

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的资产评估报告

辽宁省盘锦市中级人民法院拟处置资产涉及的  
陈曦、王文鹏、王馨慧、陈月名下不动产评估项目  
**资产评估报告**

辽鑫隆评报字[2021]第79号

(共1册, 第1册)

辽宁鑫隆房地产土地评估有限公司

二〇二一年十一月二十五日

# 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： 2121020157202100089

资产评估报告名称： 辽宁省盘锦市中级人民法院委托司法鉴定而涉及的陈曦、王文鹏、王馨慧、陈月名下不动产评估项目

资产评估报告文号： 辽鑫隆评报字[2021]第79号

资产评估机构名称： 辽宁鑫隆房地产土地评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王洪波(资产评估师)、李玉梅(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。

# 目 录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	4
三、评估对象和评估范围 .....	4
四、价值类型 .....	5
五、评估基准日 .....	5
六、评估依据 .....	5
七、评估方法 .....	6
八、评估程序实施过程和情况 .....	7
九、评估假设 .....	7
十、评估结论 .....	8
十一、特别事项说明 .....	8
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	9
十三、资产评估报告日 .....	9
附件 .....	10

## 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、本资产评估报告是根据现有、限定资料出具，任何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。

三、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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

四、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。

五、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。

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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵循法律、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。

八、本资产评估机构及其资产评估专业人员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。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。

# 辽宁省盘锦市中级人民法院拟处置资产涉及的 陈曦、王文鹏、王馨慧、陈月名下不动产评估项目 资产评估报告摘要

辽鑫隆评报字[2021]第79号

辽宁鑫隆房地产土地评估有限公司（以下简称“我公司”）接受辽宁省盘锦市中级人民法院的委托，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，对陈曦、王文鹏、王馨慧、陈月名下不动产在评估基准日 2021 年 9 月 27 日的市场价值进行了评估。现将资产的评估情况及评估结果报告如下：

一、评估目的：接受辽宁省盘锦市中级人民法院的委托，对因司法执行财产处置而涉及的陈曦、王文鹏、王馨慧、陈月名下不动产的资产价值进行评定和估算，为辽宁省盘锦市中级人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、评估对象：辽宁省盘锦市中级人民法院拟处置资产涉及的陈曦、王文鹏、王馨慧、陈月名下不动产的资产价值。

三、评估范围：陈曦、王文鹏、王馨慧、陈月拥有的 6 处不动产。

四、价值类型：本次资产评估确定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压制的情况下，评估对象在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日：本项目评估基准日为 2021 年 9 月 27 日。

评估中所采用的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论：

经评估，委资产于评估基准日的评估价值为 8,158,480.00 元，大写金额为人民币捌佰壹拾伍万捌仟肆佰捌拾元整，委估资产的详细情况见资产评估明细表。

八、本报告需说明的特别事项：

本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的使用，不得用于本报告所述评估目的之外的其他目的。

以上内容摘自资产评估报告正文，如欲了解本评估项目的全面情况请认真阅读资产评估报告正文，并请关注特别事项说明部分的内容及其对评估结论的影响。

# 辽宁省盘锦市中级人民法院拟处置资产涉及的 陈曦、王文鹏、王馨慧、陈月名下不动产评估项目 资产评估报告正文

辽鑫隆评报字[2021]第79号

辽宁鑫隆房地产土地评估有限公司（以下简称“我公司”）接受辽宁省盘锦市中级人民法院的委托，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，对陈曦、王文鹏、王馨慧、陈月名下财产在评估基准日 2021 年 9 月 27 日的市场价值进行了评估。现将资产的评估情况及评估结果报告如下：

## 一、 委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人：辽宁省盘锦市中级人民法院

（二）产权持有人：陈曦、王文鹏、王馨慧、陈月

（三）其他资产评估报告使用人：除委托人以外，本报告的其他资产评估报告使用人为本评估目的法律、行政法规规定的其他报告使用者。

## 二、 评估目的：

接受辽宁省盘锦市中级人民法院的委托，对因司法执行财产处置而涉及的陈曦、王文鹏、王馨慧、陈月名下不动产的资产价值进行评定和估算，为辽宁省盘锦市中级人民法院确定不动产处置参考价提供服务。

## 三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象：辽宁省盘锦市中级人民法院拟处置资产涉及的陈曦、王文鹏、王馨慧、陈月名下不动产的资产价值。

（二）评估范围：

陈曦、王文鹏、王馨慧、陈月拥有的 6 处不动产；总建筑面积 630.63 平方米，住宅 3 个、地下车位 2 个、车库 1 个，其中：

（1）住宅：位于盘锦市兴隆台区市府大街佳兆业小区，4#楼 1 单元 2704 室，产权证面积 141.01 平方米，室内客厅、餐厅及厨房斜铺 600\*600 地砖，电视背景墙硬包，厨房、卫生间墙面贴白色瓷砖、天棚集成吊顶、厨房安装有橱柜，儿童房吊棚刷浅蓝色乳胶漆、墙面刷浅蓝色

乳胶漆、地面铺地板，主卧、客卧天棚吊棚、刷浅黄色乳胶漆、墙面刷浅黄色乳胶漆、地面铺地板。

(2) 地下车位：位于佳兆业 3#楼 175、176 号地下车位两处。

(3) 住宅：位于盘锦市大洼区嵩山路天格·东湖湾 B 区，7 号楼 1 单元 202 室，产权证面积 143.48 平方米，室内客厅、餐厅及厨房铺设地砖、厨房、卫生间墙面贴白色瓷砖、天棚集成吊顶、厨房安装有简易橱柜，卧室天棚安装白色石膏线、墙面刷白色乳胶漆、地面铺地板，南侧室外有露天小型花园，北侧室外有露台。

(4) 车库：位于天格·东湖湾 B 区 A-118 号车库 1 座，面积 32.79 平方米。

(5) 住宅：位于沈阳市浑南新区智慧一街沈阳星河湾 1 期，2#楼 2 单元 14-2 室，产权证面积 313.35 平方米，室内客厅、餐厅及厨房斜铺 800\*800 地砖、客厅墙面贴黄色壁纸、电视背景墙硬包，厨房、卫生间墙面贴黄色瓷砖、天棚集成吊顶、厨房安装有橱柜、卫生间设有玻璃淋浴间，卧室天棚吊棚，刷浅白色乳胶漆、墙面贴壁纸，地面铺地板。

#### 四、 价值类型

根据本次评估目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选择市场价值作为评估价值类型。

资产评估的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

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

本经济行为的评估基准日为 2021 年 9 月 27 日。

一切计价标准均为评估基准日有效价格标准，所有资产均为评估基准日实际存在的资产。

此评估基准日由委托方确定。

#### 六、 评估依据

(一) . 主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》(2021 年 1 月 1 日施行);
2. 《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);



3. 《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);
4. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释[2009]18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);
6. 《人民法院委托评估工作规范》;
7. 其他与本次评估有关的法律、法规。

## (二) 资产评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
2. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
4. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38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—资产评估程序》(中评协〔2018〕36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. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
12. 中国资产评估协会关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知(中评协[2019]14号)。

## (三) 权属依据

1. 辽宁省盘锦市中级人民法院司法鉴定委托书(2021)辽11委字第0817号。

## (四) 取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》;
2. 评估基准日近期的不动产出售信息;
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
4. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料,以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

## 七、 评估方法

### (一)、评估方法的选用

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是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。

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。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，重置成本即在现时条件下重新购置一个全新状态的被评估资产所需要的全部成本。然后估测被评估资产已存在的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值等各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的一种资产评估方法。

市场法是指利用市场上同样或者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。鉴于本评估对象为住宅、车库及车位，市场上房地产交易市场案例较多，故本次采用市场法评估。计算公式为：

委估房地产价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

## 八、 评估程序实施过程 and 情况

### (一)评估前期准备工作阶段

我们接受委托后，由专业人员(资产评估师、资产评估助理人员)组成资产评估工作组，于2021年9月27日进行了现场调查，2021年11月25日出具评估报告书。

### (二)现场核实与评估阶段

1. 评估专业人员与委托人相关人员共同到达评估现场，对纳入评估范围资产的数量、状况等进行现场查勘，确定委估资产的真实性和存在性。我们核实资产同时对资产状况进行了察看、记录；

2. 选择评估方法、收集市场信息，最后，依据所搜集的资料，对评估对象进行因素分析、评估估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

### (三) 提交报告阶段

1. 编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；
2. 评估机构内部复核检验评估结果；
3. 提交资产评估报告书。

## 九、 评估假设

1. 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。

3. 持续使用假设：持续使用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的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的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。

4. 本项目未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估对象结论的影响。

5. 所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

## 十、 评估结论

经评估，委估资产于评估基准日的评估价值为 8,158,480.00 元，大写金额为人民币捌佰壹拾伍万捌仟肆佰捌拾元整，委估资产的详细情况见资产评估明细表。

## 十一、 特别事项说明

1. 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变以及评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见。该评估意见是基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上。该价格并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际交易价格。

2. 委托方及相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属的真实性、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。本评估报告中与被评估资产有关的资料均由委托方和相关当事方提供，提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，其真实性由委托方和相关当事方负责并承担相关的法律责任。我方仅对资产的评估价值进行估算并发表意见。

3. 评估范围内资产，委托方未能提供不动产权证等相关权属证明资料，本次评估是依据委托方指定的资产范围及申报的资产数量，如与实际状况不符，则本次评估结果无效。

4. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的公允价值，没有考虑将来可能发生的特殊交易可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，只能用于评估报告载明的评估报告使用人使用。

2. 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。

3. 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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 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评估对象可实现价格的保证。

### 十三、 资产评估报告日

评估报告日为2021年11月25日。

辽宁鑫隆房地产土地评估有限公司

2021年11月25日



资产评估师:

资产评估师  
王 文 鹏  
21000056

资产评估师:

资产评估师  
陈 月  
21000056

## 附件目录

1. 资产评估明细表
2. 司法鉴定评估委托书（[2021]辽11委字第00817号）
3. 资产评估机构资格证明文件复印件
4. 资产评估机构企业法人营业执照复印件
5. 资产评估师执业资格证书登记卡复印件
6. 相关照片

## 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2021年9月27日

序号	权证编号	建筑物名称	地址	结构	建成年月	数量	单位	账面价值		评估价值			备注	
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
1		佳兆业4#楼1单元2704室	盘锦市兴隆台区市府大街	框架		141.01	m <sup>2</sup>					770,900.00		
2		佳兆业3#楼175号地下车位	盘锦市兴隆台区市府大街	框架		1	个					60,000.00		
3		佳兆业3#楼176号地下车位	盘锦市兴隆台区市府大街	框架		1	个					60,000.00		
4		天格·东湖湾B区7号楼1单元202室	盘锦市大洼区嵩山路	框架		143.48	m <sup>2</sup>					649,100.00		
5		天格·东湖湾B区A-118号车库	盘锦市大洼区嵩山路	框架		32.79	m <sup>2</sup>					150,000.00		
6		沈阳星河湾1期2#楼2单元14-2	沈阳浑南区白塔河二路	框架		313.35	m <sup>2</sup>					6,468,480.00		
合 计												8,158,480.00		
减：房屋建筑物减值准备														
合 计													8,158,480.00	

被评估单位：王辽宁省盘锦市中级人民法院执行局 金额单位：人民币元

填表日期：2021年11月25日 评估人员：王洪波、李玉梅、张家武、勾金铭