

本资产评估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

**辽宁省沈阳市中级人民法院执行一庭拟处置
被执行人海城市宗骏餐饮娱乐有限公司名下
28处房产、土地、装修、部分物品及附属设施等**

资 产 评 估 报 告

辽北方资评报字(2019)第 030 号

(共 1 册第 1 册)

辽宁北方土地资产评估有限责任公司

二〇一九年十二月二十六日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资产评估报告	5
一、 委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人..	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	13
九、 评估假设	17
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	18
十二、 评估报告使用限制说明	20
十三、 评估报告日	22
附 件	23

声 明

一、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资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、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。

三、资产评估报告仅供委托人、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、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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、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。

六、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。

七、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。评估对象涉及的资产清单由委托人及相关当事人申报并经其签章确认，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

八、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；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

十、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。

辽宁省沈阳市中级人民法院执行一庭拟处置 被执行人海城市宗骏餐饮娱乐有限公司名下 28 处房产、土地、装修、部分物品及附属设施等 资 产 评 估 报 告

辽北方资评报字[2019]第 030 号

摘 要

辽宁北方土地资产评估有限责任公司接受沈阳市中级人民法院执行一庭的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用公认的资产评估方法，对涉案的被执行人海城市宗骏餐饮娱乐有限公司名下位于海城市海州管理区北关街合力委 28 处房产、土地、装修、部分物品及附属设施等进行了评估。本公司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，并对委托评估的资产在 2019 年 10 月 31 日所表现的市场价值做出了客观反映，现将评估情况及评估结果报告如下：

1. 本项目资产评估基准日是 2019 年 10 月 31 日；
2. 本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供服务。
3. 本次评估对象及评估范围是执行人海城市宗骏餐饮娱乐有限公司名下位于海城市海州管理区北关街合力委 28 处房产、土地、装修、部分物品及附属设施等；
4. 本次评估对象地下层选用成本法，地上层选用收益法；
5. 评估结果：

被执行人海城市宗骏餐饮娱乐有限公司名下位于海城市海州管理区北关街合力委的 28 处房产、土地、装修、部分物品及附属设施等于

评估基准日 2019 年 10 月 31 日的评估价值为 394,700,143 元(人民币大写): 叁亿玖仟肆佰柒拾万零壹佰肆拾叁元整, 详见《资产评估汇总表及明细表》。

资产评估结果汇总表

序号	评估对象	评估价值 元
1	房地产	388,077,807
2	物 品	6,622,336
合 计		394,700,143

在使用本评估结论时, 提请相关当事方关注以下事项:

1、本次评估结论不考虑法院查封、抵押等他项权利的影响, 不考虑欠缴水电煤气费及其他相关税费的影响。

2. 对评估结论产生影响的特别事项。

本评估报告的使用有效期按评估准则规定为一年, 自 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 30 日止, 超过一年, 需重新进行评估。

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。

辽宁省沈阳市中级人民法院执行一庭拟处置 被执行人海城市宗骏餐饮娱乐有限公司名下 28 处房产、土地、装修、部分物品及附属设施等 资产评估报告

辽北方资评报字[2019]第 030 号

辽宁省沈阳市中级人民法院执行一庭:

辽宁北方土地资产评估有限责任公司接受辽宁省沈阳市中级人民法院执行一庭的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,采用公认的资产评估方法,对涉案的被执行人海城市宗骏餐饮娱乐有限公司名下位于海城市海州管理区北关街合力委 28 处房产、土地、装修、部分物品及附属设施等进行了评估。本公司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,并对委托评估的资产在 2019 年 10 月 31 日所表现的市场价值做出了客观反映,现将评估情况及评估结果报告如下:

一、 委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人

1. 委托人: 辽宁省沈阳市中级人民法院执行一庭;

办案法官: 李春野

联系电话: 22763536

2. 产权持有人: 海城市宗骏餐饮娱乐有限公司

即本项目被执行人。

法定代表人: 单莹莹

成立日期：2007-08-20

所在地址：海城市北关街合力委

经营范围：特大型餐馆：中餐类制售，含凉菜，含裱花蛋糕，含生食海产品；客房；KTV 自唱、歌舞厅；会议及展览服务；棋牌（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）。

