

本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

营口市站前区人民法院拟处置涉案财产涉及的沈阳隆兴兄弟石业
有限公司、曾传炒名下资产价值评估项目

资产评估报告书

辽中昊华评报字[2021]第 S022 号

(共一册, 第一册)



辽宁中昊华房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年五月二十日

目 录

声 明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	4
一、 委托人及产权持有人、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、 价值类型及其定义	5
五、 评估基准日	5
六、 评估依据	6
七、 评估方法	7
八、 评估程序实施过程和情况	10
九、 评估假设	11
十、 评估结论	13
十一、 特别事项说明	13
十二、 评估报告使用限制说明	14
十三、 评估报告日	14
十四、 评估报告签章	15
资产评估报告书附件清单	16

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、司法评估委托书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、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。

五、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。

六、评估对象涉及的清单由委托人或其他相关当事人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象进行了必要的调查；对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对发现的问题将如实披露，并且将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。

营口市站前区人民法院拟处置涉案财产涉及的沈阳隆兴兄弟石业有限公司、曾传炒名下资产价值评估项目

资产评估报告书摘要

辽中昊华评报字[2021]第 S022 号

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理解评估结论,应认真阅读评估报告正文。

一、 **委托人:** 营口市站前区人民法院。

二、 **产权持有人:** 沈阳隆兴兄弟石业有限公司、曾传炒。

三、 **评估报告使用人:** 本报告的合法使用人包括委托人、司法评估委托书约定的其他报告使用人,以及根据国家法律、法规规定的报告使用人。除此之外,其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告书的使用人。

四、 **评估目的:** 为人民法院拟处置涉案财产提供价值参考。

五、 **评估对象和评估范围:** 本项目评估对象为营口市站前区人民法院拟处置涉案财产涉及的沈阳隆兴兄弟石业有限公司、曾传炒名下资产价值;评估范围为沈阳隆兴兄弟石业有限公司 5 座房屋建筑物、6 项构筑物、4 项机器设备(含电权)、一宗土地使用权;曾传炒名下两处住宅房地产。具体详见评估报告书后附资产评估明细表、房屋电子登记查询证明复印件、土地使用权证复印件、高压供用电合同复印件。

六、 **价值类型:** 市场价值。

七、 **评估基准日:** 2021 年 4 月 14 日。

八、 **评估方法:** 本项目房屋建筑物、构筑物、机器设备(含电权)采用成本法;

土地使用权采用市场比较法和成本逼近法；住宅房地产采用比较法和收益法。

九、 评估结论：

本着独立、公正、科学、客观的原则，经实施资产评估法定程序后得出本项目评估结论：在评估假设前提下，至本项目评估基准日，委估资产的评估值合计为人民币：13,981,480.00 元（大写：壹仟叁佰玖拾捌万壹仟肆佰捌拾元整）。

评估结论详见本报告后附资产评估明细表。

十、 评估报告日：2021 年 5 月 20 日。

十一、 评估结论有效期：自评估基准日起壹年。

十二、 有关说明：

本项目评估结论是在本评估报告载明的评估假设前提下，并在可预见的未来不会发生重大改变的前提下进行的。

本项目评估结果仅作为人民法院拟拍卖（或者变卖）财产的参考价，并不等同于委估资产处置时可实现的成交价格，不应被认为是对委估资产处置成交价格的保证。

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。

本评估报告及其评估结论仅用于本项目所设定的评估目的，变更评估目的应当重新进行评估。

提请评估报告使用人对本评估报告正文中载明的特别事项说明予以充分关注，并考虑其对评估结论的影响。

（此页以下无正文）

营口市站前区人民法院拟处置涉案财产涉及的沈阳隆兴兄弟石业
有限公司、曾传炒名下资产价值评估项目

资产评估报告书正文

辽中昊华评报字[2021]第 S022 号

营口市站前区人民法院：

辽宁中昊华房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，采用公认的资产评估方法，按照必要的评估程序，对委托人委托评估的评估对象在评估基准日的市场价值进行了评估工作。委托人及相关当事人对所提供的评估资料的真实性、合法性、完整性承担责任，我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评估，并发表专业意见。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人及产权持有人、评估报告使用人

