

# 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： 2121020130202100041

资产评估报告名称： 辽阳市中级人民法院司法处置文圣区中华大街  
388-1号楼2单元10层35号郎宇、富丹房地产市场  
价值评估项目

资产评估报告文号： 辽宁天亿资评报字[2021]第37号

资产评估机构名称： 辽宁天亿资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王征顺(资产评估师)、刘晓东(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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

辽阳市中级人民法院司法处置文圣区中华大街388-1号楼2  
单元10层35号郎宇、富丹房地产市场价格价值评估项目

## 资产评估报告

辽宁天亿资评报字[2021]第 37 号

辽宁天亿资产评估有限公司

二〇二一年九月二十二日

# 目 录

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 声 明.....                 | 2  |
| 一、 委托单位、资产占有人.....       | 6  |
| 二、 评估目的.....             | 7  |
| 三、 评估对象和范围.....          | 7  |
| 四、 价值类型.....             | 8  |
| 五、 评估基准日.....            | 8  |
| 六、 评估依据.....             | 9  |
| 七、 评估方法.....             | 10 |
| 八、 评估程序实施过程和情况.....      | 12 |
| 九、 评估假设.....             | 14 |
| 十、 评估结论、.....            | 15 |
| 十一、 特别事项说明.....          | 16 |
| 十二、 评估基准日期后重大事项.....     | 17 |
| 十三、 资产评估报告日.....         | 18 |
| 十四、资产评估师签名和资产评估机构印章..... | 19 |
| 资产评估报告附件                 |    |

# 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、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

三、委托单位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；委托单位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师不承担责任。

四、本资产评估报告仅供委托单位、资产评估《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资产评估报告的使用人。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、评估对象涉及的资产清单等资料由委托单位提供，并经其采

用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托单位和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

八、本资产评估机构及资产评估师与资产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、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

辽阳市中级人民法院司法处置文圣区中华大街388-1号楼2单元10层35号郎宇、富丹房地产市场价格价值评估项目

## 资产评估报告 摘要

辽宁天亿资评报字[2021]第 37 号

辽阳市中级人民法院：

辽宁天亿资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受辽阳市中级人民法院的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正、科学的原则，按照必要的评估程序，对辽阳市中级人民法院司法处置文圣区中华大街388-1号楼2单元10层35号郎宇、富丹房地产在 2021年9月17日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、 委托单位、资产占有人

委托单位：辽阳市中级人民法院

资产占有人：郎宇、富丹

二、 评估目的：为辽阳市中级人民法院司法处置文圣区中华大街 388-1 号楼 2 单元 10 层 35 号房地产市场价格价值提供参考依据。

三、 评估对象：根据《司法鉴定评估委托书》中的约定，评估对象为位于文圣区中华大街 388-1 号楼 2 单元 10 层 35 号郎宇、富丹所属房地产一处。

四、 评估范围：位于文圣区中华大街 388-1 号楼 2 单元 10 层 35 号房地产一处。

五、 价值类型：本次评估的价值类型为市场价值类型。

六、 评估基准日：2021 年 9 月 17 日。

七、 评估方法：本次评估采用市场法、收益法进行评估。

八、 评估结论：本评估报告采用市场法、收益法评估结论为 467,500.00 元，人民币大写：肆拾陆万柒仟伍佰元整。

本资产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一年。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

九、 评估报告日：2021 年 9 月 22 日。

以上内容摘自资产评估报告文，并仅在本评估报告书限定的前提和条件下成立，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

辽阳市中级人民法院司法处置文圣区中华大街388-1号楼2  
单元10层35号共七处房地产市场价格评估项目

## 资产评估报告 正文

辽宁天亿资评报字[2021]第 37 号



辽阳市中级人民法院：

辽宁天亿资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受辽阳市中级人民法院的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正、科学的原则，按照规定的评估程序，对辽阳市中级人民法院司法处置文圣区中华大街 388-1 号楼 2 单元 10 层 35 号房地产在 2021 年 9 月 17 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托单位、资产占有人

#### （一）委托单位

单位名称：辽宁省辽阳市中级人民法院

地 址：辽阳市南郊路

#### （二）资产占有人

郎宇、富丹

本资产评估报告仅供委托单位和其法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估



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单位确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

为辽阳市中级人民法院司法处置文圣区中华大街 388-1 号楼 2 单元 10 层 35 号房地产市场价值提供参考依据。

## 三、评估对象和范围

### （一）评估对象

根据《司法鉴定评估委托书》中的约定，评估对象为位于文圣区中华大街 388-1 号楼 2 单元 10 层 35 号郎宇、富丹所属房地产一处。

### （二）评估范围

#### 1、评估范围内容

不动产权证号为辽（2020）辽阳市不动产权第 0049675 号，位于文圣区中华大街 388-1 号楼 2 单元 10 层 35 号，用途为住宅，钢混结构，建于 2014 年，总层数为 10 层，所在层数为第 10 层，有阁楼，权证载建筑面积为 93.50 平方米。室内为毛坯房。房型为二室一厅一卫。

