

本报告依据中国资产评估准则编制

义县人民法院委托评估锦州市义县张家堡镇  
王民屯村无照房屋、车库市场价值  
资产评估报告

辽正融资评司法字[2022]第035号  
(共一册 第一册)

辽宁正融房地产土地资产评估有限公司  
二〇二二年九月二十八日

# 目 录

声 明 .....	2
摘 要 .....	4
正文 .....	6
一、委托人及其他资产评估报告使用人 .....	6
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型: .....	7
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程和情况 .....	10
九、评估假设 .....	11
十、评估结论 .....	12
十一、特别事项说明 .....	12
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	13
十三、资产评估报告日 .....	14
十四、资产评估机构及评估人员 .....	14
附件 .....	15

## 声 明

一、本资产评估报告是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的。

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评估目的、用途及使用范围等使用资产评估报告；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，本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

三、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国家法律、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。

五、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。

六、本资产评估机构及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、公证的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年之内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本资产评估报告。

八、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的全部或部分内

容不得向委托方和有关当事人之外的任何单位或个人提供，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人另有约定的除外。

# 义县人民法院委托评估锦州市义县张家堡镇 王民屯村无照房屋、车库市场价值 资产评估报告

## 摘 要

辽正融资评司法字[2022]第035号

辽宁正融房地产土地资产评估有限公司受义县人民法院委托,对其在案件执行过程中涉及的锦州市义县张家堡镇王民屯村无照房屋、车库市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下:

一、委托人:义县人民法院。

二、评估目的:为义县人民法院提供锦州市义县张家堡镇王民屯村无照房屋、车库处置价格参考。

三、评估对象和评估范围:

1、评估对象为锦州市义县张家堡镇王民屯村无照房屋、车库的市场价值。

2、评估范围:义县人民法院在案件执行过程中涉及的锦州市义县张家堡镇王民屯村无照房屋、车库。参评资产所在院落主房产权人为高永和。

四、价值类型:市场价值。

五、评估基准日:2022年9月27日。

六、评估方法:成本法。

七、评估结论:

本次评估的锦州市义县张家堡镇王民屯村无照房屋、车库的评估值为人民币 69,900.00 元，人民币大写金额：陆万玖仟玖佰元整。

八、评估结论的使用有效期：本报告书评估结论自评估基准日起算使用有效期限为一年，即自 2022 年 9 月 27 日至 2023 年 9 月 26 日期间使用有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本资产评估报告。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文。本摘要不可单独使用。

辽宁正融房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年九月二十八日

# 义县人民法院委托评估锦州市义县张家堡镇 王民屯村无照房屋、车库市场价值 资产评估报告

辽正融资评司法字[2022]第035号

## 正文

义县人民法院：

根据委托方的委托，我公司按照国家规定的标准、程序和方法，本着客观、独立、公正、科学、专业的原则，采用公认的评估方法，依法依规对义县人民法院在案件执行过程中涉及的锦州市义县张家堡镇王民屯村无照房屋、车库市场价值进行了评估。评估人员按照资产评估程序进行了实地现场勘查，市场调查和分析研究，认真测算，确定了评估结论。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人及其他资产评估报告使用人

#### 1、委托人：

机构名称：义县人民法院

2、其他资产评估报告使用人：资产评估委托合同中无其他评估报告使用人。法律、行政法规规定的资产评估报告使用人可依法使用本评估报告。

## 二、评估目的

为义县人民法院提供锦州市义县张家堡镇王民屯村无照房屋、车库处置价格参考。

## 三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为锦州市义县张家堡镇王民屯村无照房屋、车库的市场价值。

(二) 评估范围：义县人民法院在案件执行过程中涉及的锦州市义县张家堡镇王民屯村无照房屋、车库。

参评资产所在院落主房产权人为高永和，主房权证号：（义）农房执字第 249593 号。参评资产未办理产权登记，房屋为厢房，面积 72.48 平方米，平房，轻钢砖混结构，朝向西。房屋内部有简单装修，水泥、瓷砖地面，塑钢窗，砖墙，彩钢顶，外墙贴砖。车库面积 22.31 平方米，借助厢房山墙，平房，砖木结构，朝向西，内部水泥地面，卷帘门，外墙贴砖。

## 四、价值类型：

本报告评估结论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。

## 五、评估基准日

评估基准日为 2022 年 9 月 27 日。

该评估基准日是评估公司接到资产评估委托书的日期，亦是现场勘察日期。



本评估项目中一切取价标准，均为评估基准日有效的价格标准或执行标准。

## 六、评估依据

### （一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号，自2018年9月1日起施行）；
- 4、《辽宁省高级人民法院关于对外委托鉴定、评估工作规定（试行）》（辽高法〔2019〕93号）；
- 5、其它相关法律法规。

### （二）准则依据

- 1、《资产评估职业道德准则》中评协（2017）30号；
- 2、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》中评协（2017）33号；
- 3、《资产评估执业准则—不动产》中评协（2017）38号；
- 4、《资产评估基本准则》财资（2017）43号；
- 5、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协（2017）46号；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47号；
- 7、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48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—资产评估程序》中评协（2018）36号；

- 10、《资产评估执业准则—资产评估档案》中评协（2018）37号；
- 11、《资产评估执业准则—资产评估方法》中评协（2019）35号；
- 12、《资产评估准则术语 2020》中评协（2020）31号；
- 13、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号，2018年12月10日颁布）；

### （三）权属依据

- 1、义县人民法院委托书[(2022)辽0727执恢162号]；
- 2、委托方提供的相关资料。

### （四）取价依据

- 1、相关部门及人员提供的相关材料；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、评估人员现场勘察及询证的相关资料；
- 4、评估人员获得的市场调查资料；
- 5、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 6、评估机构实地勘查资料，收集的其他有关资料。

## 七、评估方法

根据委托方的评估目的、价值类型，结合评估对象的自身特点，考虑评估对象的状况，本次评估项目采用了成本法进行评估测算。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

选用评估方法的理由：根据委托方提供的资料，可以确定参评资产的工程量，从而计算出参评资产的成本，因此可以采用成本法。经评估人员市场调查后，参评资产为农村房屋，周边无类似资产的市场交易案例以供参考，参评资产不存在公开市场，因此未采用市场法。周边无类似资产的出租案例以供参考，其预期收益存在不确定性，因此未使用收益法。

## 八、评估程序实施过程和情况

我公司接受委托后，成立了评估工作小组，评估人员根据国家有关规程和标准，严格按照评估的程序和原则，制定了评估方案并履行评估程序，具体实施过程如下：

### （一）现场勘查

2022年9月27日，我公司工作人员与委托方工作人员一同对委托方确定的参评资产进行实地现场勘查，获取了实地的相关资料。

### （二）收集整理评估资料

2022年9月27日至9月28日评估工作人员开始对现场勘察工作中调查了解到的情况以及由委托方提供给评估机构的相关资料进行分析、验证及整理。

### （三）评定估算

2022年9月28日评估工作人员根据评估目的、评估对象的实际具体情况，选取和收集相关的评估数据和参数，对参评范围内资产的价值进行了计算、分析、判断，形成了初步的评估结论，并经过集体论证后形成了最终的评估结论，开始撰写评估报告，评估报告撰写完成后，按照公司内

部评估项目的三级审核制度对评估报告包括评估工作底稿进行三级复核，三级复核通过后最终向委托方提交资产评估报告并归档，完成本次评估项目。

## 九、评估假设

本次评估结论是建立在以下评估假设前提下的：

### (一)交易假设

本评估报告假设所有待估资产已处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

### (二)有效市场存在假设

即以资产评估选取的作价依据和评估结论有一个有效的市场存在为假设前提。

### (三)公开市场假设

本评估报告假设所有待估资产拟进入的市场为充分发达与完善的市场。

### (四)真实性假设

本评估报告假设参评项目中各项资产均按照相关设计、合同等建设完成，所有委托方提供的资料具有真实性、合法性、完整性。

### (五)合法原则假设

本评估报告以评估对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提条件。

### (六)在用续用假设

指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，

将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

(七)本评估报告以委托方及相关当事方等提供的资料真实、可靠、合法、全面为前提。

(八)国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对资产造成的重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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。

只有在上述评估假设成立的条件下，本报告评估结论有效。

## 十、评估结论

根据国家相关法律法规，本着独立、客观、公正、科学、专业的原则，实施了必要的评估程序，对评估对象进行了评估，其评估结论如下：

本次评估的义县人民法院在案件执行过程中涉及的锦州市义县张家堡镇王民屯村无照房屋、车库资产评估值为人民币 69,900.00 元，人民币大写金额：陆万玖仟玖佰元整。

本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年之内有效，即自 2022 年 9 月 27 日至 2023 年 9 月 26 日期间使用有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本资产评估报告。

