

# 涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：荣泰评房估字〔2022〕第7-036号

估价项目名称：盘锦市兴隆台区恒泰尚城的涉执房地产市场价格  
评估

估价委托人：盘锦市兴隆台区人民法院

房地产估价机构：盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：刘宏超（注册号：2120170040）

陈钰（注册号：2120050006）

估价报告出具日期：二〇二二年十月九日

## 致估价委托人函

### 盘锦市兴隆台区人民法院：

我公司受贵院的委托，秉承独立客观公正原则，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，认真进行了位于盘锦市兴隆台区恒泰尚城涉执房地产的实地查勘与深入市场调查，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下。

#### 一、 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 二、 估价对象

财产范围	房屋所有权及室内装修、配套设施和分摊的国有土地使用权
坐落及名称	盘锦市兴隆台区恒泰尚城
规模	房屋总建筑面积为 816.07 平方米
用途	用途分别为住宅、商业

#### 三、 价值时点

二〇二二年九月二十三日

#### 四、 价值类型

市场价格

#### 五、 估价方法

比较法、成本法、收益法

#### 六、 估价结果

序号	估价对象	不动产单元号	规划用途	结构	所在层数/ 总层数	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价(元)
1	1#1801号	211103006002GB 00067F00010493	住宅	钢混	18/30	47.19	3515	165,873.00
2	1#1802号	211103006002GB 00067F00010486	住宅	钢混	18/30	45	3515	158,175.00

3	1#1803号	211103006002GB 00067F00010491	住宅	钢混	18/30	45	3515	158,175.00
4	1#1804号	211103006002GB 00067F00010492	住宅	钢混	18/30	45	3515	158,175.00
5	1#1805号	211103006002GB 00067F00010480	住宅	钢混	18/30	45	3515	158,175.00
6	1#1806号	211103006002GB 00067F00010484	住宅	钢混	18/30	45	3515	158,175.00
7	1#1807号	211103006002GB 00067F00010482	住宅	钢混	18/30	45	3515	158,175.00
8	1#1808号	211103006002GB 00067F00010485	住宅	钢混	18/30	45	3515	158,175.00
9	1#1809号	211103006002GB 00067F00010483	住宅	钢混	18/30	45	3515	158,175.00
10	1#1810号	211103006002GB 00067F00010488	住宅	钢混	18/30	47.19	3515	165,873.00
11	1#1811号	211103006002GB 00067F00010489	住宅	钢混	18/30	45.89	3463	158,917.00
12	1#1812号	211103006002GB 00067F00010494	住宅	钢混	18/30	45	3463	155,835.00
13	1#1813号	211103006002GB 00067F00010490	住宅	钢混	18/30	45	3463	155,835.00
14	1#1814号	211103006002GB 00067F00010496	住宅	钢混	18/30	45	3463	155,835.00
15	1#1816号	211103006002GB 00067F00010487	住宅	钢混	18/30	45	3463	155,835.00
16	1#1817号	211103006002GB 00067F00010481	住宅	钢混	18/30	45	3463	155,835.00
17	3号102	/	商业	钢混	1-2/24	169.2	9037	1,529,060.00
合 计						894.47	/	4,064,298.00

大 写：肆佰零陆万肆仟贰佰玖拾捌元整

币 种：人民币

### 七、特别提示

1、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日在评估报告使用有效期内，估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况可能不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

4、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告自出具之日壹年内有效，报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，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。

机构负责人（签章）：



盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司

二〇二二年十月九日

## 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附    件.....	11
一、《盘锦市兴隆台区人民法院委托书》[(2022)辽1103执1313号]	

复印件

二、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》、《商品房买卖合同（预售）》复印件

三、估价对象位置图

四、估价对象内、外部照片和周围环境照片

五、注册房地产估价师资格证书复印件

六、估价机构《营业执照》复印件

七、房地产估价机构备案证书复印件

## 估价师声明

1 注册房地产估价师在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。

2 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3 注册房地产估价师与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4 注册房地产估价师按照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的假设条件

#### (一) 一般假设

1、注册房地产估价师对《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》、《商品房买卖合同(预售)》复印件上记载的面积、用途等进行了审慎检查,在无合理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定其合法、真实、准确、完整。

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格的重大因素给予了关注,在无合理怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构鉴定、检测的情况下,假定估价对象能正常安全使用。

3、本估价结果是估价对象于价值时点具有合法产权且在完整权利状态下的市场价格,假设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)自愿销售的卖方及自愿购买的买方;(2)交易双方无任何利害关系,交易的目的是追求各自利益的最大化;(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情;(4)交易双方有较充裕的时间进行交易;(5)不存在特殊买者的附加出价。

4、市场供应关系、市场结构保持稳定,未发生重大变化或实质性改变。

5、人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日状况相同。

6、人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式,本次评估按照法律法规规定,假定转让人和买受人各自负担交易税费。

7、人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用(包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金),根据本次评估目的,本次评估不考虑欠缴税金及相关费用对评估结果的影响。

8、人民法院未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况,根据本次评估目的,本次评估不考虑租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响。



9、人民法院未明确是否将评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，根据本次评估目的，本次评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

涉执房地产处置司法评估不应考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，本次评估假设估价对象为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

无。

## 二、本报告使用的限制条件

1、本报告仅为委托方执行申请人王亚楠申请执行盘锦恒泰房地产开发有限公司一案提供参考依据而评估房地产市场价格，不得用于其他用途。

2、本估价报告未经估价机构和估价委托人书面同意，不得向估价委托方和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3、本估价报告自出具之日起壹年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价格产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过壹年，需重新进行估价。

4、本报告必须经过估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

5、本报告由盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司负责解释。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：盘锦市兴隆台区人民法院

联系人：杨思远

联系电话：13842705321

### 二、房地产估价机构

估价机构：盘锦荣泰房地产土地评估有限责任公司

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

机构负责人：王军

备案等级：贰级

证书编号：第 000010304 号

联系电话：（0427）2836225

### 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。

### 四、估价对象

#### 1 估价对象基本状况

由《盘锦市兴隆台区人民法院委托书》及《房地产权登记信息（独栋、层、套、间房屋）》、《商品房买卖合同（预售）》得知，估价对象分别坐落于盘锦市兴隆台区恒泰尚城 1#楼财富大厦和三期高层回迁楼 3 号 102 号房屋，房屋总建筑面积为 816.07 平方米，详见下表：

房屋建筑物明细表

序号	估价对象	不动产权证书号/合同编号	房屋所有权人/买受人	结构	所在层数/总层数	共有情况	房屋性质	建筑面积(平方米)	用途
1	1#1801号	辽(2021)盘锦市不动产权第2009852号	盘锦恒泰房地产开发有限公司	钢混	18/30	单独所有	市场化商品房	47.19	住宅
2	1#1802号	辽(2021)盘锦市不动产权第2009852号	盘锦恒泰房地产开发有限公司	钢混	18/30	单独所有	市场化商品房	45	住宅
3	1#1803号	辽(2021)盘锦市不动产权第2009852号	盘锦恒泰房地产开发有限公司	钢混	18/30	单独所有	市场化商品房	45	住宅

4	1#1804号	辽(2021)盘锦市不动产权第2009852号	盘锦恒泰房地产开发有限公司	钢混	18/30	单独所有	市场化商品房	45	住宅
5	1#1805号	辽(2021)盘锦市不动产权第2009852号	盘锦恒泰房地产开发有限公司	钢混	18/30	单独所有	市场化商品房	45	住宅
6	1#1806号	辽(2021)盘锦市不动产权第2009852号	盘锦恒泰房地产开发有限公司	钢混	18/30	单独所有	市场化商品房	45	住宅
7	1#1807号	辽(2021)盘锦市不动产权第2009852号	盘锦恒泰房地产开发有限公司	钢混	18/30	单独所有	市场化商品房	45	住宅
8	1#1808号	辽(2021)盘锦市不动产权第2009852号	盘锦恒泰房地产开发有限公司	钢混	18/30	单独所有	市场化商品房	45	住宅
9	1#1809号	辽(2021)盘锦市不动产权第2009852号	盘锦恒泰房地产开发有限公司	钢混	18/30	单独所有	市场化商品房	45	住宅
10	1#1810号	辽(2021)盘锦市不动产权第2009852号	盘锦恒泰房地产开发有限公司	钢混	18/30	单独所有	市场化商品房	47.19	住宅
11	1#1811号	辽(2021)盘锦市不动产权第2009852号	盘锦恒泰房地产开发有限公司	钢混	18/30	单独所有	市场化商品房	45.89	住宅
12	1#1812号	辽(2021)盘锦市不动产权第2009852号	盘锦恒泰房地产开发有限公司	钢混	18/30	单独所有	市场化商品房	45	住宅
13	1#1813号	辽(2021)盘锦市不动产权第2009852号	盘锦恒泰房地产开发有限公司	钢混	18/30	单独所有	市场化商品房	45	住宅
14	1#1814号	辽(2021)盘锦市不动产权第2009852号	盘锦恒泰房地产开发有限公司	钢混	18/30	单独所有	市场化商品房	45	住宅
15	1#1816号	辽(2021)盘锦市不动产权第2009852号	盘锦恒泰房地产开发有限公司	钢混	18/30	单独所有	市场化商品房	45	住宅
16	1#1817号	辽(2021)盘锦市不动产权第2009852号	盘锦恒泰房地产开发有限公司	钢混	18/30	单独所有	市场化商品房	45	住宅
17	3号102	20190800418	王亚楠	钢混	1-2/24	/	/	169.2	商业

本次评估包括房屋所有权及室内装修、配套设施和分摊的国有土地使用权，但不包括估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## 2 土地基本状况

估价对象所在宗地地势平坦,由《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》、《商品房买卖合同(预售)》得知,估价对象1-16所在土地使用

权人为盘锦恒泰房地产开发有限公司，土地使用期限为2012年9月1日起2082年8月31日止；估价对象17所在土地国有土地使用证为盘兴国用（2014）第300061号，土地使用权面积为17275.9平方米，用途为城镇住宅用地，取得方式为出让，土地使用权终止日期为2052年8月31日。于价值时点，估价对象所在区域内、外部基础设施配备齐全，已达到宗地外“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：钢混结构

空间布置及设施设备：估价对象1-16均为一室一厅小面积公寓，1801-1810朝南，1811-1817朝北。电梯、电、暖、消防等设施设备齐全（供水除外）；估价对象17为所在层数为1-2层朝东开门的临街商铺，水、电、暖、消防等设施设备齐全。

装饰装修及使用情况：于价值时点，估价对象1-16室内为毛坯状态，断桥铝窗，防盗门，室外外立面做保温层，粉刷防水涂料；估价对象17室内为毛坯状态，断桥铝窗，合金对开门，室外外立面做保温层，粉刷防水涂料。于价值时点，估价对象均处于闲置状态，房屋整体状态保持良好。

公共配套设施：估价对象区域内有盘锦市高中、辽河湿地公园、瀚新嘉年华国际家居生活广场、中国邮政储蓄银行等，各项基础设施及公共配套服务设施完善。泰山路、工业街等主次干道纵横交错，有5路、7路、10路等多条市内公交线路在此通过，满足了居民出行需要，交通较便捷。

## 五、价值时点

涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为估价对象实地查勘完成之日，即二〇二二年九月二十三日。

## 六、价值类型

本报告所确定的价格为估价对象房地产在价值时点完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。

市场价格是指估价对象在市场上的平均交易价格。

## 七、估价原则

在估价过程中，遵循的主要原则有：

1 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：要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3 最高最佳利用原则：要求估价结果是估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

4 替代原则：要求估价结果是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 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。

## 八、估价依据

1 有关法律、法规和政策

1.1 《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46号）

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）

1.3 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）

1.4 《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45号）

1.5 《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）

1.6 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）

1.7 《关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》（法释〔2020〕202号）

## 2 估价标准

2.1 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）

2.2 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）

2.3 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500—2013）

2.4 《辽宁省房屋建筑与装饰工程定额》（2017）

2.5 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字〔1984〕第678号）

2.6 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）

## 3 估价委托人提供的资料

3.1 《盘锦市兴隆台区人民法院委托书》〔（2022）辽1103执1313号〕

3.2 《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》、《商品房买卖合同（预售）》复印件

3.3 委托人提供的其他相关资料

## 4 估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的资料

4.1 估价对象周边现状照片及位置图

4.2 注册房地产估价师实地查勘和市场调查搜集的资料

4.3 本公司掌握和搜集的同类房地产信息资料

## 九、估价方法

通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照《房地产估价规范》和估价对象的坐落位置、使用性质等实际情况，结合估价目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当前房地产市场发育程度，本次估价采用比较法、成本法、收益法。

比较法是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观

合理价格或价值的方法。

成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法的本质是以房地产的开发建设成本为导向求取估价对象的价格或价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益能力为导向求取估价对象的价格或价值。

### 十、 估价结果

本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，对影响房地产市场价格因素进行了分析，经过测算，结合估价经验，确定估价对象在价值时点 2022 年 9 月 23 日的市场价格如下：

房地产估价结果一览表

序号	估价对象	不动产单元号	规划用途	结构	所在层数/总层数	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (元)
1	1#1801 号	211103006002GB00067F00010493	住宅	钢混	18/30	47.19	3515	165,873.00
2	1#1802 号	211103006002GB00067F00010486	住宅	钢混	18/30	45	3515	158,175.00
3	1#1803 号	211103006002GB00067F00010491	住宅	钢混	18/30	45	3515	158,175.00
4	1#1804 号	211103006002GB00067F00010492	住宅	钢混	18/30	45	3515	158,175.00
5	1#1805 号	211103006002GB00067F00010480	住宅	钢混	18/30	45	3515	158,175.00
6	1#1806 号	211103006002GB00067F00010484	住宅	钢混	18/30	45	3515	158,175.00
7	1#1807 号	211103006002GB00067F00010482	住宅	钢混	18/30	45	3515	158,175.00
8	1#1808 号	211103006002GB00067F00010485	住宅	钢混	18/30	45	3515	158,175.00
9	1#1809 号	211103006002GB00067F00010483	住宅	钢混	18/30	45	3515	158,175.00

10	1#1810号	211103006002GB 00067F00010488	住宅	钢混	18/30	47.19	3515	165,873.00
11	1#1811号	211103006002GB 00067F00010489	住宅	钢混	18/30	45.89	3463	158,917.00
12	1#1812号	211103006002GB 00067F00010494	住宅	钢混	18/30	45	3463	155,835.00
13	1#1813号	211103006002GB 00067F00010490	住宅	钢混	18/30	45	3463	155,835.00
14	1#1814号	211103006002GB 00067F00010496	住宅	钢混	18/30	45	3463	155,835.00
15	1#1816号	211103006002GB 00067F00010487	住宅	钢混	18/30	45	3463	155,835.00
16	1#1817号	211103006002GB 00067F00010481	住宅	钢混	18/30	45	3463	155,835.00
17	3号102	/	商业	钢混	1-2/24	169.2	9037	1,529,060.00
合 计						894.47	/	4,064,298.00

大 写：肆佰零陆万肆仟贰佰玖拾捌元整

币 种：人民币

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘宏超	2120170040		
陈 钰	2120050006		

十二、实地查勘期

二〇二二年九月二十三日至二〇二二年九月二十三日

十三、估价作业期

二〇二二年九月二十三日至二〇二二年十月九日



## 附 件

- 一、《盘锦市兴隆台区人民法院委托书》[(2022)辽1103执1313号]  
复印件
- 二、《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》、《商品房买卖合同(预售)》复印件
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象内、外部照片和周围环境照片
- 五、注册房地产估价师资格证书复印件
- 六、估价机构《营业执照》复印件
- 七、房地产估价机构备案证书复印件