3. 申请执行人：中国长城资产管理股份有限公司

法定代表人：沈晓明

成立日期：1999-11-02

企业类型：股份有限公司（非上市、国有控股）

4. 委托人以外的其他评估报告使用人：

本报告的评估结论仅供委托人为本次评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，报告的使用权归委托人所有，除委托人和资产评估主管机关外，不包括委托人以外的其他评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认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

本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供服务
该经济行为已经获得辽宁省沈阳市中级人民法院执行一庭。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象是被执行人海城市宗骏餐饮娱乐有限公司名下位于海城市海州管理区北关街合力委 28 处房产、土地使用权、上述房产的装修、部分物品及中央空调、烟感、监控、电梯、供水等附属设施，不包含依附于委估对象的债权债务及特许经营权。

（二）评估范围

本次评估范围是被执行人海城市宗骏餐饮娱乐有限公司名下位于海城市海州管理区北关街合力委 28 处房产、土地使用权、上述房产的装修、部分物品及中央空调、烟感、监控、电梯、供水等附属设施，不包含依附于委估对象的债权债务及特许经营权。

上述资产评估范围由《司法鉴定委托书》载明，并经相关当事人认可并陪同查勘。

（三）评估对象具体状况

1. 区位状况

(1)区域概况：海城市下辖海州管理区、兴海管理区、响堂管理区、东四方台温泉管理区、东四管理区、铁西开发区六个行政管理区。在“2018 年度全国综合实力百强县”排名榜单中，海城市位列第十位。

海州管理区地处海城市中心，全区总面积 14 平方公里，辖 12 个社区，是全市政治、经济、文化的中心。

(2)繁华程度：海州管理区以住宅和商业为主，委估对象所在区域附近多为住宅底商，评估对象是本区域乃至海城市知名度较高的大型综合体商业建筑。

(3)道路和交通：海城市东、西外环公路相继竣工交通发达，哈大铁路、沟海铁路、沈大高速公路、京丹高速公路、哈大公路、盘海公路贯穿全境。

委估对象北临卫士东路，东临雅圣路，临街状况良好。委估对象周围有 19 路、26 路、17 路等公交线路经过。

(4)基础设施条件：委估对象周围市政配套设施已达七通，即通上水、通下水、通电、通暖、燃气、通讯、通路，基本生活设施较完善。

2. 建筑物实物状况

委估对象建于 2009 年，钢混结构，裙楼外墙石材饰面、楼上为涂

料外面，共 31 层(地上 29 层，地下 2 层)，主楼 29 层，裙楼 4、5 层，整体办理 28 个《房屋所有权证》，证载总建筑面积为 42,128 平方米，规划用途为商业。

具体状况：委估对象现场勘察时主楼与部分裙楼挂牌经营星级酒店——‘宗骏酒店’，主出入口朝东，为玻璃旋转门及玻璃大橱窗、吊棚，大厅 1-2 层挑空，大型水晶灯，大堂左侧有一旋转楼梯。地下 1 层、地下 2 层为洗衣房、设备间，简单装修；1 层-4 层为大堂、中餐厅、包厢、澳门豆捞、会议室等，装修较好，其中宗骏厅面积近千平方米，层高 8 米，为无柱式多功能会议室；6 层装修进行中，按双方当事人意见按毛坯状态评估；7-8 层为温泉会馆，各房间装修风格不同，装修较好；9-29 层为客房、办公室，各客房装修风格略有不同，多为壁纸墙面，铺地毯、地砖，科勒洁具、ARTO 浴缸、阿尔博特淋浴房汗蒸房。全楼采用中央空调供暖、制冷，有烟感、监控、供温泉水、商业煤气等附属配套设施，5 部直梯连接 1-29 层，2 部直梯连接地下 2 层-地上 5 层，2 部扶梯连接 1-5 层。

