性付款，且无附带条件下完成交易。
- 4、买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- 5、交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。

6、不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

五、评估基准日

根据委托方出具给我所的《甘谷县人民法院司法鉴定委托书》（2022）甘 0523 法鉴字 055 号，本次资产评估以现场调查日为基准日，即 2022 年 6 月 2 日，评估取价标准为该评估基准日的有效价值标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

《甘谷县人民法院司法鉴定委托书》（2022）甘 0523 法鉴字 055 号。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；

3、《中华人民共和国民法典》；

4、《中华人民共和国土地管理法》

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》

6、《中华人民共和国担保法》

- 7、《城市房地产抵押管理办法》
- 8、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、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 7、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 10、《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）。

(四) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据及参数手册》；
- 2、房屋查档证明复印件；
- 3、市场询价资料、评估人员现场勘察记录；
- 4、与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

估价人员在认真分析所掌握的资料,并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后,根据估价目的和《资产评估基本准则》,以及目前该区域房地产市场发展状况,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经过反复研究,本次估价对象适合采用收益法进行估算。估价方法适用性分析如下:

估价方法适用性分析

评估目的	为确定房地产处置提供参考依据而评估房地产市场价值。			
可选估价方法	市场法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其中的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	模拟估价对象投资人未来五年内持有出租和第五年末转售的投资模式,选择五年内出租然后转售的收益法公式进行测算,选用适当的折现率将未来五年内每年租金净收益及第五年末转售净收益折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
是否选取	不选取	选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象房地产,所在区域房地产交易活跃,且交易实例较多,易获取其交易情况,适宜采用市场法	估价对象所在区域租金收益资料难以搜集,通过五年内持有出租第五年末转售收益法模型无数据支撑,故不宜采用收益法	估价对象为商铺房地产,存在潜在收益,成本法仅从成本角度测算出价格,与客观实际存在较大偏差,故不宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋,暂无拆除重建的规划,故本次估价不考虑采用假设开发法

最后采用市场法的结果确定估价对象价值。

1. 市场法:将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的交易情况、交易日期、区域因素及实物因素等作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式：比准价格=比准价格的简单算术平均数或比准价格的加权平均数

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况调整系数

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2022年6月2日至2022年6月9日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托及准备阶段

1、我所于2022年5月30日接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，我所即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等影响资产评估方案的问题确定。

2、根据资产评估准则的规范要求，准备资料清单；按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制订资产评估工作计划，确定组织评估人员。

（二）现场清查阶段

1、评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人的《甘谷县人民法院司法鉴定委托书》（2022）甘0523法鉴字055号，评估人员针对实物资产进行查证，以确认资产的真实准确。

2、资产实际状态的调查

在被评估单位相关人员的配合下现场实地观察了资产的状态，在调查的基础上完善勘查表。

3、实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查资产的真实性和合规性。

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（四）评估汇总阶段

评估人员针对资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交单位审核，经过单位内部审核后。将正式评估报告提交给委托方，并对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

资产评估假设是指依据有限事实而作出合理推断的资产价格。本次评估遵循如下假设：

（一）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和限制；

3、假设评估对象所涉及的资产在评估基准日不会有对持续使用产生重大影响的重大缺陷，该资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该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。

（二）评估外部环境的假设

1、假设期后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设期后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3、假设期后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化。

（三）基本假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以

及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。资产可以持续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、最高最佳利用原则假设：考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，在法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

（四）收集资料真实性的假设：委托方和产权持有人所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的；

（五）其他假设：假设后期无不可抗力造成的重大不利影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在报告评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

甘谷县人民法院本次委托评估的资产，按本报告所列评估目的，实施了上述资产评估程序和方法后，委估资产在评估基准日 2022 年 6 月 2 日的评估值为 616,539.24 元。

十一、特别事项说明

资产评估报告使用人应注意以下特别事项对评估结论产生的影响。以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

评估人员已对委估资产的法律权属状况给予必要的关注，但本报

告不对评估对象的法律权属提供保证。

2、委托人未提供的其他关键资料情况：

本次对委估的资产进行现场勘验时，申请方提供了房屋所有权证，被申请方及房屋所有权人未到达现场。

3、未决事项、法律纠纷等不确定因素：

本次评估目的是对甘谷县人民法院委托纳入本次评估范围的资产进行评估，为委托方司法鉴定提供价值参考依据，存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

4、其他期后事项

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，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑如果该等资产出售，应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；也未对资产评估增减额作任何纳税调整准备。同时，本报告亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及不可抗力对资产价格的影响。

5、评估基准日期后重大事项

评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项，本项目不存在应予披露的期后重大事项。

6、在评估基准日后、报告有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按如下原则处理：

①当资产数量发生变化时，影响了原有评估基础，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

②当资产价格标准发生变化,特别是不可预见因素发生影响经济发展态势,对原评估参数选择产生明显的影响时,委托方应及时聘请评估机构重新评估作价。

评估报告使用者应注意上述特别事项可能对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告仅供甘谷县人民法院、相关监管机构和部门使用。

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专业人员不承担责任;

3、除委托人、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其评估对象可实现价格的保证;

5、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;

6、本评估结论有效使用期限为一年,即从2022年6月2日起到2023年6月1日止的期限内有效。即自评估基准日起一年内实现评估目的时,以本评估结果并结合评估基准日期后事项调整。超过一年

的，需要重新进行资产评估。

7、本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；法律法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

8、本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提交日期：二〇二二年六月九日。

十四、评估机构及资产评估师签章

评估机构执行合伙事务合伙人：



资产评估师：



资产评估师：



资产评估机构：甘肃岳松房地产土地资产评估事务所(普通合伙)

二〇二二年六月九日

