

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资产评估报告

盘锦市大洼区人民法院拟对司法执行财产处置涉及的田玉杰的车

库及附属设施价值评估项目

资产评估报告

盘荣泰评报字（2022）第 6-031 号

（共 1 册，第 1 册）

盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司

二〇二二年九月二十六日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2121180035202200027
合同编号:	2022-6-031
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	盘荣泰评报字(2022)第6-031号
报告名称:	盘锦市大洼区人民法院拟对司法执行财产处置涉及的田玉杰的车库及附属设施价值评估项目
评估结论:	141,378.00元
评估机构名称:	盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司
签名人员:	杨应明 (资产评估师) 会员编号: 21180011 李文祥 (资产评估师) 会员编号: 21000825
 (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09月27日

## 目录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告 .....	4
一、委托人、产权持有人及其他报告使用者概况.....	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 .....	6
七、评估方法 .....	7
八、评估程序实施过程和情况 .....	8
九、评估假设 .....	9
十、评估结论 .....	10
十一、特别事项说明 .....	10
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	11
十三、资产评估报告日 .....	12
十四、资产评估师签字盖章及资产评估机构印章.....	12
附 件 .....	13

## 声 明

1、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。

2、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专业人员不承担责任。

3、评估对象涉及的资产清单由委托人及相关当事人现场确认；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。

4、资产评估机构及其资产评估专业人员在评估对象中没有现存的利益，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。

5、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，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。

6、资产评估报告仅供委托人和法律、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。

7、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评估对象可实现价格的保证。

8、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，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

9、资产评估机构及其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。

盘锦市大洼区人民法院拟对司法执行财产处置涉及的田玉杰的车库及附属设施价值评估项目

资产评估报告摘要

盘荣泰评报字（2022）第6-031号

一、评估目的：为盘锦市大洼区人民法院拟对司法执行财产处置涉及的田玉杰的车库及附属设施提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：

评估对象：盘锦市大洼区人民法院拟处置田玉杰的车库及附属设施。

评估范围：田玉杰的位于盘锦市大洼区大洼街道兴盛北区武装部4号楼一层的车库及附属设施。

三、价值类型：本次评估选择市场价值作为评估价值类型。

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：二〇二二年九月一日。

五、评估方法：房屋建筑物采用市场法、构筑物及附属设施采用成本法。

六、评估结论：资产评估总价值人民币141,378.00元。

大写金额：壹拾肆万壹仟叁佰柒拾捌元整。

七、评估报告使用有效期：自2022年9月1日起至2023年8月31日止。

八、资产评估报告日：二〇二二年九月二十六日。

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。

盘锦市大洼区人民法院拟对司法执行财产处置涉及的田玉杰  
的车库及附属设施价值评估项目  
资产评估报告

盘锦市大洼区人民法院：

盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司接受贵单位的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对本次评估涉及的资产在 2022 年 9 月 1 日的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他报告使用者概况

委托人：盘锦市大洼区人民法院

产权持有人：田玉杰

其他报告使用者概况：法律法规规定的相关机构

二、评估目的

为盘锦市大洼区人民法院拟对司法执行财产处置涉及的田玉杰的车库及附属设施提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：

评估对象：盘锦市大洼区人民法院拟处置田玉杰的车库及附属设施。

（二）评估范围：

本次纳入评估范围的评估对象为：田玉杰的位于盘锦市大洼区大洼街道兴盛北区武装部 4 号楼一层的车库及附属设施。基本情况如下：

1 评估对象基本状况

由《盘锦市大洼区人民法院委托书》和《专用收款收据》得知，评估对象坐落于盘锦市大洼区大洼街道兴盛北区武装部 4 号楼一层车库北侧西第 1 户，房屋建筑面积 22.05 平方米、盘锦市大洼区大洼街道兴盛北区武装部 4 号楼一层小仓库 3 号，房屋建筑面积 10.8 平方米和盘锦市大洼区大洼街道兴盛北区武装部 4 号楼北侧西第 1 户车库东侧小仓库，房屋建筑面积 12.5 平方米，房屋总建筑面积 45.35 平方米，于评估基准

日评估对象已打通，实际用途为车库。

## 2 土地基本状况

评估对象所在地块地势平坦。于评估基准日，评估对象所在区域内、外部基础设施配备齐全，已达到宗地内、外“七通”（即通供水、通排水、通路、通讯、通电、通热、通气）。

## 3 建筑物基本状况

**建筑结构：**混合结构

**空间布置及设施设备：**估价对象所在楼宇 1 层部分为车库和仓房，其余均为住宅，水、电、消防等设施设备齐全。

**装饰装修：**于评估基准日，评估对象室内有暖气片，水泥地面，白钢玻璃隔断 11.67 平方米（展开面积），上方约有 7.18 平方米货架，内墙面刮大白，电动卷帘门，室外外立面防水涂料装饰。

**维护及使用情况：**于评估基准日，评估对象修缮及保养良好。

评估范围经法院工作人员、评估人员及相关当事方核实并签字确认。

## 四、价值类型

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值两种类型。根据本次评估的目的和评估时所面临的市场条件和评估对象的具体状况，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。

（二）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为二〇二二年九月一日。

本次评估基准日的选择是由按现场勘查日确定的。

选择上述时点为评估基准日，是为了有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项，合理选择作价依据。本次评估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、评估依据

### （一）主要法律法规依据

- 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、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）
- 3、《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）；
- 4、《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）；
- 5、《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）；
- 6、其他相关法律、法规、通知文件等。

### （二）准则、指导意见依据

- 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、《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）；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

### （三）取价依据

- 1、所在区域类似不动产交易价格。
- 2、其他市场调查资料。

#### (四) 行为依据

- 1、盘锦市大洼区人民法院签发的《盘锦市大洼区人民法院委托书》(2022)辽1104执恢323号；

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法的选择

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

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现,以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路,将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础,扣除相关贬值,以确定资产价值的评估方法的总称。

#### 2、评估方法适用性分析

评估对象所在区域与评估对象相同或类似的不动产交易较为活跃,相关交易案例易于获取,房屋建筑物适宜采用市场法进行评估;

结合本估价目的,成本法从资产购建角度反映了资产的价值,因此本次评估构筑物及附属设施选择成本法进行评估。

评估对象所在区域与评估对象相同或类似的不动产租赁市场交易不活跃,且租金不能客观反应评估对象的价值,不适宜采用收益法进行评估;

综上根据此次评估目的并结合评估对象的特点,房屋建筑物我们采用市场法进行评估,构筑物及附属设施选择成本法进行评估。

#### (二) 评估方法介绍

1、市场法是选取一定数量的可比实例并将它们与评估对象进行比较,然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取评估对象价

值的方法。比较法的本质是以房地产的成交价格为导向来求取评估对象的价值。

利用公式：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数}$$

## 2、构筑物及附属设施

利用公式：

构筑物及附属设施=重置价值×成新率

(1) 重置价值的估算：

重置价值=建安工程造价+前期费用+其它费用+资金成本

(2) 成新率的估算：

勘查成新率依据现场勘查建筑物的实际状况确定。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家现行有关资产评估的政策、法规和准则规定，我们对委估资产实施了如下评估程序：

### 1、接受委托阶段

我公司接受委托方的委托，针对其评估目的、评估范围，收集资产评估所需文件资料，拟定了资产评估工作方案并制定资产评估工作计划。

### 2、现场调查阶段

根据盘锦市大洼区人民法院签发的委托书，评估人员对委估资产进行现场调查，核实资产数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素。并对资产状况进行察看、记录、确定资产的完好程度。

### 3、资料收集与分析阶段

收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，同时关注评估对象法律权属。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。

### 4、评定估算阶段

根据本次评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，同

时开展市场调研、询价工作，确定适用的评估方法，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。

#### 5、评估汇总阶段

根据各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

#### 6、提交报告阶段

根据资产评估结果撰写资产评估报告书，经过内部复核后向委托方提交正式的资产评估报告书。

### 九、评估假设

本评估报告系在以下评估假设条件下制作完成的：

（一）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。

（二）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。

（三）假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。

（四）假设委托人提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效，委托人提供的与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。

（五）假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（六）本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

（七）提醒报告使用者，在以上假设条件发生变化时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

满足前述评估假设条件下的评估结论:

评估结论:资产评估总价值人民币 141,378.00 元。

大写金额:壹拾肆万壹仟叁佰柒拾捌元整。

具体详见资产评估明细表。

## 十一、特别事项说明

### (一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估对象未取得《不动产权证书》等有效证件,仅提供了《专用收款收据》复印件,当事人承诺该部分资产属于其所有。

### (二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

### (三) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

### (四) 评估程序受到限制的情形

1、本次评估中,评估人员对各种基础、建(构)筑物的隐蔽工程非肉眼所能观察的部分的材质、工程量等,主要通过向被评估单位有关人员调查、询问的方法进行核实。

2、本次评估中,评估人员未借助任何检测仪器对各种基础、建构筑物的隐蔽工程及设备内部结构非肉眼所能观察的部分做技术检测,对其成新度状况主要是通过实地勘察和对其使用维护情况进行了解后做出的判断。

3 于评估基准日委托方未提供估价对象的房屋产权证书。

### (五) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

### (六) 重大期后事项

无。

### (七) 其他需要说明的事项

1.本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的现行公允市价,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,

以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及凭证，有关法律文件的真实合法为前提，委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

3. 本评估报告中对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 在评估基准日后资产评估报告使用有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值。

5. 评估报告的使用者如果对评估结论有异议，应在接收到报告后五日内向盘锦市大洼区人民法院书面申请复议。

以上特别事项可能对评估结论产生较大影响，提请评估报告使用者予以关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

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。

5、评估结论在评估基准日成立，在基准日后报告有效期内的某个时期经济行为发生时，市场环境未发生较大变化，评估结论在此期间可以使用，如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

6、本评估报告的使用有效期自 2022 年 9 月 1 日起至 2023 年 8 月 31 日止。

### 十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2022 年 9 月 26 日。

### 十四、资产评估师签字盖章及资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



评估机构：盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司



资产评估报告提交日：二〇二二年九月二十六日

## 附 件

- 一、资产评估汇总表及明细表
- 二、《盘锦市大洼区人民法院委托书》复印件
- 三、资产照片
- 四、《专用收款收据》复印件
- 五、资产评估机构《营业执照》复印件
- 六、资产评估机构登记备案公告复印件
- 七、资产评估师登记卡复印件



# 资产评估汇总表

评估基准日：2022年9月1日

被评估人：田玉杰

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值		评估价值	
		原值	净值	原值	净值
1	房屋建筑物				136,050.00
2	构筑物				5,328.00
	合计				141,378.00

评估机构：盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司



# 固定资产--房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2022年9月1日

被评估人：田玉杰

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋坐落	结构	所在层数	总层数	单位	建筑面积	评估价值	备注
1	无	盘锦市大洼区大洼街道兴盛北区武装部4号楼	混合	1	6	m <sup>2</sup>	45.35	136,050	
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
合 计							45.35	136,050	



评估机构：盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司

评估人员：杨应明、李文祥、张锐



# 盘锦市大洼区人民法院 委托书

(2022)辽1104执恢323号


盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司：

我院在执行金志华与马秀凤，田玉杰 借款合同纠纷一案中，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兴盛北区武装部4号楼一层车库(面积45.35平方米)。

2022年8月18日



承办人：佟会权 联系电话：18242787811

本院地址：盘锦市大洼区红海滩大街四号

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：

盘锦市大洼区大洼街道兴盛北区武装部4号楼一层的车库及附属设施

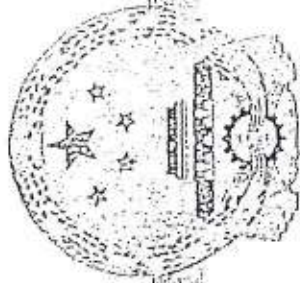












# 营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码

91211100738771653X

名称 盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 陈钰

经营范围

许可项目：测绘服务（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，具体经营项目以审批结果为准）  
一般项目：资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；房屋拆迁服务；不动产登记代理服务；工程造价咨询业务；价格鉴证评估；破产清算服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 人民币贰佰万元整

成立日期 2002年05月24日

营业期限 自2002年05月24日至长期

住所 盘锦市兴隆台区泰山路西油田党校北侧  
炫特区B座5#商网

仅限本次使用  
再次复印无效



登记机关

2022年07月12日

# 辽宁省财政厅

辽财资备案〔2018〕215号

## 盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司 登记备案公告

盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司报来的《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荣泰房地产土地评估有限责任公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为陈钰。

三、盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司的基本情况，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。

特此公告。





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杨应明

性别：男

登记编号：21180011



单位名称：盘锦荣泰房地产土地评  
估有限责任公司

仅限本次评估使用  
再次复印无效



初次执业登记日期：2018-06-14

年检信息：通过（2022-09-07）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：杨应明

本人印鉴：



打印日期：2022-09-20





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李文祥

性别：男

登记编号：21000825



单位名称：盘锦荣泰房地产土地评

估有限责任公司

仅限本次评估使用  
再次复印无效



初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过 (2022-09-07)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

李文祥

本人印鉴：



打印日期：2022-09-20

