
本资产评估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
盘锦市大洼区人民法院拟建设工程合同纠纷涉及的
盘锦鑫华房地产开发有限公司房屋建筑物项目

资产评估报告

Assets Appraisal Report

盘世辅评报字（2022）第32号



（共1册，第1册）

盘锦世辅资产评估事务所（普通合伙）

地址：盘锦市兴隆台区军分区住宅楼A楼（光明小区对面阳光药房西口上二楼）

电话：(0427) 2820881 2812557 传真：2295995

资产评估报告日：二〇二二年七月十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---|--|
| 报告编码: | 2121020147202200032 |
| 合同编号: | (2022)辽1104执546号 |
| 报告类型: | 法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | 盘世辅评报字(2022)第32号 |
| 报告名称: | 盘锦市大洼区人民法院拟建设工程合同纠纷涉及的 盘锦鑫华房地产开发有限公司房屋建筑物项目 |
| 评估结论: | 3,858,512.00元 |
| 评估机构名称: | 盘锦世辅资产评估事务所(普通合伙) |
| 签名人员: | 胡瑜文 (资产评估师) 会员编号: 21000812 王俊蛟 (资产评估师) 会员编号: 21060006 |
|  | |
| (可扫描二维码查询备案业务信息) | |

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年07月15日

目 录

| | |
|-----------------------------------|----|
| 资产评估报告声明 | 1 |
| 资产评估报告摘要 | 2 |
| 资产评估报告正文 | 5 |
| 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..... | 5 |
| 二、评估目的..... | 6 |
| 三、评估对象和评估范围..... | 6 |
| 四、价值类型及其定义..... | 7 |
| 五、评估基准日..... | 7 |
| 六、评估依据..... | 7 |
| 七、评估方法..... | 9 |
| 八、评估程序实施过程和情况..... | 9 |
| 九、评估假设..... | 10 |
| 十、评估结论..... | 11 |
| 十一、特别事项说明..... | 11 |
| 十二、评估报告使用限制说明..... | 12 |
| 十三、评估报告日..... | 12 |
| 十四、参加评估专业人员名单..... | 13 |
| 资产评估报告附件 | 14 |

资产评估报告声明

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

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、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。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查，清查的完整性由委托人负责；我们已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的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

八、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。

盘锦市大洼区人民法院拟建设工程合同纠纷涉及的 盘锦鑫华房地产开发有限公司房屋建筑物项目

资产评估报告摘要

盘世辅评报字（2022）第 32 号

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告全文及相关附件。

盘锦市大洼区人民法院：

盘锦市大洼区人民法院委托的建设工程合同纠纷的盘锦鑫华房地产开发有限公司房屋建筑物项目。盘锦世辅资产评估事务所（普通合伙）接受盘锦市大洼区人民法院的委托，根据国家相关法律、法规和资产评估准则，遵循客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对于盘锦鑫华房地产开发有限公司房屋建筑物资产进行评估工作。

一、评估目的：对建设工程合同纠纷涉及的盘锦鑫华房地产开发有限公司房屋建筑物资产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。

二、评估基准日为 2022 年 6 月 23 日。

三、评估对象和评估范围：

评估对象：本次评估对象为盘锦鑫华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鑫华房地产开发有限公司房屋建筑物资产，1、盘锦市大洼区大洼街道鑫华国际新城 B 区 18#楼 1-15 室商网。不动产单元号：211121100010GB00075F00180040 号，建筑面积：170.46 平方米，包括房屋所分摊的土地使用权价值；2、盘锦市大洼区大洼街道鑫华国际新城 B 区 18#楼 1-12 室商网。不动产单元号：211121100010GB00075F00180037 号，建筑面积：163.60 平方米，包括房屋所分摊的土地使用权价值；3、盘锦市大洼区大洼街道鑫华国际新城 A 区 1#楼 1 单元 801 室住宅。不动产单元号：211121100010GB00192F00010013 号，建筑面积：201.74 平方米，包括房屋所分摊的土地使用权价值；4、盘锦市大洼区大洼街道鑫华国际新城 A 区 1#楼 1 单元 202 室住宅。不动产单元号：211121100010GB00192F00010002 号，建筑面积：201.74 平方米，包

括房屋所分摊的土地使用权价值。

评估对象和评估范围与委托方确定的评估对象和评估范围一致。

四. 价值类型：本评估结论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。

五. 评估方法：依据本次评估目的、资产的特点，因此采用市场法进行评估。

1. 市场法概念：

市场法：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，然后以待估房地产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，在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，从而得出委估房产的评估价值。

