

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： 2121020133202100176

资产评估报告名称： 铁岭市中级人民法院拟司法拍卖涉及的 繁荣小区
1号组团1幢1-15-2住宅价值 资产评估报告

资产评估报告文号： 辽宁辽北评报字【2021】第132号

资产评估机构名称： 辽宁辽北资产评估事务所（普通合伙）

签字资产评估专业人员： 全华(资产评估师)、周贞杰(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。

声 明

1. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

2. 本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同、司法鉴定评估委托书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本资产评估报告的使用人。

3. 本资产评估机构及资产评估专业人员提示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。

4. 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其评估对象可实现价格的保证。

5. 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。

评估报告书（摘要）

辽宁辽北评报字【2021】第 132 号

辽宁辽北资产评估事务所（普通合伙）接受铁岭市中级人民法院的委托，对委估的繁荣小区 1 号组团 10 幢 1-15-2 住宅价值进行了评估。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 2021 年 6 月 21 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 293,700.00 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。

辽宁辽北资产评估事务所（普通合伙）

二〇二一年六月二十八日

铁岭市中级人民法院拟司法拍卖涉及的 繁荣小区 1 号组团 1 幢 1-15-2 住宅价值 资产评估报告

辽宁辽北评报字【2021】第 132 号

铁岭市中级人民法院：

辽宁辽北资产评估事务所（普通合伙）接受贵单位的委托，根据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，对委估的繁荣小区 1 号组团 10 幢 1-15-2 住宅价值进行了评估。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 2021 年 6 月 21 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、委托人及其他资产评估报告使用人

委 托 方：铁岭市中级人民法院

其他资产评估报告使用人：委托方允许的其他使用者

二、评估目的

为委托方拍卖房屋建筑物提供拍卖底价价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估范围：固定资产—房屋建筑物。

2、评估对象：不动产权证号码：辽（2016）铁岭市不动产证明第 0003419 号，权利人：武显学，铁岭市银州区铜钟街道繁荣小区 1 号组团 10 栋 1-15-2，建筑面积：58.74 平方米；规划用途：住宅，钢筋混凝土结构，整体装修，所在层/总层数 15/20（详见评估明细表）。

四、价值类型

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

本项目资产评估基准日为 2021 年 6 月 21 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、《资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

(二) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估执准则-资产评估报告》；
- 3、《资产评估执业准则-资产评估委估合同》；
- 4、《资产评估执业准则-资产评估程序》；
- 5、《资产评估执业准则-不动产》；
- 6、《资产评估执业准则-资产评估档案》；
- 7、《资产评估职业道德准则》。

(三) 取价依据

1、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等。

2、铁岭市房地产交易市场价格。

(四) 行为依据

司法鉴定评估委托书(2021)辽12委评字字第00471号。

七、评估方法

《资产评估基本准则》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法等。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件,选取适当的方法进行评估。

市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估方法的总称。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值,来判断资产价值的各种评估方法的总称。

成本法是指在评估资产时首先估测被评估资产的重置成本,然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法的总称。

评估对象存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分,故本次评估采用市场法和收益法,经综合分析确定取市场法结果作为最终估算价值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2021年6月21日开始至2021年6月28日止,对委估资产进行了评估,具体步骤如下:

- 1、接受委托,签订资产评估委托合同,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2021年6月21日所表现的公允的市场价值为293,700.00元。

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、本次评估对象无法进入，评估价值参考类似整体装修价值，不包含相关税费。

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 2021 年 6 月 21 日起计算至 2022 年 6 月 22 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、本报告一式六份，委托方五份，评估机构存档一份，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，依据《中国资产评估行业评估纠纷调处工作规则》，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

二〇二一年六月二十八日。



资产评估机构：

资产评估师：



资产评估师
周贞杰



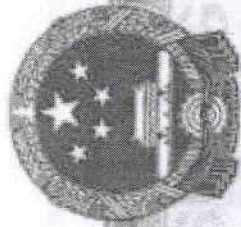
房产抵押信息查询情况说明

抵押权人	铁岭银行股份有限公司红研支行		抵押人	武圣宇
不动产权证明号	辽(2016)铁岭市不动产权证明第0003653号		抵押方式	股权质押
不动产权证明号	辽(2016)铁岭市不动产权证明第0003419号		债权数额	290000
债权履行起止日期	2016-10-28至 2036-10-27		登记时间	2016-11-01
房屋座落	铁岭市银州区铜钟街道繁荣小区1号组团10幢1-15-2			
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数
10幢	1-15-2	钢筋混凝土结构	15	20
				建筑面积
				58.74
				规划用途
				住宅
				房屋状态
				期房已抵押, 期房 已查封 未关联现 房



以上信息查询时间为2021-06-25 14:58:15, 仅供参考。





营业执照

统一社会信用代码

912112027164896223

扫描二维码
“国家企业信用信
息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。



(副本)

(副本号: 1-1)

名称 辽宁辽北资产评估事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 周贞杰

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(涉及许可经营的项目, 先许可证经营)。(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)

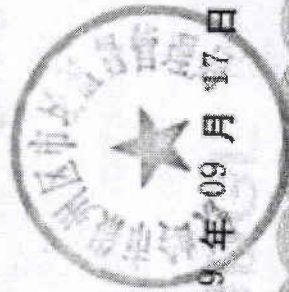
成立日期 2002年03月12日

合伙期限 自2002年03月12日至长期

主要经营场所 辽宁省铁岭市银州区工人街11委



登记机关



2019年09月17日

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）：



2021年6月28日

2100203130

辽宁增值税专用发票

No 09510631

2100203130

09510631

开票日期: 2021年08月25日

此联不作为报销凭证使用



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 规格型号:		密码区 329*112//8252964/00*581++19 590<73268*86-709/1><-16592- -*530+512//32282123-01*107 8+957-2<7>529/02822995>8210	
购买方 名称: *鉴证咨询服务*评估费	单位: 户 数量: 1 单价: 2907.9207921	金额: 2907.92 税率: 1% 税额: 29.08	合计 价税合计(大写) 贰仟玖佰叁拾柒圆整 (小写) ¥2937.00
销售方 名称: 辽宁辽北资产评估事务所(普通合伙) 纳税人识别号: 912112027164896223 地址、电话: 铁岭市银州区工人街11委 024-74838400 开户行及账号: 铁岭银行广信支行 040201110007494 复核:	备注:		

铁岭 [2020] 113 号北河印钞有限公司

第一联: 记账联 销售方记账凭证

销售方: (章)

开票人: 周贞杰

收款人: