

本报告依据中国资产评估准则编制

鞍山市铁东区人民法院执行局委托评估涉案车辆项目

资产评估报告

辽誉祥评报字[2019]第 0617 号

(共一册, 第 1 册)

辽宁誉祥房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年六月十七日

目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	5
一、 委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	6
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	6
七、 评估方法	7
八、 评估程序实施过程 and 情况	8
九、 评估假设	10
十、 评估结论	11
十一、 特别事项说明	11
十二、 资产评估报告使用限制说明	13
十三、 资产评估报告日	13
资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	14
资产评估报告·附件	15

资产评估报告·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。

三、本资产评估报告仅供委托人和法律、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。

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评估对象可实现价格的保证。

五、我们出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，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、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的相关法律权属资料由委托人提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

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、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。

鞍山市铁东区人民法院执行局委托评估涉案车辆项目 资产评估报告·摘要

辽誉祥评报字[2019]第 0617 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目全面情况，
应认真阅读资产评估报告正文全文。

鞍山市铁东区人民法院执行局：

辽宁誉祥房地产土地资产评估有限公司接受贵执行局的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对鞍山市铁东区人民法院执行局委托评估的涉案车辆在评估基准日 2019 年 5 月 15 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人及相关当事人

1、委托人

委托人：鞍山市铁东区人民法院执行局

承办人：任良

2、相关当事人

申请人：铁东法院

对方当事人：石宝来

（二）委托人以外的其他资产评估报告使用人

本次评估依法出具的资产评估报告使用人为委托人和法律、行政法规规定的使用人，除此之外其他任何机构和个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据鞍山市铁东区人民法院执行局《司法鉴定评估委托书》，本次评估目的是对鞍山市铁东区人民法院执行局委托的涉案车辆进行评估，为鞍山市铁东区人民法院执行局实施本次经济行为提供参考价。

三、评估对象和评估范围

评估对象为鞍山市铁东区人民法院执行局委托评估的涉案车辆。

评估范围为评估对象所涉及的车辆资产，共一辆，为车牌号辽 C8Q376 的丰田（TOYOTA）小型越野客车。具体的评估范围以委托人提供的《司法鉴定评估委托书》中委托项目内容为准。

具体的评估对象和评估范围与委托人提供的《司法鉴定评估委托书》中委托项目内容一致。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2019年5月15日。

六、评估方法

采用市场法。

七、评估结论及其使用有效期

评估结论根据以上评估工作得出：截至评估基准日2019年5月15日，鞍山市铁东区人民法院执行局纳入评估范围内的委估资产评估价值为人民币64,700元，即大写为人民币陆万肆仟柒佰元整。（详细情况见后附固定资产-车辆评估明细表）

本次评估报告中的评估结论使用有效期为一年，自评估基准日2019年5月15日起至2020年5月14日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如评估结论依据的市场条件及资产使用状况未发生较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

本评估报告仅为委托人和法律、行政法规规定的使用人实施本次评估目的提供价值参考，不应当被视为是对被评估资产可实现价格的保证。建议委托人和相关评估报

告使用人在参考分析评估结论的基础上，结合评估目的实施时的资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内有效，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

除以下事项外，评估报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设和前提条件。

1、本次评估，评估专业人员未能对委估车辆在评估基准日时的技术参数和性能做任何技术检测，在假定委托人、产权持有人提供的有关资料是真实有效的前提下得出的评估结论，如实际情况与委托人提供资料不符，评估结论应该进行相应调整。

2、本次评估，委托人仅提供了委估车辆的“车辆登记信息表”未提供其他有关权属证明材料，本次评估不对评估对象的权属状况发表意见，同时未考虑上述事项可能存在的权属瑕疵对评估结论的影响。

3、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，未考虑委托评估车辆可能存在的欠缴车辆购置税及欠缴车辆保险情况、业已存在的交通违规、违章等以及将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

4、本次评估，委托评估对象的评估价值中包含增值税。

鞍山市铁东区人民法院执行局委托评估涉案车辆项目

资产评估报告·正文

辽誉祥评报字[2019]第 0617 号

鞍山市铁东区人民法院执行局：

辽宁誉祥房地产土地资产评估有限公司接受贵执行局的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对鞍山市铁东区人民法院执行局委托评估的涉案车辆在评估基准日 2019 年 5 月 15 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人及相关当事人

1、委托人

委托人：鞍山市铁东区人民法院执行局

承办人：任良

2、相关当事人概况

（1）申请人：铁东法院

（2）对方当事人：石宝来

（二）委托人以外的其他资产评估报告使用人

本次评估依法出具的资产评估报告使用人为委托人和法律、行政法规规定的使用人，除此之外其他任何机构和个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据鞍山市铁东区人民法院执行局《司法鉴定评估委托书》，本次评估目的是对鞍山市铁东区人民法院执行局委托的涉案车辆进行评估，为鞍山市铁东区人民法院执行局实施本次经济行为提供参考价。

三、评估对象和评估范围

评估对象为鞍山市铁东区人民法院执行局委托评估的涉案车辆。

评估范围为评估对象所涉及的车辆资产，共一辆，为车牌号辽 C8Q376 的丰田（TOYOTA）小型越野客车。具体情况如下：

委估车辆购置于 2010 年 7 月 1 日；车辆规格型号为 TV6460GL；车辆识别代号为 LFMKV30F0A0040688；核定载客为 5 人。

评估基准日经现场勘查，车身颜色为白色，自动档，皮座椅，有天窗，燃料种类为汽油，排量为 2.0L；维护保养情况一般，内饰清洁度一般；已行驶里程为 132873 公里；车辆车身有刮擦、车身油漆面有划痕、裂纹；轮胎正常磨损；发动机正常启动；现为闲置状态。

评估基准日现场勘查时，委估车辆存放在罗马假日花园假日汽车美容门前停车位。

具体评估范围以委托人提供的《司法鉴定评估委托书》委托项目内容为准。

具体的评估对象和评估范围与委托人提供的《司法鉴定评估委托书》委托项目内容一致。

四、价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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 2019 年 5 月 15 日。

本次资产评估基准日的确定是根据委托人相关经济行为的安排，资产评估机构根据专业经验建议，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，由委托人确定。

六、评估依据

（一）经济行为文件

委托人提供的《司法鉴定评估委托书》。

（二）主要法律、法规依据

1、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日通过）；

- 2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第四十六号）；
- 3、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局令第50号）；
- 5、《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》财税〔2008〕170号；
- 6、其他与资产评估有关的法律法规。

（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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）权属依据

委托人提供的“车辆登记信息表”。

（五）取价依据

- 1、评估人员实地勘查、调查收集的资料；
- 2、评估人员向经销商、交易市场及网上询价等价格信息。

（六）参考资料及其他

其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法。

1、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各种评估方法的总称。

2、收益法是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。

3、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测资产价值的各种评估技术方法的总称。

（二）评估方法选择及评估结论确定的方法

由于本次委估车辆购置于 2010 年，同款车型车辆现已停产、停售，委托评估的车辆重置成本不易取得，各种贬值因素也不易确定，故本次评估不宜采用成本法；又由于本次评估对象为非营运性车辆，委估车辆未来收益和风险无法预测等原因，故本次评估也不宜采用收益法；因评估基准日市场上能找到与评估对象相同或相似资产的交易案例，所以可采用市场法进行评估。

根据本次评估目的、评估对象、价值类型及资料收集情况等相关条件，故本次评估采用市场法。

（三）所选用具体评估方法的介绍

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测资产价值的各种评估技术方法的总称。

市场法计算公式为：

评估价值 = Σ 比准价格 / 可比案例数量

比准价格 = 可比案例成交价格 \times 各影响因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协

助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）接受《司法鉴定评估委托书》

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，接受《司法鉴定评估委托书》。

（三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

1、指导委托人及相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，查阅收集被评估资产的产权证明文件，关注评估对象法律权属。

（五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、相关当事方获取的资料，以及从各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、核等。

（六）评定估算

1、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；

3、对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1、根据法律、行政法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2、在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

九、评估假设

(一)基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设

持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用、转用续用、移地续用。在用续用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。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。根据本次评估目的，假设纳入评估范围内的资产均为在用续用状态。

(二)一般假设

- 1、国家对被评估资产的交易无特殊限制；
- 2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- 3、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 4、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

- 5、假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；
- 6、当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

经实施以上评估程序，截至评估基准日 2019 年 5 月 15 日，鞍山市铁东区人民法院执行局纳入评估范围内的委估资产评估价值为人民币 64,700 元，即大写为人民币陆万肆仟柒佰元整。（评估结论详细情况见后附固定资产-车辆评估明细表）

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 5 月 15 日起至 2020 年 5 月 14 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如评估结论依据的市场条件及资产使用状况未发生较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们

特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

(一)《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》中指出,委托人和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料,并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资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,对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(二)本次评估,委托人仅提供了委估车辆的“车辆登记信息表”未提供其他有关权属证明材料,本次评估不对评估对象的权属状况发表意见,同时未考虑上述事项可能存在的权属瑕疵对评估结论的影响。

(三)报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的现行公允市价,未考虑委托评估车辆可能存在的欠缴车辆购置税及欠缴车辆保险情况、业已存在的交通违规、违章等以及将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(四)本评估报告是在委托人及相关当事人所提供的资料基础上得出的,其真实性、合法性、完整性由委托人及相关当事人负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

(五)本次评估,评估专业人员未能对委估车辆在评估基准日时的技术参数和性能做任何技术检测,在假定委托人、产权持有人提供的有关资料是真实有效的前提下得出的评估结论,如实际情况与委托人提供资料不符,评估结论应该进行相应调整。

(六)评估结论在评估假设前提条件下成立,并仅限于此次评估目的使用。当社会环境发生重大变化时,评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

(七)评估基准日后若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;若资产价格标准发生变化,并对资产评估值产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(八)本次评估,委托评估对象的评估价值中包含增值税。

(九)相关当事人如对本评估报告有异议应在收到资产评估报告十日内,提供相关依据书面向案件承办法院提出复议申请,敬请关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的资产评估报告使用人使用；

(三) 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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(四) 除委托人、法律及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，未征得评估机构同意，资产评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外；

(五) 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) 本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。

十三、资产评估报告日

2019年6月17日。

(以下无正文)