委估对象西北侧裙楼现场勘察时挂牌宗骏 BOSS 公馆，软包、灯光、音响等 KTV 风格装修，电梯、步梯、空调等附属配套设施齐全。

3. 土地实物状况

(1)坐落：海城市海州管理区北关街

(2)地号：11071

(3)登记号：N0 015830614

(4)使用权面积：12894 平方米

(5)用途：商业服务业

(6)使用权类型：出让

(7)终止日期：2043 年 9 月 18 日

(8)权属：《国有土地使用证》证号为：海城国用(2011)第 071 号，

土地使用权人为海城市宗骏餐饮娱乐有限公司。

4. 权属状况

根据 28 个《房屋所有权证》记载，委估对象房屋所有权人均为海城市宗骏餐饮娱乐有限公司，坐落于海州管理区北关街合力委，详见表格。根据 2 个《房屋他项权证》(海城市字第 23484 号、23482 号)记载，委估对象有抵押登记，他项权利人为中国工商银行股份有限公司海城支行。

序号	产权证号	产权人	地址	规划用途	所在层/总层	建筑面积(m ²)
1	房权证海城市字第 A000430 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	-1-2/29	1506.92
2	房权证海城市字第 A000429 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	1-4/4	13064.52
3	房权证海城市字第 A000433 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	1-5/5	8634.41
4	房权证海城市字第 A000431 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	5/29	756.9
5	房权证海城市字第 A004093 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	6/29	756.9
6	房权证海城市字第 A004094 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	7/29	756.9
7	房权证海城市字第 A004073 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	8/29	756.9
8	房权证海城市字第 A004088 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	9/29	756.9
9	房权证海城市字第 A004090 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	10/29	756.9
10	房权证海城市字第 A004091 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	11/29	756.9
11	房权证海城市字第 A004092 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	12/29	756.9
12	房权证海城市字第 A004076 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	13/29	756.9
13	房权证海城市字第 A004078 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	14/29	756.9
14	房权证海城市字第 A004074 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	15/29	756.9
15	房权证海城市字第 A004075 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	16/29	756.9
16	房权证海城市字第 A004080 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	17/29	756.9
17	房权证海城市字第 A004079 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	18/29	756.9
18	房权证海城市字第 A004077 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	19/29	756.9

19	房权证海城市字第 A004083 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	20/29	756.9
20	房权证海城市字第 A004089 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	21/29	756.9
21	房权证海城市字第 A004082 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	22/29	756.9
22	房权证海城市字第 A004081 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	23/29	756.9
23	房权证海城市字第 A004084 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	24/29	756.9
24	房权证海城市字第 A004087 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	25/29	756.9
25	房权证海城市字第 A004086 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	26/29	756.9
26	房权证海城市字第 A004085 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	27/29	756.9
27	房权证海城市字第 A004095 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	28/29	756.89
28	房权证海城市字第 A000432 号	海城市宗骏餐饮娱乐有限公司	海州管理区北关街合力委	商业	29/29	756.9

5. 物品

依附于房地产的物品：详见清查评估明细表。

如：客房单、双人床，品牌：以金可儿与斯林百兰为主，壁挂液晶电视，品牌：以 LG、惠普、32 寸为主，沙发、行李架等。洗衣房设备：洗衣机、熨烫机、烘干机等，品牌：威尔士。厨房：烤箱、炸炉、海鲜蒸柜等，品牌：伊莱克斯；炒炉、加温荷台、保鲜工作台、水槽、烟罩等，品牌：盛京鲁博。“宗骏酒店”于 2012 年 11 月 19 日营业，所有设备、物品视同此时间购置并投入使用，在酒店经营期间床品、烤箱物品等及时维修或陆续更换。

四、价值类型

1. 价值类型：市场价值

2. 价值类型定义：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。

3. 本次评估选择市场价值类型的理由是：本次评估对象是在持续

经营的情况下进行评估的，评估对象并非处于被迫出售阶段，具备持续经营条件，不能按照非正常市场条件下的清算价值估算企业价值；同时也不具备投资价值、在用价值和残余价值所要求的条件，因此本次评估只能选择市场价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2019 年 10 月 31 日。

本次评估基准日的选择是委托方、当事人双方为保证评估目的的实现日的资产状况与资产评估师现场勘查日的资产状况较为接近而确定的。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的查询、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定，本报告中一切取价标准均为基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》登记号：（2018）辽 01 评估鉴 1382 号。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国物权法》（第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国

人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年 12 月 1 日起施行）；

3.《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（最高人民法院法释[2018]15 号）（2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

4.《人民法院委托评估工作规范》（最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会法办[2018]273 号）；

5.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 86 号，2017 年；2019 年财政部令 97 号修订）；

6.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（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——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

6.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

7.《评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

8.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；

9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《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）；
12. 其他相关的行业规定文件。

（四）资产权属依据

1. 《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》登记号：（2018）辽01评估鉴1382号；
2. 《房屋他项权证》复印件；
3. 《房屋所有权证》复印件；
4. 《国有土地使用证》复印件；
5. 委托人及相关当事人提供的其它相关资料。

（五）取价依据

1. 委托人及相关当事人提供的相关资料；
2. 资产评估常用数据与参数手册；
3. 评估人员现场查勘及咨询的有关资料；
4. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。
5. 其他相关市场调查资料及对现有收集资料的分析。

七、 评估方法

1. 评估方法简介

资产评估主要方法有市场法、成本法、收益法，各种方法的定义如下：

市场法是指根据替代原则，将同一供求圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与评估对象的交易情况、交易日期、区域因素及个别因素

进行比较修正，得出评估对象在评估基准日的市场价值。

收益法是将评估对象未来若干年的纯收益通过一定的资本化率将其还原成评估基准日的现值的一种方法。

成本法是在求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格基础上，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

2. 本次评估选用的方法

本次评估对象地下层、物品，选用成本法。评估对象地上层其所在区域中与评估对象类似体量的房地产市场不活跃，且搜集不到交易案例，不具备选用市场法的客观条件；其所在区域中房地产有以出租方式经营的，同一供需圈内有出租实例，可以获得物业租金、费用等数据，适合选用收益法进行评估。

八、 评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查及收集整理评估资料工作、评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

（一）接受委托阶段

1. 根据评估委托书，以及委托方查明的财产的权属等相关资料，与委托方在现场勘察开始时明确评估对象和评估范围、评估基准日、价值类型等评估基本事项。

2. 了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队，将资产评估师的信息汇报给人民法院。

（二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1. 及时接收人民法院提供的资产评估相关材料。

2. 及时与人民法院协商现场调查事宜；现场调查时，提请人民法院通知相关当事人、见证人到场；提请人民法院责令相关当事人、协助义务人配合进行现场调查。

3. 现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，如评估清查申报表，了解评估对象及其所涉及资产现状，关注评估对象及其所涉及资产法律权属。在现场调查阶段，采用询问、访谈、勘查等手段对各项资产进行核查。

(1) 评估对象真实性的核查

根据评估清查申报表，采用逐项的方式针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。需要通过查阅相关资产购置合同发票、权属证书等，从而确定资产的真实性和准确性。

(2) 对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、实地调查等核查验证的方式。

(3) 资产实际状态的调查

采用逐项勘察的原则，主要通过相关当事人，以及在资产管理工作人员的配合下现场实地观察资产状态等方式进行，在调查的基础上完善重要资产调查表。

(4) 资产价值构成及业务发展情况的调查根据资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。

(5) 要求相关当事人或者见证人对现场调查结果以书面形式予以确认。

4. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、相关当事人获取的内部资料；从市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（三）评定估算阶段

1. 在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2. 开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。

3. 根据所采用的评估方法，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）评估汇总、提交资产评估报告阶段

1. 进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

2. 经内部逐级复核，与人民法院就资产评估报告有关内容进行必要沟通。

3. 最终由资产评估机构出具资产评估报告并按照人民法院的要求提交资产评估报告。

4. 按照法律、行政法规、司法解释和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，根据评估财产的类型、评估程序履行的情况，以及所选用的评估方法等因素，将从人民法院接收的材料、现场调查的资料以及资产评估报告等整理形成评估工作档案。

九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1. 国家现行的法律、法规、制度、社会政治环境、宏观经济政策等不发生变化，也未发生地震、海啸等自然力以及战争等其他不可抗力；

2. 与委估资产相关的经济环境、市场行情以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3. 对委估资产的评定估算是根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑协议采购、指定销售、公开拍卖、快速变现等特殊交易方式对其评估价值的影响；

4. 委托人提供的与委估资产相关的资料是真实、完整、合法和有

效的，同时没有隐匿对委估资产评估价值会产生重大影响的相关历史及潜在因素；

5. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

6. 评估范围仅以委托人及当事人提供的材料为准，未考虑以外可能存在的或有资产及或有负债；

7. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

在前述评估假设前提下，并在实施了上述资产评估程序和方法后，委估的资产在评估基准日 2019 年 10 月 31 日的市场价值反映如下：

资产评估结果汇总表

序号	评估对象	评估价值 元
1	房地产	388,077,807
2	物 品	6,622,336
合 计		394,700,143

本次评估价值不含委托评估资产以外的其他存在的资产。

十一、 特别事项说明

本评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

截至评估基准日，需特别说明的事项如下：

（一）有关产权方面的说明

本次评估中与委估对象相关的产权证明文件等所有资料均由委托

人及产权持有人提供，其应对所提供资料的真实性、全面性和可靠性负责。截止本资产评估报告出具日，收集到材料中尚欠缺物品的购货发票、合同或台账。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素说明

经我们对委托人及相关当事人提供材料的查证，申请评估的房地产已被司法部门查封，处于执行阶段，本次评估不考虑被司法部门查封、抵押等他项权利的影响。

（三）房地产特殊事项说明

1、本次评估结论不考虑欠缴水电煤气费、及其他相关税费的影响。

2、本次评估结论为在现状状态下的市场价值，不作为可实现价格的保证。

评估对象所处位置由委托方承办人、原告方现场陪同指认，但对评估对象各产权证所处位置只能指认到楼层，不能将委托书中评估对象各产权证与现场实际所处位置完全一一对应；评估人员已向本案委托方承办人、原告方尽职调查，仍然难以确认各产权证房地产的具体位置；经向委托方承办人确认，在现有前提条件下进行本次评估；估价机构及评估人员不承担对其现场所处位置指认不清的责任。

（四）期后重大事项说明

经评估人员了解，未发现期后重大事项。

（五）其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及相关当事人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及相关当事人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及有关法律文件的真实合法为前提。

2. 本次评估范围采用的由委托人及被评估单位提供的相关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(4) 本次评估过程中仅考虑委估资产于评估基准日的市场价值，未考虑资产转让过程中的税费承担问题对评估价值的影响。

5. 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，并不承担委托人及相关当事人决策的责任。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。

6. 此次评估，评估人员对纳入评估范围内的资产的勘查与鉴定仅限于其权证和现状。

上述特别事项的存在与发展均可能影响评估结果，但非本评估机构及评估人员的能力所及。

十二、 评估报告使用限制说明

1. 本评估报告书仅供本评估报告所列明的评估目的使用，不得用于评估目的以外的用途。同时，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的现行公允市价，没有考虑将来可

能承担的抵押、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它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它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本评估报告书仅供委托人及业务约定书约定的其他报告使用者使用，评估报告书的使用权归委托人所有，未经委托人书面许可，资产评估师及评估机构不得将评估报告的内容向第三方提供或公开，法律、法规另有规定的除外。

3. 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人另有约定的除外。

4. 评估结论在评估基准日成立，在基准日后的某个时期经济行为发生时，市场环境未发生较大变化，评估结论在此期间可以使用，如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5. 本评估报告的使用有效期按评估准则规定为一年，自 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 30 日止。超过 2020 年 10 月 30 日需重新进行评估。

6. 本评估报告系本机构评估人员对被评估资产在报告所述前提和假设条件下的市场价值发表的专业、公正的评估意见和结论，故提请报告使用者认真阅读、理解并恰当地使用评估报告。

7. 本评估报告书系评估专业人员依据国家有关规定出具的，按照法律、法规的有关规定发生法律效力，在有效期内如果相关的法律、法规发生了实质性的修订与调整，则评估报告相应失效，评估报告使用者

应停止继续使用评估报告。

8. 本评估报告书复印无效。

十三、评估报告日

本评估报告的报告日为二〇一九年十二月二十六日。

评估机构法定代表人：

中国资产评估师：

中国资产评估师：

辽宁北方土地资产评估有限责任公司

二〇一九年十二月二十六日

附 件

1. 司法鉴定委托书
2. 评估机构登记备案公告复印件
3. 评估机构营业执照复印件
4. 资产评估师职业资格登记卡复印件
5. 评估对象产权资料复印件
6. 评估对象现场照片
7. 资产评估汇总表及明细表