

# 目录

资产评估报告书声明 .....	2
资产评估报告书摘要 .....	3
资产评估报告书 .....	4
一、委托人及资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	4
三、评估对象和评估范围 .....	4
四、价值类型 .....	5
五、评估基准日 .....	5
六、评估依据 .....	5
七、评估方法 .....	7
八、评估过程 .....	7
九、评估假设 .....	8
十、评估结论 .....	9
十一、特别事项说明 .....	9
十二、评估报告使用限制说明 .....	10
十三、资产评估报告日 .....	11
备查文件 .....	12

# 资产评估报告书声明

本资产评估报告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评估执业准则和职业道德准则编制。

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

除委托人和委托合同约定的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由于得到评估报告而成为资产评估报告的使用人。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。

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。

资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。资产评估机构及其资产评估专业人员在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托人和相关当事人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见。

资产评估专业人员对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，上述工作并不构成对评估对象及其所涉及资产的法律权属的任何保证。

遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价格进行估算并发表专业意见，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任；提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

无棣县人民法院  
拟执行财产处置涉及的房产  
**资产评估报告书摘要**

鲁舜评报字（2022）第 3709114 号

山东舜天信诚资产评估有限公司接受无棣县人民法院委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，以公认的资产评估方法，对位于无棣县棣新六路以西、海丰十九路以北鲁北家园 8#楼 1-901 不动产一宗（包括：住宅和储藏室）价值进行评估。

本次评估的目的是为无棣县人民法院在司法执行中确定财产处置参考价提供专业意见。评估基准日为 2022 年 09 月 16 日，采用市场法进行评估，价值类型为市场价值。

评估结果的成立依赖于各种假设和前提条件，请评估报告使用者认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明对评估结论的影响。

至评估基准日 2022 年 09 月 16 日，无棣县人民法院委托的位于无棣县棣新六路以西、海丰十九路以北鲁北家园 8#楼 1-901 不动产一宗（包括：住宅和储藏室）的评估价值为：人民币捌拾肆万伍仟元整（¥845,000.00 元，详见房屋建筑物评估明细表）。

按照现行有关法规规定，本评估报告的有效期限为自评估基准日起一年内，即至 2023 年 09 月 23 日之前有效，超过一年需要重新评估。

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。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告全文，本摘要不得单独使用。

山东舜天信诚资产评估有限公司

二〇二二年十月二十四日

无棣县人民法院  
拟执行财产处置涉及的房产  
**资产评估报告书**

鲁舜评报字（2022）第 3709114 号

根据无棣县人民法院（2022）鲁 1623 法鉴字 486 号司法鉴定委托书委托，对位于无棣县棣新六路以西、海丰十九路以北鲁北家园 8#楼 1-901 不动产一宗（包括：住宅和储藏室）价值进行评估。本次评估的目的是为无棣县人民法院在司法执行中确定财产处置参考价提供专业意见。

### 一、委托人及资产评估报告使用人

（一）委托人：无棣县人民法院

（二）评估报告使用人：委托人、申请人、被申请人及其他评估报告使用者

1、委托人：无棣县人民法院

2、申请人：中国农业银行股份有限公司无棣县支行

3、被申请人：牛波、门付叶

4、其他评估报告使用者：法律、行政法规规定的其他评估报告使用者

### 二、评估目的

确定涉案执行财产的价值，为无棣县人民法院在司法执行中确定财产处置参考价提供专业意见。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

根据委托方鉴定要求，评估对象为位于无棣县棣新六路以西、海丰十九路以北鲁北家园 8#楼 1-901 不动产（包括：住宅和储藏室）。

#### （二）评估范围

根据委托方鉴定要求，本次评估范围为位于无棣县棣新六路以西、海丰十九路以北鲁北家园 8#楼 1-901 不动产（包括：住宅和储藏室）价值。2022 年 10 月 12 日，我们在申请人与被申请人的配合下，查勘了案涉房产，位于无棣县棣新六路以西、海丰十九路以北鲁北家园 8#楼 1 单元 901 室，住宅面积 144.78 平方米，为毛坯房，建筑层数共 17 层（地上 16 层，地下 1 层），标的房产位于地上 9 层；储藏室为 14 号，面积 10.81 平方米（详见房屋建筑物评估明细表）。

#### 四、价值类型

资产评估中的价值类型分为市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值是指委估资产在评估基准日公开市场上，资产处于最佳使用或最有可能使用条件下，资产可能实现的交换价值的估计值。市场价值以外的价值（也称非市场价值），是指不符合市场价值定义条件的其他资产评估价值形式的集合。

根据本次评估目的，考虑到委估资产的使用状态，也考虑了资产评估时的市场条件，以及资产正在使用的方式和贡献程度，因此评估的价值类型确定为市场价值。

#### 五、评估基准日

评估基准日为 2022 年 09 月 16 日

选取 2022 年 09 月 16 日为评估基准日，是根据案情需要和现场调查日确定的，有利于该项经济行为的操作。

#### 六、评估依据

##### （一）行为依据

委托人出具的“（2022）鲁 1623 法鉴字 486 号”司法鉴定委托书。

##### （二）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、其他与资产评估相关的法律、法规等

### （三）准则依据

- 1、《资产评估准则—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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）
- 4、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）
- 6、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）
- 8、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）
- 12、《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）
- 13、其他有关规定。

### （四）取价依据

- 1、委托人提供的相关资料
- 2、实物资产现场勘查记录
- 3、进行市场调查获取的资料
- 4、本所掌握的各项取费标准和其他价格信息

### （五）产权依据

1、不动产登记资料查询结果证明

2、商品房买卖合同

## 七、评估方法

委估资产评估的基本方法包括收益法、重置成本法和市场法。

收益法是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。其基本思路是，通过估算各项资产未来的预期收益，并采用适当的折现率折算成现值，然后累加求和，计算出被估资产的价值。

收益法适用的前提条件包括：（1）未来期望收益可以正确预测并能用货币计量；（2）未来承担的风险也能用货币衡量；（3）资产与经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。

鉴于本次委托评估对象交易市场活跃，周边房屋房租的增长与房价的增长不同步，采用收益法计算的房产价值不能代表房产的实际价值，所以不适宜采用收益法评估。

重置成本法就是在现实条件下，重新购置或建造个全新状态的评估对象所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。委估资产可市场获取相同或类似的交易实例，故不采用重置成本法进行评估。

市场法也称市场价格比较法，是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，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资产评估方法。委估资产商住房存在活跃的交易市场、且容易获得有效的交易案例，符合市场法要素，采用市场法进行评估。

## 八、评估过程

本次评估工作主要分为四个阶段进行。

### （一）评估准备阶段

首先制定资产评估工作计划及方案，确定评估目的、评估对象及评估范围，选定评估基准日。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

对委估资产进行现场清查核实，向委托人及案件相关当事人了解被评估资产的有关情况，同时收集资产评估所需的各种文件资料。根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法。

### （三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### （四）编制和提交评估报告阶段

根据评估人员对委估资产的初步评估结果，核实确认相关情况及其评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据法律、行政法规和资产评估准则的规定和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通，向委托方提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

在评估过程中，影响资产评估价值的重大前提条件如下：

（一）本次评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，是在假设没有查封、未设定担保物权和其他优先受偿权进行评估的。

（二）资产评估委托人提供的相关证明资料真实可靠。

（三）评估资产是在现有用途不变且能正常使用为前提下进行的估价，



若改变其用途，评估报告应做相应调整。

（四）未来较长一段时期内不会发生重大自然灾害等不可抗力事件。

（五）公开市场假设：存在一个充分发达与完善的市场条件，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。

（六）评估结果不考虑预期的未来利益，不考虑周围房地产开发建设带来的地价上升或下降及其他经济利益。

（七）国家经济形势继续保持稳定健康发展，国家政策无重大变化。如果以上假设条件发生变化，将会影响本评估结果的正确性，届时将需要重新对委估资产进行评估。

## 十、评估结论

至评估基准日 2022 年 09 月 16 日，无棣县人民法院委托的位于无棣县棣新六路以西、海丰十九路以北鲁北家园 8#楼 1-901 不动产一宗（包括：住宅和储藏室）的评估价值为：人民币捌拾肆万伍仟元整（¥845,000.00 元，详见房屋建筑物评估明细表）。

本评估报告的有效期限为自评估基准日起一年内，即至 2023 年 09 月 23 日之前有效，超过一年需要重新评估。

## 十一、特别事项说明

（一）2022 年 10 月 12 日，在申请方与被申请方的配合下，查勘了案涉房产。《不动产登记资料查询结果证明》预告权利人为无棣县方圆住宅发展有限责任公司，《商品房买卖合同》出卖人为无棣县方圆住宅发展有限责任公司，买受人为牛波，共有人为门付叶，该房产未办理产权登记。《商品房买卖合同》中的地下车位不列入本次评估范围。我们结合委托方提供的送鉴材料在市场询价基础上进行了评估，本次仅对委托方委估资产的市场价值发表鉴定意见。

(二) 本次评估中涉及的有关证明文件均由资产评估委托人提供，其真实性由资产评估委托人负责。资产评估专业人员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。

(三) 本次评估结果是反映评估对象在本次特定评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的价格等对其估价的影响，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。如上述条件以及评估中所遵循的持续经营原则等情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(四) 对于评估中可能存在的其他事项，委托人在委托评估时未作特别说明，在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五) 资产评估报告使用人应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可实现价格的保证。

(六) 在评估基准日后有效期内，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. 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行调整。
2. 资产价格标准变化，对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估价。

评估报告使用者应注意以上的特别事项可能对评估结论所产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本报告仅作为委托人为案件审理提供价值参考依据，不得用于其他目的，若使用于其他目的，报告自然失效。未经评估机构许可，本报告书的全部或部分内容不得提供给其他单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

(二) 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。

(三) 资产评估报告仅供委托人、资产评估委托书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, 任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

(四) 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。

(五) 本报告的附件为构成本报告之重要组成部分, 不可分割使用。

(六) 根据国家有关规定, 本评估报告的有效期限自评估基准日起一年内有效, 对本报告有不同意见, 请在收到报告十日内, 将异议和相关证据以书面形式提交给无棣县人民法院, 转交我公司给予答复。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告签章日期是提交评估报告的正式日期, 即二〇二二年十月二十四日。

山东舜天信诚资产评估有限公司

资产评估师:

中国·济南

资产评估师:

其他资产评估专业人员:

二〇二二年十月二十四日

## 备 查 文 件

- 1、无棣县人民法院（2022）鲁 1623 法鉴字 486 号司法鉴定委托书；
- 2、资产评估机构及资产评估师承诺函；
- 3、评估机构《营业执照》；
- 4、备查公告；
- 5、参加评估的资产评估师资格证书。