

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

丹东市振兴区城市建设管理服务中心拟核实丹  
东黄海汽车有限责任公司被征收树木补偿价值  
资产评估报告书

辽华城评报字（2019）第 068-1-1 号

辽宁华城房地产土地资产评估有限公司

2019 年 11 月 22 日

# 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	3
二、评估目的.....	4
三、评估对象及评估范围.....	4
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	11
十一、特别事项说明.....	11
十二、资产评估报告的使用限制说明.....	13
十三、资产评估报告日.....	14
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	14
附件.....	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报告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专业人员不承担责任。

(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。

(六) 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。

(七) 依法提供资产评估业务需要的资料 并保证资料的真实性、完整性、合法性，正确使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

(八) 执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估报告不对资产评估对象的法律权属提供保证。



# 辽宁华城房地产土地资产评估有限公司

辽华城评报字（2019）第 068-1-1 号

## 资产评估报告书摘要

**项目名称：**丹东市振兴区城市建设管理服务中心拟核实丹东黄海汽车有限责任公司被征收林木补偿项目（委估资产地址：丹东市振兴区黄海大街）

**委托方：**丹东市振兴区城市建设管理服务中心

**产权所有者：**丹东黄海汽车有限责任公司

**评估目的：**为房屋征收部门丹东市振兴区城市建设管理服务中心（委托方）与被征收人丹东黄海汽车有限责任公司确定被征收土地上树木的补偿金额提供参考依据。

**评估基准日：**2019年10月24日（经与委托方协商同意，认定为现场勘查日第一天为评估基准日。）

**现场勘查日：**2019年10月24日、2019年10月25日

**评估对象、评估范围：**本次估价对象估价范围为丹东黄海汽车有限责任公司被征收地块2（国有土地使用证号为丹东国用（2008）第0632050093号）上的树木。

**价值类型：**本次评估采用的价值类型为市场价值。

**评估方法：**根据评估对象类型，本估价报告采用市场法进行测算。

**评估结论：**实施了上述资产评估程序和方法后，在评估基准日2019年10月24日，委估资产评估总值为3,797,611元（人民币大写取整：叁佰柒拾玖万柒仟陆佰壹拾壹元）。

**评估报告有效期：**一年。即2019年10月24日至2020年10月23日止。

**特别提示：**本报告书只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自辽华城评报字（2019）第068-1-1号资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，关注特别事项说明及使用限制说明。

# 辽宁华城房地产土地资产评估有限公司

LIAONING HUACHENG REAL ESTATE LAND ASSETS APPEAISES CO.LTD

辽华城评报字（2019）第 068-1-1 号

## 资产评估报告

丹东市振兴区城市建设管理服务中心：

辽宁华城房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对被征收土地上的树木进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在评估基准日 2019 年 10 月 24 日所表现的市场价值做出了反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托人及其他报告使用者：

#### （一）委托人

委托人名称：丹东市振兴区城市建设管理服务中心。

统一社会信用代码：12210603MB19770404

住所：丹东市振兴区春三路 20-9-4 号

法定代表人：曹悦

有效期：2018 年 8 月 22 日至 2023 年 8 月 22 日

#### （二）其他报告使用者

名称：丹东黄海汽车有限责任公司

统一社会信用代码：91210600744314221H

类型：有限责任公司

住所：辽宁省丹东市银泉三街 51 号



法定代表人：梁文利

注册资本：人民币陆亿柒仟玖佰柒拾壹万元整

经营范围：制造、销售：汽车（不含小轿车）、特种专用车、汽车底盘及零部件，溶解乙炔；广告设计、制作、发布；商务信息咨询服务；会议及展览服务；二手车销售，汽车维修；货物及技术进出口；道路普通货物运输及包装、搬运装卸服务；普通货物仓储服务；商品汽车发送；物流信息咨询服务。（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）。

二、评估目的：征收补偿。为房屋征收部门丹东市振兴区城市建设管理服务中心（委托方）与被征收人丹东黄海汽车有限责任公司确定被征收土地上树木的补偿金额提供参考依据。故委托辽宁华城房地产土地资产评估有限公司对纳入评估范围的资产价值进行评估。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象及评估范围均以委托方提供的《权属情况说明》为准。评估人员对被征收地块 1（国有土地使用证号为丹东国用（2008）第 0632050093 号）上的树木进行了现场查勘，纳入评估对象和评估范围的资产与委托评估时确定的资产对象和范围一致。

（一）估价对象的名称及财产范围

本次估价对象估价范围为丹东黄海汽车有限责任公司被征收地块 1（国有土地使用证号为丹东国用（2008）第 0632050093 号）上的树木。

（二）估价对象基本状况

序号	名称	规格				数量	单位
		高 m	胸径 cm	地径 cm	冠幅 m		
1	白蜡		12			2	棵



2	白蜡		15			2	棵
3	北京桧柏	8-12	18			82	棵
4	北京桧柏	6	12			3	棵
5	北京桧柏	10	18			144	棵
6	臭椿		32			3	棵
7	垂柳		77			4	棵
8	垂柳		24			1	棵
9	垂柳		14			7	棵
10	垂柳		45			34	棵
11	垂柳		7			2	棵
12	垂柳		30			3	棵
13	垂柳		40			24	棵
14	垂柳		35			77	棵
15	垂柳		4-6			20	棵
16	垂柳		12			6	棵
17	垂柳		26			2	棵
18	垂柳		58			1	棵
19	垂柳		50			1	棵
20	垂柳		15			12	棵
21	垂柳		60			21	棵
22	垂柳		46			2	棵
23	垂柳		20			1	棵
24	垂柳		41			3	棵
25	刺槐		10			12	棵
26	刺槐		8			18	棵
27	刺槐		24			2	棵
28	刺槐		12			1	棵
29	刺槐		4			4	棵
30	刺槐		14			6	棵
31	刺槐		32			2	棵
32	刺槐		15			1	棵
33	丛生九角枫		6	13		2	墩
34	大丁香	3			5	2	棵
35	大黄杨			8		1	棵
36	丹东快柏	4			1.5	30	棵
37	丹东快柏					45	棵
38	丹东快柏	4-6			1.5	429	棵
39	灯台树		16			21	棵
40	灯台树		4			2	棵
41	丁香	3			3	3	棵
42	法桐		50			19	棵
43	法桐		71			1	棵
44	法桐		9			2	棵



45	法桐		12			2	棵
46	法桐		70			12	棵
47	合欢		7			22	棵
48	合欢		2			3	棵
49	合欢		20			5	棵
50	合欢		12			12	棵
51	红瑞木	2.5			3	28	棵
52	红松		27			8	棵
53	黄杨球	1.8			2	50	棵
54	火炬树		7			15	棵
55	火炬树		1			500	棵
56	火炬树		12			8	棵
57	火炬树		3			1376	棵
58	京桃		14			1	棵
59	京桃		35			1	棵
60	九角枫		12			6	棵
61	梨树		10			1	棵
62	梨树		30			6	棵
63	梨树		18			2	棵
64	连翘				3	128	棵
65	柳树		35			25	棵
66	柳树		6			50	棵
67	柳树		2			120	棵
68	柳树		18			169	棵
69	柳树		20			240	棵
70	柳树		59			12	棵
71	柳树		40			60	棵
72	柳树		9-10			241	棵
73	柳树		28			21	棵
74	柳树		25			21	棵
75	柳树		60			2	棵
76	龙爪槐		14			8	棵
77	栾树		12			4	棵
78	南蛇藤					1	墩
79	爬墙虎	15				210	棵
80	爬墙虎	8-9				2200	棵
81	泡桐		35			2	棵
82	蔷薇	8		5		1	棵
83	桑树		15			2	棵
84	桑树		6			3	棵
85	山里红		15			8	墩
86	山里红		35			4	墩
87	水蜡	3			2	2	棵



88	水蜡树篱	2			1	54	米
89	水蜡树篱	2.5				749	米
90	水蜡树篱	3			1.5	20	米
91	水蜡树篱	2			2	43	米
92	水蜡树篱	3			2	400	米
93	桃树			12		6	棵
94	桃树			10		1	棵
95	桃树			9		2	棵
96	桃树		3			4	棵
97	小刺槐		1			3	棵
98	小榆树		3			85	棵
99	小榆树		2-3			705	棵
100	雪柳篱	4				393	米
101	杨树		92			3	棵
102	银杏		39			4	棵
103	银杏		37			1	棵
104	银杏		49			1	棵
105	银杏		36			3	棵
106	银杏		31			2	棵
107	银杏		25			2	棵
108	银杏		43			1	棵
109	银杏		35			2	棵
110	银杏		16			1	棵
111	银杏		32			11	棵
112	银杏		60			1	棵
113	银杏		30			7	棵
114	樱桃	2.5			2.5	4	墩
115	樱桃	2			1.5	2	墩
116	榆树		7			6	棵
117	榆树		27			6	棵
118	榆树		15			1	棵
119	榆树		30			181	棵
120	榆树		4-5			90	棵
121	榆树		20			71	棵
122	榆树		14			29	棵
123	榆树		10			100	棵
124	榆树		35			72	棵
125	榆树		18-20			172	棵
126	榆树		40			1	棵
127	榆树		3-4			1150	棵
128	榆树		5			40	棵
129	榆树		32			15	棵
130	榆树		12			93	棵



131	榆树		26			9	棵
132	榆树		2			100	棵
133	榆树		8			5	棵
134	榆树		38			6	棵
135	榆树		28			5	棵
136	榆叶梅	2			2	13	棵
137	榆叶梅	3			3	155	棵
138	榆叶梅	3.5			4	35	棵
139	梓树		25			4	棵
140	梓树		40			1	棵
141	梓树		20			1	棵
142	梓树		14			1	棵
143	紫穗槐	2			1	1370	棵
合计						12,894	

详见《树木评估明细表》

#### 四、价值类型：

根据本次评估目的及适用条件，选择市场价值作为价值类型标准；市场价值是指由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收资产租赁、抵押、查封等因素的影响。

#### 五、评估基准日：

本次资产评估价值标准的基准日期为 2019 年 10 月 24 日

经与委托方协商同意，认定为现场勘查日第一天为评估基准日。

本报告中的一切取价标准为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据：

根据国家资产评估的有关法律法规及规范要求，在本次资产评估中我们严格遵循了客观、独立、公正、科学性的评估原则及其他一般的评估原则。评估依据有：

##### (一)行为依据：

辽宁华城房地产土地资产评估有限公司与委托方签定的《国有土地上房屋征收评估业务合同书》，委托方提供的《拟土地收储范围图》。



(二)法规依据:

1. 《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, 2016年12月1日)
2. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》国务院令 590 号;
3. 《中华人民共和国物权法》;
4. 关于印发《丹东市国有土地上房屋征收与补偿标准》的通知(丹政发[2015]20号);
5. 《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, 2017年4月21日);
6. 《中华人民共和国森林法实施条例》(国务院令第 698 号, 2018年3月19日);
7. 其他相关法律、制度规定。

(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【2017】31号)
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协【2017】32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【2017】34号)
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协【2017】35号)
8. 《资产评估执业准则——森林资源资产》(中评协【2017】41号)
9. 《森林资源资产评估技术规范》(LY/T 2407-2015)
10. 《森林资源规划设计调查技术规程》(GB/T 26424—2010)
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46号)
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号)
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号)



(四) 产权依据:

被征收方提供的《国有土地使用证》、《营业执照(副本)》和《权属情况说明》。

(五) 取价依据:

1. 市场调查获得的有效资料;
2. 评估人员现场勘查记录及有关询价和参考资料;
3. 委托方提供的相关资料。

七、评估方法:

接受委托后, 我公司评估人员在有关人员的陪同下共同勘查了现场, 对委估资产作了必要的鉴定和分析, 在此基础上进行了市场调查以及我们认为必要的评估程序。具体如下:

采用市场法进行评估。

树木价值的确定: 我公司评估人员对委估厂内树木进行了现场勘查, 确定了树木的生长年限、高度、胸(地)径和冠幅, 根据市场法进行评估。

评估结论详见《树木清查评估明细表》

八、评估程序实施过程和情况:

我公司接受资产评估委托后, 选派评估人员, 组成评估项目组, 于 2019 年 10 月 24 日开始评估工作。2019 年 10 月 24 日、2019 年 10 月 25 日进行了现场勘查。最终于 2019 年 11 月 22 日出具正式资产评估报告。整个评估程序包括:

1. 明确评估业务基本事项: 了解委托方及评估对象的基本情况, 进行风险分析, 明确评估目的、评估对象及范围、选定评估基准日;
2. 签订业务合同书: 在明确评估业务基本情况后, 签署资产评估业务合同书;
3. 编制评估计划: 拟定评估计划、方案和基本评估思路, 搜集准备有关评估资料, 设计资产评估申报表, 交由委托方进行资产清查;
4. 现场调查: 在听取了委估人员对本次评估有关情况的介绍, 了解企业资产管理使用状况, 获取评估所需基础数据和资料后, 我公司评估师、委托方代表、被征收方代表



及第三方鉴证人共同对委托评估的资产进行了现场勘查；

5. 收集评估资料：根据现场调查获取的资料，进一步收集评估资料；

6. 评定估算：经调查研究和市场调查，采用相应的评估方法，谨慎、合理确定资产成新率，通过分析计算得出委估资产评估价值；

7. 编制和提交评估报告：对资产评估结果进行分析、讨论，并与有关委托方交换意见，编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿，经评估机构三级审核，进行必要的修改，经委托方确认无误后，向委托方提交正式资产评估报告书。

#### 九、评估假设：

评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在假设和限定条件下成立。本次评估在产权利益主体变动的基础上基于以下评估假设前提成立：

1. 按现用途以及最高最佳利用原则进行评估；

2. 产权持有者合法取得资产所有权或使用权，以被征收方提供的《权属情况说明》为准；

3. 在评估基准日的市场为公开、平等、自愿的交易市场；

4. 在未来若干年内我国及丹东地区的经济将处于持续稳定发展状态；

5. 无其它不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响；

6. 国家有关法律、法规、政策、制度和其所在地的政治、经济环境无重大变化。

评估人员根据资产评估要求，认定上述假设条件在评估基准日成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。当这些假设条件因未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

#### 十、评估结论：

实施了上述资产评估程序和方法后，在评估基准日 2019 年 10 月 24 日，委估资产评估总值为 3,797,611 元（人民币大写取整：叁佰柒拾玖万柒仟陆佰壹拾壹元）。

#### 十一、特别事项说明：

1. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工



作的人员与委托方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范。评估结论是辽宁华城房地产土地资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

2. 被征收方提供给评估机构及评估人员的产权依据、资产的内容及数量等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。被征收方对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如被征收方提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由被征收方负责，本所不承担相关的法律责任。

3. 本次评估中的树木依照委托方提供的《权属情况说明》为准，评估人员在相关人员陪同下进行了现场勘查，确认了委估地块上树木的种类、高度、胸（地）径、冠幅、数量等。

4. 本报告中，我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。我们对被征收方提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被征收方负责。

5. 评估报告只能用于载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册评估师及其所在评估机构无关。

6. 本评估报告所揭示的评估结论系根据本报告所阐明的原则、依据、前提、方法和程序，对所评估资产在评估基准日之现有用途、状况和外部经济环境保持不变的前提下，所提出的估值意见。当前述原则、前提等发生变化时，评估结论一般会失效。

7. 本评估结果只对委托方及相关方实现评估目的做参考依据，不对该价值的实现作保证。

8. 本报告评估所揭示的评估结论是对 2019 年 10 月 24 日这一基准日所评估资产价值的客观反映。我所对评估基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。



9. 在评估基准日至评估报告提出日期之间，评估人员未发现对评估结论产生较大影响的重大事项。

上述特别事项说明可能对评估结论产生相应影响，评估报告使用者应当予以关注。评估机构在此再次提请评估报告使用者注意应认真阅读本报告及所附附件，由于未能关注这些提醒事项而致使报告使用者使用报告不当所产生的一切后果，本评估机构和评估人员不承担任何责任。

## 十二、资产评估报告使用限制说明：

1. 上述评估结果中的评估价值是在评估基准日的外部经济环境、政策条件、价格水平前提下为本报告所列明的目的而提出的价值意见，评估报告专为本评估报告所列明之评估目的和用途所使用，任何他用无效，由此引起的相关后果由委托方及产权持有者负责，本评估机构及评估人员不承担任何相关法律责任。

2. 本评估报告只能由本评估报告所列明之委托方及被征收方使用，除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告及其复印件而成为评估报告使用者，任何其他使用者使用本报告无效，由此引起的相关后果由评估报告使用者负责，本评估机构及评估人员不承担任何因评估报告使用不当所造成后果的法律责任。

3. 未征得本评估机构同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律法规规定及相关当事方另有约定的除外。

4. 评估报告的使用有效期自评估基准日起有效期为一年。即 2019 年 10 月 24 日至 2020 年 10 月 23 日止。



十三、资产评估报告日：

评估报告日 2019 年 11 月 22 日

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



辽宁华城房地产土地资产评估有限公司

2019 年 11 月 22 日

