

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资产评估报告

通辽市科尔沁区人民法院拟确定的
安永生所有的房屋市场价值
资 产 评 估 报 告

通鑫评报字（2022）第 265 号

一式四册，第 1 册

通辽鑫博资产评估事务所

2022年9月29日

目 录

声 明.....	1
评 估 报 告 摘 要.....	3
一、评估目的.....	3
二、评估方法.....	3
三、评估对象和评估范围.....	3
四、评估基准日.....	4
五、价值类型及其定义.....	4
六、评估结论.....	4
资 产 评 估 报 告 书.....	5
一、绪言.....	5
二、委托方与资产占有方.....	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.....	7
七、评估依据.....	7
八、评估方法.....	8
九、评估过程.....	9
十、评估假设.....	10
十一、评估结论.....	11
十二、特别事项说明.....	11
十三、评估报告法律效力、使用范围及有效期限.....	12
十四、评估报告提交日期.....	13
十五、资产评估师签字盖章、评估机构盖章.....	13
附件： 1、现场勘查照片	
2、资产评估明细表	
3、评估机构营业执照复印件	
4、评估机构执业证书复印件	
5、资产评估师职业资格证书登记卡复印件	
6、内蒙古自治区人民法院对外委托司法鉴定机构证书复印件	

声 明

通辽鑫博资产评估事务所接受通辽市科尔沁区人民法院的委托，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之价值发表的由通辽鑫博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时间内有效。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、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超出上述范围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、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。

通辽市科尔沁区人民法院拟确定的 安永生所有的房屋市场价值 评估报告摘要

通鑫评报字（2022）第 265 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估目的的全面情况，
应认真阅读资产评估报告书全文。

通辽鑫博资产评估事务所接受通辽市科尔沁区人民法院的委托，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，对安永生所有的房屋进行了价格评估。

一、评估目的

确定安永生所有的位于科尔沁办事处三委的房屋市场价值，为通辽市科尔沁区人民法院处理诉讼案件提供价格参考依据。

二、评估方法：市场法。

三、评估对象和评估范围

根据通辽市科尔沁区人民法院向通辽鑫博资产评估事务所移交的《通辽市科尔沁区人民法院委托书》（2022）内 0502 执恢 110 号，此次评估对象为：安永生所有的位于通辽市科尔沁办事处三委的房屋。

评估范围：

该房屋位于通辽市科尔沁办事处三委兴国摩托城后院，科尔沁大

街以南、民航路以东，房屋所有权人为安永生，产权登记证号为“房权证字第100464号”，建筑面积567.42平方米，结构为混合，总层数为3层，有地下室，实际用途为住宅；3楼平台处有后建房，面积为108.64平方米；2楼后建房面积为26.79平方米。

评估现场勘查时，内部为已装修状态，地面为瓷砖地面，顶棚有吊顶。

四、评估基准日

评估基准日：2022年8月30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。

根据评估目的及评估对象的性质，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

通辽市科尔沁区人民法院拟确定的安永生所有的房屋市场价值评估值合计（人民币）大写：陆佰肆拾万零肆仟壹佰叁拾陆元整
¥6,404,136.00元。（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。

通辽市科尔沁区人民法院拟确定的 安永生所有的房屋市场价值 资产评估报告书

通鑫评报字（2022）第 265 号

一、绪言

通辽鑫博资产评估事务所接受通辽市科尔沁区人民法院的委托，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，对安永生所有的房屋进行了评估。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、资产占有方及申请人

委托方为通辽市科尔沁区人民法院；

资产占有方为安永生；

申请人为内蒙古银行股份有限公司通辽分行。

三、评估目的

确定安永生所有的位于科尔沁办事处三委的房屋市场价值，为通辽市科尔沁区人民法院处理诉讼案件提供价格参考依据。

四、评估范围和对象

根据通辽市科尔沁区人民法院向通辽鑫博资产评估事务所移交

的《通辽市科尔沁区人民法院委托书》（2022）内 0502 执恢 110 号，此次评估对象为：安永生所有的位于通辽市科尔沁办事处三委的房屋。

评估范围：

该房屋位于通辽市科尔沁办事处三委兴国摩托城后院，科尔沁大街以南、民航路以东，房屋所有权人为安永生，产权登记证号为“房权证字第 100464 号”，建筑面积 567.42 平方米，结构为混合，总层数为 3 层，有地下室，实际用途为住宅；3 楼平台处有后建房，面积为 108.64 平方米；2 楼后建房面积为 26.79 平方米。

评估现场勘查时，内部为已装修状态，地面为瓷砖地面，顶棚有吊顶。

1、房屋所在区域描述

房屋所在区域，位于科尔沁大街南侧，民航路东侧，周边有多处住宅小区，与通辽第一中学、批发城邻近。

2、房屋所在地交通条件

交通便利，人流量较大，车辆出入较方便，附近交通设施完善，公共交通较为便利，交通环境良好。

3、商服繁华程度

该房屋所在区域繁华程度较繁华，距市内繁华商业区较近。

4、房屋权属状况，根据现场勘查获取的资料，该房屋权属明确。

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条件下，市场上能够合理形成的最可能价格。

六、评估基准日

通辽市科尔沁区人民法院移交的《通辽市科尔沁区人民法院委托书》（2022）内 0502 执恢 110 号文件中，没有对此次评估基准日进行约定，因此本次评估的评估基准日为评估现场勘查日期 2022 年 8 月 30 日。

