

(2022)吉0802执24号

# 关于白城市洮北区人民法院价值鉴定涉及 顾世荣房屋和车辆资产评估报告

吉鑫天隆评报字〔2022〕第036号

吉林鑫天隆资产评估咨询有限公司

二〇二二年九月十五日

# 目 录

资产评估师声明.....	(1)
资产评估报告书摘要.....	(2)
资产评估报告书正文.....	(3)
一、委托方与产权持有者.....	(3)
二、评估目的.....	(3)
三、评估对象与范围.....	(3)
四、价值类型及其定义.....	(3)
五、评估基准日.....	(4)
六、评估依据.....	(4)
七、评估方法.....	(5)
八、评估程序实施过程和情况.....	(5)
九、评估假设.....	(5)
十、评估结论.....	(6)
十一、特别事项说明.....	(6)
十二、评估报告使用限制说明.....	(7)
十三、评估报告日.....	(7)
附件.....	(8)

## 资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单是由申请人提供确认；提供必要资料保证所提供资料的真实性、合法性、完整性和恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、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，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没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、资产评估师本人及其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘查，我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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。

六、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。

七、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专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

八、资产评估师执行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，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对评估对象可实现价格的保证。

九、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。

十、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做任何形式的保证。

十一、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及其所在评估机构无关。

十二、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制对评估结论的影响。

# 关于白城市洮北区人民法院价值鉴定涉及 顾世荣房屋和车辆资产评估报告 摘要

吉鑫天隆评报字（2022）第 036 号

吉林鑫天隆资产评估咨询有限公司接受白城市洮北区人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的资产评估方法，按照必要的评估程序，对白城市洮北区人民法院因价值鉴定需要对申请人李娜、徐东升和被申请人顾世荣追偿权纠纷涉及房屋和车辆价值进行了评估。现将资产评估摘要情况报告如下。

## 一、评估目的：

本次评估是为委托方价值鉴定提供参考依据。

## 二、评估对象和评估范围

本次评估对象为被申请人顾世荣房屋和车辆的市场价值。

委估房屋位于白城市强大路 15-2 号楼 4 单元 2 层东户，不动产权证号 FQ15005071，房屋建筑面积 100.48 平方米，房屋用途住宅，中等装修，含两台挂式空调设备，水暖电均可正常使用；

委估车辆号牌号码为吉 GKA666 小型越野客车，品牌型号宝马 WBALS210（宝马 X5），车辆识别代号 WBALS2101H0V15907，发动机号 A5051623N20B20A，注册日期 2017 年 4 月 18 日，已行驶 14.72 万公里。

## 三、价值类型：

本项目评估所选用的价值类型是市场价值。

## 四、评估基准日：

2022 年 8 月 5 日。

## 五、评估方法：

本次评估的方法为市场法。

## 六、评估结论：

根据国家有关资产评估的规定，依据独立、客观、公正和科学的原则，评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查与询证，委估鉴定房屋和车辆评估价值合计为 ¥756,100.00 元，大写金额人民币柒拾伍万陆仟壹佰元整，其中，房屋评估价值为 ¥460,200.00 元，车辆评估价值为 ¥295,900.00 元。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 8 月 5 日起至 2023 年 8 月 4 日止。

## 七、评估报告日

评估报告签发日期：二〇二二年九月十五日。

以上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，应当阅读评估报告正文。

# 关于白城市洮北区人民法院价值鉴定涉及 顾世荣房屋和车辆资产评估报告

吉鑫天隆评报字〔2022〕第 036 号

吉林鑫天隆资产评估咨询有限公司接受白城市洮北区人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的资产评估方法，按照必要的评估程序，对白城市洮北区人民法院因价值鉴定需要对申请人李娜、徐东升和被申请人顾世荣追偿权纠纷涉及房屋和车辆价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

委托方：白城市洮北区人民法院

产权持有者及其他评估报告使用者：顾世荣、李娜、徐东升。

评估报告仅供委托方和业务约定书约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外。

资产评估师和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

在此行为实现的过程中，除以上外不排除其他相关方会阅读到本评估报告，但我们对第三方基于自身立场对本报告的理解不负任何责任。

## 二、评估目的

本次评估是为委托方价值鉴定提供参考依据。

该行为的发生，是根据评估委托书为依据而确定的。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

本次评估对象为被申请人顾世荣房屋和车辆的市场价值。

### （二）评估范围

委估房屋位于白城市强大路 15-2 号楼 4 单元 2 层东户，不动产权证号 FQ15005071，房屋建筑面积 100.48 平方米，房屋用途住宅，中等装修，含两台挂式空调设备，水暖电均可正常使用；

委估车辆号牌号码为吉 GKA666 小型越野客车，品牌型号宝马 WBALS210（宝马 X5），车辆识别代号 WBALS2101H0V15907，发动机号 A5051623N20B20A，注册日期 2017 年 4 月 18 日，已行驶 14.72 万公里。

