

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

铁岭市中级人民法院拟拍卖涉及的  
杜国良房地产资产评估报告

铁丰评报字【2020】第 F-074 号

(共 1 册, 第 1 册)

铁岭陆丰资产评估事务所

2020 年 7 月 8 日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

**资产评估报告编码：** 2121020137202000142

**资产评估报告名称：** 铁岭市中级人民法院拟拍卖涉及的 杜国良房地产  
资产评估报告

**资产评估报告文号：** 铁丰评报字【2020】第F-074号

**资产评估机构名称：** 铁岭陆丰资产评估事务所（普通合伙）

**签字资产评估专业人员：** 尚德慧(资产评估师)、陈枫(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其  
签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

## 铁岭陆丰资产评估事务所 及资产评估师声明

受铁岭市中级人民法院的委托,我们对委估的资产进行了认真的清查核实、评定估算,并形成了资产评估报告书。在假设条件成立情况下,我们对资产评估结果声明如下,并承担相应的法律责任:

1、就资产评估师所知,评估报告中陈述的事项是客观的。

2、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没有个人利益关系,对委托方和相关当事方不存在偏见。

3、评估报告的分析 and 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、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。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。

5、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相关专业评估经验。

6、资产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,并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

7、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。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做任何形式的保证。评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的,因使用不当造成的后果与签字资产评估师及本评估机构无关。

8、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。

# 评估报告书（摘要）

铁丰评报字【2020】第 F-074 号

铁岭陆丰资产评估事务所接受铁岭市中级人民法院的委托，对受托评估杜国良的房地产价值进行了评估。本所评估人员本着客观、独立、公正、科学的原则，按照必要的评估程序对委托评估资产实施了实地勘察、市场调查与询证，对委估资产在 2020 年 7 月 2 日所表现的市场价值作出公允的反映。本次评估采用市场法，确定资产评估结果为 360,766.00 元。

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

铁岭陆丰资产评估事务所  
2020年7月8日



# 铁岭市中级人民法院拟拍卖涉及的 杜国良房地产资产评估报告

铁丰评报字【2020】第 F-074 号

铁岭市中级人民法院：

铁岭陆丰资产评估事务所接受贵单位的委托，根据国家资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对杜国良房地产价值进行了评估。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估资产实施了实地勘察、市场调查与询证，对委估资产在 2020 年 7 月 2 日所表现的市场价值作出公允的反映。现将资产评估情况及结果报告如下：

## 一、委托方和其他评估报告使用者

委 托 方：铁岭市中级人民法院

其他评估报告使用者：委托方允许的其他使用者

## 二、评估目的

为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

## 三、评估对象和评估范围

1、评估范围：固定资产—房地产。

2、评估对象：（详见评估明细表）。

## 四、价值类型及其定义

本次资产评估所选择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。

本次资产评估所涉及的资产具有公开市场条件和资产的有效使用共同构成了资产评估市场价值的基础，所以选择市场价值类型。

## 五、评估基准日

本次项目资产评估基准日为 2020 年 7 月 2 日。本次评估中所采用的价值均以评估基准日的价值为标准。

## 六、评估依据

### (一) 法律、法规依据

(1) 《中华人民共和国资产评估法》、《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》（法释[2018]15号）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

(2) 《物权法》、《公司法》、《土地法》、《城市房地产管理法》；

(3) 其他有关法律、法规资料等。

### (二) 准则依据

《资产评估基本准则》；

《资产评估职业道德准则》；

《资产评估执业准则——资产评估程序》；

《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；

《资产评估执业准则——资产评估报告》；

《资产评估执业准则——资产评估档案》；

《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；

《资产评估执业准则——不动产》；

《资产评估执业准则——机器设备》；

《知识产权资产评估指南》；

《资产评估机构业务质量控制指南》;

《资产评估价值类型指导意见》;

《专利资产评估指导意见》;

《资产评估对象法律权属指导意见》;

《资产评估执业准则——企业价值》;

《商标资产评估指导意见》等。

### (三) 取价依据

1、房地产市场价格信息。

2、委托方提供的其他有关资料;

3、受托方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、市场询价所获得的资料。

### (四) 行为依据

1、司法评估委托书。

## 七、评估方法

1、本次评估采用市场法。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估于 2020 年 7 月 2 日开始至 2020 年 7 月 8 日止,对委估资产进行了评估,具体步骤如下:

1、接受委托,签订资产评估业务约定书和承诺函,听取有关人员对资产状况的介绍。

2、指导有关人员填报资产评估明细申报表,并向委托方了解资产状况。

3、评估人员根据了解的情况,搜集有关资料,评估计算。

4、进行汇总分析,撰写评估报告,进行内部复核,向委托方提交正式

的资产评估报告书。

## 九、评估假设

本次评估结论是对所评估资产在正常使用前提下，以及在评估基准日资产之状况和外部经济环境不变的前提下，为本报告书所列明的目的而提出的价值估计数额。

## 十、评估结论

我们在实施了上述资产评估程序和方法后，用于本评估目的的资产在2020年7月2日所表现的公允的市场价值为360,766.00元（详见评估明细表）。

## 十一、特别事项说明

1、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。

2、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评估对象可实现价格的保证。

3、在评估基准日后有效期以内，资产数量发生的变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

3、未征得本评估机构同意，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；



4、评估报告的使用有效期。根据国家现行规定，本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2020 年 7 月 2 日起计算至 2021 年 7 月 1 日止。当评估目的在有效期内实现时，应以评估结论作为底价和作价参考依据(还需结合评估基准日期后事项的调整)。超过一年，需重新进行资产评估；

5、本报告一式 6 份，委托方 5 份，评估机构存档 1 份，评估报告书复印件不具有法律效力。

### 十三、评估报告复核复议期限

如果当事人对本评估报告结论有异议，经双方协商无效，请在出具报告书后 10 日内会同法院相关人员，向本所申请复核。

### 十四、评估报告日

2020 年 7 月 8 日。

资产评估机构：



资产评估师：



# 固定资产—房地产评估明细表

评估基准日：2020年7月2日

表4-6-1

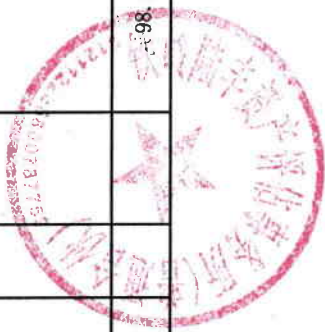
资产占有方：杜国良

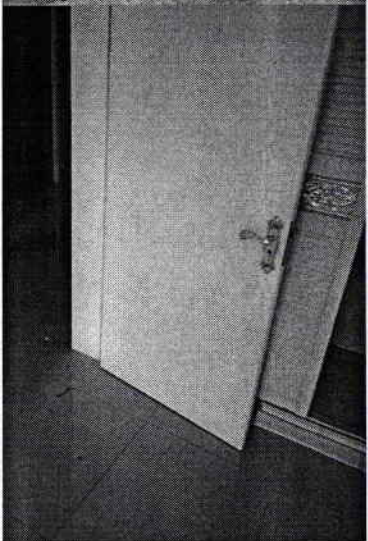
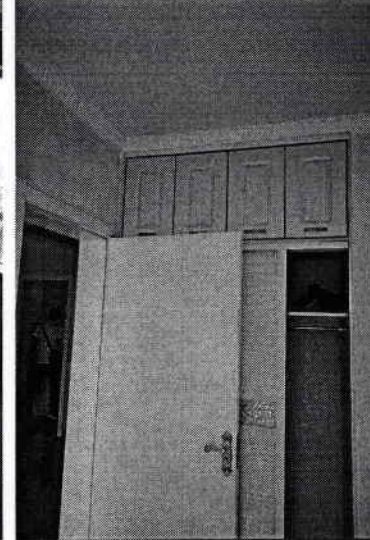
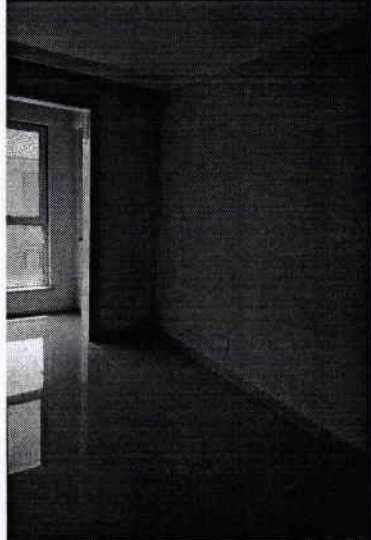
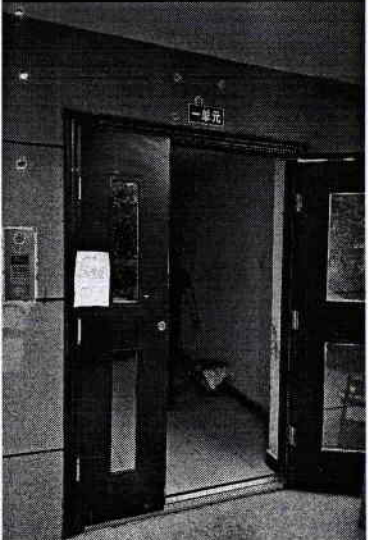
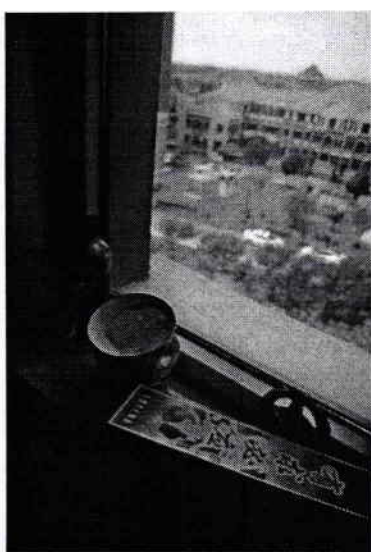
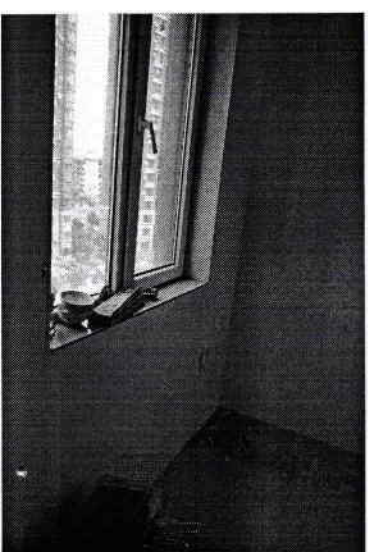
金额单位：人民币元

序号	证号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	单价(元/m <sup>2</sup> )	账面价值		调整后账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	辽(2017)铁岭市新城区不动产权证第1007387号	住宅	钢筋混凝土		平方米	98.84	3650							360,766.00	坐落：铁岭市新城区新弘国际城36幢1-6-2； 不动产单元号：211221 210001 GB00014 F00030038；权利类型：国有建设用地使用权/房屋（建筑物）所有权；权利类型：出让/市场化商品房；用途：城镇住宅用地/住宅；面积：共有宗地面积：200325平方米/房屋建筑面积：98.84平方米；使用期限：2010-4-30--2080-4-30；房屋总层数：11，所在层数：6。	
合计														360,766.00		

