

# 房地产估价报告

估价项目名称：郭志所有的位于盘锦市大洼区向海街道天  
格东湖湾A区共18套住宅的房地产市场价  
值评估

估价委托人：辽宁省盘锦市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：齐海峰（注册号：2120120046）

王 营（注册号：2120150056）

估价报告出具日期：2020年6月3日

估价报告编号：辽荣房评报字[2020]第B065号

# 致估价委托人函

辽宁省盘锦市中级人民法院：

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司接受贵院委托，依据《司法鉴定评估委托书》【（2020）盘中法司辅委字第78号】，对郭志所有的位于盘锦市大洼区向海街道天格东湖湾A区共18套住宅的房地产进行市场价值评估。本着独立客观公正原则，安排公司注册房地产估价师组成专门小组，按照国家规定的技术标准和程序，认真进行了房地产的现场查勘与深入市场调查，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告，本次估价对象评估值为5,883,983元（人民币大写：伍佰捌拾捌万叁仟玖佰捌拾叁元整）（详见估价结果汇总表）。

房地产估价结果一览表

序号	房屋坐落	权利人	房产证号	用途	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估值(元)
1	大洼区向海街道天格东湖湾A区25#楼2单元201室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003210号	住宅	2/18	91.86	3931	361102
2	A区25#楼2单元202室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003201号	住宅	2/18	91.86	3931	361102
3	A区25#楼3单元201室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003200号	住宅	2/18	91.95	3931	361455
4	A区25#楼3单元202室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003198号	住宅	2/18	91.95	3931	361455
5	A区25#楼4单元201室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003206号	住宅	2/18	90.68	3931	361102
6	A区25#楼4单元202室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003209号	住宅	2/18	105.46	3931	356463

7	A区2#楼2单元203室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003197号	住宅	2/18	74.38	3931	414563
8	A区2#楼2单元202室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003208号	住宅	2/18	58.96	3931	292388
9	A区2#楼2单元201室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003207号	住宅	2/18	93.36	3931	231772
10	A区2#楼2单元103室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003205号	住宅	2/18	74.38	3931	366998
11	A区2#楼2单元102室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003212号	住宅	2/18	58.96	3911	290900
12	A区2#楼2单元101室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003203号	住宅	2/18	93.36	3911	230593
13	A区2#楼2单元1702室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003194号		2/18	58.96	3911	365131
14	A区2#楼2单元1803室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003195号		2/18	74.38	3550	209308
15	A区2#楼2单元1802室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003193号		2/18	117.92	3550	264049
16	A区2#楼1单元103室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003199号		2/18	96.43	2550	300696
17	A区2#楼1单元203室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003202号		2/18	96.43	3911	377138
18	A区25#楼1单元202室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003204号		2/18	91.53	3931	379066
总计						1552.81		5,883,983

注：1. 本次估价结果包含相应的土地价值及室内外附属设施价值。

2. 使用估价报告、估价结果特别提示：详见估价结果报告。

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年六月三日

# 目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	3
(三) 背离事实假设.....	3
(四) 不相一致假设.....	3
(五) 估价依据不足假设.....	4
(三) 估价报告使用限制.....	4
估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
附 件.....	14
(一) 估价对象现场勘查照片; .....	14
(二) 估价对象位置示意图; .....	14
(三) 《司法鉴定评估拍卖委托书》【登记号: (2020) 盘中法司辅委字第 78 号】复印件; .....	14
(四) 《盘锦市双台子区人民法院执行裁定书》(2020) 辽 1102 执 163 号复印件; .....	14
(五) 房地产估价机构营业执照复印件; .....	14
(六) 房地产估价机构备案证书复印件; .....	14
(七) 注册房地产估价师注册证书复印件。.....	14

## 注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

（一）我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）我机构估价人员齐海峰、王营已于2020年5月20日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

（七）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
齐海峰	2120120046		2020.6.3
王营	2120150056		2020.6.3

## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 注册房地产估价师已对委托方提供的房地产权属证明等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，故假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整为估价前提。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 房地产产权清晰，权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。

4. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象建筑面积与《盘锦市双台子区人民法院执行裁定书》（2020）辽1102执163号记载建筑面积大体相当，本次评估估价对象建筑面积依据执行裁定书面积为准。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

6. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

7. 估价对象能够按照最高最佳使用原则而持续使用为前提，即按规划用途持续使用。

## （二）未定事项假设

1. 估价对象建筑面积是以《盘锦市双台子区人民法院执行裁定书》（2020）辽 1102 执 163 号中记载面积为准。估价委托相关人对这些资料的真实性、合法性负责；由于估价委托相关人提供资料不真实、不合法引起的一切后果，由估价委托相关人自行承担。

2. 截至价值时点止，未调查确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费等，如有应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

3. 未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和材质测试，我们对估价对象的现场查看仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料 and 介绍进行评估。因此无法确认建筑物内部可能存在的结构性损坏及基础、结构等方面的重大质量问题。

4. 未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果亦会发生变化。当上述条件发生变化时，评估结果亦发生变化时，评估结果亦会发生变化。

5. 未考虑标的物的未来损益和短期内强制性处置标的物所造成的非正常市场买卖风险。

6. 本次估价对估价对象的权属进行了充分关注，但不对其作任何形式的保证。

## （三）背离事实假设

无背离事实假设。

## （四）不相一致假设

无不相一致假设。

### （五）估价依据不足假设

本次估价中，2#楼2单元1802室建筑面积为117.92平方米，经现场实际勘察，此房屋为顶楼，根据房屋建筑规模建筑面积应包括阁楼的建筑面积。

### （三）估价报告使用限制

1.在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响委估房地产价值的期后事项，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，不能直接用于本估价报告的评估结论。

2.本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

3.本次估价未考虑他项权利状况对估价结果的影响。同时本机构也对估价对象权属进行了充分的关注，但不对权属进行任何形式的保证，仅依据委托方提供的资料进行估价。

4.本报告仅供委托方使用。非为法律规定的情况及房产主管部门之外，未经估价机构许可，不得提供给任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

5.估价报告使用有效期限为壹年。即自2020年6月3日起至2021年6月2日之内实现。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格应随市场变动的走势而相应调整或重新估价。



## 估价结果报告

### (一) 估价委托人

委托单位：辽宁省盘锦市中级人民法院

案件承办人：关涛

联系电话：0427-2907311

### (二) 房地产估价机构

机构名称：辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：齐海峰

住所：沈阳经济技术开发区花海路 19-1 号 1 门-2

统一社会信用代码：91210106731023628Y

备案等级：贰级

证书编号：第 000010206 号

有效期限：2017 年 9 月 4 日至 2020 年 9 月 3 日止

发证机关：辽宁省住房和城乡建设厅

### (三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

### (四) 估价对象

#### 1. 评估范围

本次估价对象为郭志所有的位于盘锦市大洼区向海街道天格东湖湾 A 区共 18 套住宅的房地产，估价对象房证登记明细如下：

序号	房屋坐落	权利人	不动产权证号	用途	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
----	------	-----	--------	----	----	---------------------------

1	大洼区向海街道天格东湖湾A区25#楼2单元201室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003210号	住宅	2/18	91.86
2	A区25#楼2单元202室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003201号	住宅	2/18	91.86
3	A区25#楼3单元201室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003200号	住宅	2/18	91.95
4	A区25#楼3单元202室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003198号	住宅	2/18	91.95
5	A区25#楼4单元201室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003206号	住宅	2/18	90.68
6	A区25#楼4单元202室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003209号	住宅	2/18	105.46
7	A区2#楼2单元203室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003197号	住宅	2/18	74.38
8	A区2#楼2单元202室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003208号	住宅	2/18	58.96
9	A区2#楼2单元201室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003207号	住宅	2/18	93.36
10	A区2#楼2单元103室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003205号	住宅	2/18	74.38
11	A区2#楼2单元102室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003212号	住宅	2/18	58.96
12	A区2#楼2单元101室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003203号	住宅	2/18	93.36
13	A区2#楼2单元1702室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003194号	住宅	2/18	58.96
14	A区2#楼2单元1803室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003195号	住宅	2/18	74.38
15	A区2#楼2单元1802室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003193号	住宅	2/18	117.92
16	A区2#楼1单元103室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003199号	住宅	2/18	96.43
17	A区2#楼1单元203室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003202号	住宅	2/18	96.43
18	A区25#楼1单元202室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003204号	住宅	2/18	91.53