## 四、价值类型及其定义

本项目评估所选用的价值类型是市场价值。

本报告书所称“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，评估对象进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本次资产评估基准日为 2022 年 8 月 5 日。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

司法鉴定委托书。

### （二）主要法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国城市规划法》；
5. 国务院 2000 年 10 月 22 日令第 294 号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
6. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
7. 《吉林省高级人民法院对外委托鉴定、评估工作暂行规定》；
8. 其他资产评估有关的法律法规。

### （三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
3. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
4. 《资产评估执业准则-评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；
5. 《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
6. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
7. 《资产评估执业准则-不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
8. 《资产评估执业准则-机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
9. 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）。

### （四）产权证明文件

1. 《不动产查档结果证明书》复印件；

2. 《机动车行驶证》复印件、《机动车登记证书》复印件。

### （五）取价依据

1. 市场询价；
2. 评估人员收集的其它与资产评估相关的资料；
3. 评估机构获取的与资产评估相关的资料。

## 七、评估方法

按照国家的有关法律、法规及资产评估操作规范要求，根据本次评估目的和委估对象的实际情况，采用市场法进行评估。

市场法是指通过比较被评估资产与近期交易类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种评估方法

## 八、评估程序实施过程和情况

（一）明确评估业务基本事项——评估机构判断项目风险，决定能否承接项目。

（二）签订资产评估业务约定书。资产评估业务约定书是资产评估机构与委托人共同签订的，确认资产评估业务的委托与受托关系，明确委托目的、被评估资产范围及双方权利义务等相关重要事项的合同。

（三）编制资产评估计划。评估计划是评估机构明确评估技术思路、合理安排人员，突出评估项目重点、防止出现评估疏漏的有力保证。

（四）现场调查。现场调查是核实检测评估对象，了解评估环境，掌握评估对象的权属及物理状况，以及根据重要程度采取抽样等方式进行现场调查。

（五）收集评估资料。包括要求委托方提供的涉及评估对象和范围的详细资料，以及通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式取得的基础资料。

（六）评定估算。根据评估对象、价值类型、资料收集情况等条件，分析各种方法的适用性，恰当选择评估方法。根据所选择的评估方法选取相应的公式和参数分析，计算和判断、形成初步评估结论。对形成的初步结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告。在执行评定估算程序后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告。

（八）资产评估工作档案归档。资产评估机构和资产评估师在向委托人提交资产评估报告书后，应当将资产评估工作档案归档。

## 九、评估假设

（一）交易假设：交易假设是假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估

资产的交易条件等模拟市场进行评估。

(二) 公开市场假设：就资产评估而言，公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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、而非强制的条件下进行的。

(三) 持续经营假设：是指进行资产评估时，需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，依据独立、客观、公正和科学的原则，评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查与询证，委估鉴定房屋和车辆评估价值合计为¥756,100.00元，大写金额人民币柒拾伍万陆仟壹佰元整，其中，房屋评估价值为¥460,200.00元，车辆评估价值为¥295,900.00元。

## 十一、特别事项说明

(一) 由委托方和和相关当事方提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。委托方和资产占有方应对其提供的资料的真实性、全面性负责。

(二) 本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价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估值的影响，也未考虑国家宏观经注政策发生变化以及遇有其他不可抗力因素对评估结论的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

(三) 对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构和人员不承担相关责任。

(四) 本公司对委托方提供的有关经济行为文件、产权证明文件等资料进行独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

(五) 委估资产范围以委托书为准，资产评估师执行资产评估的目的是对评估对象资产价值进行评定估算并发表意见，对评估对象法律权属确认或发表意见已超出资产评估师执业范围，请报告使用者关注。

(六) 本次评估中，对固定资产的技术鉴定主要采用目测观察手段，未使用仪器对房地产进行测试和查验，但评估人员认为不影响评估结果的准确度。参于评估面积以不动产权证记载为准，若相关当事人对面积有异议，评估结果应做相应调整。

(七) 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其他原因出现



误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

(八) 评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(二) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(三) 评估结论的有效使用期限。按现行规定，自评估基准日 2022 年 8 月 5 日起至 2023 年 8 月 4 日止。

(四) 评估基准日后，资产评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产评估结果进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估结果产生明显影响时，应即时聘请评估机构对资产重新评估；未经中介机构重新评估，不能直接使用评估结论；

(五) 本报告评估结果是对评估基准日所评估资产价值的客观公允反映，我机构对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负责任。

## 十三、评估报告日

二〇二二年九月十五日。

评估机构：吉林鑫天隆资产评估咨询有限公司

法定代表人：陈锡武

中国资产评估师：

中国资产评估师：

## 附 件

- (一) 吉林鑫天隆资产评估咨询有限公司营业执照（复印件一份）；
- (二) 吉林鑫天隆资产评估咨询有限公司备案公告（复印件一份）；
- (三) 鉴定委托书；
- (四) 评估申请书；
- (五) 参加本评估项目的人员资格证书复印件；
- (六) 其它附件。