

大连市沙河口区五一路福吉园 14 号 1 单元 3 层 1 号房屋拟处置项目

## 资产评估报告书

辽立评报字[2019]第 190904 号

(资产评估报告书共一册)

辽宁立信资产评估有限责任公司

中国·辽宁

二零一九年九月十六日



## 目 录

一、声明	2
二、资产评估报告书（摘要）	3
三、资产评估报告书（正文）	5
1. 委托方、产权持有者和委托方以外的其它评估报告使用者	5
2. 评估目的	5
3. 评估对象和评估范围	5
4. 价值类型及其定义	5
5. 评估基准日	6
6. 评估依据	6
7. 评估方法	6
8. 评估程序实施和情况	7
9. 评估假设	8
10. 评估结论	9
11. 特别事项说明	9
12. 评估报告使用限制说明	10
13. 评估报告日	10
四、报告附件	11

## 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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估报告中的基础信息由委托方和相关当事方提供，评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有者申报并经其签章确认；我们对评估报告中的该等信息的准确性和完整性既不承担任何责任，也不发表任何意见；所提供资料的真实性、合法性、完整性、恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已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的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、本评估报告仅供评估报告载明的评估目的和特定的报告使用者使用。

七、本评估报告的使用权归委托方所有。评估报告书的评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。本评估报告为保密文件，未经委托方及我们书面许可，不得拷贝、复制、分发、传送第三方或公开。

# 大连市沙河口区五一路福吉园 14 号 1 单元 3 层 1 号房屋拟处置项目 资产评估报告书摘要

辽立评报字[2019]第 190904 号

## 重要提示

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

辽宁立信资产评估有限责任公司接受大连市中山区人民法院的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对中国民生银行股份有限公司大连分行与孙淑云、王萍、大连兴海山水产有限公司、孙治贤、王强金融借款合同纠纷一案所涉及的位于大连市沙河口区五一路福吉园 14 号 1 单元 3 层 1 号（幸福 e 家）房屋在评估基准日 2019 年 9 月 10 日的市场价值进行了评估。

一、委托方：大连市中山区人民法院

二、产权持有者：王强

三、评估目的：本次评估目的是估算王强持有的房产的市场价值，为委托方拟处理案件提供价值参考依据。

四、评估对象与范围：

根据委托方提供的资料，评估对象为王强持有的位于大连市沙河口区五一路福吉园 14 号 1 单元 3 层 1 号（幸福 e 家）的房产。

五、评估基准日：2019 年 9 月 10 日。

六、价值类型：市场价值。

七、评估方法：本次评估，在对市场法、收益法和成本法三种评估方法的适用性进行充分分析的基础上，评估人员采用市场法进行评估。

八、评估结论：

在评估基准日评估假设条件成立的前提下，委估资产在评估基准日 2019 年 9 月 10 日的市场价值为人民币叁佰肆拾玖万肆仟叁佰元整（349.43 万元）。详见资产清查评估明细表。

九、评估报告有效期：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，

评估结论有效使用期为一年，自评估基准日 2019 年 9 月 10 日至 2020 年 9 月 9 日。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

（一）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。本评估报告中涉及的资产状况资料、权属证明文件等有关资料由委托方及产权持有者提供，委托方及产权持有者对上述资料的真实性、合法性、有效性已做出书面承诺。

（二）建立健全内部控制制度，保护资产的安全完整，是委托方和相关当事方的责任。在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生毁损、灭失等影响资产价值的重大期后事项时，不能直接使用评估结论。受评估报告有效期内资产的数量、质量、经济环境变化等因素的影响，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）评估师遵循相关法律、法规，仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

（四）本评估报告为价值咨询意见，没有考虑可能存在的抵押、担保等他项权利的限制，也没有考虑特殊的交易方、交易方式、实际支付的价格等对评估值的影响，最终的决策权在委托方，我们不承担相关当事人决策的责任。

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，应当阅读评估报告全文。

# 大连市沙河口区五一路福吉园 14 号 1 单元 3 层 1 号房屋拟处置项目 资产评估报告书

辽立评报字[2019]第 190904 号

辽宁立信资产评估有限责任公司接受大连市中山区人民法院的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对中国民生银行股份有限公司大连分行与孙淑云、王萍、大连兴海山水产有限公司、孙治贤、王强金融借款合同纠纷一案所涉及的位于大连市沙河口区五一路福吉园 14 号 1 单元 3 层 1 号（幸福 e 家）房屋在评估基准日 2019 年 9 月 10 日的市场价值进行了评估。

## 一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

1、资产评估委托方：大连市中山区人民法院

2、产权持有者：王强

3、委托方以外的其它评估报告使用者：本次评估约定，无委托方以外的其他评估报告使用者。除国家法律、法规另有规定外，凡是本次业务约定书没有约定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者。

## 二、评估目的

本次评估目的是估算王强持有的房产的市场价值，为委托方拟处理案件提供价值参考依据。

## 三、评估对象和范围

评估对象为王强持有的房产。委估房屋所有权证号为：2004501947 号。房屋所有权人为王强，所在小区名称为幸福 e 家，坐落于大连市沙河口区五一路福吉园 14 号 1 单元 3 层 1 号，南北向，所在楼共 7 层，委估对象位于第 3 层，建筑面积为 111.18 平方米，设计用途为住宅。

经现场勘查，估价对象平面布局为 3 室 2 厅 2 卫，内部水、电、暖等基础配套设施齐全。估价对象装修情况：房间地面地板，墙面及天棚刮大白、塑钢窗；厨房和卫生间墙面贴墙砖，天棚塑板吊顶，入户防盗门。

纳入评估范围的资产与委托方委托评估的资产范围一致。

## 四、价值类型及其定义

依据《资产评估价值类型指导意见》，价值类型基本分为市场价值和市场价值以外的价值（也称非市场价值）。价值类型为按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

本次评估的价值类型为市场价值。

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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

市场价值反映了市场整体（众多参与者）而不是市场中的某些主体对资产价值的认同和判断。

## 五、评估基准日

(一)本次评估的基准日为 2019 年 9 月 10 日。

(二)本项目评估基准日由委托方确定。

(三)本次资产评估的取价标准，原则上为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

本次评估工作中遵循的国家、地方和部门的法律、法规以及评估中参考的主要资料有：

### (一)行为依据

评估机构与委托方签订的资产评估委托书。

### (二)法规依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、其它与评估相关的法律法规。

### (三)准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 3、《资产评估准则——评估报告》；
- 4、《资产评估准则——评估程序》；
- 5、《资产评估准则——工作底稿》；
- 6、《资产评估准则——业务约定书》；
- 7、《资产评估准则——不动产》；
- 8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》。

### (四)取价依据

- 1、资产评估常用数据与参数手册；
- 2、委托方提供的资料；
- 3、评估机构收集整理的市场资料、价格资料、技术资料。

## 七、评估方法

根据现有资产评估准则及相关规定，单项资产的评估方法有成本法、市场法、收益法。评估方法的选用，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况，以及评估目的涉及的经济行为所对应的市场条件和评估对象本身的状况及相关条件，分析选择恰当的评估方法，对评估对象进行科学的分析判断。

评估人员依据本次评估目的、评估对象、评估条件，资料的收集情况，经过分析本次评估采用市场法进行评估。

市场法是将评估对象与在评估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已知交易价格作适当修正，以此估算评估对象的客观合理市场价值的方法。

具体估价思路为：在近期房地产市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对区域因素、个别因素、时间因素和交易情况等影响房地产市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。

#### 八、评估程序实施过程和情况

根据国家相关法律、法规，资产评估准则及规定，我们对委托评估资产实施了如下的评估程序和过程，具体步骤如下：

##### （一）明确评估业务基本事项

了解委托方的基本情况，财务状况、资产状况，双方就评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日、拟发生的经济行为进行商谈，达成一致意见。

##### （二）签订业务约定书

根据对评估业务基本事项的了解，经过风险评价，明确双方的权利与义务，决定接受对方委托，签订资产评估业务约定书。

##### （三）编制评估计划

根据约定书的约定，选派评估人员进驻企业，了解企业所处行业及委托评估资产的情况特点，拟定评估方案，编制评估前期工作计划，安排分工、组织人员，进入现场开展评估工作。并根据资产评估操作规范的要求和本公司资产评估工作的需要，向产权持有者布置填报资产评估申报表，协助产权持有者进行资产评估的自查工作和申报工作。

##### （四）现场调查

- 1、听取企业有关人员对委托评估资产历史、现状的介绍；
- 2、指导产权持有者清查财产，填报资产清查评估明细表，准备评估资料；
- 3、对产权持有者申报的评估明细表内容进行征询、鉴别、核实、验证；
- 4、对产权持有者填报的评估明细表内容与产权资料进行核对；



5、根据资产清查评估明细表的内容到现场进行实物核实，现场盘点、并对资产状况进行察看、记录、拍照，与相关人员进行交谈，了解资产的使用、维护、保养情况。

#### (五)收集评估资料

- 1、根据委托方申报的清查评估明细表中涉及的资产，收集资产的权属证明文件；
- 2、查阅有关资产的产权证明文件、技术档案资料；
- 3、开展市场调研、市场调查、询价工作，收集与评估相关的价格资料、市场信息。

#### (六)评定估算

根据产权持有者提供的评估资料，收集的有关经济或技术资料和市场调查资料，针对评估范围中各项具体资产的实际状况或特点，采用与之相匹配的评估方法对每项资产的价值进行评定估算。

#### (七)编制和提交评估报告

- 1、根据资产的初步评估结果，进行汇总并对评估结论进行分析，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善；
- 2、向委托方提交初步资产评估结果，确认是否存在疏忽、遗漏、错误之处，对某些评估结果进行充分的解释和沟通，在得到初步意见时进行调整和修改，并及时交换意见；
- 3、起草资产评估报告书，经评估机构内部复核；
- 4、经过内部审核，与委托方充分交换意见后，打印装订，向委托方提交正式资产评估报告书。

#### (八)工作底稿归档

按照国家《资产评估准则——工作底稿》和资产评估项目档案管理的有关要求，分类整理装订工作底稿并及时归档。

### 九、评估假设

凡对未来事项的预测都必须建立在一定的基本假设前提下，本次评估建立在如下假设前提基础上，评估报告的使用者在使用本报告时应充分考虑这些前提和假设条件对评估结果的影响：

#### (一)前提假设：

- 1、假设评估对象已经处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。
- 2、假设评估对象拟进入的交易市场符合公开市场的条件。公开市场是指充分发达与完善的市场，是指众多自愿的买方和卖方参与的竞争性市场，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。

## (二)基本假设

- 1、假设国家有关法律和法规、宏观经济形势、产业相关政策无重大变动。
- 2、假设国家货币政策、税收政策、会计政策、投融资环境和企业外部经济环境无较大的变动，国家现有汇率、利率、税率保持相对稳定。
- 3、假设国家相关行业政策、行业背景基本稳定，市场需求无重大变动。
- 4、假设未来不会发生对产权持有者资产状况产生重大不利影响的自然灾害和其他不可抗力。

## (三)具体假设

- 1、假设产权持有者对委托评估资产拥有完整的所有权，按原有用途继续使用，其使用范围不变。
- 2、假设委托方及产权持有者提供的评估资料均真实准确、合法完整。

如果上述条件发生变化，评估结果一般会失效，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估结论。

## 十、评估结论

在评估基准日评估假设条件成立的前提下，委估资产在评估基准日 2019 年 9 月 10 日的市场价值为人民币叁佰肆拾玖万肆仟叁佰元整（349.43 万元）。详见资产清查评估明细表。

## 十一、特别事项说明

(一) 本次评估，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。

(二) 对各项资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(三) 根据《资产评估准则——基本准则》的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任。提供必要的评估资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告和建立健全内部控制制度，保护资产的安全完整，是委托方和相关当事方的责任。受基准日后报告有效期内资产的数量、质量、保管方式、经济环境、变现价格等多方面因素的影响，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

特别提请报告使用者认真阅读相关内容，充分关注报告所述假设条件和存在的风险对

评估值的影响，因使用不当所造成的后果与执行本评估业务的注册资产评估师和本评估机构无关，我们不承担相关当事人决策的责任。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 本报告的使用权归委托方所有，但仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用，用于其他目的无效。

(四) 按现行规定，评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 9 月 10 日至 2020 年 9 月 9 日。在评估报告有效使用期内，评估目的实现时，应以评估结果作为参考依据（还需结合重大期后事项进行调整）。超过有效使用期或评估假设前提发生变化，需重新进行评估。

## 十三、评估报告日

评估报告提出日期为本评估报告签署日期，即 2019 年 9 月 16 日。

评估机构负责人：



资产评估师：



资产评估师：

辽宁立信资产评估有限责任公司



2019年9月16日

**报告附件：**

- 1、资产清查评估明细表；
- 2、资产评估委托书；
- 3、大连市财政局登记备案公告复印件；
- 4、资产评估师资格证书复印件；
- 5、资产评估机构营业执照复印件；
- 6、委估资产实物照片。

# 房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2019年9月10日

资产评估委托方：大连市中山区人民法院

序号	权证号	建筑物地址	房地产权利人	建筑面积 ( $m^2$ )	评估单价 (元)	评估值 (万元)	备注
1	2004501947	沙河口区五一路福吉园14号1单元3层1号	王强	111.18	31,429.00	349.43	
		合 计		111.18		349.43	