

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽宁天力渤海(2022)房鉴估字第004号

估价项目名称：盘锦市大洼区新立镇金芳地·俪都小区二期8#楼2单元301室建筑面积为84.72平方米的一户（套）涉执住宅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：辽宁天力渤海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2120190132）

张英辉（注册号2120160037）

估价出具日期：2022年1月5日

致估价委托人函

辽宁省盘锦市中级人民法院：

根据贵院的委托，我对位于盘锦市大洼区新立镇金芳地·俪都小区二期 8#楼 2 单元 301 室一户建筑面积为 84.72 平方米住宅房地产（包括其分摊的土地使用权及附着于建筑物之上不可移动或为满足使用功能必须配备的建筑设施、设备的价值，不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益，以下简称估价对象），于价值时点 2021 年 12 月 14 日的市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供依据。

我公司注册房地产估价师根据《房地产估价规范》、有关政策法规及我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，结合估价委托人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，选取比较法经过认真分析估算，确定估价对象在价值时点 2021 年 12 月 14 日的满足全部假设及限制条件下市场价值为：

建筑面积：84.72 平方米

评估单价：2020 元/平方米

总价值：17.11 万元

大写金额：人民币壹拾柒万壹仟壹佰元整

特别提示：报告使用人在使用本报告之前必须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年一月五日

目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	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.....	7
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业日期.....	11
附 件.....	12

附件1：司法鉴定评估委托书[(2021)辽11委字第01201号]

附件2：估价对象位置示意图

附件3：估价对象现场查勘照片

附件4：《不动产登记信息》复印件

附件5：鉴定机构（人）承诺书

附件6：房地产估价机构营业执照复印件

附件7：房地产估价机构备案证书复印件

附件8：注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

(四)我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(五)没有人对估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
齐海峰	2120190132		2022年1月5日
张英辉	2120160037		2022年1月5日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人提供的有关资料真实合法。估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2. 本次估价结果为房地合一价值，包括其按照相关规定应分摊的土地使用权价值。

3. 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，假定估价对象均能正常安全使用。

4. 估价师依据估价委托人提供的《不动产登记信息》复印件确定估价对象的房屋建筑规模，但并未进行专业测量，本次估价中假定估价对象实际建筑面积与登记数据无差异。

5. 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实检，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，估价对象在价值时点处于完好状态并满足基本使用功能，能够按规划用途在合理的使用期限内持续有效地使用为前提。

二、未定事项假设

本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产价值的影响，而且当地房地产市场行情在报告有效期内不发生大的波动。

三、背离事实假设

1. 依据委托方提供的资料，估价对象在价值时点已设定预抵，根据估价目的，本次估价中未考虑预抵押对估价对象市场价值影响。

2. 根据估价委托人提供的资料，估价对象已被人民法院依法查封，依据本次估价目的，未考虑估价对象存在的查封情况对估价结果的影响。

3. 估价师经现场调查询问，在价值时点估价对象存在租约，经主办法官确认，本次评估不考虑租赁权对估价结果的影响。

四、不相一致假设

本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本报告无依据不足假设。

六、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价结论为估价对象现时状况下，于价值时点 2021 年 12 月 14 日的房地产市场价格。报告出具日为 2022 年 1 月 5 日，有效期壹年，即自 2022 年 1 月 5 日起至 2023 年 1 月 4 日止。

2. 本次估价范围、建筑面积、权利状况等基础数据均由估价委托人提供或指定，如果发生变化，本估价报告随之失效。

3. 本报告未考虑估价对象的应缴未缴税费、物业费、采暖费、水电气费、维修基金等费用的负担。

4. 本报告未考虑未来处置风险、诉讼风险及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的负担。

5. 本报告所提供的分析和数据仅作为价格参考意见而不能视为任何价格保证，亦不能作为确定估价对象权属的依据。

6. 本估价报告仅作为本估价目的使用，它用无效。

7. 本估价报告未经本评估公司书面同意，不得提供给其它机构或第三方，否则后果自负。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：辽宁省盘锦市中级人民法院