1. 委托人：

营口市站前区人民法院。

2. 产权持有人：

沈阳隆兴兄弟石业有限公司、曾传炒。

3. 评估报告使用人：

本报告的合法使用人包括委托人、司法评估委托书约定的其他报告使用人，以及根据国家法律、法规规定的报告使用人。除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告书的使用人。

二、 评估目的

为人民法院拟处置涉案财产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为营口市站前区人民法院拟处置涉案财产涉及的沈阳隆兴兄弟石业有限公司、曾传炒名下资产价值；评估范围为沈阳隆兴兄弟石业有限公司 5 座房屋建筑物、6 项构筑物、4 项机器设备（含电权）、一宗土地使用权；曾传炒名下两处住宅房地产。具体详见评估报告书后附资产评估明细表、房屋电子登记查询证明复印件、土地使用权证复印件、高压供用电合同复印件。

本次评估的具体范围以委托人提供的司法评估委托书、房屋电子登记查询证明复印件、土地使用权证复印件、高压供用电合同复印件以及现场勘察记录为基础，纳入本次评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估选取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。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估基于的是一般国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

1. 本项目评估基准日是 2021 年 4 月 14 日。

2. 本项目评估基准日为**现场勘察日期**，选择该评估基准日有利于确保评估结果有效地服务于评估目的，能尽量减少和避免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围。

3. 本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及所参考的文件资料主要有：

（一）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

3. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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）；

4. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号，自2007年9月1日起施行）；

5. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号，自2009年11月20日起施行）；

6. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号）；

7. 《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）；

8. 其他法律、行政法规等。

（二）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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；

10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
13. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协[2019]14号）。

（三）资产权属依据

委托人提供的房屋电子登记查询证明复印件、土地使用权证复印件、高压供用电合同复印件。

（四）评估取价依据

1. 《新编资产评估技术操作规范及常用数据参数》（中国经济出版社）；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
3. 评估人员现场勘察及市场询价收集的其他相关估价信息资料；
4. 评估机构积累的相关评估信息资料。

（五）经济行为依据

司法评估委托书。

（六）其他参考资料

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
2. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）。

七、评估方法

根据资产评估准则，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段，资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。结合本项目评估目的和评估对象的实际状况，通过适用性分析，确定本项目房屋建筑物、构筑物、机器设备（含电权）采用成本法；土地使用权采用市场比较法和成本逼近法；住宅房地产采用比较法和收益法。

（一）本项目评估方法简介

1. 房屋建筑物、构筑物、机器设备（含电权）

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评估方法。

持续使用前提下的成本法公式如下：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

非持续使用前提下的成本法公式如下：

评估价值 = 可回收价格 - 处置成本

注：含电权的机器设备在上述公式的基础上，按供电单位咨询情况加算电权价格。

2. 土地使用权

市场比较法是指根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

市场比较法公式：

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P - 待估宗地价格

P_B - 比较实例价格

A - 交易情况修正系数

B - 期日修正系数

C - 区域因素修正系数

D - 个别因素修正系数

E - 年期修正系数

成本逼近法是指以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、税费、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

成本逼近法公式：

$$P = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

式中：P - 待估宗地价格

E_a - 土地取得费

E_d - 土地开发费

T - 税费

R_1 - 利息

R_2 - 利润

R_3 - 土地增值

3. 住宅房地产

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法公式：

$$P = P_B \times A \times B \times C$$

式中：P - 待估房地产价格

P_B - 可比实例价格

A - 交易情况修正系数

B - 交易期日修正系数

C - 房地产状况修正系数

收益法是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

本项目采用年金递增模型，公式如下：

$$V = A / (r - g) \{ 1 - [(1 + g) / (1 + r)]^n \}$$

式中：V - 待估房地产价格

A - 房地产年纯收益

r - 报酬率

g - 年租金增长率

n - 收益年期

（二）评估方法的适用性分析

1. 房屋建筑物、构筑物、机器设备（含电权）

委估房屋建筑物、构筑物、机器设备同类或类似资产的二级交易市场不活跃且不具备独立获利能力，其重置价值可通过市场询价、预算法、指标估算法等方式估算取得，委估资产业已存在的各种价值贬损因素亦可通过其使用年限、实际状况等做出测算，因此本项目评估选择成本法途径具有更强的适用性。

含电权的机器设备在上述估价思路的基础上，按供电单位咨询情况加算电权价格。

2. 土地使用权

委估宗地所在区域类似土地交易实例较多，土地交易价格、情况、期日、区域以及个别因素等均有据可查，故适宜采用市场比较法进行评估；根据委估宗地土地用

途及区域历史地价变动情况分析，委估宗地的附加值及增值率适中，且所在区域征地区片价、征地相关税费、土地开发及整理费用等均有据可查，可通过成本累加途径测算地价，故本次适宜采用成本逼近法进行评估。

3. 住宅房地产

委估住宅房地产于评估基准日前已开发并投入使用，从最高最佳利用角度分析其再开发潜力较小，因此不适用假设开发法；根据委估住宅房地产所处区域类别及其房地产用途，在有其他适用评估方法的情况下不考虑采用成本法。委估住宅房地产所在区域同类可比房地产买售与租赁交易的公开有效信息数量符合市场调查样本量要求，区域房地产市场具有一定的活跃度，因此本项目住宅房地产适用比较法和收益法。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估程序实施过程和情况是反映评估机构自接受评估项目委托之日起至提交资产评估报告书的工作全过程。根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，资产评估师和评估助理人员实施了以下评估程序：

（一）明确评估业务基本事项

1. 明确评估业务的委托人、委托人以外的其他评估报告使用者；明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日；选择价值类型；明确评估报告使用限制；确定评估报告的提交时间和方式；明确评估服务费、支付时间和方式；明确委托人工作配合和协助等事项；

2. 接受项目委托、分析评估风险，受理司法评估委托书；

3. 选派项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划，拟定评估方案。

（二）现场实地勘察、收集评估资料

1. 评估人员要求委托人提供涉及评估对象和评估范围的有关评估资料，并经委托人及相关方确认；

2. 评估人员按照委托人提供的评估资料，在委托人及相关方人员的陪同下对评估范围内的资产进行现场实地调查，与相关方人员进行交流，了解资产的使用、维护、管理状况。

（三）分析、归纳和整理评估资料

根据该项目评估目的和评估对象的特点，对所收集的评估资料进行分析、归纳和

整理，选择相关信息并确定其合理性和可靠性，形成评定估算的依据。

(四)调查分析影响评估对象价值的各种因素，选取适宜的评估方法和计算公式，查阅相关资料，收集市场价格信息和参数资料，进行评定估算并汇总，形成初步评估结论。

(五)对初步评估结论进行综合分析，形成最终的评估结论

1. 对初步评估结论进行综合分析，相应调整、修改和完善评估结论，并判断其结论的合理性；

2. 根据法律、法规和资产评估准则的要求编制资产评估报告，并按照评估机构内部质量控制制度对评估报告及评估程序执行情况进行内部审核。

(六)提交资产评估报告

1. 完成上述评估程序后，由资产评估师所在评估机构出具评估报告，并按照委托人要求的日期向委托人提交资产评估报告；

2. 在提交资产评估报告后，按照法律、法规和资产评估准则的要求对资产评估工作底稿进行汇集整理，与评估报告一起形成评估档案并归档。

九、评估假设

(一)基本假设

1. 交易假设，假定被评估资产已经处在交易过程中，评估人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设，公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的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. 根据委估资产实际状况，纳入本次评估范围的房屋建筑物、构筑物、土地使用权、电权适用持续使用假设；机器设备适用非持续使用假设。

持续使用假设是指首先设定被评估资产按照其现行用途和正在或准备使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内不发生重大变化；其次设定被评估资产即便在未来发生产权变动，也将按其现行正在或准备使用的用途及方式继续使用下去。

非持续使用假设是指假定被评估资产不再按照其设计用途和已经或正在使用的方式、规模、频度、环境等条件持续使用。

（二）一般假设

1. 被评估资产所涉及的购置、取得过程均符合国家有关法律法规规定；均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估范围内的资产真实、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，不存在其他限制交易事项；无影响其持续使用的重大技术故障，关键部件和材料无潜在重大质量缺陷。

4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值，估算工作中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

（三）特殊假设

1. 委托人拍卖（或者变卖）财产之日的委估资产状况与评估基准日的状况相同。

2. 由于委托人在委托评估时未提供委估资产是否存在欠缴税费之证明材料，且对类该证明材料的调查工作已超出评估机构执业范围，因此本次评估设定委估资产不存在欠缴税费。

3. 本项目评估结论设定不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用的影响。

4. 本项目评估目的是为人民法院拟处置涉案财产提供市场价值参考，委估资产可能存在的他项权利及权益的认定及价值分配方案应依法由人民法院作出裁定，因此本次评估结果的内涵是完整的市场价值，未考虑查封、抵押、租赁等他项权利及权益对委估资产价值的影响。

当上述评估假设发生变化时，资产评估结果一般会失效。

十、评估结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，经实施资产评估法定程序后得出本项目评估结论：在评估假设前提下，至本项目评估基准日，委估资产的评估值合计为人民币：13,981,480.00元（大写：壹仟叁佰玖拾捌万壹仟肆佰捌拾元整）。

评估结论详见本报告后附资产评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 本评估基准日后，若资产数量、性质及作价标准发生变化，并且对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

2. 根据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号），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进行确认或发表意见不在资产评估师的执业范围。

3. 评估师和评估机构的责任是对本报告所述评估目的下的评估对象价值做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

4. 对评估对象存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，委托人在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悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 本评估报告的评估结论是反应评估对象在持续利用、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明评估目的下的价值。

6. 本评估报告是在委托人及相关当事方提供相关文件数据资料的基础上做出的，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

7. 本项目评估结果仅作为人民法院拟拍卖（或者变卖）财产的参考价，并不等同于委估资产处置时可实现的成交价格，不应被认为是对委估资产处置成交价格的保证。

8. 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

料和信息的真实性、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。

9. 本评估报告及其评估结论仅用于本项目所设定的评估目的，变更评估目的应当重新进行评估。

提请评估报告书使用者对上述特别事项说明予以关注，并考虑其对评估结论的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

1. 本评估报告书仅供委托人为本评估报告书所列明的评估目的而作，报告使用者应按资产评估报告书载明的评估目的使用，本公司不承担由于报告使用者超出本评估报告书载明的评估目的使用引起的相关法律责任。

2. 本评估报告书仅供委托人、业务委托书中约定的其他评估报告使用者、国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

3. 本报告书由“声明”、“摘要”、“正文”、“附件”、“资产评估汇总表及明细表”构成完整的评估报告。报告使用人应严格按照本评估报告全部完整地应用，我们不对任何割离使用的应用行为负责。否则由此引起的后果与本公司和评估人员无关。

4. 除依据法律、法规及相关当事方约定的需公开的情形外，本评估报告书的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体上。

5. 本评估报告使用有效期自评估基准日起不超过一年，报告使用者应关注并考虑本报告载明的评估假设和特别事项说明对评估结论的影响，评估报告使用有效期内若国家政策、经济环境、市场环境等因素和本报告假设条件、资产状况发生重大变动，且这些变动会对评估结果产生重大影响时，本评估结论失效，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2021 年 5 月 20 日。

十四、 评估报告签章

法定代表人：

辽宁中昊华房地产土地资产估价有限公司

资产评估师：

二〇二一年五月二十日

资产评估师：

资产评估报告书附件清单

- 附件一、资产评估明细表
- 附件二、司法评估委托书
- 附件三、房屋电子登记查询证明复印件
- 附件四、土地使用权证复印件
- 附件五、高压供用电合同复印件
- 附件六、委估资产照片
- 附件七、委估资产位置示意图
- 附件八、评估机构营业执照、备案公告
- 附件九、资产评估师资格证明文件