

4103

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： 2121020135202100028

资产评估报告名称： 铁岭市中级人民法院技术处拟拍卖朱厚达名下房产的资产评估报告

资产评估报告文号： 铁华评字（2021）第28号

资产评估机构名称： 铁岭华诚资产评估事务所（普通合伙）

签字资产评估专业人员： 李威（资产评估师）、丁瑞雪（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。

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	
一、委托人及其他资产评估报告使用人	3
二、评估目的	3
三、评估对象和范围	3
四、价值类型	4
五、评估基准日	4
六、评估依据	4
七、评估方法	5
八、评估程序实施过程和情况	5
九、评估假设	6
十、评估结论	7
十一、特别事项说明	7
十二、资产评估报告使用限制说明	8
十三、评估报告日	8
资产评估报告附件	9

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说明。

铁岭市中级人民法院技术处拟拍卖朱厚达名下房产的

资产评估报告（摘要）

铁岭华诚资产评估事务所接受铁岭市中级人民法院技术处的委托，根据国家关于资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用公允的资产评估方法，对委估资产进行了评估。现将资产评估结果报告如下：

一、 委托人：铁岭市中级人民法院技术处

二、 产权持有人：朱厚达

三、 评估目的：为拟拍卖的资产提供价值参考。

四、 评估对象及范围：拟拍卖的朱厚达名下房产，位于铁岭市银州区辽海街道嘉和城小区 14 幢 1-1-1 号住宅，面积 1260.59 m²。

五、 价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

六、 评估基准日：2021 年 5 月 19 日。

七、 评估方法：本次评估采用市场法进行评估。

八、 评估结论：本次参评资产评估值为 7,563,540.00 元，人民币大写柒佰伍拾陆万叁仟伍佰肆拾元整。

九、 评估报告日：2021 年 6 月 11 日

本评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。

资产评估报告使用人应当充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

铁岭市中级人民法院技术处拟拍卖朱厚达名下房产的

资产评估报告（正文）

铁华评字（2021）第 28 号

铁岭市中级人民法院技术处：

铁岭华诚资产评估事务所接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对委估资产进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

委托人：铁岭市中级人民法院技术处。

产权持有人：朱厚达

其他资产评估报告使用人：法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次资产评估是为拟拍卖的资产提供价值参考。

三、评估对象及范围

拟拍卖的朱厚达名下房产，位于铁岭市银州区辽海街道嘉和城小区 14 幢 1-1-1 号住宅，-1-3 层，面积 1260.59 m²。

委托评估对象和评估范围与该经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内

涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

（二）本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

（一）评估基准日

本次评估的基准日为 2021 年 5 月 19 日

（二）评估基准日的确定，是委托人根据以下具体情况协商择定的：

1、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

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》
- 2、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度。

（二）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]36号）
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35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—资产评估档案》（中评协[2018]37号）
7. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）

（三）行为依据

司法鉴定评估委托书（2021）辽12委评字第00362号

（四）权属依据

委托方提供相关资料

（五）取价依据

- 1、评估人员收集的相关资料。
- 2、资产评估常用数据与参数手册。
- 3、市场调查及网络查询。

七、评估方法

根据《资产评估准则》的规定，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

结合本次委估资产的特点，评估人员认为本次评估采用市场法更加适合。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象实施了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托及前期准备工作

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项（评估目的、评估基准日、评估对象和范围等），对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综

合分析和评价；接受委托，签订资产评估委托合同，根据评估对象的特点及项目时间等的总体要求，制定资产评估计划，确定评估人员。要求委托人及产权持有人提供委估资产的相关资料。

（二）资产核实及现场调查

根据委托人及产权持有人提供的相关资料，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了现场勘查与核实。

（三）评估估算形成初稿

针对评估对象的具体情况，对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估目的、评估对象、价值类型及评估资料收集情况选择合理的评估方法，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）编制和提交评估报告

根据评估人员完成的资产评估报告初稿按照相关的法律、法规、评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况内部审核；与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行沟通，最后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

1、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力或其他不可抗力对评估值的影响。

2、本评估结果建立在委托人及产权持有人提供的所有文件资料均真实、准确、完整的基础上。

3、交易假设：假设所有待评估资产已经在交易过程中，评估人员根据委估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

4、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场条件，

以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假设说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的。

5、持续使用假设：该假设首先设定被委估资产处于使用状态，持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。

十、 评估结论

在以上评估假设前提下，并在实施了上述资产评估程序和方法后，本次参评资产在评估基准日 2021 年 5 月 19 日所体现的评估值为 7,563,540.00 元，人民币大写柒佰伍拾陆万叁仟伍佰肆拾元整。

十一、 特别事项说明

本资产评估报告存在以下特别事项，提请报告使用人予以关注：

1. 委托人及产权持有人对其所提供的资料的真实性、可靠性、完整性、合法性负责。评估人员仅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。

2. 委托人及产权持有人对所提供的评估对象的法律权属等资料负责，评估人员仅对该资料进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象的法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围，我们提请报告使用人关注披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

3. 本评估结论仅作为委托人对评估对象进行拍卖的价值参考，并非可实现价格，最终结果以拍卖时实际变现价格为准。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告的使用范围仅限于评估报告中载明的评估目的。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

(三) 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。

(四) 除委托人、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。

(五) 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对其评估对象可实现价格的保证。

(六) 本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，超过一年需重新进行评估。

十三、评估报告日

2021年6月11日。

资产评估师：



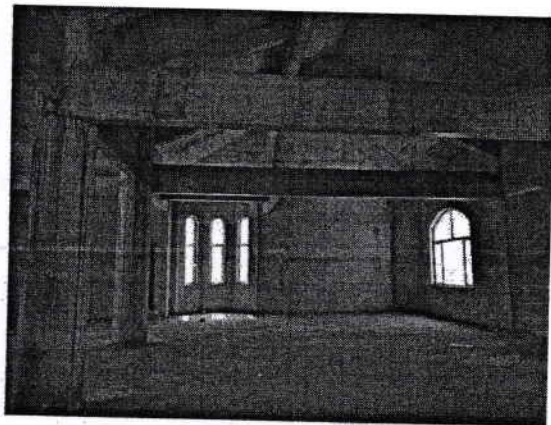
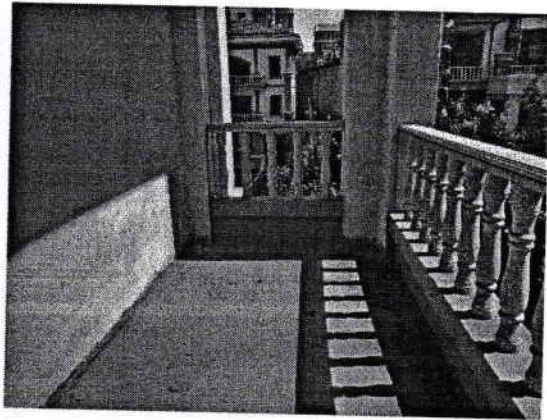
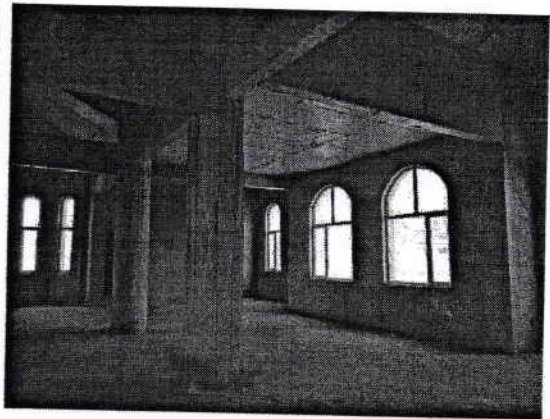
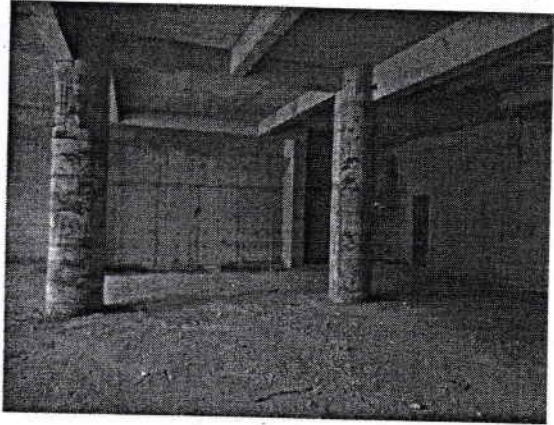
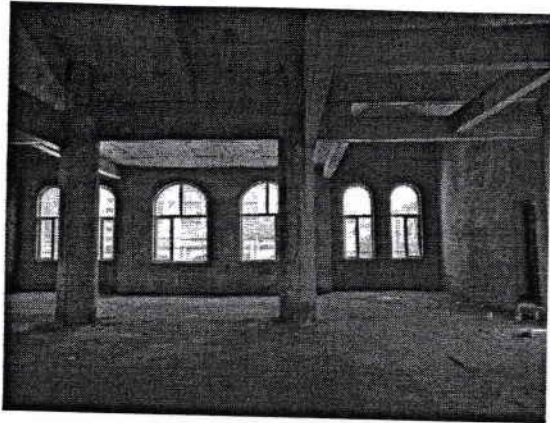
铁岭华诚资产评估事务所(普通合伙)