#### 2、评估对象利用现状

估价对象现处于查封状态。

#### 3、评估对象的区位条件

估价对象位于京都城 A 区。所在区域公共交通条件较好，通达

度较高。区域内基础设施齐备，为封闭式小区，有物业，居住环境优越，人文环境和谐，治安环境良好。。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 4、引用其他机构报告的情况

未引用其他机构报告。

### 四、价值类型

综合考虑本次评估目的、评估对象所处的市场条件、评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本报告评估结论的价值类型为市场价值。

本报告书所称“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。

### 五、评估基准日

本报告评估基准日是 2021 年 9 月 17 日。此基准日是委托单位在充分考虑以下因素而确定的：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

本评估报告的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 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、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 6、《中华人民共和国担保法》；
- 7、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 8、其他与评估相关的法律、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〕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—资产评估司法鉴定评估委托书》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；

- 7、《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）；
- 8、《资产评估职业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估执业准则—机械设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

### （三）权属依据

1、辽阳市中级人民法院出具的《司法鉴定评估委托书》〔（2021）辽10委字第01533号〕；

2、《不动产产权情况表》复印件；

### （四）取价依据

- 1、估价师实地查勘取得的估价对象实物、权益和区位相关资料；
- 2、本估价机构掌握的房地产市场交易情况资料；

### （五）其他参考依据

- 1、《不动产权清况表》复印件；
- 2、评估人员收集的其他参考资料。

## 七、评估方法

执行评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、收益法三种基本方法的

适用性，选择评估方法。

成本法，是指通过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，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。

成本法应用前提是：①被评估资产处于持续使用状态或假定处于继续使用状态；②被评估资产必须是可再生、可复制的资产；③应当具备可利用的历史资料。

市场法，是指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算资产价值的各种技术方法的总称。

市场法应用前提是：①要有一个活跃的公开市场；②公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

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。

收益法应用前提是：①被评估资产的未来预期收益可以被预测并可以用货币来衡量；②资产所有者获得预期收益所承担的风险可以被预测并可以用货币来衡量；③被评估资产预期获利年限可以被预测。

由于被评估房地产有活跃的交易市场，公开市场上有足够的交易案例，市场法评估的条件具备；被评估房地产有活跃的租赁交易市场，公开市场上有足够的租赁交易案例，未来资产预期收益资本化或折现率能够确定，收益法评估的条件具备；成本法适

合那些很少发生交易又没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产，如在建工程、厂房等，本次评估对象为住宅房地产，有活跃的交易市场和租赁交易案例，故不具备成本法评估的条件。评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合实际初步分析，确定本次房地产采用市场法、收益法进行评估。

市场法，是指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算资产价值的各种技术方法的总称。

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。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2021 年 9 月 17 日至 2021 年 9 月 22 日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

评估机构在接受评估业务委托之前，采取与委托单位等相关当事人讨论、阅读基础资料、初步调查等方式，与委托单位等相关当事人共同明确基本情况、评估目的、评估基准日、评估对象和评估范围等基本事项，对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。

在接受委托后，根据评估对象的特点以及项目时间的总体要求，制定资产评估工作计划，组织并确定评估人员。

### （二）资产核实与现场调查

根据委托单位提供的房屋所有权证、土地使用权证复印件等相关资料，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实，对评估房地产现状进行系统调查。资产核实与调查的具体内容与过程如下：

(1) 准备资料；

收集资产的权属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料；

(2) 初步核实被评估单位提供的资产评估房屋所有权证、土地使用权证复印件及相关资料；

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内各类资产的情况，审阅资产评估查封明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请进行必要的修改和补充，并对所收集的相关资料进行核查验证。

(3) 现场核实与调查

依据资产评估《不动产产权情况表》，评估人员对明细表中房地产进行了现场核实与调查。针对不同的房地产的性质及特点，采用了不同的核实方法。

本次评估范围内资产主要包括房地产共七处，核实方法如下：

对于此类资产，按照覆盖各类、典型勘查的原则进行现场勘查、勘查内容包括：现场核对房地产是否与《不动产产权情况表》一致；向当事人了解房地产的实际情况等。

(4) 完善资产评估查封明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估《不动产产权情况表》，以做到“表”、“实”相符。

#### （5）查验权属资料

对评估范围内相关资产的权属资料进行必要的查验。

#### （三）评定估算及撰写初稿

针对评估对象的具体情况，收集相关市场信息及评估资料，并对所收集的市场信息及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、资料收集等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。项目负责人对初步评估结果进行汇总、分析后撰写资产评估报告初稿。

#### （四）内部审核及出具报告

根据评估机构业务流程管理办法，项目负责人在完成资产评估报告初稿后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后与委托单位或者委托单位同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，最后出具并提交资产评估报告。

### 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

#### （一）一般假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营。
- 2、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。



3、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

4、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力和担当其职务。

5、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规。

6、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大影响。

## （二）特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

2、本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本资产评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 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，委估资产在评估基准日 2021 年 9 月 17 日的评估结果为：467,500.00 元，人民币大写：肆拾陆万柒仟伍佰元整。

