

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。

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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、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。

五、评估对象涉及的资产清单由委托人、鉴定申请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。

六、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。

七、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，并对其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。

八、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。

辽宁省盘锦市中级人民法院委托王静位于双台子区 正和园西 1 号楼 1 单元 601 房屋市场价值评估项目 资产评估报告摘要

辽宏盛评报字(2022)第 77 号

辽宁宏盛资产评估事务所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，对贵院委托的王静位于双台子区正和园西 1 号楼 1 单元 601 住宅的市场价值进行了评估。

一、评估目的：拟确定房地产在评估基准日的市场价值。

二、评估对象及评估范围：辽宁省盘锦市中级人民法院委托的王静位于双台子区正和园西 1 号楼 1 单元 601 住宅，建筑面积为 78.26 平方米。评估范围包括委估房屋所分摊国有土地使用权价值，包含与建筑物相连接不可分割的装饰装修及配套设施价值，不包含家电家具等可移动资产价值。

三、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

四、评估方法：本次评估采用市场法对委估资产进行评估。

五、评估结论：经履行必要的评估程序后，得出委估资产在评估基准日 2022 年 5 月 24 日的评估结论如下：

王静位于双台子区正和园西 1 号楼 1 单元 601 住宅评估价值为 153,000.00 元（大写：壹拾伍万叁仟元整）。评估结论使用有效期：自 2022 年 5 月 24 日至 2023 年 5 月 23 日止，评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

在使用本评估结论时，特别提请评估报告使用者关注评估报告中揭示的评估假设和特别事项说明等内容。本次评估结论亦受外部市场环境变化等因素的影响，如市场条件或资产状况等发生重大变化时，需重新评估。

本次评估报告日为 2022 年 6 月 2 日。

重要提示：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

辽宁省盘锦市中级人民法院委托王静位于双台子区 正和园西1号楼1单元601房屋市场价值评估项目 资产评估报告正文

辽宏盛评报字(2022)第77号

辽宁省盘锦市中级人民法院：

辽宁宏盛资产评估事务所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，对贵院委托的王静位于双台子区正和园西1号楼1单元601住宅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、鉴定申请人和对方当事人概况

1.委托人：辽宁省盘锦市中级人民法院，地址：盘锦市辽东湾新区直方街勤德路。

2.鉴定申请人：中国邮政储蓄银行股份有限公司盘山县支行

3.对方当事人：王静

4.权证登记人：王静

5.委托单位以外的其他评估报告使用者：《司法鉴定评估委托书》约定的其他评估报告使用者。

6.《司法鉴定评估委托书》委托鉴定事项：对被执行人王静名下位于双台子区正和园西1号楼1单元601住宅房产价值进行评估。

二、评估目的

根据辽宁省盘锦市中级人民法院（2022）辽11委字第00505号《司法鉴定评估委托书》，对王静位于双台子区正和园西1号楼1单元601住宅市场价值进行评估，为该行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

1、评估对象：王静位于双台子区正和园西1号楼1单元601住宅在评估基准日的市场价值。

2、评估范围：王静位于双台子区正和园西1号楼1单元601住宅。

(二) 评估对象现状介绍：

1. 评估对象概况

本次评估的房地产为双台子区正和园西1号楼1单元601住宅，权证编号：辽(2017)盘锦市不动产权第1000085号，房屋总层数为7层，委估房屋位于第6层，混合结构，建筑面积为78.26平方米。

2. 建筑物基本情况

委估住宅楼共计7层，步梯，装修情况：客厅铺地砖，墙面、棚顶大白；南卧室铺地砖，南卧室有封闭阳台，北卧室铺地砖，墙面及棚顶贴壁纸；卫生间为瓷砖地面，四周镶墙砖，大白棚顶；厨房铺设地砖，PVC吊顶；全屋为地热取暖。

3. 权属登记状况

权证登记人为王静。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件和评估对象的实际情况，确定本次资产评估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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是：2022年5月24日。

此基准日是依据现场勘查日期确定的。本次评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

在本次评估工作中我们主要遵循的法律、法规及参照的资料有：

（一）行为依据

辽宁省盘锦市中级人民法院（2022）辽11委字第00505号《司法鉴定评估委托书》。

（二）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（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，自2016年12月1日起施行）；

2. 《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》（法释〔2018〕15号，自2018年9月1日起施行）；

3. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日颁布）；

4. 《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）；

5. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

12. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31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）。

（四）取价依据

1. 委估房屋类似地段房屋交易情况调查、咨询；
2. 本事务所评估人员收集到的与评估有关的其他资料。

七、评估方法

结合此次评估目的和评估对象特点，对委估财产采用市场法进行评估。

（一）评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和市场法。进行资产评估，需要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法（也称市场比较法）是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

市场法适用的前提条件是：1. 存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；2. 公开市场上有可比的交易案例。

收益法是将评估对象剩余寿命期间每年（或每月）的预期收益，用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算资产价值的评估方法。

收益法适用的前提条件是：1. 被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；2. 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；3. 被评估对象预期获利年限可以预测。

成本法是在现实条件下，被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，估算资产价值的方法。

成本法适用的前提条件是：1.被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；2.能够确定被评估对象重置价值；3.具备可利用的相关资料。

（二）评估方法的适用性分析

于评估基准日，我们无法获取委估房屋单独的客观收益、费用等数据，因此不适宜采用收益法。现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为评估方法。委估房屋类似房屋的市场交易公开资料容易获取，能搜集到类似房屋的市场交易案例，可以采用市场法评估。

市场法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法。

运用市场法按下列基本步骤进行：

- A. 收集交易资料；
- B. 确定可比交易案例；
- C. 建立比较基础；
- D. 进行比较修正：（对交易情况、交易日期、房地产状况等进行修正）；
- E. 计算比准价格，确定评估值；

其基本计算公式为：

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

式中：P 被估房屋评估价格；

P' 可比交易实例价格；

A 交易情况修正系数；

B 交易日期修正系数；

C 区域因素修正系数；

D 个别因素修正系数；

E 权益状况因素修正系数。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估过程介绍如下：

（一）接受委托

经与委托人、鉴定申请人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队，做好评估资料准备工作。

（二）现场勘查

评估人员会同委托方及双方当事人共同对纳入评估范围内的资产进行了清查。清查内容主要为核实资产使用状态及其他影响评估作价的重要因素。资产清查的时间为2022年5月24日，评估人员会同委托方及双方当事人对委估资产进行现场勘查，并做好现场勘查记录。

（三）评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定评估途径选择适当的资产评估的具体模型及评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

（四）评估汇总

- 1、评估小组对评估数据进行汇总，得出评估结果；
- 2、撰写评估报告；
- 3、内部复核。

由事务所内部审核人员对资产评估报告、评估明细表进行审核，并根据审核意见进行修改、补充。

（五）提交报告

2022年6月2日经我事务所最终内审复核，将正式评估报告提交委托方。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）基本假设

1.交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。它是假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估公开市场假设。

2.公开市场假设是指资产业务的发生具有完善的市场条件，是对资产业务活动的市场条件的一种假说明或限定。公开市场假设的关键在于认识和把握公开市场的实质和内涵。就资产评估而言，公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指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，而非强制的条件下进行的。

3.现状利用假设要求对一项资产按照其目前的利用状态及利用方式进行价值评估。当然，现状利用的方式可能不是最佳使用方式。

（二）具体假设

1.本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2.本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3.不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情况对评估结论的影响，应当视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

（三）评估对象假设

对于本评估报告中被评估财产的法律描述或法律事项（包括权属或负担性限制）本事务所按照评估准则要求进行一般性的调查。除在本报告已有揭示外，假定评估范围的财产权属良好、可以在市场上进行交易，不存在抵押及其他限制情况。

上述评估中所依据和使用的评估假设是评估结论成立的前提条件、必要条件和限制条件，提请评估报告使用者应加以充分关注和正确理解。

十、评估结论

王静位于双台子区正和园西1号楼1单元601住宅评估价值为153,000.00元（大写：壹拾伍万叁仟元整）。评估结论使用有效期：自2022年5月24日至2023年5月23日止，评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

金额单位：元

项 目	账面净值	评估价值	增减值	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
房屋建筑物		153,000.00		
资产合计		153,000.00		

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(二)委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(三)未决事项、法律纠纷等不确定因素

1.本次评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

2.本次估价结果未考虑或有负债对估价对象价值的影响，即本报告是在估价对象无或有负债的假设前提下进行评估。

3.本报告评估结果未考虑快速变现特殊的交易方式，以及可能发生权利转移而产生的相关税费对委估资产价值的影响。

(四)重要的利用专家工作及报告情况

本项目所有评估工作均由本机构独立完成，未发生聘请专家个人协助工作、利用专业报告的行为。

(五)重大期后事项

重大期后事项为评估基准日之后出具报告日之前期间发生的重大事项，本次评估无重大期后事项。

(六)评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估未对房屋进行检测、鉴定，评估师通过委托方提供的相关资料基础上并未借助任何检测仪器的条件下，通过现场勘察作出的判断。

(七)其他需要说明的事项

1.本评估结论未考虑资产交易过程中发生的各项税费，也未考虑房屋产权人欠缴的与委估房屋相关的费用。

2.本评估结论不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、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，用于其他目的无效。

(二)委托单位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。

(三)除委托单位、《司法鉴定评估委托书》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评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为2022年6月2日。

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

资产评估师：

资产评估师：

辽宁宏盛资产评估事务所

2022年6月2日

附件：

- 1、资产评估结果汇总表及明细表
- 2、司法鉴定评估委托书
- 3、不动产权登记证书、权证登记人身份证复印件
- 4、现场实物照片
- 5、资产评估师承诺函
- 6、鉴定机构（人）承诺书
- 7、评估机构登记备案公告复印件
- 8、评估机构营业执照复印件
- 9、资产评估师资格证书复印件