辽阳龙峰房地产开发有限公司住宅、车库及土地市场价值

资产评估报告书

辽智评报字(2019)第144号

辽阳龙峰房地产开发有限公司：

辽阳农村商业银行股份有限公司：

辽阳智达资产评估事务所接受辽阳龙峰房地产开发有限公司及辽阳农村商业银行股份有限公司委托，根据国家有关的评估规定，本着独立、客观、公正的原则，按照国家标准的评估方法，对委估标的市场价值进行了评估。本所评估人员按照必要的评估程序对委估对象实施了实地勘察、市场调查与询证。对委估对象在2019年11月07日所反映的市场价值进行了测算。现将评估情况及评估结果报告如下：

1. **委托方：**辽阳龙峰房地产开发有限公司；辽阳农村商业银行股份有限公司。

**其他报告使用者：**无。

**二、评估目的：**评估核实资产价值，为委托人提供价值参考。

**三、评估对象和评估范围：**评估对象为辽阳龙峰房地产开发有限公司住宅、车库及土地，评估范围包括住宅52处；车库55处；商业服务业出让地一处。

**四、价值类型及定义：**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数额。

**五、评估基准日：**本项目资产评估基准日是2019年11月07日，本项目评估基准日的确定是根据其特定的经济行为并与委托方协商确定。

**六、评估依据**

（一）法律依据

1、《中华人民共和国资产评估法》；

2、《中华人民共和国物权法》；

3、《中华人民共和国公司法》；

4、其他于评估相关的法律、法规和规章制度。

(二）权属依据

委托人提供权属证明（详见附件）。

（三）经济行为依据

资产评估业务委托合同。

1. 取价依据

评估人员实地查看委估资产情况以及调查掌握的标的在基准日当天价格资料。

**七、评估方法**

此次评估采用市场法。

根据评估目的和委估对象的特点，评估人员对委估标的采用市场法进行评估。

市场法公式：

评估值=（询价1\*修正系数1+询价2\*修正系数2+询价3\*修正系数3+...+询价N\*修正系数N）/N

评估方法选取原因：1、因当事人/委托方未能提供委估标的原始购入材料/原始工程相关材料，故无法采用成本法；2、因当事人/委托方未能提供委估标的相关的收益材料，其相关收益材料获取困难或不具备单独收益能力，不具备使用收益法的前提，故无法采用收益法；3：委估标的所处公开市场活跃，交易频繁，故采用市场法进行评估。

1. **评估程序实施过程和情况**

2019年11月07日至12月06日，我机构评估人员对委估标的进行了清查核实和评估计算，经审核出具资产评估报告。本次评估的主要工作步骤如下：

1. 拟定评估方案，确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日等评估业务基本情况。评估目的是核实资产价值，为委托人提供价值参考。确定委托方为辽阳龙峰房地产开发有限公司及辽阳农村商业银行股份有限公司，评估对象为辽阳龙峰房地产开发有限公司住宅、车库及土地，评估范围包括住宅52处；车库55处；商业服务业出让地一处；评估基准日为2019年11月07日；

2、组成评估小组在领堪人带领下对估价对象和估价范围进行实地勘察和拍照；

3、在市场上查询相关市场价格信息；

4、根据实际状况和特点，选择确定评估方法；

5、依据评估现场取得的资料，选定适当的评估方法和计算方式对委估资产进行评定估算并确定评估结果；

6、对各项评估结果进行复核验算、汇总分析后，最终确定评估结果；

7、整理有关资料，根据评估工作的实际情况，撰写评估报告书，经内部三级审核并与委托方交换意见后，向委托方提交正式的资产评估报告书。

**九、评估假设**

（一）一般假设

1、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规模、环境、使用方式等情况继续使用，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。

2、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。

3、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，彼此都有获取足够的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。

（二）特殊假设

1、国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2、本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估价基准日有效的价格标准及价值体系。

**十、评估结论**

经评定估算，辽阳龙峰房地产开发有限公司及辽阳农村商业银行股份有限公司委托评估的辽阳龙峰房地产开发有限公司住宅、车库及土地市场价值在评估基准日2019年11月07日评估结果为人民币15，347，949.21元(大写人民币壹仟伍佰叁拾肆万柒仟玖佰肆拾玖元贰角壹分)，详见《资产评估明细表》。

**十一、特别事项说明**

在本次项目的评估过程中，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

1、由委托方、资产占有方提供的与评估资产相关的资料，是编制本报告之基础，其真实性、合法性由委托方、资产占有方负责；

2、对资产占有方存在的可能影响资产评估的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

3、本项目评估结果是反映评估对象在特定评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，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结果的影响，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因素对评估结果的影响，当前述条件及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效；

4、本次评估范围内委估资产数量由当事人提供并签字确认，本次评估面积为本公司对评估对象现场实测面积，评估对象的建筑面积因素均未予考虑，具体面积以国家测量单位确定的面积为标准，对此本所不担责；

5、此次评估范围中住宅、车库仅限建筑物主体本身，不包括室内可移动财产。

6、在履行评估程序过程中，评估人员依据评估的有关规定对被评估单位提供的评估对象的相关文件、资料进行了必要的查验，对其真实性进行了关注，但对委估资产项目的真实性鉴定工作超出了评估工作的范围，我们不对委估资产项目的真实性发表意见。

**十二、评估报告使用限制说明**

（一）本次项目的评估结论是在产权明晰的情况下，以公开市场假设，持续使用假设为前提条件的；

（二）本评估报告经评估机构、两名以上注册资产评估师签字盖章后，依照国家的有关法律、法规发生法律效力；

（三）本评估报告有效期为一年，即从2019年11月07日至2020年11月06日，过期后本报告自然失效。评估结果仅适用于本次评估目的，用于其他目的无效；

（四）本评估报告仅供委托方为其评估目的的使用。报告书的使用权归委托方所有，未经委托方同意评估机构不得随意向他人提供或公开；

（五）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（六）出委托人、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；

（七）资产评估报告使用人应当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评估对象可实现价格的保证。

**十三、评估报告日**

本评估报告日为2019年12月06日。

1. **资产评估专业人员签名和资产评估机构印章**

评估机构法定代表人:

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

辽阳智达资产评估事务所

二〇一九年十二月十六日