

本报告依据中国资产评估准则编制

锦州市中级人民法院委托对王奇志案
所涉及田虹等人名下房屋价值评估项目

资产评估报告书

锦鑫华评报字[2021]第 S006 号

锦州鑫华资产评估事务所（普通合伙）

提交日期：2021 年 12 月 3 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： 2121020114202100033

资产评估报告名称： 锦州市中级人民法院委托对王奇志案所涉及田虹
等人名下房屋价值评估项目

资产评估报告文号： 锦鑫华评报字【2021】第S006号

资产评估机构名称： 锦州鑫华资产评估事务所（普通合伙）

签字资产评估专业人员： 李玉英(资产评估师)、刘艳(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

一、声明.....	3
二、摘要.....	4-5
三、正文.....	6-12
1、委托人及其他资产评估报告使用人.....	6
2、评估目的.....	6
3、评估对象和评估范围.....	6-7
4、价值类型及其定义.....	7
5、评估基准日.....	7
6、评估依据.....	7-8
7、评估方法.....	8-9
8、评估程序实施过程 and 情况.....	9-10
9、评估假设.....	10
10、评估结论.....	10
11、特别事项说明.....	10-11
12、评估报告使用限制说明.....	11-12
13、评估报告日.....	12
四、附件	

声 明

1、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。

2、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本资产评估报告的使用人

3、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

4、资产评估机构及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。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

5、资产评估报告的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。

6、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

7、资产评估机构及资产评估专业人员具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

8、资产评估专业人员在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方相关当事方不存在偏见。

9、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的。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信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

锦州市中级人民法院委托对王奇志案 所涉及田虹等人名下房屋价值评估项目

资产评估报告摘要

锦鑫华评报字[2021]第 S006 号

锦州鑫华资产评估事务所接受锦州市中级人民法院委托,对王奇志案所涉及的田虹、王胜男、张子昂名下凤还朝小区 3-7 号、3-8 号、11-31 号房屋及车位,张玉凤名下锦州市古塔区士英街 70 号锦水家苑 9-1 号房屋,马雪荔、王鹤楠名下锦州市太和区金瑞尚品小区 6-1 号、6-2 号、6-55 号、6-56 号、5-65 号房屋进行了评估作价。

(一) 评估目的: 拟为王奇志案所涉及的田虹、王胜男、张子昂名下凤还朝小区 3-7 号、3-8 号、11-31 号房屋及车位,张玉凤名下锦州市古塔区士英街 70 号锦水家苑 9-1 号房屋,马雪荔、王鹤楠名下锦州市太和区金瑞尚品小区 6-1 号、6-2 号、6-55 号、6-56 号、5-65 号房屋提供价值参考。

(二) 评估对象和评估范围

评估对象: 为王奇志案所涉及的田虹、王胜男、张子昂名下凤还朝小区 3-7 号、3-8 号、11-31 号房屋及车位,张玉凤名下锦州市古塔区士英街 70 号锦水家苑 9-1 号房屋,马雪荔、王鹤楠名下锦州市太和区金瑞尚品小区 6-1 号、6-2 号、6-55 号、6-56 号、5-65 号房屋价值。

评估范围: 为王奇志案所涉及的田虹、王胜男、张子昂名下凤还朝小区 3-7 号、3-8 号、11-31 号房屋及车位,张玉凤名下锦州市古塔区士英街 70 号锦水家苑 9-1 号房屋,马雪荔、王鹤楠名下锦州市太和区金瑞尚品小区 6-1 号、6-2 号、6-55 号、6-56 号、5-65 号房屋(详见资产评估明细表)。

(三) 价值类型及其定义

本次评估采用市场价值。

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。

（四）评估基准日

本次评估基准日为2021年10月13日。

（五）评估方法

本次评估采用市场法。

（六）评估结果

资产评估值：大写人民币贰仟肆佰壹拾陆万捌仟柒佰壹拾贰元整。

(RMB: 24, 168, 712, 00)

（七）评估结论有效期

评估结论有效使用期限为一年，即2021年10月13日起至2022年10月12日止。

（八）特别注意事项

对本次评估的房屋及车位进行了现场实际勘查，当时参加勘查的有法院工作人员及评估人员，对方当事人。

（九）评估报告日

2021年12月3日。

以上内容摘自资产评估报告书，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。

锦州市中级人民法院委托对王奇志案 所涉及田虹等人名下房屋价值评估项目 资产评估报告

锦鑫华评报字[2021]第 S006 号

我所接受锦州市中级人民法院的委托，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，采用市场法，对王奇志案所涉及的田虹、王胜男、张子昂名下凤还朝小区 3-7 号、3-8 号、11-31 号房屋及车位，张玉凤名下锦州市古塔区士英街 70 号锦水家苑 9-1 号房屋，马雪荔、王鹤楠名下锦州市太和区金瑞尚品小区 6-1 号、6-2 号、6-55 号、6-56 号、5-65 号房屋进行了评估作价。

本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产进行了实地勘查、市场调查与询价对委估资产于 2021 年 10 月 13 日所表现的市场价值作出了反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

1、委托方、产权持有者

委托方：锦州市中级人民法院。

产权持有者：田虹、王胜男、张子昂、张玉凤、马雪荔、王鹤楠。

2、评估报告使用者：委托方。

二、评估目的

评估目的：拟为王奇志案所涉及的田虹、王胜男、张子昂名下凤还朝小区 3-7 号、3-8 号、11-31 号房屋及车位，张玉凤名下锦州市古塔区士英街 70 号锦水家苑 9-1 号房屋，马雪荔、王鹤楠名下锦州市太和区金瑞尚品小区 6-1 号、6-2 号、6-55 号、6-56 号、5-65 号房屋提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象：为王奇志案所涉及的田虹、王胜男、张子昂名下凤还朝小区3-7号、3-8号、11-31号房屋及车位，张玉凤名下锦州市古塔区士英街70号锦水家苑9-1号房屋，马雪荔、王鹤楠名下锦州市太和区金瑞尚品小区6-1号、6-2号、6-55号、6-56号、5-65号房屋价值。

评估范围：为王奇志案所涉及的田虹、王胜男、张子昂名下凤还朝小区3-7号、3-8号、11-31号房屋及车位，张玉凤名下锦州市古塔区士英街70号锦水家苑9-1号房屋，马雪荔、王鹤楠名下锦州市太和区金瑞尚品小区6-1号、6-2号、6-55号、6-56号、5-65号房屋（详见资产评估明细表）。

四、价值类型及其定义

本次评估采用市场价值。

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。

因为本次评估业务，评估目的、评估对象等资产评估的基本要素满足市场价值的要求，所以选择市场价值作为本次评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2021年10月13日。

确定评估基准日的理由或成立的条件：

1、本次资产评估是对某一时点的资产状况提出结论，选择2021年10月13日为评估基准日，能够较全面地反映评估资产的整体情况；

2、应委托方要求，选择与评估作业时间较接近的时点，能更好地把握委估资产的基准日状况；

3、委托方与受托方以现场勘查时点为准，以现场勘查日确定；

4、实施本项目评估计价标准是遵循评估基准日原则。

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

本次评估工作所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律、法规，以及在评估过程中参

考的文件资料主要有：

(一) 行为依据

辽宁省锦州市中级人民法院委托书。【(2021)辽07执58号】

(二) 法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《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；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、其他相关的法律法规文件。

(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-资产评估委托合同》(中评协{2017}33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-资产评估程序》(中评协{2018}36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-不动产》(中评协{2017}38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)；
- 11、《资产评估执业准则-资产评估方法》(中评协{2019}35号)。

(四) 取价依据

- 1、评估人员现场勘察、收集的技术资料；
- 2、评估人员收集的其他相关资料；
- 3、评估人员询问有关商家及网上查询。

七、评估方法

本次评估采用市场法。

《中华人民共和国资产评估法》及评估准则的有关规定，资产价值的评估方法包括市场法、成本法和收益法三种基本方法及其衍生方法。

市场法：是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类别分析以估测资产价值的一种评估方法。

收益法：是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的一种评估方法。

成本法：是首先估测出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得到被评估资产价值的方法。

本次评估根据评估对象特点和实际状况，评估目的，价值类型、资料搜集等情况，本次评估因适用性受限不适合采用成本法、收益法。

依据本次评估目的，结合各种评估方法的特点和优势，根据资产现状本次评估只能采用市场法。

选用市场法的理由是：有一个活跃的公开交易市场，可以找到可比资产交易实例，具备采用市场法的条件，所以优先选用市场法。

市场法：根据类似的房屋价值来求取评估对象市场价值的方法。其技术线路如下：根据替代原则，采用比较和类比的思路及其方法判断资产价值。即按资产类别搜集可比参照物，按类别分别选取交易实例—选取 3 个以上可比参照物进行各种因素修正计算比准单价，确定资产价值，计算委估资产于评估基准日的市场价值。

八、评估程序实施过程和情况

评估时间从 2021 年 10 月 13 日至 2021 年 12 月 3 日，经过接受委托、现场调查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体如下：

1、明确评估业务基本事项：（1）委托方、产权持有者及其他评估报告使用者；（2）评估目的；（3）评估对象和评估范围；（4）价值类型；（5）评估基准日；（6）其他需要明确的重要事项。

2、进行现场勘查：在了解了评估业务基本事项后，综合分析项目风险及我所评估人员执业能力，决定接受委托，进行现场实际勘查。

3、编制评估计划：组织评估工作小组，拟定评估方案和编制评估计划。

4、收集评估资料：委托方提供涉及评估对象和评估范围的相关资料；通过询问、核对、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，取得评估对象法律权属资料；并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。

5、评定估算：根据本次评估目的、评估对象以及确定的价值类型，本次评估采用市场比较法。

6、编制和提交评估报告：根据对资产价值初步评估结果，进行汇总分析，对初步评估结果进行调整、修改和完善。根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草评估报告，经内部三级审核，向委托方出具正式评估报告。

九、评估假设

本次评估遵循以下评估假设，当其中假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

1、评估过程中假设委托方提供的评估资料全部真实、合法；假设评估对象按设计用途最有效使用；假设评估对象在公开市场交易。

2、评估结论使用有效期内假设委估资产状况不变；假设交易市场状况不变；假设资产价值也未受其他因素的影响。

十、评估结论

委估资产于评估基准日的评估结果为：

资产评估值：大写人民币贰仟肆佰壹拾陆万捌仟柒佰壹拾贰元整。

(RMB: 24, 168, 712, 00)

评估结论有效使用期限为一年，即 2021 年 10 月 13 日起至 2022 年 10 月 12 日止。

十一、特别事项说明

1、对本次评估的房屋及车位进行了现场实际勘查，当时参加勘查的有法院工作人员及评估人员，对方当事人。

2、评估结果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市场价值。我们未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响，未考

虑未决事项、法律纠纷等不确定因素对评估价值的影响。

3、竭尽我所对委托评估资产的调查和专业判断，报告中的价值意见和结论受报告中的假设和有限条件所限制，并且是职业性无偏见的意见和结论，而且对被评估资产不存在现时和未来的利害关系，对有关各方没有个人利益关系或偏见。

4、本报告所称“评估价值”是依据被评估资产现有用途不变并持续使用以及评估基准日所表现的特定经济环境的前提条件下，为本报告书所列明目的而提出的价值意见。

5、对于评估中可能存在的其他瑕疵事项，申请人在委托评估时未作特别说明。在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、评估报告评估基准日后发生的影响资产评估价值的期后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、资产市场价值的巨大波动等。

7、在评估报告出具日期之后及评估结果有效期内，若发生影响委估项目的重大期后事项，不能直接使用本评估结论。

8、资产评估报告书只能用于本次报告评估目的限定的特定经济行为和当事人，且不得将报告分割使用。

十二、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。委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。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本资产评估报告的使用人。

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论和使用评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

4、未征得出具评估报告的评估机构同意，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。

十三、评估报告日

2021年12月3日。

资产评估师：



锦州鑫华资产评估事务所（普通合伙）

2021年12月3日



资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年10月13日

表1
共1页第1页
金额单位：人民币元

委托单位名称：锦州市中级人民法院

项目	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B/X100
流动资产	1				
长期投资	2				
固定资产	3		24,168,712.00		
其中：建筑物	5		24,168,712.00		
设备	6				
在建工程	7				
待处理固定资产净损失	8				
无形资产	8				
其中：土地使用权	9				
资产总计	10		24,168,712.00		
流动负债	11				
长期负债	12				
负债总计	13				
净资产	14				

资产评估师：李玉英、刘艳

固定资产—房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2021年10月13日

表5-1-2
共 页 第 页

委托评估单位名称：锦州市中级人民法院

序号	名称	用途	结构	合同日期	建筑面积 (平方米)	账面价值		调整后账面价值		评估价值	增值率%	备注
						原值	净值	原值	净值			
1	凤还朝小区3-7号	住宅	框剪	2016年	292.67					4,246,560.00		无房照，合同面积，连体别墅，含阁楼、阳光房、2个车库价值
2	凤还朝小区3-8号	住宅	框剪	2016年	347.12					4,934,304.00		无房照，合同面积，连体别墅，含阁楼、阳光房、2个车库价值
3	凤还朝小区11-31号	住宅	框剪	2016年	139.20					1,113,600.00		无房照，合同面积
4	凤还朝小区11-31号 4个车位	车位		2016年	2个					240,000.00		2个车位
5	锦水家苑9-1号	商服门市	框剪	2017年	919.89					6,623,208.00		无房照，合同面积，门市为1-2层
6	金瑞尚品小区6-55号	住宅	框剪	2018年	138.65					1,733,125.00		无房照，合同面积，1-2层带小院
7	金瑞尚品小区6-56号	住宅	框剪	2018年	139.01					1,737,625.00		无房照，合同面积，1-2层带小院
8	金瑞尚品小区6-1号	住宅	框剪	2015年	83.78					1,005,360.00		无房照，合同面积，1-2层带小院
9	金瑞尚品小区6-2号	住宅	框剪	2015年	109.82					1,317,840.00		无房照，合同面积，1-2层带小院
10	金瑞尚品小区5-65号	商服门市	框剪	2018年	173.87					1,217,090.00		无房照，合同面积，门市为1-2层
	合计									24,168,712.00		