

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制
人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

辽宁省辽阳市中级人民法院拟受理辽阳鼎鑫典当有限公司
借款合同纠纷案件项目
资产评估报告

辽建信评报字(2022)第 046 号

(共一册,第一册)

评估机构名称: 辽阳建信资产评估事务所

评估报告日: 二〇二二年九月二十八日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	4
一、 委托方、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	4
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	5
五、 评估基准日	5
六、 评估依据	5
七、 评估方法	7
八、 评估程序实施过程和情况	7
九、 评估假设	10
十、 评估结论	10
十一、 特别事项说明	11
十二、 资产评估报告使用限制说明	12
十三、 资产评估报告日	13
十四、 评估机构和资产评估师签章	13
资产评估报告附件	14
鉴定人承诺书	15

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、委托方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资产评估报告；委托方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,本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托方、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。

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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则,坚持独立、客观和公正的原则,并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具,资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响,依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

五、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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,对已经发现的问题进行了如实披露,并且已提请委托方及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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。

辽宁省辽阳市中级人民法院拟受理辽阳鼎鑫典当有限公司 借款合同纠纷案件项目

资产评估报告摘要

辽建信评报字(2022)第 046 号

以下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。

辽宁省辽阳市中级人民法院:

辽阳建信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、公正的原则,采用市场法及收益法,按照必要的评估程序,对辽阳鼎鑫典当有限公司借款合同纠纷案件涉及的单项资产在 2022 年 9 月 6 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

评估目的: 评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

评估对象: 评估对象为司法鉴定评估委托书中确定的单项资产。

评估范围: 评估范围是被执行人所有的位于首山镇通和园小区腾飞街 70-1 栋东 4 单元 1 层 72 号的房屋建筑物资产。

评估基准日: 2022 年 9 月 6 日。

价值类型: 市场价值。

评估方法: 本项目采用市场法及收益法进行评估。

评估结论: 评估基准日,在公开市场条件下,辽阳鼎鑫典当有限公司借款合同纠纷案件涉及的资产评估价值为人民币 420,004.00 元(大写:肆拾贰万零肆元整)。

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限自评估基准日起一年有效。

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。

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。

辽宁省辽阳市中级人民法院拟受理辽阳鼎鑫典当有限公司 借款合同纠纷案件项目 资产评估报告正文

辽建信评报字(2022)第 046 号

辽宁省辽阳市中级人民法院:

辽阳建信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、公正的原则,采用市场法及收益法,按照必要的评估程序,对辽阳鼎鑫典当有限公司借款合同纠纷案件涉及的单项资产在 2022 年 9 月 6 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托方、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托方为辽宁省辽阳市中级人民法院,被评估单位为林玉珍。

(一)委托方暨被评估单位简介

1、委托方简介

名称:辽宁省辽阳市中级人民法院

2、被评估单位简介

姓名:林玉珍

身份证号:211021195002010822

(二)其他资产评估报告使用人

包括案件承办单位、鉴定申请人、对方当事人。

(三)委托方和被评估单位之间的关系

司法关系。

(四)本评估报告仅供委托方、委托方的上级主管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为司法鉴定评估委托书中确定的单项资产。

(二) 评估范围

评估范围是被执行人所有的位于首山镇通和园小区腾飞街 70-1 栋东 4 单元 1 层 72 号的房屋建筑物资产。

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。

评估范围内主要资产的情况如下：

1、房建类资产，共计 1 项，为住宅。房权证号：辽（2018）辽阳县不动产权第 0000795 号，位于首山镇通和园小区腾飞街 70-1 栋东 4 单元 1 层 72 号，建筑面积 90.91 平方米，宗地面积 8 平方米，房屋总层 11 层，所在层数 1 层，房屋结构钢筋混凝土，建筑年代 2011 年。房屋所有权人为林玉珍。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,确定评估对象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压制的情况下，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

(一) 本项目评估基准日为 2022 年 9 月 6 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托方确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日市场情况确定。本报告书中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) 经济行为依据

1、司法鉴定评估委托书。

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2、《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正);

3、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);

4、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》;

5、《人民法院委托评估工作规范》;

6、《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》。

(三) 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、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

5、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

6、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

7、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

8、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

9、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

11、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);

12、《资产评估执业准则——评估方法》(中评协[2019]35号)。

(四) 权属依据

1、法院提供的司法鉴定评估委托书

2、法院提供的不动产权证书。

(五) 取价依据

1、《资产评估报告常用数据与参数手册》;

2、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

3、与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1、无。

七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用市场法及收益法对委估资产进行评估。评估方法选择理由如下:

成本法从再取得资产的角度反映资产价值,即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是:第一,被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态;第二,应当具备可利用的历史资料。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值,它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

本报告评估对象所在地区相似房产出租案例较多,其收益与费用可以预测,因此本次评估采用收益法进行评估;对于市场法,由于有可比较的交易案例而可以采用;本次委估资产的成本价值不足以反映其市场价值,所以本次不采用成本法评估。

具体评估方法介绍如下:

(一) 市场法

根据替代原理,以处于同一地区或同一供需圈的,具有相同或相似用途的房地产交易实例价格为参照价格,通过比较待估房地产与交易实例的区域状况、实物状况、权益状况、交易时间和交易情况等,对交易实例的房地产价格进行区域状况修正、实物状况修正、权益状况修正、交易日期修正和交易情况修正后,得出待评估房地产在评估基准日的价格。

评估公式:

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

修正系数的确定

交易情况修正系数=正常市场价格指数/实际成交价格指数

交易日期修正系数=估价时点价格指数/成交日期价格指数

区域状况修正系数=区域状况价格指数/可比实例区域状况价格指数

实物状况修正系数=实物状况价格指数/可比实例实物状况价格指数

权益状况修正系数=权益状况价格指数/可比实例权益状况价格指数

(二) 收益法

本次评估所采用收益法，系通过资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估价值。其适用的基本条件是：资产具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + R)^{i-1}}$$

式中 V：收益价格（元）；

A_i：未来第 i 年的净收益（元）；

R：折现率（%）；

t：未来可获收益的年限（年）。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2022 年 9 月 6 日至 2022 年 9 月 28 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托方协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

1、整理补充评估所需要的资料

评估人员整理补充资产反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给基层案件承办人对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产的初步评估结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托方或者委托方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,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

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：

- 1、假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。
- 3、假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化。
- 4、假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响。
- 5、假设评估范围内资产按原用途原地继续使用。
- 6、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。
- 7、公开市场及公平交易假设，即假设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，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易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去进行的。
- 8、假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

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较大变化时,资产评估师及本评估机构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

根据以上评估工作得出评估结论如下：

评估范围内的资产经市场法评估，评估价值为人民币 420,004.00 元；经收益法评估，评估价值为 348,680.00 元。

因为目前辽阳市房地产市场的租售比失调，经综合考虑，本次评估以市场法的评估值做为最后的评估结果。评估价值为人民币 420,004.00 元（大写：肆拾贰万零肆元整）。具体评估结果详见下表：

评估结果汇总表

评估基准日：2022年9月6日

金额单位：人民币元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
房屋建筑物资产	1		420,004.00		
资产总计	2		420,004.00		

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专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、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；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（二）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的产权资料、政策文件及相关材料由委托方负责提供，对其真实性、合法性由委托方承担相关的法律责任；同时根据中国资产评估协会关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)的规定，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托方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。

4、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6、我公司评估人员与法院工作人员对评估范围内资产进行了现场勘查，形成了现场盘点表，鉴定申请人对现场盘点表签字确认，对方当事人对现场盘点表签字确认，法院工作人员对现场盘点表签字确认。

7、本次评估未考虑评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等负债事项。

8、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)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；

(二)除委托方、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；

(三)委托方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；

(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评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,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；

(六)本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(七)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

(八)本报告复印无效,未加盖本公司骑缝章无效。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为二〇二二年九月二十八日。

十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师:

资产评估师:

辽阳建信资产评估事务所
二〇二二年九月二十八日

资产评估报告附件

- 附件一、司法鉴定评估委托书；
- 附件二、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件三、鉴定人承诺书；
- 附件四、评估机构资产评估备案证明复印件；
- 附件五、评估机构营业执照副本复印件；
- 附件六、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。

鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与人参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、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。

四、保守在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、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律后果及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：

承诺人：

鉴定机构：辽阳建信资产评估事务所

2022年9月23日