2. 市场法公式： $\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$ 。

六. 评估结论：经实施清查核实、市场调查，得出盘锦鑫华房地产开发有限公司的资产在评估基准日 2022 年 6 月 23 日的评估结果为 385.85 万元(大写：人民币叁佰捌拾伍万捌仟伍佰元整)。

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 (元) | 增值率 (%) |
|-------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 房屋建筑物 | -- | 3,858,512 | -- | -- |
| 合 计 | -- | 3,858,512 | -- | -- |

七. 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、评估范围的完整性：

本次评估对象和评估范围以盘锦市大洼区人民法院提供的司法鉴定委托书和相关产权证明为基础，评估对象和评估范围由申请评估单位和评估机构共同现场清查及申请评估单位签字确认，查封清单完整性由被评估单位负责。

2、委托方提供的司法鉴定评估委托书。

3、抵押担保等事项：被评估单位说明委估资产不存在抵押担保等他项权利事宜，亦未对外提供信用担保；无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

4、被评估单位应在本次资产评估中向评估人员提供委估资产历史价值的全面资料，若被评估单位有意隐瞒或提供虚假的资料使评估人员在评定估算中产生误导导致评估结果失真，被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。如委托方及被评估单位知晓存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在评估中未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉而造成评估结果偏差，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、期后事项：

评估基准日后、使用有效期以内，若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化，或者由于评估假设已发生重大变化，从而导致本评估结论发生重大变化时，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。

评估结论使用有效期：评估报告基准日起壹年，即自 2022 年 6 月 23 日至 2023 年 6 月 22 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

盘锦市大洼区人民法院拟建设工程合同纠纷涉及的 盘锦鑫华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 32 号

盘锦市大洼区人民法院：

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，对建设工程合同纠纷行为涉及的盘锦鑫华房地产开发有限公司房屋建筑物资产在2022年6月23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大洼区人民法院，被评估单位为盘锦鑫华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：王达。

（一）委托人概况

名称：盘锦市大洼区人民法院

住所：盘锦市大洼区红海滩大街北侧

（二）被评估单位概况

名称：盘锦鑫华房地产开发有限公司

住所：盘锦市大洼区

（三）资产评估委托书的评估报告使用人

1. 盘锦市大洼区人民法院
2. 盘锦鑫华房地产开发有限公司
3. 王达

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建设工程合同纠纷涉及的盘锦鑫华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鑫华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鑫华房地产开发有限公司房屋建筑物资产，1、盘锦市大洼区大洼街道鑫华国际新城 B 区 18#楼 1-15 室商网。不动产单元号：211121100010GB00075F00180040 号，建筑面积：170.46 平方米，包括房屋所分摊的土地使用权价值；2、盘锦市大洼区大洼街道鑫华国际新城 B 区 18#楼 1-12 室商网。不动产单元号：211121100010GB00075F00180037 号，建筑面积：163.60 平方米，包括房屋所分摊的土地使用权价值；3、盘锦市大洼区大洼街道鑫华国际新城 A 区 1#楼 1 单元 801 室住宅。不动产单元号：211121100010GB00192F00010013 号，建筑面积：201.74 平方米，包括房屋所分摊的土地使用权价值；4、盘锦市大洼区大洼街道鑫华国际新城 A 区 1#楼 1 单元 202 室住宅。不动产单元号：211121100010GB00192F00010002 号，建筑面积：201.74 平方米，包括房屋所分摊的土地使用权价值。

（一）物理状况：

（1）、盘锦鑫华房地产开发有限公司商业网点楼：房屋坐落盘锦市大洼区大洼街道鑫华国际新城 B 区 18#楼 1-15 室，不动产单元号：211121100010GB00075F00180040 号，建筑面积：170.46 平方米，房屋结构：钢混结构，房屋总层数约为 2 层，所在层数：1 层-2 层，层高 3.6 米。建筑物登记时间为 2014 年，室内地砖，大白墙面、地热等简单装修。

（2）、盘锦鑫华房地产开发有限公司商业网点楼：房屋坐落盘锦市大洼区大洼街道鑫华国际新城 B 区 18#楼 1-12 室，不动产单元号：211121100010GB00075F00180037 号，建筑

面积：163.60平方米，房屋结构：钢混结构，房屋总层数约为2层，所在层数：1层-2层，层高3.6米。建筑物登记时间为2014年，室内一层地砖，大白墙面等简单装修。

(3)、盘锦鑫华房地产开发有限公司住宅楼：房屋坐落盘锦市大洼区大洼街道鑫华国际新城A区1#楼1单元801室，不动产单元号：211121100010GB00192F00010013号，建筑面积：201.74平方米，房屋结构：钢混结构，房屋总层数约为9层，所在层数：8层，层高3.2米。建筑物登记时间为2014年，电梯、步梯各1部，毛坯房。

(4)、盘锦鑫华房地产开发有限公司住宅楼：房屋坐落盘锦市大洼区大洼街道鑫华国际新城A区1#楼1单元202室，不动产单元号：211121100010GB00192F00010002号，建筑面积：201.74平方米，房屋结构：钢混结构，房屋总层数约为9层，所在层数：2层，层高3.2米。建筑物登记时间为2014年，电梯、步梯各1部，毛坯房。

(二) 产权状况：

盘锦鑫华房地产开发有限公司的不动产权登记信息，确认产权人为盘锦鑫华房地产开发有限公司拥有。

(三) 经济状况：盘锦鑫华房地产开发有限公司商业网点楼闲置，房屋建筑物保养维护一般，住宅、商网现已查封。

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6月23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

盘锦市大洼区人民法院提供的《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)。

(四) 权属依据

1. 《司法鉴定评估委托书》复印件；
2. 委托人提供的不动产权登记信息复印件；
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，得出盘锦鑫华房地产开发有限公司的资产在评估基准日2022年6月23日的评估结果为385.85万元(大写：人民币叁佰捌拾伍万捌仟伍佰元整)。

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 | -- | 3,858,512 | -- | -- |
| 合计 | -- | 3,858,512 | | |

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、盘锦市大洼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，房屋建筑面积以不动产权登记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7月15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：二〇二二年七月十五日

资产评估报告附件

附件一：委估资产汇总表及明细表；

附件二：有关经济行为文件（复印件）

1. 《司法鉴定评估委托书》；

2. 产权证明材料（复印件）；

附件三：评估机构统一社会信用代码复印件；

附件四：评估机构登记备案公告复印件；

附件五：签字资产评估师职业资格证书复印件；

附件六：资产评估人员和评估机构承诺函；

附件七：资产评估现场实物照片。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年6月23日

表1

共1页第1页

产权持有单位：盘锦鑫华房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 帐面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|------------|------|--------|-------|------------|
| | A | | C=B-A | D=C/A×100% |
| 1 流动资产 | | B | | |
| 2 长期投资 | | | | |
| 3 固定资产 | | 385.85 | | |
| 4 其中：在建工程 | | | | |
| 5 建筑物 | | 385.85 | | |
| 6 设 备 | | | | |
| 7 无形资产 | | | | |
| 8 其中：土地使用权 | | | | |
| 9 其它资产 | | | | |
| 10 资产合计 | | 385.85 | | |
| 11 流动负债 | | | | |
| 12 长期负债 | | | | |
| 13 负债总计 | | | | |
| 14 净资产 | | 385.85 | | |

评估机构：盘锦世辅资产评估事务所（普通合伙）



固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2022年6月23日

表5

共1页第1页

产权持有单位：盘锦鑫华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

| 科目名称 | 帐面价值 | | 评估价值 | | 增值额 | | 增值率% | |
|-------------------|------|----|--------------|--------------|-----|----|------|----|
| | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 |
| 5-1 两处房屋建筑物类合计 | | | 3,858,512.00 | 3,858,512.00 | | | | |
| 5-1-1 固定资产—房屋建筑物 | | | 3,858,512.00 | 3,858,512.00 | | | | |
| 5-1-2 固定资产—构筑物 | | | | | | | | |
| 5-1-3 固定资产—管道及沟槽 | | | | | | | | |
| 5-2 设备类合计 | | | | | | | | |
| 5-2-1 固定资产—机器设备 | | | | | | | | |
| 5-2-2 固定资产—车辆 | | | | | | | | |
| 5-2-3 固定资产—电子设备 | | | | | | | | |
| 5-3 工程物资 | | | | | | | | |
| 5-4 在建工程合计 | | | | | | | | |
| 5-4-1 在建工程—土建工程 | | | | | | | | |
| 5-4-2 在建工程—设备安装工程 | | | | | | | | |
| 5-5 固定资产清理 | | | | | | | | |
| 5-6 待处理固定资产净损失 | | | | | | | | |
| 5 固定资产合计 | | | 3,858,512.00 | 3,858,512.00 | | | | |

产权持有单位填表人：
填表日期：2022年7月15日

评估人员：王俊蛟、杨宝忠

固定资产—房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2022年6月23日

产权持有单位：益锦鑫华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 座落位置 | 结构 | 登记年月 | 单位 | 数量 | 账面价值 | | 评估价值 | | | 增值率% | 评估单价(元/m ²) | 备注 | | |
|-------------|------|-------|------------------------------|----|------|----------------|--------|------|----|------|-----|--------------|------|-------------------------|-------|--|--|
| | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率 | 净值 | | | | | |
| 1 | | 商业网点楼 | 昆明市大社區大板桥道鑫华国际新城B区16#楼1-15室 | 钢混 | 2014 | m ² | 170.46 | | | | | 1,125,036.00 | | 6,600.00 | 含装修工程 | | |
| 2 | | 商业网点楼 | 昆明市大社區大板桥道鑫华国际新城B区16#楼1-12室 | 钢混 | 2014 | m ² | 163.60 | | | | | 1,038,860.00 | | 6,350.00 | 含装修工程 | | |
| 3 | | 住宅楼 | 昆明市大社區大板桥道鑫华国际新城A区1#楼1单元801室 | 钢混 | 2014 | m ² | 201.74 | | | | | 857,395.00 | | 4,250.00 | 市场法 | | |
| 4 | | 住宅楼 | 昆明市大社區大板桥道鑫华国际新城A区1#楼1单元202室 | 钢混 | 2014 | m ² | 201.74 | | | | | 837,221.00 | | 4,150.00 | 市场法 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | 合计 | | | | | | | | | |
| 减：房屋建筑物减值准备 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合计 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |

被评估单位填表人：

填表日期：2022年7月15日

盘锦市大洼区人民法院

委托书

(2022)辽1104执546号

盘锦世辅资产评估事务所：

我院在执行王达与盘锦鑫华房地产开发有限公司建设工程合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

盘锦市大洼区大洼街道鑫华国际新城B区18号楼1杠15室商网,盘锦市大洼区大洼街道鑫华国际新城A区1号楼1单元801室住宅,盘锦市大洼区大洼街道鑫华国际新城A区1号楼1单元202室住宅,盘锦市大洼区大洼街道鑫华国际新城B区18号楼1杠12室商网。



承 办 人：佟会权 联系电话：

联 系 人：佟会权 联系电话：18642755422

本院地址：

不动产登记信息

| | | | |
|------------|--------------|-------------------|-----------------------------|
| 受理号 | 202010290051 | 权利人 | 盘锦市大洼区人民法院 |
| 证件号码 | | 义务人 | 盘锦鑫华房地产开发有限公司 |
| 不动产权证号(证明) | | 不动产单元号 | 21121100010GB00075F00180040 |
| 权属来源 | | 坐落 | 盘锦市大洼区大洼街道鑫华国际新城B区18#楼1-15室 |
| 用途 | 商业服务 | 面积(平方米/公顷) | 170.46 |
| 房屋结构 | 钢筋混凝土结构 | 不动产价格/被担保债权数额(万元) | |
| 是否抵押 | 无抵押 | 是否查封 | 已查封 |
| 是否预告 | 无预告 | 是否异议 | 无异议 |
| 是否预抵 | 未预抵 | 办理状态 | 结束(现势) |
| 登记类型 | 土地及房屋查封登记 | 总层数 | 3 |
| 所在层数 | 1-2 | 竣工时间 | |
| 权利性质 | 出让 | | |

查询日期: 2022年6月16日14时0分
 领取人(签字): [Signature]
 查询单位(盖章): [Seal]

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。

不动产登记信息

| | | | |
|------------|--------------|-------------------|------------------------------|
| 受理号 | 202010290051 | 权利人 | 盘锦市大洼区人民法院 |
| 证件号码 | | 义务人 | 盘锦鑫华房地产开发有限公司 |
| 不动产权证号(证明) | | 不动产单元号 | 211121100010GB00192F00010002 |
| 权属来源 | | 坐落 | 盘锦市大洼区大洼街道鑫华国际新城A区1#楼1单元202室 |
| 用途 | 住宅 | 面积(平方米/公顷) | 预测绘建筑面积: 201.74 |
| 房屋结构 | 钢筋混凝土结构 | 不动产价格/被担保债权数额(万元) | |
| 是否抵押 | 无抵押 | 是否查封 | 已查封 |
| 是否预告 | 无预告 | 是否异议 | 无异议 |
| 是否预抵 | 未预抵 | 办理状态 | 结束(现势) |
| 登记类型 | 土地及房屋查封登记 | 总层数 | 9 |
| 所在层数 | 2 | 竣工时间 | |
| 权利性质 | 出让 | | |

查询日期: 2022年6月16日 14时5分

领取人(签字):

查询单位(盖章):



注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台上登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。

不动产登记信息

| | | | |
|------------|--------------|-------------------|------------------------------|
| 受理号 | 202010290051 | 权利人 | 盘锦市大洼区人民法院 |
| 证件号码 | | 义务人 | 盘锦鑫华房地产开发有限公司 |
| 不动产权证号(证明) | | 不动产单元号 | 211121100010GB00192F00010013 |
| 权属来源 | | 坐落 | 盘锦市大洼区大洼街道鑫华国际新城A区1#楼1单元801室 |
| 用途 | 住宅 | 面积(平方米/公顷) | 预售建筑面积: 201.74 |
| 房屋结构 | 钢筋混凝土结构 | 不动产价格/被担保债权数额(万元) | |
| 是否抵押 | 无抵押 | 是否查封 | 已查封 |
| 是否预告 | 无预告 | 是否异议 | 无异议 |
| 是否预抵 | 未预抵 | 办理状态 | 结束(现势) |
| 登记类型 | 土地及房屋查封登记 | 总层数 | 9 |
| 所在层数 | 8 | 竣工时间 | |
| 权利性质 | 出让 | | |

查询日期: 2022年6月16日13时59分
 领取人(签字): [Signature]
 查询单位(盖章): [Red Seal]

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围, 根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。

不动产登记信息

| | | | |
|------------|--------------|-------------------|------------------------------|
| 受理号 | 202010290051 | 权利人 | 盘锦市大洼区人民法院 |
| 证件号码 | | 义务人 | 盘锦鑫华房地产开发有限公司 |
| 不动产权证号(证明) | | 不动产单元号 | 211121100010GB00075F00180037 |
| 权属来源 | | 坐落 | 盘锦市大洼区大洼街道鑫华国际新城B区18#楼1-12室 |
| 用途 | 商业服务 | 面积(平方米/公顷) | 163.6 |
| 房屋结构 | 钢筋混凝土结构 | 不动产价格/被担保债权数额(万元) | |
| 是否抵押 | 无抵押 | 是否查封 | 已查封 |
| 是否预告 | 无预告 | 是否异议 | 无异议 |
| 是否预抵 | 未预抵 | 办理状态 | 结束(现势) |
| 登记类型 | 土地及房屋查封登记 | 总层数 | 3 |
| 所在层数 | 1-2 | 竣工时间 | |
| 权利性质 | 出让 | | |

查询日期: 2022年6月16日 14时0分

领取人(签字)

查询单位(盖章)

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理系统平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91211103676873725K

(副本号: 1-)

名称 盘锦世辅资产评估事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
主要经营场所 辽宁省盘锦市兴隆台区军分区住宅楼A号楼5单元202
执行事务合伙人 耿文娟
成立日期 2008年07月24日
合伙期限 自2008年07月24日至长期
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。



登记机关



2017 年09 月20 日

提示:应当于每年1月1日至6月30日,通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

辽宁省财政厅

辽财资备案〔2018〕012号

盘锦世辅资产评估事务所（普通合伙）登记备案公告

盘锦世辅资产评估事务所（普通合伙）报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为盘锦世辅资产评估事务所（普通合伙），组织形式为普通合伙企业。

二、执行事务合伙人为耿文娟。

三、盘锦世辅资产评估事务所（普通合伙）合伙人的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、盘锦世辅资产评估事务所（普通合伙）原资产评估资格证书（证书编号 21020147，发证时间 2008 年 7 月 7 日）已由我厅收回。

特此公告。

（此件公开发布）





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王俊蛟

性别：男

登记编号：21060006

单位名称：盘锦世辅资产评估事务
所（普通合伙）

初次执业登记日期：2006-02-08

年检信息：通过（2022-07-13）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2022-07-13

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：胡瑜文

性别：男

登记编号：21000812

单位名称：盘锦世辅资产评估事务
所（普通合伙）

初次执业登记日期：1997-12-31

年检信息：通过（2022-07-12）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估师承诺函

盘锦市大洼区人民法院：

受贵单位委托，我们对贵单位拟建设工程合同纠纷涉及的盘锦鑫华房地产开发有限公司房屋建筑物评估，以2022年6月23日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。

在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇二二年七月十五日



