

54



沈阳市铁西区人民法院拟处置财产  
涉及李娟拥有的单项资产项目  
资产评估报告

辽理念评报字[2021]第P066号

辽宁理念资产评估有限公司

Liaoning Concept Assets Appraisal Limited Company

二〇二一年八月二十三日

## 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： 2121020043202100064

资产评估报告名称： 沈阳市铁西区人民法院拟处置财产涉及李娟拥有的  
的单项资产项目资产评估报告

资产评估报告文号： 辽理念评报字[2021]第P066号

资产评估机构名称： 辽宁理念资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 孙志猛(资产评估师)、王秀丽(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。

56



# 目 录

声明 ..... 2

摘要 ..... 4

报告正文 ..... 7

一、绪言 ..... 7

二、委托方、产权持有人和委托方以外的其他报告使用者 ..... 7

三、评估目的 ..... 7

四、评估对象和评估范围 ..... 7

五、价值类型及其定义 ..... 8

六、评估基准日 ..... 8

七、评估依据 ..... 9

八、评估方法 ..... 10

九、评估程序实施过程 and 情况 ..... 10

十、评估假设 ..... 12

十一、评估结论 ..... 14

十二、特别事项说明 ..... 14

十三、评估报告使用限制说明 ..... 15

十四、评估报告日 ..... 15

附件 ..... 16



57

## 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使用范围使用资产评估报告；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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 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。

(六) 委托人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

(七) 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。

58



(八) 我们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, 并且已提请委托人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。

(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。



59

# 沈阳市铁西区人民法院拟处置财产 涉及李娟拥有的单项资产项目 资产评估报告摘要

辽理念评报字[2021]第P066号

## 一、委托方、产权持有人和委托方以外的其他报告使用者

本次评估的委托方为沈阳市铁西区人民法院，产权持有人为李娟，委托方以外的其他报告使用者为法律法规规定的使用者。

## 二、评估目的

本次评估的目的是对沈阳市铁西区人民法院拟处置财产涉及的单项资产进行评估，在评估基准日为实现评估目的提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象和范围为李娟拥有的沈阳市大东区联合路15号1-28-13房屋内的7项室内物品。（详见评估明细表）

评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围是一致的。

## 四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日确定为2021年8月4日。

## 六、评估方法

本次评估主要采用市场法。



### 七、评估结论

在评估基准日 2021 年 8 月 4 日,经市场法评估,委估资产价值为 850.00 元(人民币大写捌佰伍拾元整)。可以作为本次评估目的的作价参考。

本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年,即评估基准日 2021 年 8 月 4 日至 2022 年 8 月 3 日止。当评估目的在有效期内实现时,以本次评估结论作为价值的参考(还需结合评估基准日的期后事项的调整)。超过一年,需重新进行资产评估。

### 八、特别事项说明

(一)对委估资产可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在本公司已实施的评估过程中不能获悉的情况下,对本次评估结论的影响,本公司及签字资产评估师不承担相关责任。

(二)在评估基准日后,报告使用有效期以内若资产数量发生变化,应按原评估方法对资产额进行相应调整;如果价格发生变化,并对评估值产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估结果。如委托方自行对评估结果予以调整,本公司不负有任何法律责任。在此提示评估报告使用者予以注意。

(三)本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行公允市场价格,没有考虑现在、将来可能承担的抵押、担保事项以及发生的特殊交易方式可能追加付出的价格等对评估价格的影响,当评估结论用于上述事宜或评估中遵循的原则发生变化时,本评估结论无效。



以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。





# 沈阳市铁西区人民法院拟处置财产 涉及李娟拥有的单项资产项目 资产评估报告

辽理念评报字[2021]第P066号

## 一、绪言

辽宁理念资产评估有限公司接受沈阳市铁西区人民法院的委托，根据国家相关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对委估资产在2021年8月4日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

## 二、委托方、产权持有人和委托方以外的其他报告使用者

本次评估的委托方为沈阳市铁西区人民法院，产权持有人为李娟，委托方以外的其他报告使用者为法律法规规定的使用者。

## 三、评估目的

本次评估的目的是对沈阳市铁西区人民法院拟处置财产涉及的单项资产进行评估，在评估基准日为实现评估目的提供价值参考。

## 四、评估对象和评估范围

本次评估对象和范围为李娟拥有的沈阳市大东区联合路15号1-28-13房屋内的7项室内物品。（详见评估明细表）

评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围是一致的。



## 五、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的价值类型。

2. 市场价值的定义：本评估报告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。

### 3. 选择价值类型的理由：

（1）从评估目的看：本次评估目的是为委托方提供其于评估基准日拟进行的市场价值提供参考意见，与该评估目的之实现对应的经济行为是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般能为交易各方所接受；

（2）从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

（3）从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

## 六、评估基准日

本次选取的评估基准日为 2021 年 8 月 4 日。



64

## 七、评估依据

### (一) 行为依据

沈阳市铁西区人民法院《委托书》(2021)辽0106执2482号。

### (二) 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号)；
2. 《中华人民共和国物权法》(主席令第62号)。
3. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (三) 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——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
4. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39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)。

### (四) 取价依据

1. 网上询价；
2. 估价人员现场勘察、调研、收集的相关资料。



## 八、评估方法

### (一) 评估方法简介及选择

单项价值评估方法主要包括成本法、收益法和市场法，资产评估师执行评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种评估方法的适用性，恰当选择评估评估方法。

成本法是指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方法。

市场法是根据替代原理，选取与估值对象类似的交易案例作为比较实例，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等各个方面对比较实例进行修正，得出估值对象价格的思路。

收益法是将未来经营期内各年的净收益按一定的折现率折现为现值，然后累加求和得出评估价值的方法。

根据估价对象现状，我们认为采用市场法评估能满足估价目的需要。

### (二) 市场法评估思路介绍

是将估价对象与发生交易的类似案例加以比较对照，从已经发生了交易的类似案例的已知价格，修正得出估价对象价值的一种估价方法。

## 九、评估程序实施过程和情况

我公司接受委托后，即选派评估人员了解委估项目的基本情况、制定工作计划，并实施现场调查，并按照前述的评估方法进行估算。我们根据本评估项目的评估对象、评估范围、业务规模、资料收集情况等评估业务的具体情况制定并执行了以下评估机构和评估人员认为能够支持可信的



评估结论的适当评估程序:

1. 明确评估业务的基本事项: 我们同委托方进行必要初步洽谈并明确了以下评估业务的基本事项:

- (1) 委托方的基本情况;
- (2) 与评估业务相关的经济行为、评估目的、评估报告使用方式;
- (3) 评估对象和评估范围, 并提示委托方确信所委托的评估范围与评估目的相适应;
- (4) 价值类型及其定义, 确信选取的价值类型适用于评估目的, 并与委托方就具体价值类型的使用达成一致理解;
- (5) 评估基准日, 确信选取该评估基准日能有效服务于评估目的;
- (6) 可能影响评估结论的假设和限制条件;
- (7) 评估报告的类型、提交时间和方式;
- (8) 在明确以上评估业务的基本事项的基础上, 根据本评估项目的具体情况, 综合分析本评估机构及资产评估师的专业胜任能力和独立性等, 评估执行本项目的执业风险, 确定承接本评估项目。

2. 编制评估计划: 根据评估项目编制评估计划, 确定应当履行的评估程序、时间进度、人员安排和费用预算等内容; 向委托方提出提供相关资料的要求; 进而编制本评估项目的现场调查、收集评估资料、估值估算、编制评估报告等评估程序的详细计划。

3. 现场调查: 在委托方配合下, 评估人员根据本评估项目的具体情况, 验证资料并关注评估对象法律权属, 核实委托方所提供资料的真实性; 对评估对象进行必要的现场勘查;



4. 收集评估资料：根据评估准则和相关规定，本公司接受委托后，评估人员除通过与委托方充分沟通外，收集与评估对象相关的法规政策资料（政府文件）、市场情况资料（市场估值结果等）、行业状况资料（行业资讯等）、现行价格资料等资料和信息，并根据本次评估的具体情况确定收集资料的深度和广度，尽可能全面、翔实地取得资料；根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料；同时，采取必要的措施对评估资料进行必要的查验，以确信评估资料来源的可靠性和评估资料内容的合理性、相关性、时效性与完整性。