七、评估依据

（一）经济行为依据

通辽市科尔沁区人民法院移交的《通辽市科尔沁区人民法院委托书》（2022）内 0502 执恢 110 号。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《最高人民法院关于评估、拍卖、变卖若干问题的规定》；
- 6、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——资产评估程序》；
- 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、资产占有方提供的不动产权证明材料。

（五）取价依据

- 1、委托方提供的资产评估委托资料；
- 2、委托方提供的有关房屋证明文件及相关资料；
- 3、评估人员现场勘察及市场调查所获得的信息和资料。

八、评估方法

根据资产评估的相关规定和委托评估目的要求，本次评估主要采用**市场法和成本法**。有证房屋部分采用市场法，无证后建房部分采用成本法评估。

市场法是指利用市场上同样或者类似资产额近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估算资产价值的各种技术方法的总称。

选择市场法评估有证房屋的原因，市场法要求充分利用类似资产成交价格信息，并以此为基础判断和估测被评估资产的价值。运用市场法评估资产的价值，直观明了，本次评估中评估对象均有较多的与被评估资产相似的市场成交案例，符合市场法应用前提条件。

另外，此次评估所涉及有证房屋的情况不满足收益法及成本法的

适用前提，虽然可以在未来时间内获得收益，但所需收益信息评估资料无法收集；并且缺少房屋建设数据资料，在现行市场条件下无法通过衡量重置成本及贬值因素得出房屋市场价值。综上所述，市场法成为本次评估有证房屋部分的主要方法。

计算公式为：资产评估价值=参照物售价×修正系数1×修正系数2……修正系数n，计算过程详见市场法计算因素调整表。

成本法是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

选择成本法评估无证后建房的原因，本次评估取得评估资产的基本信息资料。现有的评估条件下，重置评估对象的信息资料齐全，评估对象可复制，且评估对象处于持续使用状态下，运用成本法评估取得的评估结果更为准确，另无证后建房不满足收益法及市场法的适用前提，根据已知条件不能计算未来收益且交易案例不足、市场不活跃。故选择成本法为本次评估无证后建房的主要方法。

九、评估过程

本次评估工作主要分四个阶段进行。

1、评估准备阶段：

接受委托，确定评估目的、评估范围与对象，取得委托资料，拟定评估方案。

2、现场审验勘察阶段：

评估工作人员在申请人、被申请人代表及委托方在场情况下对上

述房屋进行了现场勘查，核实评估对象范围、面积、结构等基础数据，并取得房屋所在小区及周边环境等影像资料。

3、市场价格收集和评估计算阶段：

(1) 市场价格收集：开展市场调研和询价工作，收集评估对象相关的市场价格数据。对评估对象房屋所在位置、社区及周边环境进行了解，搜集与该房屋相同或相近地段的近期已成交或待交易案例，通过分析并委托评估的房屋差异，进行差异因素的记录。最后，分析上述各种数据的真实性和有效性，并依据价格影响因素进行调整，最终对上述资产评定估算。

(2) 评估计算阶段：

本次评估，有证房屋部分采用市场法进行评估。评估人员搜集了大量的房地产交易实例资料，确定可比实例的交易情况、交易目的、成交价格等各类因素在公开市场上进行公平自愿的交易，比较各类因素进行了评估。无证后建房部分采用成本法进行评估。成本法是用现时条件下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，扣除被评估资产存在的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值；也可通过被评估资产与其全新状态相比的新旧程度，估算被评估资产综合成新率，通过公式：评估价值=资产重置成本×综合成新率计算。评估人员查阅近期相关价格资料，分析各种数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素，对委托评估资产进行了评定估算。

十、评估假设

在评估过程中遵循了独立、客观、公正的原则，我们的工作以客观事实为基础，所有的判断、推理力求客观、合理、科学。除国家及行业规定的公认原则外，本次资产评估遵循基础专业的原则和假设，主要有替代性原则、最高、最佳使用原则、持续经营假设、公开市场假设，综合以上原则及假设，还应遵循：

- 1、委托方及产权持有者提供的资料是真实、可靠的；
- 2、评估对象与其他生产要素相结合，能满足日后的功能需要；
- 3、任何有关评估对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

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、核实以及产权验证的基础上，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：

通辽市科尔沁区人民法院拟确定的安永生所有的房屋市场价值评估值合计（人民币）大写：陆佰肆拾万零肆仟壹佰叁拾陆元整
¥6,404,136.00 元。（详见评估明细表）

十二、特别事项说明

1、此次评估范围以委托方提供的评估范围为限。无证后建房的面积根据通辽市科尔沁区人民法院委托的内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司提供的安永生别墅面积量算图确认。

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。

十三、评估报告法律效力、使用范围及有效期限

1、评估结论有效的其他条件。

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑可能存在的与委估资产相关的负债、抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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。

当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

2、本评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。

3、本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估

机构不得随意向他人提供或公开。

4、本次评估结论有效期为一年，即从2022年8月30日到2023年8月29日。

十四、评估报告提交日期

本评估报告提出日期为2022年9月29日。

十五、资产评估师签字盖章、评估机构盖章

通辽鑫博资产评估事务所

评估机构法人代表(签章):

中国资产评估师(签章):

2022年9月29日

中国资产评估师(签章):