

# 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. 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（摘要）

辽宁辽北评报字【2022】第 128 号

辽宁辽北资产评估事务所接受铁岭市中级人民法院的委托，对委估的铁岭市铁岭市西丰县振兴镇振兴街房屋价值进行了评估。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 2022 年 6 月 8 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 476,290.80 元。

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

辽宁辽北资产评估事务所（普通合伙）

二〇二二年六月二十八日

# 铁岭市中级人民法院拟司法拍卖涉及的 西丰县振兴镇房屋资产评估报告

辽宁辽北评报字【2022】第128号

铁岭市中级人民法院：

辽宁辽北资产评估事务所接受贵单位的委托，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，对委估的铁岭市铁岭市西丰县振兴镇振兴街房屋价值进行了评估。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2022年6月8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

为委托方拟司法拍卖房屋提供拍卖底价价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

1、评估对象：固定资产-房屋建筑物

2、评估范围：权利人：李丹，放权证号：房权证2013字第42728号，坐落：西丰县振兴镇振兴街，面积：205.2平方米，用途：住宅，后接偏厦实测面积：26.68平方米，未提供房屋所有权证（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 2022 年 6 月 8 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、参照《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、参照《中华人民共和国民法典》；
- 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-机器设备》；
- 7、《资产评估执业准则-资产评估档案》；
- 8、《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。

2、委托方提供的房屋登记信息查询结果。

3、西丰县振兴镇房地产市场价格。

### （四）行为依据

司法鉴定评估委托书（2022）辽12委评字字第00557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业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2022年6月8日开始至2022年6月28日止，对委估资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、接受司法委托，听取有关人员介绍资产状况。
- 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。

## 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2022年6月8日所表现的公允的评估价值为476,290.80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、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。

3、本次评估价值考虑装修价值。

4、本次评估房屋建筑面积依据委托方提供的房屋登记信息查询结果。

## 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；

4、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；

5、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2022年6月8日起计算至2023年6月7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；

6、本报告一式六份，委托方五份，评估机构存档一份，评估报告复印

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

二〇二二年六月二十八日。

资产评估机构：

资产评估师：