5. 估值估算：对委估资产评估项目按照上述的评估方法对其进行估值估算，得出资产的评估值。

6. 编制和提交评估报告：资产评估机构和资产评估师在执行必要的评估程序、形成评估结论后，按照有关评估报告的规范，编制评估报告；并在不影响评估机构和评估师独立形成估值结论前提下与委托方沟通初步结果，并根据委托方提出的合理意见进行必要的修改，然后通过三级复核，由评估机构签发提交正式评估报告。

## 十、评估假设

（一）持续使用假设：是对资产拟进入的市场条件及在此市场条件下的资产使用状态的一种假定性描述或说明，它是资产评估中三个最基本的假设之一。首先是基于被评估资产正处于使用状态（包括正在使用和备用）的事实；其次根据有关数据推断这些资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制；



(二) 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行；

(三) 交易假设：假定所有待评估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；

(四) 本次评估假设被评估单位提供的基础资料真实、准确、完整；

(五) 本评估结论是依据本次评估目的、持续使用原则和公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估值价格的影响；

(六) 评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任；

(七) 本评估报告是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成对被评估单位产生重大不利影响；

(八) 本评估报告是假定被评估单位所在行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

本次评估所遵循的上述假设前提如果发生变化，评估结论一般会失效。



### 十一、评估结论

在评估基准日 2021 年 8 月 4 日,经市场法评估,委估资产价值为 850.00 元(人民币大写捌佰伍拾元整)。可以作为本次评估目的的作价参考。

本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年,即评估基准日 2021 年 8 月 4 日至 2022 年 8 月 3 日止。当评估目的在有效期内实现时,以本次评估结论作为价值的参考(还需结合评估基准日的期后事项的调整)。超过一年,需重新进行资产评估。

### 十二、特别事项说明

(一)对委估资产可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在本公司已实施的评估过程中不能获悉的情况下,对本次评估结论的影响,本公司及签字资产评估师不承担相关责任。

(二)在评估基准日后,报告使用有效期以内若资产数量发生变化,应按原评估方法对资产额进行相应调整;如果价格发生变化,并对评估值产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估结果。如委托方自行对评估结果予以调整,本公司不负有任何法律责任。在此提示评估报告使用者予以注意。

(三)本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行公允市场价格,没有考虑现在、将来可能承担的抵押、担保事项以及发生的特殊交易方式可能追加付出的价格等对评估价格的影响,当评估结论用于上述事宜或评估中遵循的持续使用原则发生变化时,本评估结论无效。





### 十三、评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;
- (二) 委托人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, 资产评估机构及其签字资产评估师不承担责任;
- (三) 除委托人、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之外, 其他任何机构和個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) 评估结论是本评估机构出具的, 受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

### 十四、评估报告日

本次评估报告日为 2021 年 8 月 23 日。



资产评估师:

资产评估师:

资产评估师  
孙志程 孙志程

二〇二一年八月二十三日



附件：

- (一) 资产评估明细表；
- (二) 委托书；
- (三) 委估项目照片；
- (四) 资产评估师资格证明文件；
- (五) 资产评估机构备案文件；
- (六) 资产评估机构法人营业执照副本。



# 固定资产-机器设备评估明细表

表S-6-2-1

共1页第1页

评估基准日：2021年8月4日

金额单位：人民币元

被评估单位：李强

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		备注
								原值	净值	原值	成新率	
1	空调	1.5P	美的	台	1.00	2004/5/1	2004/5/1		400.00		400.00	
2	红色沙发椅	木质		个	1.00	2005/5/2	2005/5/2		30.00		30.00	
3	黑色长条沙发	1.5米		个	1.00	2005/5/2	2005/5/2		100.00		100.00	
4	电视柜	1.5米		个	1.00	2005/5/2	2005/5/2		120.00		120.00	
5	电视	pioneer		台	1.00	2005/5/2	2005/5/2		200.00		200.00	
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												
20												
页 计									850.00		850.00	
合 计									850.00		850.00	

填表人：楚尊楠

填表日期：2021年8月23日

评估人：王...  
李志强

# 沈阳市铁西区人民法院 委托书

(2021)辽0106执2482号

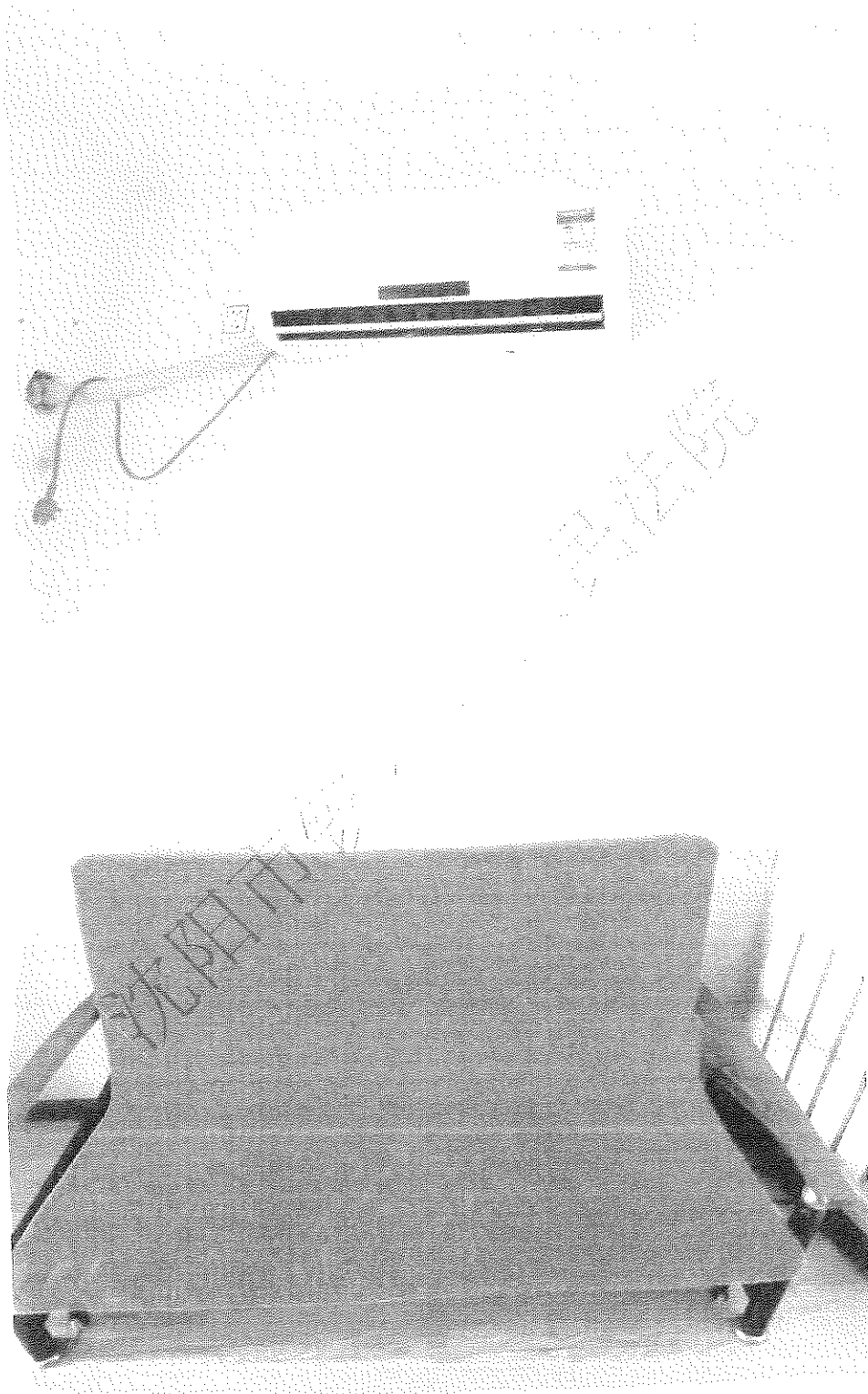
辽宁理念资产评估有限公司：

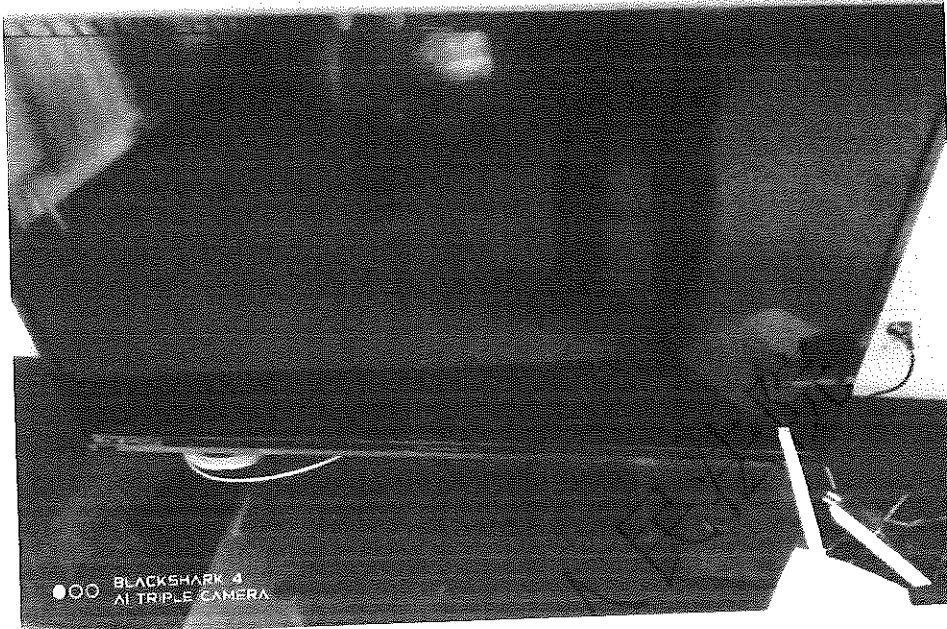
我院在执行中国农业银行股份有限公司沈阳于洪支行与李娟 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

位于沈阳市大东区联合路15号1-28-13房屋的室内物品。

2021年08月04日





辽宁理念资产评估有限公司  
地址：沈阳市沈河区热闹路32号  
电话：(024) 22738066

邮编：110014  
传真：(024) 22738066-880



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：孙志猛

性别：男

登记编号：21090006

单位名称：辽宁理念资产评估有限  
公司

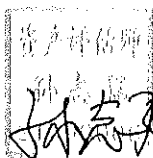
初次执业登记日期：2009-03-06

年检信息：通过（2021-04-30）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2021-06-02



(扫描二维码，查询评估师信息)

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://cx.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：王秀丽

性别：女

登记编号：21040021



单位名称：辽宁理念资产评估有限  
公司



初次执业登记日期：2004-08-18

年检信息：通过（2021-04-30）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2021-06-02



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://cx.cas.org.cn>



## 沈阳市财政局

沈财资备案〔2020〕008号

## 辽宁理念资产评估有限公司变更备案公告

辽宁理念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：

- 一、机构法定代表人由徐静变更为王秀丽。
- 二、机构股东由徐静、康丽杰变更为王秀丽、康丽杰。

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。

特此公告。



# 营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码

9: 2101036753202059

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。



名称 辽宁理泰资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 王秀丽

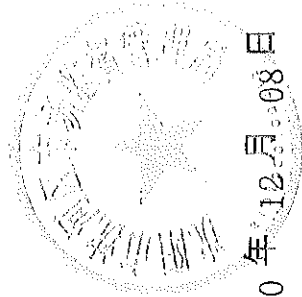
经营范围 许可项目: 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估; 一般项目: 无。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

注册资本 人民币壹佰万元整

成立日期 2008年06月26日

营业期限 自2008年06月26日至长期

住所 沈阳市沈河区沈州路99号



2020年12月08日

登记机关

80

地址：沈阳市沈河区热闹路 32 号中汽外贸大厦 8 楼

邮编：110014

http://www.inepa.com.cn

电话：(024) 22738066

传真：(024) 22738077-88