

盘锦市兴隆台区人民法院拟借款合同纠纷涉及的 盘锦建城房地产开发有限公司房屋建筑物项目 资产评估报告正文

盘世辅评报字（2022）第 46 号

盘锦市兴隆台区人民法院：

盘锦世辅资产评估事务所（普通合伙）（以下简称“盘锦世辅”或我所）接受贵院的委托，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，对借款合同纠纷行为涉及的盘锦建城房地产开发有限公司房屋建筑物资产在2022年9月22日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、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为盘锦市兴隆台区人民法院，被评估单位为盘锦建城房地产开发有限公司，资产评估委托书约定的其他资产评估报告使用人：盘锦农村商业银行股份有限公司。

（一）委托人概况

名称：盘锦市兴隆台区人民法院
住所：盘锦市兴隆台区云汇北路 1 号

（二）被评估单位概况

名称：盘锦建城房地产开发有限公司
住所：盘锦市大洼区清水镇清馨家园小区

（三）资产评估委托书的评估报告使用人

1. 盘锦市兴隆台区人民法院
2. 盘锦建城房地产开发有限公司
3. 盘锦农村商业银行股份有限公司

本报告的使用人为委托人及国家法律、法规明确的评估报告使用人。除此之外，任何未经本所确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据司法鉴定评估委托书，本评估报告的评估目的是对借款合同纠纷涉及的盘锦建城房地产开发有限公司房屋建筑物评估事宜为人民法院委托司法执行财产处置提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象：本次评估对象为盘锦建城房地产开发有限公司房屋建筑物单项资产价值；

评估范围：评估对象所涉及的盘锦建城房地产开发有限公司房屋建筑物资产，位于盘锦市大洼区清水镇温馨家园小区 36 套住宅楼，总建筑面积：3,255.16 平方米，包括房屋所分摊的土地使用权价值。

（一）物理状况：

盘锦建城房地产开发有限公司 36 套住宅楼：房屋坐落盘锦市大洼区清水镇温馨家园小区二期工程，房屋没有办理产权证，总建筑面积：3,255.16 平方米，房屋结构：钢混结构，房屋总层数为 6 层，所在层数：2 层-6 层，层高 2.8 米。建筑物竣工时间为 2015 年，毛坯房。36 套住宅楼明细如下：

（1）、14 号楼-1 单元-201，建筑面积：82.51 平方米；14 号楼-1 单元-202，建筑面积：82.51 平方米；14 号楼-1 单元-301，建筑面积：82.51 平方米；14 号楼-1 单元-302，建筑面积：82.51 平方米；14 号楼-1 单元-401，建筑面积：82.51 平方米；14 号楼-1 单元-402，建筑面积：82.51 平方米；14 号楼-1 单元-501，建筑面积：82.51 平方米；14 号楼-1 单元-502，建筑面积：82.51 平方米；14 号楼-1 单元-601，建筑面积：118.11 平方米；14 号楼-1 单元-602，建筑面积：118.11 平方米。

（2）、14 号楼-2 单元-201，建筑面积：82.51 平方米；14 号楼-2 单元-202，建筑面积：82.51 平方米；14 号楼-2 单元-301，建筑面积：82.51 平方米；14 号楼-2 单元-302，建筑面积：82.51 平方米；14 号楼-2 单元-401，建筑面积：82.51 平方米；14 号楼-2 单

元-402, 建筑面积: 82.51 平方米; 14 号楼-2 单元-501, 建筑面积: 82.51 平方米; 14 号楼-2 单元-502, 建筑面积: 82.51 平方米; 14 号楼-2 单元-601, 建筑面积: 118.11 平方米; 14 号楼-2 单元-602, 建筑面积: 118.11 平方米。

(3)、14 号楼-3 单元-201, 建筑面积: 82.51 平方米; 14 号楼-3 单元-202, 建筑面积: 82.51 平方米; 14 号楼-3 单元-301, 建筑面积: 82.51 平方米; 14 号楼-3 单元-302, 建筑面积: 82.51 平方米; 14 号楼-3 单元-401, 建筑面积: 82.51 平方米; 14 号楼-3 单元-402, 建筑面积: 82.51 平方米; 14 号楼-3 单元-501, 建筑面积: 82.51 平方米; 14 号楼-3 单元-502, 建筑面积: 82.51 平方米; 14 号楼-3 单元-601, 建筑面积: 118.11 平方米; 14 号楼-3 单元-602, 建筑面积: 118.11 平方米。

(4)、14 号楼-4 单元-201, 建筑面积: 82.51 平方米; 14 号楼-4 单元-202, 建筑面积: 82.51 平方米; 14 号楼-4 单元-301, 建筑面积: 82.51 平方米; 14 号楼-4 单元-302, 建筑面积: 82.51 平方米; 14 号楼-4 单元-601, 建筑面积: 118.11 平方米; 14 号楼-4 单元-602, 建筑面积: 118.11 平方米。

(二) 产权状况:

盘锦建城房地产开发有限公司的开发五证信息, 确认产权人为盘锦建城房地产开发有限公司所拥有。

(三) 经济状况: 盘锦建城房地产开发有限公司住宅楼没有装修, 闲置状态, 房屋建筑物保养维护一般。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的、评估对象所处的市场条件和自身条件等因素, 确定本次评估的价值类型选择市场价值。

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

本项目资产评估的基准日是 2022 年 9 月 22 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。此基准日以现场勘查日期确定。

六、评估依据

（一）行为依据

盘锦市兴隆台区人民法院提供的《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》(2016年7月2日中华人民共和国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)；
2. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,1991)；
3. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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〔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——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. 《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)
- 等。

（四）权属依据

1. 《司法鉴定评估委托书》复印件；
2. 委托人提供的房屋建筑物开发五证复印件；

3. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 委托方提供的与评估有关的资料；
2. 评估人员询价资料及现场勘察、记录等。

七、评估方法

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

1. 资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：房地产采用市场法。评估方法选择理由如下：

因为本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度较高，易于收集到足够的同类资产交易案例，因此采用市场法选用市场法评估。

未选用假设开发法评估的理由：估价对象为正常使用的楼盘，不具有开发或再开发潜力，故不适用于假设开发法评估。

不选用成本法评估的理由：当估价对象有市场交易案例，有收益资料的房地产的估价应采用市场法和收益法作为估价的首选方法。本报告估价对象地处盘锦市大洼区清水镇位置，且为建成多年的房地产，市场价值不能简单的采用成本累加而求取其现实的市场价值，采用成本法无法真正体现出估价对象的市场价值，因此不选用成本法进行估价。

分析结论：估价对象房地产适用于市场法评估，其他估价方法均不适用。故本次评估选用市场法。

2. 关于房屋建筑物的评估

首先，我们收集了与被评估房地产相同或类似的三个以上参照物，然后以待估房屋建筑物为标准对比分析参照物，并将两者在时间因素、地域因素、功能因素等方面差异量比，在参照物市场房屋价格的基础上作出调整和修正，从而得出委估房屋建筑物的评估价值。

市场法公式：比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房

地产状况调整系数。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，委托方提供资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过勘查、检查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估司法鉴定委托书的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

(二) 特殊假设

- 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.国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
- 3.本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；
- 4.被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 5.评估范围仅以委托人提供的委托书为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。。

十、评估结论

经实施清查核实、市场调查，得出盘锦建城房地产开发有限公司的资产在评估基准日2022年9月22日的评估结果为985.48万元(大写：人民币玖佰捌拾伍万肆仟捌佰元整)。

评估结果汇总表

单位：人民币元

| 项目 | 账面价值(元) | 评估价值(元) | 增减值额 | 增值率(%) |
|-------|---------|-----------|------|--------|
| 房屋建筑物 | -- | 9,854,794 | -- | -- |
| 合计 | -- | 9,854,794 | -- | -- |

评估结论详细情况见评估明细表。

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),评估报告使用者应关注以下特别事项可能对评估结论产生的影响。

- 1、盘锦市兴隆台区人民法院委托涉及审理案件司法评估业务,资产评估目的是为人民法院委托司法执行财产处置提供参考价服务;
- 2、评估基本事项与评估委托书载明事项不存在差异;
- 3、我机构进行房地产现场勘查,房屋建筑面积以抵债清单信息上登记建筑面积为准;
- 4、人民法院提供的司法鉴定评估委托书,不存在评估资料缺失对资产评估机构及其资产评估师形成评估结论的影响情况;
- 5、不存在评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项。

十二、评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制:

- (一) 使用范围:本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途;
- (二) 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师不承担责任;
- (三) 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;
- (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) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外;
- (六) 本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章,方可正式使用;
- (七) 本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估报告基准日起一年。

十三、资产评估报告日

资产评估报告结论形成日期为2022年9月27日。

十四、参加资产评估专业人员名单

| | | |
|-------------|-----|-------|
| 参加资产评估专业人员： | 王俊蛟 | 资产评估师 |
| | 胡瑜文 | 资产评估师 |
| | 杨宝忠 | 机械工程师 |

评估机构执行合伙人：

资产评估师：

资产评估师：

资产评估机构：盘锦世辅资产评估事务所（普通合伙）

报告提交日期：二〇二二年九月二十七日