二〇二一年六月十一日



评估报告书附件

- 一、 资产评估结果明细表
- 二、 委估资产图片
- 三、 营业执照复印件
- 四、 登记备案公告
- 五、 资产评估师证书复印件
- 六、 评估费发票复印件
- 七、 司法鉴定评估委托书复印件





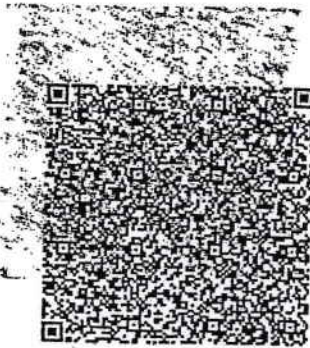
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91211202680052575M

(副本号: 1-1)

名 称	铁岭华诚资产评估事务所 (普通合伙)
类 型	普通合伙企业
主要经营场所	铁岭市银州区工人街15委老干部局活动中心南 (广裕街15号)
执行事务合伙人	李威
成 立 日 期	2008年09月17日
合 伙 期 限	自2008年09月17日至2028年09月17日
经 营 范 围	各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估 (以资产评估资质证书核定的范围和期限为准) (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



2016 年 07 月 04 日

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。

辽宁省财政厅

辽财资备案〔2018〕153号

铁岭华诚资产评估事务所（普通合伙） 登记备案公告

铁岭华诚资产评估事务所（普通合伙）报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为铁岭华诚资产评估事务所（普通合伙），组织形式为普通合伙企业。

二、执行事务合伙人为李威。

三、铁岭华诚资产评估事务所（普通合伙）合伙人的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、铁岭华诚资产评估事务所（普通合伙）原资产评估资格证书（证书编号21020135，发证时间2008年7月23日）已由我厅收回。

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李威

性别：男

登记编号：21000760

单位名称：铁岭华诚资产评估事务
所（普通合伙）

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过（2020-09-06）

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)

本人签名：

李威
李威
21000760

本人印鉴：



打印日期：2021-03-09



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：丁瑞雪

性别：女

登记编号：21000762



单位名称：铁岭华诚资产评估事务
所（普通合伙）



初次执业登记日期：2001-09-05

年检信息：通过（2020-09-06）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：



打印日期：2021-03-09

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

官网查询地址：<http://cx.cca.org.cn>




2100203130

辽宁增值税专用发票

No 09374108
2100203130
09374108

开票日期: 2021年06月01日

购买方名称: 铁岭银行股份有限公司	纳税人识别号: 91211200774639510P	地址、电话: 铁岭市新城区金沙江路11号 74998061	开户行及账号: 铁岭银行股份有限公司营业部 1712010900000018	密码区	7<5*/5>+2-6>>484>926<4/950+ 125/4<+4*>180+ />6+49</10+20 +31*7*65860+*162>*82>-26618 94*2407/42/0/<9*3>>>2<4>787		
货物或服务名称 *鉴证咨询服务*评估费	规格型号	单位 元	数量 1	单价 39108.910891	金额 39108.91	税率 1%	税额 391.09
合计					¥39108.91		¥391.09
价税合计(大写)				(小写) ¥39500.00			
销售方名称: 铁岭华诚资产评估事务所(普通合伙)	纳税人识别号: 91211202680052575M	地址、电话: 铁岭市银州区广裕街15号 72814541	开户行及账号: 铁岭银行站前支行0102010900001511	备注			

税总函 [2020] 113号北京印钞有限公司

收款人:

复核:

开票人: 任光男

(章)