联系人：曲建佰

联系电话：19904275533

二、房地产估价机构

估价机构名称：辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：姚杰

机构地址：锦州市古塔区惠安小区 2-42 号

联系电话：0416-2118209

统一社会信用代码：91210700692673619N

资质等级：一级

证书编号：第 071100005 号

有效期限：2020 年 5 月 8 日至 2023 年 5 月 7 日止

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供依据。

四、估价对象

(一)估价对象范围

估价对象为盘锦市大洼区新立镇金芳地·俪都小区二期 8#楼 2 单元 301 室的一户（套）住宅房地产（包括其分摊的土地使用权及附着于建筑物之上不可移动或为满足使用功能必须配备的建筑设施、设备的价值，不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益）。

(二)估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况

(1)基本情况：估价对象位于盘锦市大洼区新立镇金芳地·俪都小区二期8#楼2单元301室，现作为住宅房地产使用。估价对象所在楼体总层数为6层，南北朝向，估价对象所在单元为一梯二户，估价对象所在层数为第3层，建筑面积为84.72平方米。

(2)建筑结构：估价对象为钢混结构，建筑物整体外观维护状况较好。

(3)装饰装修：估价对象所在楼体外墙刷漆；入户防盗门，塑钢窗；室内墙面刷大白，客厅及厨房地面铺地面砖，卧室地面铺地板，室内安装复合木门；厨房墙面贴墙砖，吊顶；卫生间墙面贴墙砖，地面铺地砖，吊顶。

(4)设施设备：室内通电、通讯、通上水、通下水、供热、供燃气。

2. 估价对象所在宗地土地实物状况

估价委托人未提供土地权利证明文件。经现场勘察，估价对象所在宗地情况如下：

(1)土地面积：不详。

(2)土地形状：较规则。

(3)地势：平坦，自然排水状况较好。

(4)土壤：土壤未受过污染。

(5)地基(地质)：该地块地基有足够的承载力，可满足规划范围内的房地产建设，无不良地质现象。

(6)土地开发程度：估价对象所占宗地红线外达到“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、供热、通燃气)，宗地红线内为“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、供热、通燃气)，宗地内场地平整。

(三)估价对象权益状况

1. 建筑物权益状况

(1)房屋所有权：根据估价委托人提供的《不动产登记信息》复印件，估

价对象位于盘锦市大洼区新立镇金芳地·俪都小区二期 8#楼 2 单元 301 室，用途为住宅，不动产权证号（证明）YH1408180029，房屋权利人为彭菊英、李兴林。

(2)出租或占用情况：估价师经现场调查询问，在价值时点估价对象存在租约，估价委托人未提供《租赁合同》，经与法官沟通确认，本次评估不考虑租赁权利对估价结果的影响。

(3)其他权利设立情况：根据估价委托人提供的资料和估价师现场调查了解，估价对象在价值时点存在预抵，且已被人民法院依法查封。

2. 估价对象所在宗地土地权益状况

(1)土地所有权：估价对象所在宗地土地为国有建设用地，其所有权归国家所有。

(2)土地使用权：估价委托人未提供土地权利证明文件，土地使用权人应与房屋权利人一致。

(3)土地利用现状：现作为住宅用地使用；

(4)出租或占用情况：估价师经现场调查询问，在价值时点估价对象存在租约，估价委托人未提供《租赁合同》，经与法官沟通确认，本次评估不考虑租赁权利对估价结果的影响。

(5)其他权利设立情况：依据估价人员现场勘察了解，估价对象在价值时点有预抵设定，无其他他项权利登记。

五、价值时点

根据估价目的，经向估价委托人确认，价值时点确定为注册房地产估价师完成对估价对象实地查勘之日，即 2021 年 12 月 14 日。

六、价值类型

本报告评估值为估价对象在本评估目的下于价值时点 2021 年 12 月 14 日的房地产市场价格。

市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

七、估价原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则。技术性原则如下：

1. 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行估价。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

2. 最高最佳利用原则

指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的利用。但最高最佳利用是在法律允许范围内的最高最佳利用，而不是无条件下的最高最佳利用。包括用途、规模、集约度、档次上的最佳。

3. 替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此房地产评估中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供需范围内的类似房地产，并结合估价对象的自身具体情况，进而客观合理地测算出估价对象房地产的价格。

4. 价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一房地产往往具有不同的价格水平。本报告对委托估价房地产的市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为前提。

八、估价依据

(一) 主要法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(国家主席令第 72 号);
2. 《中华人民共和国土地管理法》(国家主席令第 28 号);
3. 《中华人民共和国资产评估法》(国家主席令第 46 号);
4. 《中华人民共和国民法典》(国家主席令第 45 号);
5. 《司法鉴定程序通则》(司法部令第 132 号);
6. 《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];
7. 《人民法院委托评估工作规范》[法办(2018) 273 号]。

(二) 技术规程

1. 房地产估价规范(GB/T50291-2015);
2. 房地产估价基本术语标准(GB/T508729-2013);
3. 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学[2021]37 号)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 司法鉴定评估委托书[(2021)辽 11 委字第 01201 号];
2. 《不动产登记信息》复印件。

(四) 房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

1. 估价对象位置示意图;
2. 估价对象现场查勘照片;
3. 现行房地产市场价格及信息;
4. 注册房地产估价师实地查勘取得的有关资料及本公司积累的相关资料。

九、估价方法

(一)估价方法的选择

常用的估价方法包括比较法、收益法、成本法和假设开发法，上述估价方法在本报告评估中的适用性分析如下：

1. 比较法

本报告估价对象为住宅房地产，在估价对象同一供求圈内近期交易的类似房地产买卖实例较多，较易搜集，故适宜采用比较法进行估价。

2. 收益法

运用收益法对房地产进行估价需要具备的条件是房地产的未来收益和风险都能够较准确的量化。本报告估价对象虽为住宅房地产，估价对象周边与可以真实反映当地房地产市场状况的租赁案例较少，故不适宜采用收益法进行估价。

3. 成本法

成本法一般适用于无收益（不能使用收益法），房地产市场发育不成熟，成交实例不多（不能使用比较法），无法用收益法、比较法等方法进行评估的情形。本报告估价对象为住宅房地产，其价值与成本的关联性较小，房地产的开发成本难以直接的反映房地产的市场价值，故不适宜采用成本法评估。

4. 假设开发法

假设开发法一般适用于对具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产。估价对象为已建成房地产，保持现状利用为最高最佳利用方式，无需考虑估价对象改造装修，因此不宜采用假设开发法进行估价。

综合以上分析，本报告采用比较法对估价对象市场价值进行评估。

(二)估价方法的定义

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过认真估算，并结合估价经验与影响房地产价值因素的分析，确定估价对象在价值时点 2021 年 12 月 14 日的市场价值为：

建筑面积：84.72 平方米

评估单价：2020 元/平方米

总价值：17.11 万元

大写金额：人民币壹拾柒万壹仟壹佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
齐海峰	2120190132		2022 年 1 月 5 日
张英辉	2120160037		2022 年 1 月 5 日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师实地查勘估价对象的日期为 2021 年 12 月 14 日。

十三、估价作业日期

自 2021 年 12 月 1 日起至 2022 年 1 月 5 日止。

附件

1. 司法鉴定评估委托书 [(2021)辽11委字第01201号]
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象现场查勘照片
4. 《不动产登记信息》复印件
5. 鉴定机构（人）承诺书
6. 房地产估价机构营业执照复印件
7. 房地产估价机构备案证书复印件
8. 注册房地产估价师估价资格证书复印件

司法鉴定评估委托书 [(2021)辽11委字第01201号]

司法鉴定评估委托书

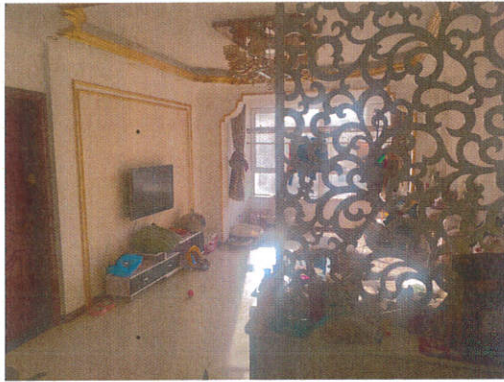
(2021)辽11委字第01201号

受委托单位	辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司				
委托时间	2021年12月1日	类别	评估	标的	
鉴定申请人及代理人	中国银行股份有限公司 盘锦渤海支行		联系电话	13998708825	
对方当事人及代理人	李兴林, 彭菊英		联系电话		
预交委托费用当事人	中国银行股份有限公司盘锦渤海支行				
电子版材料	委托鉴定评估移送表(1)(1)李兴林				
委托要求	对被执行人李兴林、彭菊英的坐落于盘锦市大洼区新立镇金芳地-佃都小区二期8号楼2单元301的房屋进行评估				
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	曲建佰	联系电话	19904275533	
	原案承办人	卫强	联系电话	13614274033	
					

估价对象位置示意图



估价对象现场查勘照片



不动产登记信息

受理号	BL202110270010	权利人	彭菊英、李兴林
证件号码	512922197310141599	义务人	
不动产权证号(证明)	YH1408180029	不动产单元号	211121103200GB00046F00080017
权属来源		坐落	盘锦市大洼区新立镇金芳地·佃都小区二期8#楼2单元301室
用途	住宅	面积(平方米)	84.72
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	已预告	是否异议	无异议
是否预抵	已预抵	办理状态	(现房)
登记类型	预购商品房预告登记	总层数	6
所在层数	3	竣工时间	
权利性质	出让		

查询日期: 2021年12月16日15时10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。

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；

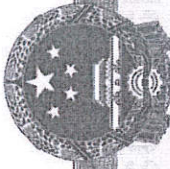
本机构（本人）已知悉违反上述承诺应当承担的民事、刑事责任和行政处罚以及行业部门、人民法院给予的相应处理。

承诺机构（人）：（签名）

张其峰 齐延峰

2022年1月5日

《房地产估价机构营业执照》复印件



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91210700692673619N

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。



(副本号: 1-1)

名称 辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 姚杰

注册资本 人民币伍佰万元整

成立日期 2009年08月26日

营业期限 自2009年08月26日至2029年08月26日

经营范围 在全国范围内从事土地评估业务; 土地登记代理、房产登记代理; 房产价格评估、咨询、服务; 土地规划业务; 土地复垦方案编制生产建设类; 土地整理复垦开发规划设计; 房屋中介。从事各类单项资产评估、咨询业务, 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、咨询服务; 信用评估、咨询服务。(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)。

住所 辽宁省锦州市古塔区惠安小区2-42号



登记机关

2021年01月21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: 辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司
法定代表人: 赫杰
(执行事务合伙人)

住所: 锦州市古塔区良安里 66-43 号

统一社会信用代码: 91210700692673619N

备案等级: 一级

证书编号: 第 071100005 号

有效期限: 2020 年 5 月 8 日至 2023 年 5 月 7 日止



发证机关(公章)

《注册房地产估价师估价资格证书》复印件

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.



发证机关
No. 00184817

姓名 / Full name
齐海峰

性别 / Sex
男



身份证件号码 / ID No.
210724198701110611


注册号 / Registration No.
2120190132

执业机构 / Employer
辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-9-24

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.



发证机关
No. 00179417

姓名 / Full name
张英辉

性别 / Sex
女



身份证件号码 / ID No.
21070219691212002X

注册号 / Registration No.
2120160037

执业机构 / Employer
辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature