

(十一) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

(十二) 《关于印发<人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见>的通知》(中评协〔2019〕14号)。

权属依据:

(一) 石嘴山市自然资源和不动产确权登记中心出具的《石嘴山市不动产登记信息查询单》;

(二) 石嘴山市房产交易管理中心出具的《宁夏回族自治区个人房产备案信息查询证明》。

取价依据:

(一) 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录;

(二) 评估人员收集的相关市场资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。

收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路,将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础,扣除相关贬值,以此确定评估对象价值的评估方法。

根据本次评估目的和评估对象的特点,以及评估方法的适用条件,本次对委估资产分别采用适宜的评估方法进行评估。

(一) 评估方法选择

1. 商品房