评估结论的使用有效期限自评估基准日 2021 年 9 月 17 日起一年内有效（2021 年 9 月 17 日—2022 年 9 月 22 日）。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者注意报告中所载明的特别事项以及期后重大事项。

## 十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中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、本评估报告所属委估资产的产权依据均为评估委托单位提供，评估师按照评估行业规范执业的要求，对其产权证明文件等资料进行了收集和核实，未对其进行法律程序上的鉴定。对于因资产占有方不提供资料或提供资料不真实、不全面等造成评估结果失实的，评估机构和评估师不承担责任。

2、资产占有方对其所填报的全部资料的真实性、可靠性、完整性、全面性、合法性负责，对其提供的文件资料的真实性承担法律责任；对委估资产现场指认的准确性及委估资产相关信息表述的真实性和完整性承担法律责任。

3、本报告中的价值意见和评估结论受报告中的假设和限制条件的约束，并且是职业性无偏见的意见和结论，且对被评估资产不存在现时和未来的利害关系，对各有关方面没有个人利益关系和偏见。

4、本报告所称“评估价值”是依据评估资产现有物理状况及作用情况不变及评估基准日所表现的特定经济环境的前提下，为本报告书所列明目的而提出的公允价值意见。

5、对可能影响资产评估结论的瑕疵事项，在委托单位委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本报告评估范围依照委托单位提供的《不动产产权情况表》

中所列示的资产，及委托单位、双方当事人现场指认确定；

7、本报告中评估资产权属依据辽阳市中级人民法院出具的《司法鉴定评估委托书》〔（2021）辽10委字第01533号〕委托要求确定的资产范围。

8、本次评估价值包含其分摊的土地使用权价值。

9、鉴定申请人及对方当事人对本次资产评估报告有异议的，可根据法释（2018）15号规定，自收到报告之日起5日内向法院提出书面异议，逾期提出异议我公司将不予受理。

请资产评估报告使用人关注以上特别事项对评估结论以及相关经济行为可能产生的影响。

## 十二、 评估基准日期后重大事项

1、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途，只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容内摘抄、引用或者被披露与公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

2、委托单位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师不承担责任。

3、除委托单位、资产评估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外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、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。

5、本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构印章后方可正式使用。

#### 6、评估基准日期后重大事项

在评估基准日后，有效期以内，若委估资产的内容、范围和作价标准发生变化时，应按如下原则处理：

(1)评估基准日后、评估报告有效期内，如资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托单位不能直接使用评估结论，委托单位应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(2)本评估结果是对 2021 年 9 月 17 日这一评估基准日委托评估资产提出的公允价值意见，对评估基准日以后资产发生的重大变化或资产发生灭失、毁损、短少等事项以及可能出现的权属纠纷，评估机构不负任何责任。

### 十三、 资产评估报告日

本评估报告提出日期为 2021 年 9 月 22 日。

#### 十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

资产评估师:



王征顺

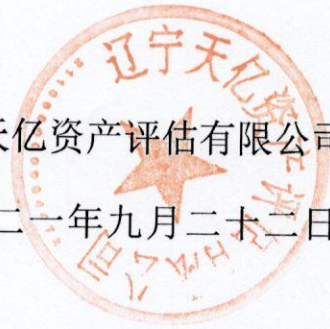
资产评估师:



刘明东

辽宁天亿资产评估有限公司

二〇二一年九月二十二日



## 资产评估报告附件

- 1、司法鉴定评估委托书复印件；
- 2、评估对象位置图；
- 3、评估对象状况照片；
- 4、评估对象查封明细表等复印件；
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件。

## 鉴定机构承诺书

本机构接受人民法院委托，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：辽宁天亿资产评估有限公司  
二〇二一年九月二十二日



## 房地产评估明细表

委托单位：辽阳市中级人民法院

评估基准日：2021年9月17日

金额单位：人民币元

| 序号  | 产权人   | 权证编号                    |    | 所在位置                    | 用途 | 结构 | 建成年月  | 所在层数  | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 评估价值       | 评估单价                |  | 备注  |  |
|-----|-------|-------------------------|----|-------------------------|----|----|-------|-------|------------------------|------------|---------------------|--|-----|--|
|     |       | 不动产权证                   | 其他 |                         |    |    |       |       |                        |            | (元/m <sup>2</sup> ) |  |     |  |
| 1   | 郎宇、富丹 | 辽(2020)辽阳市不动产权第0049675号 |    | 文圣区中华大街388-1号楼2单元10层35号 | 住宅 | 钢混 | 2014年 | 10/10 | 93.50                  | 467,500.00 | 5,000.00            |  | 有阁楼 |  |
|     |       |                         |    |                         |    |    |       |       |                        |            |                     |  |     |  |
|     |       |                         |    |                         |    |    |       |       |                        |            |                     |  |     |  |
|     |       |                         |    |                         |    |    |       |       |                        |            |                     |  |     |  |
|     |       |                         |    |                         |    |    |       |       |                        |            |                     |  |     |  |
|     |       |                         |    |                         |    |    |       |       |                        |            |                     |  |     |  |
| 合 计 |       |                         |    |                         |    |    |       |       |                        | 467,500.00 |                     |  |     |  |