估价对象包含与估价对象正常使用有关的附属配套设施以及房屋内外装修工程和分摊的土地使用权。我公司估价人员于2020年5月20日与估价委托相关方共同参加了现场勘察。

## 2. 房屋实体状况

实体状况：（1）估价对象所在建筑物位于盘锦市大洼区向海街道天格东湖湾A区2#、25#楼，总层数为18层，建筑结构为钢混，估价对象楼层分布于第1层、第2层、第17层、第18层，建筑类型为高层住宅；建筑

外墙面粉涂料，塑钢玻璃窗，金属防盗外门，室内格局二室一厅一卫、三室一厅一卫，南北朝向，室内客厅地砖地面、卧室铺地砖，顶棚、墙面刮大白，卫生间、厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚铝扣板吊顶，阳台地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚PVC吊顶，室内水、暖、电设施齐全；其中A区2#楼2单元1702室、2#楼2单元1803室、2#楼2单元1802室室内未进行装修，为清水状态。

### 3. 权益状况

#### ① 权属登记状况

至价值时点，通过《盘锦市双台子区人民法院执行裁定书》（2020）辽1102执163号描述，估价对象已取得《不动产权证》。

#### ② 其他权益状况

至价值时点，根据估价委托人提供的《司法鉴定委托书》（2020）盘中法司辅字第78号，鉴定申请人为盘锦翊翔典当有限公司。

### 4. 区位状况描述

**（1）位置状况：**本次估价对象位于盘锦市大洼区向海街道天格东湖湾A区2#楼、25#楼，位于天格东湖湾北侧，天格东湖湾小区东临嵩山路、南临双桥街、西临天格褐石公馆、北临金源街。

**（2）道路和交通状况：**估价对象位于盘锦市大洼区向海街道天格东湖湾A区2#、25#楼，北临金源街，附近有30路、大洼2路、大洼42路公交车，距离公交站点为300米，区域内交通状况较好。

**（3）基础设施条件、环境质量：**估价对象周围市政配套设施已达“七通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、供暖、通煤气。

估价对象附近有东湖公园，区域空气污染和噪音污染略低于区域内平均水平，绿化覆盖率处于盘锦市平均绿化水平，环境质量较好。

**（4）外部配套设施状况：**附近同种建筑有湖岸丽景、东湖新城、奥莱温泉小镇，中国农业银行（盘锦东湖分理处）、恒丰村镇银行，大洼区第一人民医院、大洼区高级中学，周边有百货超市，公共配套设施较齐全。

#### （五）价值时点

2020年5月20日。

确定价值时点的理由或成立的条件：

1. 委托方与受托方以勘查日时点为准，双方协商后确定；
  2. 选择与现场勘察相近的日期作为价值时点能更好地把握估价对象的实际情况；
  3. 实施本项目评估计划标准是遵循价值时点原则。
- 本次估价价值时点按现场勘查日 2020 年 5 月 20 日设定。

## （六）价值类型

1. 价格内涵：本次评估的价值标准采用公开市场价值标准，是正常市场条件下、最佳使用状态下的评估对象房地产公允价值。

2. 本次所评估的公开市场价值是评估对象在价值时点为 2020 年 5 月 20 日为价值时点现状，包含房屋建筑物内部水、电、暖、消防、通风等配套设施、室外附属设施及房屋建筑物所占用土地使用权的房地产价值。

3. 市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

估价委托人设定，本次评估不考虑估价对象的债权债务状况、租赁、抵押等他项权利限制以及查封对其价值的影响。

## （七）估价原则

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

### 2. 合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 3. 价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

### 4. 替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值

或价格偏差在合理范围内的原则。

#### 5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值或价格的原则。

### (八) 估价依据

#### 1. 国家法律、法规

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过;据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议;《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正;根据2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号)[2004年8月28日公布并施行];

(3) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)[中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过,自2007年10月1日起施行];

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日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. 部门规章

(1) 《最高人民法院关于人民法院执行中拍卖、变卖财产的规定》;

(2) 最高人民法院关于对外委托司法鉴定管理规定(2002年2月22日);

(3) 《辽宁省高级人民法院《辽宁省高级人民法院印发《关于进一步规范对外委托工作的若干规定》的通知》(辽高法【2015】18号);

(4) 《辽宁省盘锦市中级人民法院关于规范对外委托司法鉴定、评估拍卖工作的若干规定》。

#### 3. 技术标准

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)[2015年3月1日起执行];

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)[2014年2月1

日起执行];

#### 4. 产权依据

(1) 《盘锦市双台子区人民法院执行裁定书》(2020)辽1102执163号;

(2) 委托方及当事人提供的其他资料。

5. 委托方提供的《司法鉴定评估拍卖委托书》[登记号:(2020)盘中法司辅委字第78号];

6. 估价委托方及相关方提供的相关资料复印件;

7. 委托人及当事人提供的其它有关资料;

8. 评估人员现场勘察及收集的有关资料;

9. 其他有关法律、法规及规范等。

#### (九) 估价方法

房地产估价中常用的估价方法主要有:比较法、收益法、假设开发法、成本法。

本次估价对象用途为住宅用房,周围区域存在较多的类似房地产,能够找到买卖交易实例,适合选用比较法评估。

比较法,是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产,然后将它们与估价对象进行比较,通过交易情况、市场状况、房地产状况等因素的对比分析,对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。市场比较法,是将估价对象房地产与发生交易的类似房地产加以比较对照,从已经发生了交易的类似房地产的已知价格,修正得出估价对象价格的一种估价方法。公式如下:

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

其中四项修正系数分别为交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正。

## (十) 估价结果

评估人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算并对各种影响房地产价格的因素进行了分析，最后确定估价对象在价值时点 2020 年 5 月 20 日的评估结果为 5,883,983 元（人民币大写：伍佰捌拾捌万叁仟玖佰捌拾叁元整）（详见估价结果汇总表）。

房地产估价结果一览表

序号	房屋坐落	权利人	房产证号	用途	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估值(元)
1	大洼区向海街道天格东湖湾 A 区 25#楼 2 单元 201 室	郭志	辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003210 号	住宅	2/18	91.86	3931	361102
2	A 区 25#楼 2 单元 202 室	郭志	辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003201 号	住宅	2/18	91.86	3931	361102
3	A 区 25#楼 3 单元 201 室	郭志	辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003200 号	住宅	2/18	91.95	3931	361455
4	A 区 25#楼 3 单元 202 室	郭志	辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003198 号	住宅	2/18	91.95	3931	361455
5	A 区 25#楼 4 单元 201 室	郭志	辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003206 号	住宅	2/18	90.68	3931	361102
6	A 区 25#楼 4 单元 202 室	郭志	辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003209 号	住宅	2/18	105.46	3931	356463
7	A 区 2#楼 2 单元 203 室	郭志	辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003197 号	住宅	2/18	74.38	3931	414563
8	A 区 2#楼 2 单元 202 室	郭志	辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003208 号	住宅	2/18	58.96	3931	292388
9	A 区 2#楼 2 单元 201 室	郭志	辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003207 号	住宅	2/18	93.36	3931	231772

10	A区2#楼2单元103室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003205号	住宅	2/18	74.38	3931	366998
11	A区2#楼2单元102室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003212号	住宅	2/18	58.96	3911	290900
12	A区2#楼2单元101室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003203号	住宅	2/18	93.36	3911	230593
13	A区2#楼2单元1702室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003194号		2/18	58.96	3911	365131
14	A区2#楼2单元1803室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003195号		2/18	74.38	3550	209308
15	A区2#楼2单元1802室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003193号		2/18	117.92	3550	264049
16	A区2#楼1单元103室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003199号		2/18	96.43	2550	300696
17	A区2#楼1单元203室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003202号		2/18	96.43	3911	377138
18	A区25#楼1单元202室	郭志	辽(2017)大洼区不动产权第0003204号		2/18	91.53	3931	379066
总计						1552.81		5,883,983

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
齐海峰	2120120046		2020.6.3
王营	2120150056		2020.6.3



### (十二) 实地查勘期

本次估价的起止查勘日期为 2020 年 5 月 20 日—2020 年 5 月 20 日。

### (十三) 估价作业期

本估价报告作业期从 2020 年 5 月 20 日到 2020 年 6 月 3 日。

## 附 件

- (一) 估价对象现场勘查照片；
- (二) 估价对象位置示意图；
- (三) 《司法鉴定评估拍卖委托书》【登记号：（2020）盘中法司辅委字第 78 号】复印件；
- (四) 《盘锦市双台子区人民法院执行裁定书》（2020）辽 1102 执 163 号复印件；
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件；
- (六) 房地产估价机构备案证书复印件；
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件。

# 估价对象部分照片



估价对象区域位置示意图



# 司法鉴定评估委托书

(2020) 盘 中 法 司 辅 委 字 第 78 号

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

2020 年 5 月 11 日	类 别	评 估	标 的
盘锦翔翔典当有限公司		联系电话	18604278866
郭志		联系电话	13470181222

请求对被申请人郭志名下位于盘锦市大洼区向海街道天格东湖湾 A 区 25#楼 2 单元 201 室 (不动产权证号:辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003210 号) 面积为 91.86 平方米、A 区 25#楼 2 单元 202 室 (不动产权证号:辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003201 号) 面积为 91.86 平方米、天格东湖湾 A 区 25#楼 3 单元 201 室 (不动产权证号:辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003200 号) 面积为 91.95 平方米、天格东湖湾 A 区 25#楼 3 单元 202 室 (不动产权证号:辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003198 号) 面积为 91.95 平方米、天格东湖湾 A 区 25#楼 4 单元 201 室 (不动产权证号:辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003206 号) 面积为 90.68 平方米、天格东湖湾 A 区 25#楼 4 单元 202 室 (不动产权证号:辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003209 号) 面积为 105.46 平方米、天格东湖湾 A 区 2#楼 2 单元 203 室 (不动产权证号:辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003197 号) 面积为 74.38 平方米、天格东湖湾 A 区 2#楼 2 单元 202 室 (不动产权证号:辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003208 号) 面积为 58.96 平方米、天格东湖湾 A 区 2#楼 2 单元 201 室 (不动产权证号:辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003207 号) 面积为 93.36 平方米、天格东湖湾 A 区 2#楼 2 单元 103 室 (不动产权证号:辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003205 号) 面积为 74.38 平方米、天格东湖湾 A 区 2#楼 2 单元 102 室 (不动产权证号:辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003212 号) 面积为 58.96 平方米、天格东湖湾 A 区 2#楼 2 单元 101 室 (不动产权证号:辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003203 号) 面积为 93.36 平方米、天格东湖湾 A 区 2#楼 2 单元 1702 室 (不动产权证号:辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003194 号) 面积为 58.96 平方米、天格东湖湾 A 区 2#楼 2 单元 1803 室 (不动产权证号:辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003195 号) 面积为 74.38 平方米、天格东湖湾 A 区 2#楼 2 单元 1802 室 (不动产权证号:辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003193 号) 面积为 117.92 平方米、天格东湖湾 A 区 2#楼 1 单元 103 室 (不动产权证号:辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003199 号) 面积为 96.43 平方米、天格东湖湾 A 区 2#楼 1 单元 203 室 (不动产权证号:辽 (2017) 大洼区不动产权第

0003202号)面积为96.43平方米、天格东湖湾A区25#楼1单元202室(不动产权证号:辽(2017)大洼区不动产权第0003204号)面积为91.53平方米18套楼房。

名称	辽宁省盘锦市中级人民法院		
地址	辽宁省盘锦市辽东湾新区直方街勤德路		
主办人 收件人	江殿雄	联系电话	0427-2907193
送检人	袁晨	联系电话	0427-2907350
案件 承办人	王革生	联系电话	0427-2907311



# 盘锦市双台子区人民法院 执行裁定书

(2020)辽1102执163号

申请执行人盘锦翊翔典当有限公司，住所地辽宁省盘锦市双台子区科技街北、双星路东（盘锦国际五金汽配城25-111号）。

法定代表人：裴歧，该公司经理。

被执行人郭志，男，1986年1月1日出生，汉族，住辽宁省大洼县大洼镇振兴街振兴社区15-85。

申请执行人盘锦翊翔典当有限公司与被执行人郭志合同纠纷一案，本院作出的（2019）辽1102民初1657号民事调解书已经发生法律效力。但被执行人郭志至今未履行生效法律文书所确定的义务。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条的规定，裁定如下：

一、查封被执行人郭志名下位于盘锦市大洼区向海街道天格东湖湾A区25#楼2单元201室（不动产权证号：辽（2017）大洼区不动产权第0003210号）面积为91.86平方米、A区25#楼2单元202室（不动产权证号：辽（2017）大洼区不动产权第0003201号）面积为91.86平方米、天格东湖湾A区25#楼3单元201室（不动产权证号：辽（2017）大洼区不动产权第0003200号）面积为91.95平方米、天格东湖湾A区25#楼3单元202室（不动产权证号：辽（2017）大洼区不动产权第0003198号）面积为91.95平方米、天格东湖湾A区25#楼4单元201室（不动产权证号：辽（2017）大洼区不动产权第0003206号）面积为90.68平方米、天格东湖湾A区25#楼4单元202室（不动产权证号：辽（2017）大洼区不动产权第0003209号）面积为105.46平方米、天格东湖湾A区2#楼2单元203室（不动产权证号：辽（2017）大洼区不动产权第0003197号）面积为74.38平方米、天格东湖湾A区2#楼2单元202室（不动产权证号：辽（2017）大洼区不动产权第0003208号）面积为58.96平方米、天格东湖湾A区2#楼2单元201室（不动产权证号：辽（2017）大洼区不动产权第0003207号）面积为93.36平方米、天格

东湖湾 A 区 2#楼 2 单元 103 室 (不动产权证号: 辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003205 号) 面积为 74.38 平方米、天格东湖湾 A 区 2#楼 2 单元 102 室 (不动产权证号: 辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003212 号) 面积为 58.96 平方米、天格东湖湾 A 区 2#楼 2 单元 101 室 (不动产权证号: 辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003203 号) 面积为 93.36 平方米、天格东湖湾 A 区 2#楼 2 单元 1702 室 (不动产权证号: 辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003194 号) 面积为 58.96 平方米、天格东湖湾 A 区 2#楼 2 单元 1803 室 (不动产权证号: 辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003195 号) 面积为 74.38 平方米、天格东湖湾 A 区 2#楼 2 单元 1802 室 (不动产权证号: 辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003193 号) 面积为 117.92 平方米、天格东湖湾 A 区 2#楼 1 单元 103 室 (不动产权证号: 辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003199 号) 面积为 96.43 平方米、天格东湖湾 A 区 2#楼 1 单元 203 室 (不动产权证号: 辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003202 号) 面积为 96.43 平方米、天格东湖湾 A 区 25#楼 1 单元 202 室 (不动产权证号: 辽 (2017) 大洼区不动产权第 0003204 号) 面积为 91.53 平方米 18 套楼房。

二、查封期间不准买卖、抵押、转让。

三、查封期限自本裁定生效之日起三年。

需要续行查封的, 申请执行人应当在查封期限届满前十五日提出书面申请: 被执行人履行义务后可以申请解除, 查封。

本裁定立即执行。

执 行 员 于 生 革 生



二〇二〇年四月十四日

书 记 员 关 涛



郭志	盘锦市大洼区向海街道天格东湖湾A区2#楼2单元103室	74.38 m <sup>2</sup>	210000	辽(2017)大洼区不动产权第0003205号	126000
抵押人	抵押物地址	面积	抵押物价值	不动产权证书编号(或房产权证书编号)	抵押价格
郭志	盘锦市大洼区向海街道天格东湖湾A区2#楼2单元102室	58.96 m <sup>2</sup>	160000	辽(2017)大洼区不动产权第0003212号	100000
抵押人	抵押物地址	面积	抵押物价值	不动产权证书编号(或房产权证书编号)	抵押价格
郭志	盘锦市大洼区向海街道天格东湖湾A区2#楼2单元101室	93.36 m <sup>2</sup>	270000	辽(2017)大洼区不动产权第0003203号	165000
抵押人	抵押物地址	面积	抵押物价值	不动产权证书编号(或房产权证书编号)	抵押价格
郭志	盘锦市大洼区向海街道天格东湖湾A区2#楼2单元1702室	58.96 m <sup>2</sup>	145000	辽(2017)大洼区不动产权第0003194号	90000
抵押人	抵押物地址	面积	抵押物价值	不动产权证书编号(或房产权证书编号)	抵押价格
郭志	盘锦市大洼区向海街道天格东湖湾A区2#楼2单元1803室	74.38 m <sup>2</sup>	185000	辽(2017)大洼区不动产权第0003195号	112000
抵押人	抵押物地址	面积	抵押物价值	不动产权证书编号(或房产权证书编号)	抵押价格



### 不动产抵押物清单

抵押人	抵押物地址	面积	抵押物价值	不动产权证书编号(或房产权证书编号)	抵押价格
郭志	盘锦市大洼区向海街道天格东湖湾A区25#楼2单元201室	91.86 m <sup>2</sup>	270000	辽(2017)大洼区不动产权第0003210号	165000
抵押人	抵押物地址	面积	抵押物价值	不动产权证书编号(或房产权证书编号)	抵押价格
郭志	盘锦市大洼区向海街道天格东湖湾A区25#楼2单元202室	91.86 m <sup>2</sup>	270000	辽(2017)大洼区不动产权第0003201号	165000
抵押人	抵押物地址	面积	抵押物价值	不动产权证书编号(或房产权证书编号)	抵押价格
郭志	盘锦市大洼区向海街道天格东湖湾A区25#楼3单元201室	91.95 m <sup>2</sup>	270000	辽(2017)大洼区不动产权第0003200号	165000
抵押人	抵押物地址	面积	抵押物价值	不动产权证书编号(或房产权证书编号)	抵押价格
郭志	盘锦市大洼区向海街道天格东湖湾A区25#楼3单元202室	91.95 m <sup>2</sup>	270000	辽(2017)大洼区不动产权第0003198号	165000
抵押人	抵押物地址	面积	抵押物价值	不动产权证书编号(或房产权证书编号)	抵押价格
郭志	盘锦市大洼	90.68 m <sup>2</sup>	270000	辽(2017)大	165000



郭志	盘锦市大洼区向海街道天格东湖湾A区2#楼2单元1802室	117.92 m <sup>2</sup>	280000	辽(2017)大洼区不动产权第0003193号	175000
抵押人	抵押物地址	面积	抵押物价值	不动产权证书编号(或房产权证书编号)	抵押价格
郭志	盘锦市大洼区向海街道天格东湖湾A区2#楼1单元103室	96.43 m <sup>2</sup>	270000	辽(2017)大洼区不动产权第0003199号	165000
抵押人	抵押物地址	面积	抵押物价值	不动产权证书编号(或房产权证书编号)	抵押价格
郭志	盘锦市大洼区向海街道天格东湖湾A区2#楼1单元203室	96.43 m <sup>2</sup>	270000	辽(2017)大洼区不动产权第0003202号	165000
抵押人	抵押物地址	面积	抵押物价值	不动产权证书编号(或房产权证书编号)	抵押价格
郭志	盘锦市大洼区向海街道天格东湖湾A区25#楼1单元202室	91.53 m <sup>2</sup>	270000	辽(2017)大洼区不动产权第0003204号	165000

抵押人签字:



债权人签字:



年 月 日

	区向海街道 天格东湖湾 A区25#楼4 单元201室			洼区不动产 权第0003206 号	
抵押人	抵押物地址	面积	抵押物价值	不动产权证 书编号(或房 产权证书编 号)	抵押价格 X
郭志	盘锦市大洼 区向海街道 天格东湖湾 A区25#楼4 单元202室	105.46 m <sup>2</sup>	270000	辽(2017)大 洼区不动产 权第0003209 号	160000
抵押人	抵押物地址	面积	抵押物价值	不动产权证 书编号(或房 产权证书编 号)	抵押价格 X
郭志	盘锦市大洼 区向海街道 天格东湖湾 A区2#楼2 单元203室	74.38 m <sup>2</sup>	210000	辽(2017)大 洼区不动产 权第0003197 号	125000
抵押人	抵押物地址	面积	抵押物价值	不动产权证 书编号(或房 产权证书编 号)	抵押价格 X
郭志	盘锦市大洼 区向海街道 天格东湖湾 A区2#楼2 单元202室	58.96 m <sup>2</sup>	180000	辽(2017)大 洼区不动产 权第0003208 号	108000
抵押人	抵押物地址	面积	抵押物价值	不动产权证 书编号(或房 产权证书编 号)	抵押价格 X
郭志	盘锦市大洼 区向海街道 天格东湖湾 A区2#楼2 单元201室	93.36 m <sup>2</sup>	270000	辽(2017)大 洼区不动产 权第0003207 号	160000
抵押人	抵押物地址	面积	抵押物价值	不动产权证 书编号(或房 产权证书编 号)	抵押价格 X



## 鉴定机构（人）承诺书

本机构（本人）接受人民法院委托，依据国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、自觉遵守法律法规以及行业管理规定，恪守职业道德和工作纪律，向人民法院提供详实、科学、客观、公正的鉴定意见。

二、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

三、廉洁自律，不接受当事人及其请托人提供的财物、有价证券和安排的宴请、旅游、娱乐等消费活动。

四、保守鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见。

五、遵循科学、客观、独立、公正和诚实信用原则，保证在鉴定活动中不徇私舞弊、弄虚作假、损害社会公共利益和他人合法权益；

六、妥善保管、保存、移交相关案件材料，不因自身原因对涉鉴材料造成污损、遗失；

七、勤勉尽责，认真分析、判断专业问题，配合人民法院收集、提取、勘验相关材料，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，对鉴定意见的真实性、合法性、准确性、及时性负责，保证不出具虚假或误导性意见；

八、自觉履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释以及调解、涉诉信访等工作；

本机构（本人）已知悉违反上述承诺应当承担的民事、刑事责任和行政处罚以及行业部门、人民法院给予的相应处理。

承诺机构（人）：（签名）

2020年5月11日



Handwritten signature in black ink.



# 营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码

91210106731023628Y



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、处罚信息。

名称 辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

注册资本 人民币贰佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2001年11月02日

法定代表人 齐海峰

营业期限 自2001年11月02日至长期

经营范围 房地产评估, 房地产中介服务, 土地评估, 资产评估, 矿业评估, 森林资源资产价格评估, 海洋水产资源资产价格评估, 保险公估, 房地产土地测绘, 物业服务评估, 工程造价咨询, 招投标代理, 环境影响评价, 安全评价, 节能评估, 工程咨询, 企业管理咨询。(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)。

住所 沈阳经济技术开发区花海路19-1号1门-2

登记机关



2019年06月26日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:  
(执行事务合伙人) 齐海峰

住 所:沈阳经济技术开发区花海路19-1号1门-2

统一社会信用代码:91210106731023628Y

备案等级:贰级

证书编号:第000010206号

有效期限:2017年9月4日至2020年9月3日止

发证机关(公章)



中华人民共和国住房和城乡建设部制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00157235

姓名 / Full name

齐海峰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

22070219830505221X

注册号 / Registration No.

2120120046

执业机构 / Employer

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00157236

姓名 / Full name

王营

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

211224198704285429

注册号 / Registration No.

2120150056

执业机构 / Employer

辽宁荣邦房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature

