

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： 2121030031202100049

资产评估报告名称： 为辽宁省盘锦市中级人民法院确定司法执行财产处置参考价涉及的被执行人盘锦亿居房地产开发有限公司、营口亿居房地产开发有限公司所有的不动产价值项目

资产评估报告文号： 辽谦评报字（2021）045号

资产评估机构名称： 辽宁谦隆资产评估事务所（特殊普通合伙）

签字资产评估专业人员： 刘志雨（资产评估师）、何宝深（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。

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

为辽宁省盘锦市中级人民法院确定司法执行财产处置参考价涉及
的被执行人盘锦亿居房地产开发有限公司、营口亿居房地产开发有限公司
所有的不动产价值项目

资产评估报告

辽谦评报字（2021）045号

（资产评估报告共一册）

CPV&CPA
辽宁谦隆资产评估事务所

2021年11月19日

资产评估报告目录

序号	标题	页码
一、	声明	1
二、	资产评估报告摘要	2
三、	资产评估报告正文	
1、	委托人及其他资产评估报告使用人	4
2、	评估目的	4
3、	评估对象的范围	4
4、	价值类型及其定义	8
5、	评估基准日	8
6、	评估依据	8
7、	评估方法	9
8、	评估程序实施过程 and 情况	10
9、	评估假设	11
10、	评估结论	12
11、	特别事项说明	12
12、	评估报告使用限制说明	13
13、	资产评估报告日	14
14、	资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	14
四、	附件	
1、	资产评估明细表	
2、	《司法鉴定评估委托书》(2021)辽11委字第01127号	
3、	评估机构登记备案公告	
4、	评估人员资格证书	
5、	评估机构营业执照	
6、	被执行人营业执照复印件	
7、	不动产权证书	
8、	实物照片	

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专业人员不承担责任。

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、 资产评估专业人员执行资产评估的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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说明。

六、 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。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人和其他资产评估报告使用人的责任。

七、 资产评估师在评估对象中没有现实的或预期的利益，同时与相关各方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见。

八、 资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

九、 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，资料和信息真实性、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者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

为辽宁省盘锦市中级人民法院确定司法执行财产处置参考价涉及的被执行人盘锦亿居房地产开发有限公司、营口亿居房地产开发有限公司所有的不动产价值项目

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全部情况，应认真阅读资产评估报告全文。

辽宁谦隆资产评估事务所接受辽宁省盘锦市中级人民法院的委托，根据国家有关资产评估法律法规、资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为辽宁省盘锦市中级人民法院确定司法执行财产处置参考价涉及的被执行人盘锦亿居房地产开发有限公司、营口亿居房地产开发有限公司所有的不动产在评估基准日2021年11月17日的市场价值进行了评估工作。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、评估目的：我们受辽宁省盘锦市中级人民法院的委托，对辽宁省盘锦市中级人民法院确定司法执行财产处置参考价涉及的被执行人盘锦亿居房地产开发有限公司、营口亿居房地产开发有限公司所有的不动产的市场价值进行评估，为辽宁省盘锦市中级人民法院司法执行财产处置提供价值参考。

二、评估对象：为辽宁省盘锦市中级人民法院确定司法执行财产处置参考价涉及的被执行人盘锦亿居房地产开发有限公司、营口亿居房地产开发有限公司所有的不动产。

三、评估范围：被执行人盘锦亿居房地产开发有限公司单独所有的不动产——商网2处及单独所有的不动产——车库1处（90户）；营口亿居房地产开发有限公司单独所有的不动产——住宅65处（包括房屋建筑物及应分摊的土地使用权）。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021年11月17日。

六、评估方法：市场法、收益法。

七、评估结论：经评估，本次委估资产在评估基准日2021年11月17日的评估值为26,907,096.00元，大写金额为贰仟陆佰玖拾万零柒仟零玖拾陆元整。（详见资产评估明细表）

资产名称	账面价值	评估价值	备注
不动产		26,907,096.00	
合计		26,907,096.00	

评估结论的使用有效期为一年，从评估基准日（2021年11月17日）起计算。超过一年需重新进行评估。

八、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

辽（2019）大洼区不动产权第0002882号不动产权证，盘锦亿居房地产开发有限公司单独所有的车库，证载数量为92户，面积为2349.07 m²，经申请人告知，栋号为08037002-17:-1-24，D10车库、10-24，面积23.34 m²及栋号为08037001-13:-1-29，B8车库、8-29，面积23.34 m²的2户车库抵押物已撤押。本次该不动产权证的评估范围为余下的90户车库，面积为2302.41 m²。

九、评估报告日：2021年11月19日

谨提请报告使用者注意：请认真阅读资产评估报告全文，并关注特别事项说明及报告使用限制说明。本报告仅供评估报告使用者为本报告载明的评估目的使用，未征得本评估机构的书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

CPV&CPA

为辽宁省盘锦市中级人民法院确定司法执行财产处置参考价涉及的被执行人盘锦亿居房地产开发有限公司、营口亿居房地产开发有限公司所有的不动产价值项目

资产评估报告

辽谦评报字（2021）045号

辽宁省盘锦市中级人民法院：

辽宁谦隆资产评估事务所接受辽宁省盘锦市中级人民法院的委托，根据国家有关资产评估法规的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了实地查勘、市场调查等必要的评估程序，为辽宁省盘锦市中级人民法院确定司法执行财产处置参考价涉及的被执行人盘锦亿居房地产开发有限公司、营口亿居房地产开发有限公司所有的不动产在评估基准日2021年11月17日的市场价值进行了评估工作。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

(一)委托人：辽宁省盘锦市中级人民法院。

(二)产权持有人：分别为盘锦亿居房地产开发有限公司和营口亿居房地产开发有限公司。

(三)其他资产评估报告使用人：无。

二、评估目的

我们受辽宁省盘锦市中级人民法院的委托，对辽宁省盘锦市中级人民法院确定司法执行财产处置参考价涉及的被执行人盘锦亿居房地产开发有限公司、营口亿居房地产开发有限公司所有的不动产在评估基准日的市场价值进行评估，为辽宁省盘锦市中级人民法院司法执行财产处置提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象：为辽宁省盘锦市中级人民法院确定司法执行财产处置参考价涉及的被执行人盘锦亿居房地产开发有限公司、营口亿居房地产开发有限公司所有的不动产。

评估范围：被执行人盘锦亿居房地产开发有限公司单独所有的不动产——商网2处及单独所有的不动产-车库1处（90户）；营口亿居房地产开发有限公司单独所有的不动产——住宅65处（包括房屋建筑物及应分摊的土地使用权），基本情况如下：

①盘锦亿居房地产开发有限公司单独所有的不动产：

序号	权证编号	坐落	房屋建筑物				土地使用权				
			房屋建筑物名称	结构	所在层数	建筑面积 m ²	共有宗地面积 m ²	剩余使用年限	用地性质	土地用途	土地开发程度
1	辽(2019)大洼区不动产权第0002657号	盘锦市大洼区田家街道亿居新城小区C1#楼1-14、2-14室	商网	钢混	1-2/11	163.07	16,763.00	25.09	出让	其它商服用地	七通一平
2	辽(2019)大洼区不动产权第0002658号	盘锦市大洼区田家街道亿居新城小区C1#楼1-13、2-13室	商网	钢混	1-2/11	177.21	16,763.00	25.09	出让	其它商服用地	七通一平
3	辽(2019)大洼区不动产权第0002882号	盘锦市大洼区田家街道亿居新城小区D10#楼-1-2室等90户	车库	钢混	-1	2302.41	66,472.00	25.09	出让	其它商服用地	六通一平

②营口亿居房地产开发有限公司单独所有的不动产

序号	项目名称	位置	栋号	单元号	房号	建筑物名称	结构	建筑面积 m ²
1	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	1	301	住宅	钢混	117.60
2	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	1	401	住宅	钢混	117.60
3	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	1	402	住宅	钢混	82.06
4	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	1	501	住宅	钢混	117.60
5	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	1	502	住宅	钢混	82.06
6	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	1	601	住宅	钢混	117.60
7	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	1	602	住宅	钢混	82.06
8	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	2	102	住宅	钢混	113.56
9	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	2	202	住宅	钢混	113.56
10	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	2	301	住宅	钢混	111.41
11	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	2	302	住宅	钢混	111.41
12	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	2	401	住宅	钢混	111.41
13	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	2	402	住宅	钢混	111.41
14	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	2	501	住宅	钢混	111.41
15	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	2	502	住宅	钢混	111.41
16	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	2	601	住宅	钢混	111.41
17	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	2	602	住宅	钢混	111.41
18	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	3	201	住宅	钢混	82.06
19	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	3	202	住宅	钢混	119.74
20	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	3	302	住宅	钢混	117.60
21	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	3	401	住宅	钢混	82.06
22	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	3	402	住宅	钢混	117.60
23	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	3	501	住宅	钢混	82.06
24	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	3	502	住宅	钢混	117.60
25	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	3	601	住宅	钢混	82.06
26	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	3	602	住宅	钢混	117.60

27	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	1	101	住宅	钢混	75.20
28	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	1	201	住宅	钢混	75.23
29	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	1	202	住宅	钢混	52.59
30	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	1	203	住宅	钢混	88.34
31	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	1	303	住宅	钢混	85.44
32	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	1	1101	住宅	钢混	75.23
33	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	1	1102	住宅	钢混	51.54
34	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	1	1103	住宅	钢混	85.44
35	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	101	住宅	钢混	74.95
36	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	104	住宅	钢混	74.93
37	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	202	住宅	钢混	54.17
38	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	203	住宅	钢混	54.17
39	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	302	住宅	钢混	54.17
40	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	303	住宅	钢混	54.17
41	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	402	住宅	钢混	54.17
42	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	403	住宅	钢混	54.17
43	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	502	住宅	钢混	54.17
44	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	503	住宅	钢混	54.17
45	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	602	住宅	钢混	54.17
46	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	703	住宅	钢混	54.17
47	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	902	住宅	钢混	54.17
48	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	1002	住宅	钢混	54.17
49	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	1003	住宅	钢混	54.17
50	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	101	住宅	钢混	88.00
51	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	103	住宅	钢混	75.20
52	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	201	住宅	钢混	88.34
53	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	303	住宅	钢混	75.23
54	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	402	住宅	钢混	52.59
55	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	403	住宅	钢混	75.23
56	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	502	住宅	钢混	52.59
57	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	503	住宅	钢混	75.23
58	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	802	住宅	钢混	52.59
59	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	803	住宅	钢混	75.23
60	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	902	住宅	钢混	52.59
61	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	903	住宅	钢混	75.23
62	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	1003	住宅	钢混	75.23
63	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	1101	住宅	钢混	85.44
64	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	1102	住宅	钢混	51.54
65	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	1103	住宅	钢混	75.23

I 基本状况:

①盘锦亿居房地产开发有限公司名下不动产为地下车库及商网，根据现场勘察，地下车库结构施工质量良好，水、电、消防等基础设施已安装入户，未发现基础沉降、结构变形等现象；商网为亿居新城小区住宅底商，现已对外出租经营，外墙刷涂料，卷帘门、白钢玻璃对开门，室内简单装修，地面铺设地砖、墙面粉饰大白，于评估基准日，委估资产均处于正常使用状态。

②营口亿居房地产开发有限公司单独所有的不动产为住宅，评估对象均为钢混结构，整体建筑外墙面为涂料保温板，断桥铝窗、防盗门，评估对象均为毛坯房。室内水、电、地热、通讯等设施齐全。

根据现场勘察，评估对象建筑结构施工质量良好，未发现基础沉降、结构变形等现象，维修保养情况良好，委估资产均处于正常使用状态。

II 权利状况：

①盘锦亿居房地产开发有限公司，委托人已提供《不动产权证》，根据《不动产权证》记载，商网及车库的权利人均均为盘锦亿居房地产开发有限公司，为单独所有，商网证载用途为商业服务，车库证载用途为车库/车位，土地使用权用途均为其它商服用地，国有建设用地使用权期限均自2006年12月22日起至2046年12月21日止。

②营口亿居房地产开发有限公司，产权持有人均已提供建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建设用地规划许可证、国有土地使用证、商品房预售许可证，权利人为营口亿居房地产开发有限公司。本次评估结果为未考虑评估对象于评估基准日抵押、租赁、担保等他项权利和法律纠纷等因素影响的完全产权市场价值。

III 区位状况：

①盘锦亿居房地产开发有限公司单独所有的不动产：评估对象均位于盘锦市大洼区田家街道亿居新城小区，该小区东临向海大道，南临东方大街，西临泰山中路，北临馨田街，地理位置优越。社区成熟度：该小区周边有德品筑邦、润田家苑、东方小区、年丰雅筑、漫步海岸、漫步壹号院等住宅小区，社区成熟度高。自然环境和人文环境：评估对象小区内绿化较好，附近有和谐广场，自然环境及人文环境较好。公共服务设施及教育配套设施：小区附近有盘锦大洼恒丰村镇银行、大洼农商银行(前进支行)、中国邮政储蓄银行(盘锦市前进支行)、百都商厦、昆仑商贸城、田家学校、盘锦市经济技术学校、阳光大药房、天益堂大药房等，生活服务设施齐全，距离学校等教育设施较近。交通：小区周边路网较稠密，有向海大道、东方大街、泰山中路、馨田街等，道路通达性较好。小区附近有4路、29路等公交线路，出入交通便捷。基础设施状况：评估对象所处地区土地现状开发程度达到宗地外“七通”（即通供水、通排水、通电、通路、通信、

通热、通燃气），基础设施状况完全满足居民生活和商业经营需要。

②营口亿居房地产开发有限公司单独所有的不动产：评估对象均位于营口市鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西亿居·罗马庄园小区，该小区东临平安大街，南临金港路，地理位置较优。社区成熟度：该小区周边一公里内尚未有小区，社区成熟度较差。自然环境和人文环境：评估对象小区内绿化较好。公共服务设施及教育配套设施：小区附近有交通银行营口金港支行，尚未有银行、通信、邮政等公共服务设施生活服务设施齐全，距离学校等教育设施较近。交通：小区周边路网较稠密，有金港路、平安大街等，道路通达性一般。小区附近有鲅鱼圈 301 路等公交线路，出入交通便捷度一般。基础设施状况：评估对象所处地区土地现状开发程度达到宗地外“六通”（即通供水、通排水、通电、通路、通信、通热），基础设施状况可以满足居民生活需要。

四、价值类型及其定义

1. 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。经评估人员与委托人充分沟通后与委托人就本次评估的价值类型达成一致意见，根据本评估项目的评估目的、所面临的市场条件和评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：本评估报告所称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。

3. 选择市场价值理由：

本次评估的目的是为委托人执行案件涉及的相关资产于评估基准日的市场价值提供参考意见，市场价值一般较能为当事各方所接受，因此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为 2021 年 11 月 17 日。评估中采用的价格，均为评估基准日有效价格标准。

六、评估依据

（一）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令（第四十六号））
- 2、《资产评估行业财政监督管理办法》（2019 年 1 月财政部令第 97 号）
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令（第四十

五号))

(二) 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——资产评估方法》(中评协[2019]35号)
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号)
- 6、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)
- 8、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)
- 10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)
- 11、《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、租赁价格。
- 2、评估人员现场勘察、收集、调查到的资料。

(四) 权属依据

产权持有人所提供的建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建设用地规划许可证、商品房预售许可证、国有土地使用证、不动产权证书、抵押物清单。

(五) 其他依据

《司法鉴定评估委托书》(2021)辽11委字第01127号

七、评估方法

1.资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法也称市场比较法,是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同,并将类似资产的市场价格进行调整,从而确定被评估资产价值的一种评估方法。

收益法是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值,从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

成本法是指在评估资产时按评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。

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，适宜采用市场法进行评估；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较活跃，客观收益等交易信息易于获取，适宜采用收益法进行评估；评估对象购建过程中各种相关历史资料不易获取，重置成本及各项参数不易取得，不适宜采用成本法进行评估。根据此次评估目的并结合评估对象的特点，我们采用市场法和收益法进行评估。

3. 评估方法简介

(1) 市场法简介

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，其计算公式为：

评估价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 不动产状况调整修正系数

其中：不动产状况调整修正系数包含区位因素修正系数和权益状况修正系数、实物状况等个别因素修正系数。

(2) 收益法简介

收益法，是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。估价对象为收益性物业，本次估价采用报酬资本化法的持有加转售模式，通过对以往的物业租金的调查，我们可以理智地预测未来五年的租金水平，同时预测5年后物业的转售价值，再通过未来各年收益的折现来求取不动产现值。

设定不动产在t年前出租获取正常净收益，第t年转售获取转售收益。基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1 + Y_t)^t}$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价格； A_i ——期间收益； V_t ——期末转售收益

Y_i ——未来第i年的报酬率； Y_t ——期末报酬率；t——持有期

八、评估程序实施过程和情况

本事务所接受委托后，组成评估小组，针对评估目的和评估对象的具体情况拟订评估计划，于2021年11月17日至2021年11月19日对评估对象进行了价值评估。具体评估过程如下：

1. 同委托人进行初步洽谈，明确以下评估业务的基本事项：

(1) 了解委托人的基本情况；(2) 明确与评估业务相关的经济行为、评估目的、评估

报告使用方式；(3)明确评估对象和评估范围；(4)明确价值类型，确信选取的价值类型适用于评估目的，并与委托人就具体价值类型的使用达成一致理解；(5)明确评估基准日，并确信选取该评估基准日能有效服务于评估目的；(6)明确评估报告的类型、提交时间和方式；(7)明确评估服务费总额、支付时间和方式；(8)明确委托人与评估人员工作的配合和协助等。

2. 在明确以上评估业务的基本事项的基础上，根据本评估项目的具体情况，综合分析本评估机构及资产评估师及评估专业人员的专业胜任能力和独立性等，评估执行本评估项目的执业风险，确定承接本评估项目，接受《司法鉴定评估委托书》，确认本评估业务的委托与受托关系、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、价值类型、时间要求与评估收费以及双方的权利和义务等。

3. 在接受司法鉴定评估委托书后、现场调查前，我们根据本评估项目的具体情况编制评估计划，确定应当履行的评估程序、时间进度、人员安排和费用预算等内容；向委托人提出本评估项目将要委托人提供相关资料的要求；进而编制本评估项目的现场调查、收集评估资料、评定估算、编制评估报告等评估程序的详细计划。编制的评估计划经相关责任人审核签字后实施，使本次评估工作有计划、有步骤地循序进行。

4. 在委托人配合下，评估人员根据本评估项目的具体情况，对评估对象进行必要的现场调查，通过现场调查，验证资料并关注评估对象法律权属，核实委托人所提供资料的真实性，并通过询问相关人员，了解资产的经营、管理及使用状况。

5. 评估人员除通过与委托人充分沟通外，还注意收集与委估资产相关的法规政策资料(政府文件)、市场情况资料(市场询价结果等)、行业状况资料(行业资讯等)、现行价格资料等资料和信息，并根据本次评估的具体情况确定收集资料的深度和广度，尽可能全面、翔实地占有资料；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；同时，采取必要的措施对评估资料进行必要的查验，以确信评估资料来源的可靠性和评估资料内容的合理性、相关性、时效性与完整性。

6. 评估人员对收集的资料进行分析整理后，根据评估对象的特点、评估目的、价值类型等因素选择适当的评估方法，对具体评估对象进行评定估算。

7. 资产评估机构和资产评估师及评估专业人员在执行完必要的评估程序后，形成初步评估结论，并对初步评估结论进行分析、检验，按照有关资产评估报告的规范，撰写评估说明，汇总编写资产评估报告，通过本所内部三级复核，最后由评估机构负责人签发后向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

1.交易假设：是假定所有待评资产已经处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的情况下进行的。

3.委托人提供的证明资产权属和数量的资料真实、合法、有效为假设。

4.产权持有人对委估资产拥有完整产权。

评估假设是指对资产评估过程中某些未被确切认识的事物，根据客观的正常情况或发展趋势所作的合乎情理的推断。资产评估假设也是资产评估结论成立的前提条件。若上述假设条件发生变化或不成立，将对评估结论产生重大影响，评估报告使用者不能直接引用评估结论。

十、评估结论

经评估，本次委估资产在评估基准日2021年11月17日的评估值为26,907,096.00元，大写金额为贰仟陆佰玖拾万零柒仟零玖拾陆元整。（详见资产评估明细表）

资产名称	账面价值	评估价值	备注
不动产		26,907,096.00	
合计		26,907,096.00	

评估结论的使用有效期为一年，从评估基准日（2021年11月17日）起计算。超过一年需重新进行评估。

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

辽（2019）大洼区不动产权第0002882号不动产权证，盘锦亿居房地产开发有限公司单独所有的车库，证载数量为92户，面积为2349.07 m²，经申请人告知，栋号为08037002-17:-1-24，D10车库、10-24，面积23.34 m²及栋号为08037001-13:-1-29，B8车库、8-29，面积23.34 m²的2户车库抵押物已撤押。本次该不动产权证的评估范围为余下的90户车库，面积为2302.41 m²。

(二)委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(三)未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估对象于评估基准日已处于法院执行阶段。

(四)重要的利用专家工作及相關报告情况

本次评估未利用专家工作。

(五)重大期后事项

无。

(六)评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况
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. 两户抵押物已撤押的车库面积为申请人提供。

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. 评估报告使用人如果对评估结论有异议,应在接收到报告后五日内向辽宁省盘锦市中级人民法院书面申请复议。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于本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专业人员不承担责任;

(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。

十三、评估报告日

2021年11月19日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：刘志雨



资产评估师：何宝



辽宁谦隆资产评估事务所

中国·盘锦

二〇二一年十一月十九日



CPV&CPA

资产评估结果汇总表

2021年11月17日

评估基准日：2021年11月17日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：盘锦亿居房地产开发有限公司、营口亿居房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产				
2 非流动资产				
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 不动产		26,907,096.00		
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计		26,907,096.00		
21 流动负债				
22 非流动负债				
23 负债合计				
24 净资产（所有者权益）				



评估机构：辽宁廉隆资产评估事务所

不动产评估明细表

2021年11月17日

评估基准日：2021年11月17日

被评估单位（或者产权持有单位）：盘锦亿居房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	坐落	房屋建筑物				土地使用权						评估单价 (元/m ²) (以建筑面积计)	评估价值	备注
			房屋建筑物名称	结构	所在层数/总层数	建筑面积m ²	共有宗地面积m ²	剩余使用年限	用地性质	土地用途	土地开发程度				
1	辽(2019)大洼区不动产权第0002657号	盘锦市大洼区田家街道亿居新城小区C1#楼1-14、2-14室	商网	钢混	1-2/11	163.07	16,763.00	25.09	出让	其它商服用地	七通一平	8,050.00	1,312,710.00		
2	辽(2019)大洼区不动产权第0002658号	盘锦市大洼区田家街道亿居新城小区C1#楼1-13、2-13室	商网	钢混	1-2/11	177.21	16,763.00	25.09	出让	其它商服用地	七通一平	8,050.00	1,426,540.00		
3	辽(2019)大洼区不动产权第0002882号	盘锦市大洼区田家街道亿居新城小区D10#楼-1-2室等90户	车库	钢混	-1	2302.41	66,472.00	25.09	出让	其它商服用地	七通一平	4,300.00	9,900,360.00		
合 计															
合 计						2642.69								12,639,610.00	
合 计						2642.69								12,639,610.00	

减：房屋建筑物减值准备

合 计

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

填表日期：2021年11月17日

不动产评估明细表

评估基准日：2021年11月17日

表4-7-1

被评估单位（或者产权持有单位）：营口亿居房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	位置	栋号	单元号	房号	建筑物名称	结构	完工日期	建筑面积m ²	账面价值	评估价值	增值率%	评估单价(元/m ²)	备注
1	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	1	301	住宅	钢混	2014	117.60		322,224.00		2,740.00	
2	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	1	401	住宅	钢混	2014	117.60		322,224.00		2,740.00	
3	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	1	402	住宅	钢混	2014	82.06		224,844.00		2,740.00	
4	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	1	501	住宅	钢混	2014	117.60		319,872.00		2,720.00	
5	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	1	502	住宅	钢混	2014	82.06		220,741.00		2,690.00	
6	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	1	601	住宅	钢混	2014	117.60		310,464.00		2,640.00	
7	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	1	602	住宅	钢混	2014	82.06		216,638.00		2,640.00	
8	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	2	102	住宅	钢混	2014	113.56		311,154.00		2,740.00	
9	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	2	202	住宅	钢混	2014	113.56		305,476.00		2,690.00	
10	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	2	301	住宅	钢混	2014	111.41		305,263.00		2,740.00	
11	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	2	302	住宅	钢混	2014	111.41		305,263.00		2,740.00	
12	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	2	401	住宅	钢混	2014	111.41		305,263.00		2,740.00	
13	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	2	402	住宅	钢混	2014	111.41		305,263.00		2,740.00	
14	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	2	501	住宅	钢混	2014	111.41		299,693.00		2,690.00	
15	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	2	502	住宅	钢混	2014	111.41		299,693.00		2,690.00	
16	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	2	601	住宅	钢混	2014	111.41		294,122.00		2,640.00	
17	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	2	602	住宅	钢混	2014	111.41		294,122.00		2,640.00	
18	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	3	201	住宅	钢混	2014	82.06		220,741.00		2,690.00	
19	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	3	202	住宅	钢混	2014	119.74		322,101.00		2,690.00	
20	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	3	302	住宅	钢混	2014	117.60		322,224.00		2,740.00	
21	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	3	401	住宅	钢混	2014	82.06		224,844.00		2,740.00	
22	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	3	402	住宅	钢混	2014	117.60		322,224.00		2,740.00	
23	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	3	501	住宅	钢混	2014	82.06		220,741.00		2,690.00	
24	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	3	502	住宅	钢混	2014	117.60		316,344.00		2,690.00	

不动产评估明细表

评估基准日：2021年11月17日

表4-7-1

被评估单位（或者产权持有单位）：营口亿居房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	位置	栋号	单元号	房号	建筑物名称	结构	完工日期	建筑面积㎡	账面价值	评估价值	增值率%	评估单价(元/㎡)	备注
25	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	3	601	住宅	钢混	2014	82.06		216,638.00		2,640.00	
26	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A05	3	602	住宅	钢混	2014	117.60		310,464.00		2,640.00	
27	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	1	101	住宅	钢混	2014	75.20		200,784.00		2,670.00	
28	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	1	201	住宅	钢混	2014	75.23		194,093.00		2,580.00	
29	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	1	202	住宅	钢混	2014	52.59		135,682.00		2,580.00	
30	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	1	203	住宅	钢混	2014	88.34		227,917.00		2,580.00	
31	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	1	303	住宅	钢混	2014	85.44		222,998.00		2,610.00	
32	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	1	1101	住宅	钢混	2014	75.23		200,864.00		2,670.00	
33	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	1	1102	住宅	钢混	2014	51.54		137,612.00		2,670.00	
34	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	1	1103	住宅	钢混	2014	85.44		228,125.00		2,670.00	
35	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	101	住宅	钢混	2014	74.95		200,117.00		2,670.00	
36	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	104	住宅	钢混	2014	74.93		200,063.00		2,670.00	
37	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	202	住宅	钢混	2014	54.17		139,759.00		2,580.00	
38	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	203	住宅	钢混	2014	54.17		140,300.00		2,590.00	
39	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	302	住宅	钢混	2014	54.17		141,384.00		2,610.00	
40	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	303	住宅	钢混	2014	54.17		141,384.00		2,610.00	
41	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	402	住宅	钢混	2014	54.17		143,009.00		2,640.00	
42	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	403	住宅	钢混	2014	54.17		143,009.00		2,640.00	
43	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	502	住宅	钢混	2014	54.17		144,634.00		2,670.00	
44	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	503	住宅	钢混	2014	54.17		144,634.00		2,670.00	
45	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	602	住宅	钢混	2014	54.17		146,259.00		2,700.00	
46	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	703	住宅	钢混	2014	54.17		147,884.00		2,730.00	
47	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	902	住宅	钢混	2014	54.17		147,884.00		2,730.00	
48	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	1002	住宅	钢混	2014	54.17		146,259.00		2,700.00	

不动产评估明细表

评估基准日：2021年11月17日

被评估单位（或者产权持有单位）：营口亿居房地产开发有限公司

表4-7-1
金额单位：人民币元

序号	项目名称	位置	栋号	单元号	房号	建筑物名称	结构	完工日期	建筑面积m ²	账面价值	评估价值	增值率%	评估单价(元/m ²)	备注
49	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	2	1003	住宅	钢混	2014	54.17		146,259.00		2,700.00	
50	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	101	住宅	钢混	2014	88.00		234,960.00		2,670.00	
51	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	103	住宅	钢混	2014	75.20		198,528.00		2,640.00	
52	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	201	住宅	钢混	2014	88.34		227,917.00		2,580.00	
53	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	303	住宅	钢混	2014	75.23		196,350.00		2,610.00	
54	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	402	住宅	钢混	2014	52.59		138,838.00		2,640.00	
55	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	403	住宅	钢混	2014	75.23		198,607.00		2,640.00	
56	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	502	住宅	钢混	2014	52.59		140,415.00		2,670.00	
57	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	503	住宅	钢混	2014	75.23		200,864.00		2,670.00	
58	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	802	住宅	钢混	2014	52.59		145,148.00		2,760.00	
59	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	803	住宅	钢混	2014	75.23		207,635.00		2,760.00	
60	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	902	住宅	钢混	2014	52.59		143,571.00		2,730.00	
61	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	903	住宅	钢混	2014	75.23		205,378.00		2,730.00	
62	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	1003	住宅	钢混	2014	75.23		203,121.00		2,700.00	
63	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	1101	住宅	钢混	2014	85.44		228,125.00		2,670.00	
64	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	1102	住宅	钢混	2014	51.54		137,612.00		2,670.00	
65	亿居·罗马庄园	鲅鱼圈区疏港路北、平安大街西	A06	3	1103	住宅	钢混	2014	75.23		200,864.00		2,670.00	
合 计											14,267,486.00			
减：房屋建筑物减值准备														
合 计											14,267,486.00			

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

填表日期：2021年11月17日

评估人员：何宝深

司法鉴定评估委托书

(2021)辽 11 委字第 01127 号

受委托单位	辽宁谦隆资产评估事务所				
委托时间	2021 年 11 月 16 日	类别	评估	标的	
鉴定申请人及代理人	盘锦银行股份有限公司辽油支行		联系电话	15241729669	
对方当事人及代理人	盘锦海川建筑安装有限公司、盘锦亿居房地产开发有限公司、营口亿居房地产开发有限公司、孙超		联系电话	15942730125	
预交委托费用当事人	盘锦银行股份有限公司辽油支行				
电子版材料	(2021) 执 228 号委托评估表				
委托要求	对被执行人盘锦亿居房地产开发有限公司所有的辽 (2019) 大洼区不动产权第 0002658 号, 辽 (2019) 大洼区不动产权第 0002657 号, 辽 (2019) 大洼区不动产权第 0002882 号三处不动产权及被执行人营口亿居房地产开发有限公司在建工程 65 处进行评估。				
委托单位	名称	辽宁省盘锦市中级人民法院司法辅助办公室			
	邮寄地址	辽宁省盘锦市辽东湾新区直方街勤德路			
	主办人	江殿雄	联系电话	15842771311	
	联系人		联系电话		
	原案承办人	刘洪亭	联系电话	13604276067	
 (公章)					

辽宁省财政厅

辽财资备案〔2018〕157号

辽宁谦隆资产评估事务所（特殊普通合伙） 登记备案公告

辽宁谦隆资产评估事务所（特殊普通合伙）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：辽宁谦隆资产评估事务所（特殊普通合伙），组织形式为：特殊普通合伙企业。

二、执行事务合伙人为：齐连芬。

三、辽宁谦隆资产评估事务所（特殊普通合伙）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、辽宁谦隆资产评估事务所（特殊普通合伙）原资产评估资格证书（证书编号 21030031，发证时间 2007 年 7 月 5 日）已由我厅收回。

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：刘志雨

性别：男

登记编号：21160011



单位名称：辽宁谦隆资产评估事务
所（特殊普通合伙）

初次执业登记日期：2016-07-28

年检信息：通过（2021-04-29）



（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：

本人印鉴：



打印日期：2021-06-21

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：何宝深

性别：男

登记编号：24000085



单位名称：辽宁谦隆资产评估事务
所（特殊普通合伙）

初次执业登记日期：2001-09-26

年检信息：通过（2021-04-30）



(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

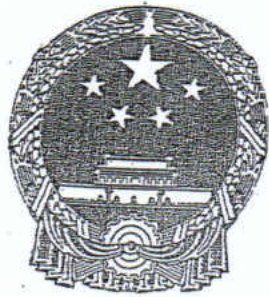
本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2021-08-10

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>



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912111037527893588

(副本号: 1-1)

名称 辽宁谦隆资产评估事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 辽宁省盘锦市兴隆台区石油大街团结小区4号楼1号商网

执行事务合伙人 齐连芬

成立日期 2003年09月28日

合伙期限 自2003年09月28日至长期

经营范围 资产评估、房地产评估、土地评估、二手车鉴定评估服务、工程预决算、相关业务咨询、政策咨询、企业登记代理服务。(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)。

登记机关

2018 年 03 月 15 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。



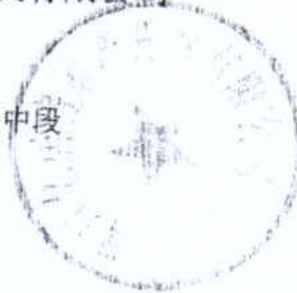
营业执照

(副本)

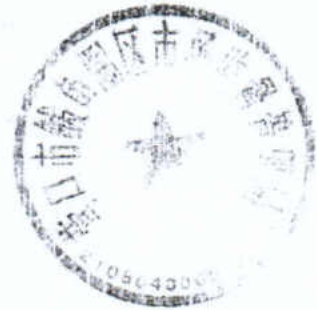
统一社会信用代码 9121080468006447X0

(副本号: 1-1)

名称	营口亿居房地产开发有限公司
类型	有限责任公司
住所	营口市鲅鱼圈区疏港路中段
法定代表人	毛晋
注册资本	人民币肆仟万元整
成立日期	2008年10月17日
营业期限	自2008年10月17日至2028年10月17日
经营范围	房地产开发经营(凭资质证书经营); 钢材、建材、土石方经销。(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



2019年 01月 1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。

企业信用信息公示系统网址: <http://ln.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

不动产权第 0002638 号

不动产权第 0002638 号

2019

大林区

权利人

鑫强亿房地产开发有限公司

共有情况

单独所有

坐落

盘锦市大洼区田家乡德亿西新城小区(1#楼)13、2、17层

不动产单元号

21121102230000001FG0110913

权利类型

国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质

出让/市场化商品房

用途

其它商服用地/商业服务

面积

共有宗地面积16781.00m²/房屋建筑面积177.21m²

使用期限

国有建设用地使用权2006年12月22日 起2046年12月21日止

权利其他状况

房屋结构: 钢筋混凝土结构
专有建筑面积: 158.13m², 分摊建筑面积: 8.73
所属层数: 11, 所在层数: 第1至21层
房屋结构: 钢筋混凝土结构

附记

原不动产单元号: 辽(2019)大洼区不动产权第0002636号

040126

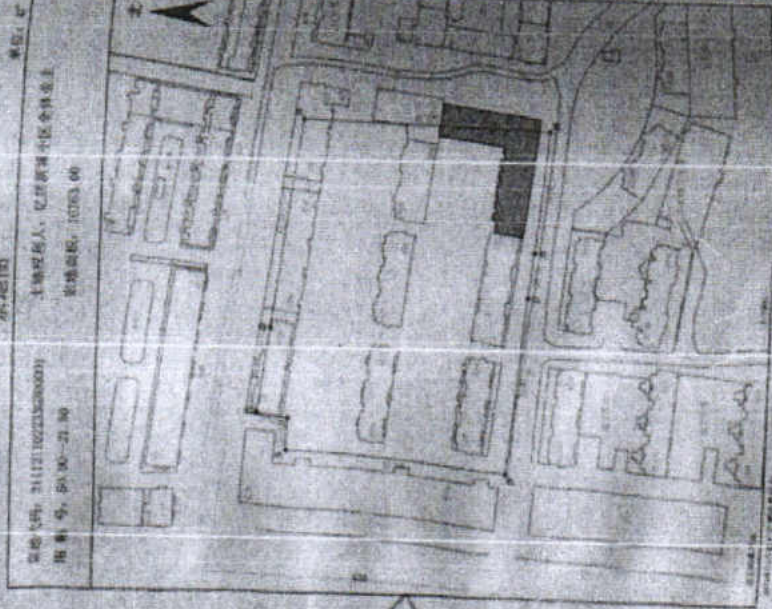
附图页

宗地图

宗地号: 2111210223200001
宗地号: 09-00-21-00
宗地面积: 10763.60

土地权利人: 亿联房地产开发有限公司
宗地用途: 住宅

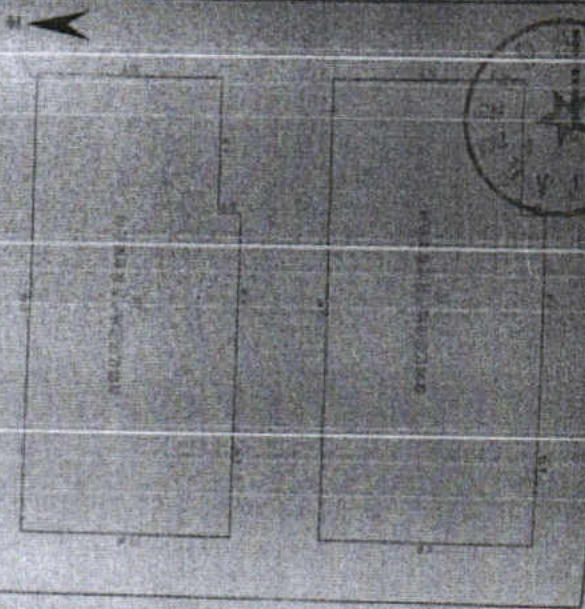
单位: ㎡



房产分户图

宗地号	2111210223200001	宗地用途	住宅	宗地面积	10763.60
幢号	10-11	层数	11	分摊建筑面积	8.72
户号	0813	所占面积	10.2	建筑面积	177.21
备注	房屋权利人: 亿联房地产开发有限公司; 房屋用途: 住宅				

单位: ㎡



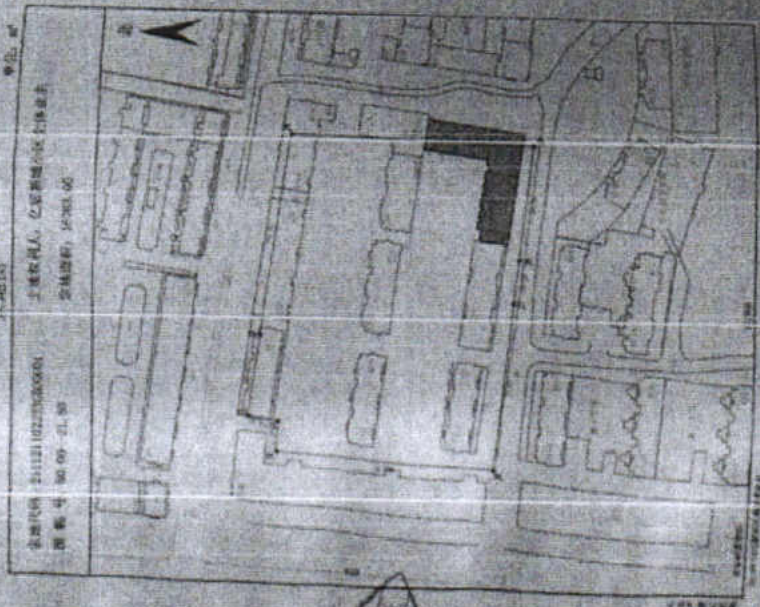
权利人	融德亿居房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	邯郸市丛台区丛台街道亿居新城小区14、2-14室
不动产单元号	241124E022E8-B00001F00110014
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	其它通用地/商业服务
面积	共有宗地面积1763.00㎡/房屋建筑面积163.07㎡
使用期限	国有建设用地使用权2006年12月22日起30年12月21日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 共有建筑面积：155.04㎡，专摊建筑面积：8.03 房屋套数：11 所在层数：第1至2层 房屋结构：钢筋混凝土结构

不动产权证号：E: (2019) 大洼区不动产权证第0002657号

000126

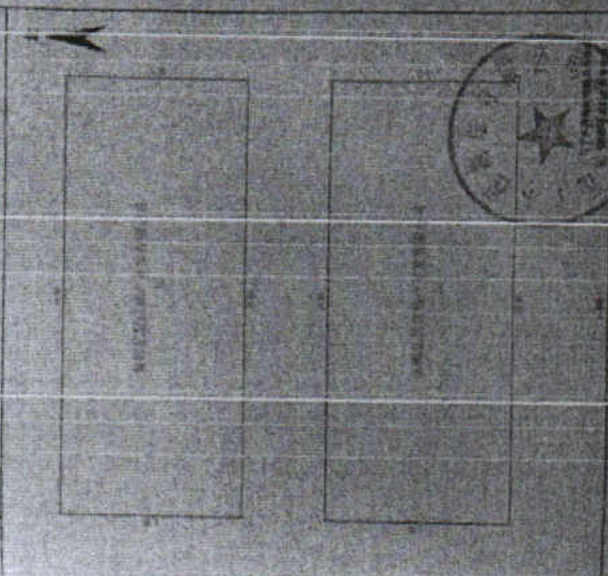
附图页

宗地图



房产分户图

宗地代码	201121102230600001	房号	114	共有建筑面积	555.56
幢号	10021	层数	11	分摊建筑面积	6.57
户号	0114	单元层数	1/11	建筑面积	562.13
坐落	北京市朝阳区亿源利小区C组团114、115号				



附 记

2019 大津区 不动产权第 0002888 号

权利人	鹿鼎亿佰房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	盘州市大洋区研室街道亿佰新城小区(D)06楼1-02室 92号
不动产单元号	2111211022303 00027400110002 0012/0
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	其他商服用地/车库/车位
面积	共有宗地面积664172.00㎡/房屋建筑面积2142.07㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2006年12月21日 至2036年12月21日止
其他	房屋结构：钢筋混凝土结构

权利人 鹿鼎亿佰

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第082420140030号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关 明 日

建设单位(个人)	营口亿居房地产开发有限公司
建设项目名称	A01-A06 (共6栋)、A10、B04、D01 D02
建设位置	营口市站前区新华路北、平安大街西
建设规模	46596.69m ² 8355.3m ² (其中含地下663.7m ²) 2673.43m ² 、4610.1m ² 、3080.3m ²
附图及附件名称	1、核准批复: 营开发改投批[2010]116号 2、总平面图 GHST4030901 3、土地使用证

遵守事项

本证须经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。

- 一、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项规定不得擅自变更。
- 三、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有义务接受查验。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 300 120100 4000 101
地 300 120100 4000 101

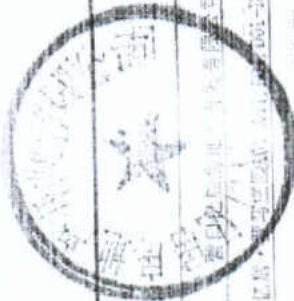
根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查

本工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关

日期 2010.04.06



建设单位	
工程名称	高以俊路绿化工程
建设地址	西港路北侧(安工桥西侧)
建设规模	90310m ²
合同价格	14000 万元
设计单位	大连理工大学城市研究院
施工单位	盘锦恒成建设工程有限公司
监理单位	辽宁恒通建设工程监理有限公司
合同开工日期	2010.3.10
合同竣工日期	2011.10.10

注意事项:

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行检查。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数，时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

000160

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 21082420100100 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关



29

LD No. 0059277

用地单位	营口亿居房地产开发有限公司
用地项目名称	亿居·罗马庄园
用地位置	森港路北、平安大街西
用地性质	商住用地
用地面积	86667.1m ²
建设规模	132393.18m ²
附图及附件名称 2、用地界限图 3、核准批复：营开发投[2016]116号 4、用地规划条件	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地的符合城乡规划建设要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行力。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

房屋销售(预)售许可证

第 1 号

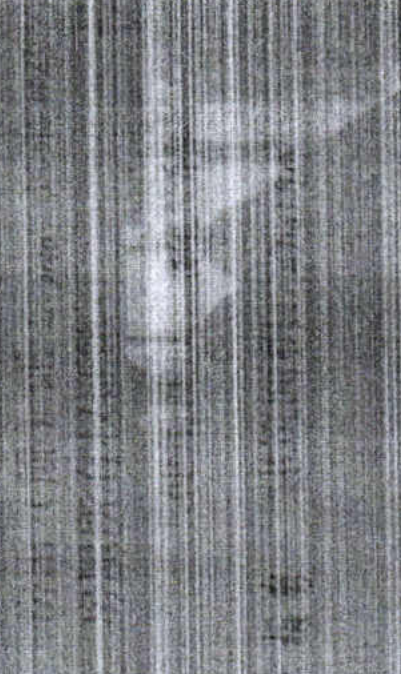
项目	罗马庄园A06#A10#		开发单位	营口亿星房地产开发有限公司
项目地址	营口开发区疏港路中段		建筑面积	15135.82
类别	建筑面积	A06#楼# A10#楼#		
住宅	15135.82m ²			
商业服务	0m ²			
车库	0m ²			
其他	0m ²			



经审查, 该项目符合商品房销售(预)售条件, 准予销售

营口经济技术开发区房产管理局

房屋出(预)售许可证



上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市房屋土地资源管理局

房屋坐落地址: 浦东新区川沙新镇川沙路1000号

房屋用途: 住宅

房屋建筑面积: 10000.00平方米

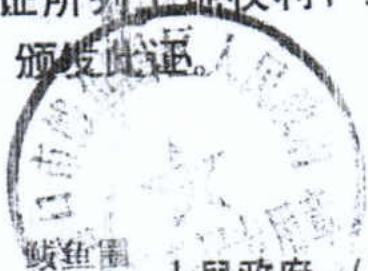
预售资金监管银行: 上海浦东发展银行股份有限公司

000162

鲛鱼圈 国用(2009)第0032号

土地使用权人	营口亿盾房地产开发有限公司		
座落	疏港路北		
地号	112	图号	25-1
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2062年12月27日
使用权面积	86,67.10 M ²	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



鲛鱼圈 人民政府 (章)
2009 年 1 月 22 日

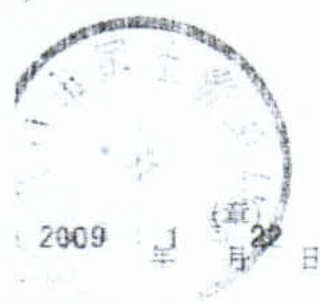
2011.1.20 - 2011.12.7 印

2010.11.24 设定土地抵押权
 抵押权人：大连银行股份有限公司
 抵押面积：86667.10m² 抵押金额：8,749,873元
 抵押期限：2010.11.24 - 2011.11.24

17 5 4 - 18 5 3

登记机关

证书监制机关



宗地图

单位: m, m²

宗地编号: 112

地籍图号: Zb-1

权利人: 孟德平林杰林上雨江蒋淑萍及张旭南等



宗地坐标表

点号	X	Y	地类
1	51822.0552	26071.1120	24.32
2	51555.1280	26154.2900	155.58
3	61000.0000	26165.2790	20.00
4	61007.5023	26205.2500	22.30
5	61829.4940	26208.9460	101.14
6	61823.9660	26309.9340	513.20
7	61317.1480	26229.2540	52.27
8	61117.3820	26160.9640	82.61
9	61326.7930	26004.9110	101.10
10	61005.3040	26115.8020	117.53
11	61530.6080	26001.0270	145.49
12	61571.0550	26203.1160	
S=90867.1平方米			30.0019#



绘图员:
审核员:

绘图日期: 2009年1月22日
审核日期:

000164

营口亿居房地产开发有限公司在建工程

序号	楼栋号	单元号	房号	面积
1	A05	1	301	117.6
2	A05	1	401	117.6
3	A05	1	402	82.06
4	A05	1	501	117.6
5	A05	1	502	82.06
6	A05	1	601	117.6
7	A05	1	602	82.06
8	A05	2	102	113.56
9	A05	2	202	113.56
10	A05	2	301	111.41
11	A05	2	302	111.41
12	A05	2	401	111.41
13	A05	2	402	111.41
14	A05	2	501	111.41
15	A05	2	502	111.41
16	A05	2	601	111.41
17	A05	2	602	111.41
18	A05	3	201	82.06
19	A05	3	202	119.74
20	A05	3	302	117.6
21	A05	3	401	82.06
22	A05	3	402	117.6
23	A05	3	501	82.06
24	A05	3	502	117.6
25	A05	3	601	82.06
26	A05	3	602	117.6
27	A06	1	101	75.2
28	A06	1	102	52.59
29	A06	1	201	75.23
30	A06	1	202	52.59
31	A06	1	203	88.34
32	A06	1	303	85.44
33	A06	1	1101	75.23
34	A06	1	1102	51.54
35	A06	1	1103	85.44
36	A06	2	101	74.95
37	A06	2	103	54.17
38	A06	2	104	74.93
39	A06	2	202	54.17
40	A06	2	203	54.17
41	A06	2	302	54.17
42	A06	2	303	54.17

营口亿居房地产开发有限公司在建工程

序号	楼栋号	单元号	房号	面积
43	A06	2	402	54.17
44	A06	2	403	54.17
45	A06	2	502	54.17
46	A06	2	503	54.17
47	A06	2	602	54.17
48	A06	2	703	54.17
49	A06	2	902	54.17
50	A06	2	1002	54.17
51	A06	2	1003	54.17
52	A06	3	101	88
53	A06	3	102	52.59
54	A06	3	103	75.2
55	A06	3	201	88.34
56	A06	3	303	75.23
57	A06	3	402	52.59
58	A06	3	403	75.23
59	A06	3	502	52.59
60	A06	3	503	75.23
61	A06	3	802	52.59
62	A06	3	803	75.23
63	A06	3	902	52.59
64	A06	3	903	75.23
65	A06	3	1003	75.23
66	A06	3	1101	85.44
67	A06	3	1102	51.54
68	A06	3	1103	75.23
合计				5481.3

92个车库不动产证号：辽（2019）大洼区不动产权0002882号，明细如下：

序号	栋号	房号		面积
1	08037002-17:-1-1	D10车库	10-1	23.53
2	08037002-17:-1-2	D10车库	10-2	23.53
3	08037002-17:-1-3	D10车库	10-3	23.53
4	08037002-17:-1-4	D10车库	10-4	26.77
5	08037002-17:-1-5	D10车库	10-5	26.77
6	08037002-17:-1-6	D10车库	10-6	23.53
7	08037002-17:-1-7	D10车库	10-7	23.53
8	08037002-17:-1-8	D10车库	10-8	23.53
9	08037002-17:-1-9	D10车库	10-9	23.53
10	08037002-17:-1-10	D10车库	10-10	23.53
11	08037002-17:-1-11	D10车库	10-11	23.53
12	08037002-17:-1-14	D10车库	10-14	24.31
13	08037002-17:-1-15	D10车库	10-15	23.34
14	08037002-17:-1-16	D10车库	10-16	23.34
15	08037002-17:-1-17	D10车库	10-17	23.34
16	08037002-17:-1-18	D10车库	10-18	23.34
17	08037002-17:-1-24	D10车库	10-24	23.34
18	08037002-17:-1-25	D10车库	10-25	23.66
19	08037001-4:-1-11	B1车库	1-11	24.08
20	08037001-4:-1-12	B1车库	1-12	23.43
21	08037001-4:-1-13	B1车库	1-13	23.43
22	08037001-4:-1-14	B1车库	1-14	23.43
23	08037001-4:-1-15	B1车库	1-15	23.43
24	08037001-4:-1-16	B1车库	1-16	23.43
25	08037001-4:-1-17	B1车库	1-17	23.43
26	08037001-4:-1-18	B1车库	1-18	23.43
27	08037001-4:-1-19	B1车库	1-19	23.43
28	08037001-4:-1-20	B1车库	1-20	23.43
29	08037001-4:-1-21	B1车库	1-21	23.43
30	08037001-4:-1-22	B1车库	1-22	23.43
31	08037001-4:-1-23	B1车库	1-23	23.43
32	08037001-4:-1-24	B1车库	1-24	24.4
33	08037001-8:-1-1	B4车库	4-1	24.24
34	08037001-8:-1-2	B4车库	4-2	29.09
35	08037001-8:-1-3	B4车库	4-3	25.73
36	08037001-8:-1-4	B4车库	4-4	23.27

92个车库不动产证号：辽（2019）大洼区不动产权0002882号，明细如下：

序号	栋号	房号		面积
37	08037001-8:-1-5	B4车库	4-5	28.85
38	08037001-8:-1-6	B4车库	4-6	27.47
39	08037001-8:-1-10	B4车库	4-10	31.35
40	08037001-8:-1-13	B4车库	4-13	31.17
41	08037001-8:-1-14	B4车库	4-14	23.27
42	08037001-8:-1-16	B4车库	4-16	27.7
43	08037001-8:-1-17	B4车库	4-17	27.15
44	08037001-8:-1-19	B4车库	4-19	25.67
45	08037001-8:-1-20	B4车库	4-20	27.7
46	08037001-8:-1-21	B4车库	4-21	27.26
47	08037001-12:-1-1	B7车库	7-1	25.88
48	08037001-12:-1-2	B7车库	7-2	24.85
49	08037001-12:-1-3	B7车库	7-3	24.85
50	08037001-12:-1-4	B7车库	7-4	24.85
51	08037001-12:-1-6	B7车库	7-6	24.85
52	08037001-12:-1-12	B7车库	7-12	24.85
53	08037001-12:-1-13	B7车库	7-13	24.34
54	08037001-12:-1-14	B7车库	7-14	23.36
55	08037001-12:-1-15	B7车库	7-15	23.36
56	08037001-12:-1-16	B7车库	7-16	23.36
57	08037001-12:-1-17	B7车库	7-17	23.36
58	08037001-12:-1-26	B7车库	7-26	24.34
59	08037001-13: -1-1	B8车库	8-1	23.58
60	08037001-13: -1-2	B8车库	8-2	27.72
61	08037001-13: -1-5	B8车库	8-5	33.2
62	08037001-13: -1-6	B8车库	8-6	34.14
63	08037001-13: -1-7	B8车库	8-7	46.94
64	08037001-13: -1-8	B8车库	8-8	38.31
65	08037001-13: -1-10	B8车库	8-10	39.44
66	08037001-13: -1-21	B8车库	8-21	23.96
67	08037001-13: -1-22	B8车库	8-22	23.32
68	08037001-13: -1-23	B8车库	8-23	23.32
69	08037001-13: -1-28	B8车库	8-28	23.32
70	08037001-13: -1-29	B8车库	8-29	23.32
71	08037001-13: -1-11	B9车库	9-11	27.94
72	08037001-13: -1-12	B9车库	9-12	22.94

92个车库不动产证号：辽（2019）大洼区不动产权0002882号，明细如下：

序号	栋号	房号		面积
73	08037001-13: -1-13	B9车库	9-13	20.08
74	08037001-13: -1-15	B9车库	9-15	22.94
75	08037001-13: -1-16	B9车库	9-16	22.94
76	08037001-13: -1-17	B9车库	9-17	22.94
77	08037001-13: -1-18	B9车库	9-18	23.9
78	08037001-13: -1-19	B9车库	9-19	34.04
79	08037001-13: -1-20	B9车库	9-20	23.58
80	08037001-13: -1-36	B9车库	9-36	23.69
81	08037001-13: -1-37	B9车库	9-37	27.42
82	08037001-13: -1-38	B9车库	9-38	27.42
83	08037001-13: -1-40	B9车库	9-40	25.93
84	08037001-13: -1-44	B9车库	9-44	28.18
85	08037001-17: -1-1	B12车库	12-1	28.35
86	08037001-17: -1-3	B12车库	12-3	24.41
87	08037001-17: -1-4	B12车库	12-4	24.41
88	08037001-17: -1-5	B12车库	12-5	24.41
89	08037001-17: -1-7	B12车库	12-7	30.94
90	08037001-17: -1-10	B12车库	12-10	24.41
91	08037001-17: -1-22	B12车库	12-22	22.92
92	08037001-17: -1-28	B12车库	12-28	22.92
车库合计				2349.07
序号	栋号	不动产证号		面积
1	08037006-1-1-13、2-13	辽（2019）大洼区不动产权第0002658号		177.21
2	08037006-1-1-14、2-14	辽（2019）大洼区不动产权第0002657号		163.07
合计				2689.35