## 十一、特别事项说明

1、评估对象的基本信息均依据委托方和资产占有方提供的资料确定，

其真实性、合法性、准确性、完整性由提供资料方负责。如该条件发生变更，则应重新进行价格评估。

2、由委托方提供资产占有单位申报的纳入评估范围的资产真实存在，出具的证明文件合法有效。因参评资产未办理产权登记，面积由评估公司现场勘察时测量所得，仅为本次评估报告价值测算提供数据参考。如面积有误，可对评估价值做相应调整。

3、评估结论是辽宁正融房地产土地资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

评估机构提示委托人及其他评估报告使用人对以上内容予以充分关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一)使用范围：委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定在评估报告载明的评估目的、评估结论有效期内使用本评估报告；委托人或者评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

(二)委托人或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。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为评估报告的使用人。

(四) 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的价格, 评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。本评估报告载明的评估结论仅作为相关经济行为的参考, 评估机构和相关工作人员在未触犯法律法规及及违背评估准则的前提下, 不承担委托人及相关当事人等决策的责任。

(五) 未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的全部或部分内容不得向委托方和有关当事人之外的任何单位或个人提供, 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人另有约定的除外。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二二年九月二十八日。

### 十四、资产评估机构及评估人员

机构法定代表人:

资产评估师:

资产评估师:

辽宁正融房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年九月二十八日

## 附件

1. 委托人评估委托书（复印件）；
2. 权属证明等（复印件）；
3. 资产评估机构企业营业执照（复印件）；
4. 资产评估机构资产评估资格证书（复印件）；
5. 资产评估师资格证书（复印件）；
6. 资产评估明细表；
7. 委估资产照片。



# 义县人民法院 委托书

(2022)辽0727执恢162号

辽宁正融房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行杜尚野与高永合、尚德珍民间借贷纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

高永合、尚德珍所有的位于义县张家堡镇王民屯村无证车库、无证厢房。



承办人：李超智 联系电话：

联系人：孙法官 联系电话：18941608349

本院地址：义县义州镇中兴街54号义县人民法院

代理人：常秀丽 联系电话：15502679209

# 房产执照

(义) 农房执字第 19593 号

根据中华人民共和国宪法第九条国家保护公民的房屋所有  
权的规定，特颁发此房产执照。

产权人姓名	高永和	共有人数	
现住址	义县石佛乡王民屯村		
房屋座落	县(区)石佛(镇)王民屯街	大队	七号
登记号	249593	权利确定日期	年 月 日



义县人民政府

一九五九年九月十九日



# 营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码  
91210700318918807T

扫描二维码登录  
“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。



名称 辽宁正融房地产土地资产评估有限公司

注册资本 人民币叁佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2015年07月15日

法定代表人 丁占春

营业期限 自2015年07月15日至2035年07月14日

经营范围

许可项目：国土空间规划编制，测绘服务，金属与非金属矿产资  
源地质勘探，矿产资源勘查（依法须经批准的项目，经相关部门  
批准后开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）  
一般项目：资产评估，房地产评估，土地调查评估服务，社会稳  
定风险评估，房地产咨询，二手车鉴定评估，运行效能评估服  
务，艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务，企业信用调查和评  
估，规划设计管理，工程管理服务，信息技术咨询服务，社会经  
济咨询服务，不动产登记代理服务，地质灾害治理服务（除依法  
须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所 辽宁省锦州市松山新区中央南街名购广  
场A座-5、6号



登记机关

2021年12月22日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企  
业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

# 锦州市财政局

锦财资备案[2022]27号

## 辽宁正融房地产土地资产评估有限公司 变更备案公告

辽宁正融房地产土地资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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。变更备案的相关信息如下：

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。合伙人由丁占春、林少波、刘艳刚变更为丁占春、林少波、卢峭、纪红。

特此公告



锦州市财政局办公室

2022年2月10日印发





# 资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：卢峭

性别：女

登记编号：21000546

单位名称：辽宁正融房地产土地资  
产评估有限公司

初次执业登记日期：1999-07-21

年检信息：通过（2022-06-15）

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：

卢峭

本人印鉴：



打印日期：2022-07-08

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://es.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：林少波

性别：男

登记编号：33080067



单位名称：辽宁正融房地产土地资产评估有限公司



初次执业登记日期：2008-05-27

年检信息：通过 (2021-04-30)

(扫描二维码，查看评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：林少波

本人印鉴：



打印日期：2022-03-23





# 现场照片