资产占有单位填表人：

评估人员：





2017 不动产登记簿 1007367

权利人	杜国良
共有情况	单独所有
坐落	铁岭市新城区新弘国际城1-6-2
不动产单元号	211221 210001 0800014 T00030038
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有分摊面积: 20037.5m <sup>2</sup> , 房屋建筑面积: 98.84m <sup>2</sup>
使用期限	2010年04月30日起至2080年04月30日止

权利其他状况

共有土地面积: 20037.5 0m<sup>2</sup>  
 专有建筑面积: 78.33m<sup>2</sup>, 分摊建筑面积: 20.51m<sup>2</sup>  
 房屋结构: 框架混凝土结构  
 房屋总层数: 11 楼层所在层: 6  
 房屋竣工时间: 2012年01月04日

附 记

业务编号: 2017013597  
 业务类型: 转移登记, 国有建设用地使用权及房屋所有权, 商品房买卖



此房已出租

## 鉴定机构（人）承诺书

本机构（本人）接受人民法院委托，依据国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、自觉遵守法律法规以及行业管理规定，恪守职业道德和工作纪律，向人民法院提供详实、科学、客观、公正的鉴定意见。

二、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

三、廉洁自律，不接受当事人及其请托人提供的财物、有价证券和安排的宴请、旅游、娱乐等消费活动。

四、保守鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见。

五、遵循科学、客观、独立、公正和诚实信用原则，保证在鉴定活动中不徇私舞弊、弄虚作假、损害社会公共利益和他人合法权益；

六、妥善保管、保存、移交相关案件材料，不因自身原因对涉鉴材料造成污损、遗失；

七、勤勉尽责，认真分析、判断专业问题，配合人民法院收集、提取、勘验相关材料，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，对鉴定意见的真实性、合法性、准确性、及时性负责，保证不出具虚假或误导性意见；

八、自觉履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释以及调解、涉诉信访等工作；

本机构（本人）已知悉违反上述承诺应当承担的民事、刑事责任和行政处罚以及行业部门、人民法院给予的相应处理。

承诺机构（人）：



2020年7月6日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈枫

性别：女

登记编号：21000775

单位名称：铁岭陆丰资产评估事务

所

初次登记时间：2001-09-05  
年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2017年3月2日

本人签名：陈枫



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：尚德慧

性别：男

登记编号：21020071

单位名称：铁岭陆丰资产评估事务

所

初次登记时间：2002-08-08  
年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2017年3月2日

本人签名：尚德慧



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准



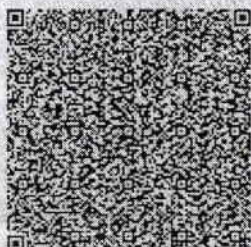
# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912112236800787759

(副本号: 1-)

名称	铁岭陆丰资产评估事务所(普通合伙)
类型	普通合伙企业
主要经营场所	辽宁省铁岭市西丰县西丰镇顺城路西城委北16号(鹿城国际饭店一层101室)
执行事务合伙人	尚德慧
成立日期	2008年11月06日
合伙期限	自2008年11月06日至2028年11月06日
经营范围	各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者评估项目(国家禁止或限制的,不得经营;应取得有关部门审批、许可或资质的,未取得前不得经营;取得有关部门审批、许可或者资质的,凭有效审批、许可证或者资质证经营)(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)。



登记机关



2018

提示:应当于每年1月1日至6月30日,通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

# 司法鉴定评估委托书

(2020)铁中法司辅委字第322号



受委托单位	张本		
委托时间	2020.6.23	类别	标的
案情简介	被执行人杜国良拖欠申请执行人徐亮欠款本金144776元及利息。		
鉴定申请人及代理人	徐亮	联系电话	13504101110
对方当事人及代理人	杜国良	联系电话	15304205259
委托要求	对被执行人杜国良所有座落于铁岭市新城新鸿国际城36幢1-6-2的抵押房屋，建筑面积98.84平方米，依法进行评估		
委托单位	名称	铁岭市中级人民法院	
	承办人		联系电话
	领导批示		