

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
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

盖州市人民法院拟确定辽宁辰州汇通村镇银行股份有限公司与营口明哲重工有限公司等借款合同纠纷一案

拟拍卖 39 套房产处置参考价资产评估报告

营天正评报字（2022）第 004 号

（共 1 册，第 1 册）

营口天正房地产土地资产评估有限公司

2022 年 10 月 31 日

目录

一、 声明.....	3
二、 摘要.....	4
三、 正文.....	5
1、 委托人和委托人以外的报告使用人.....	5
2、 评估目的.....	5
3、 评估对象和评估范围.....	5-6
4、 价值类型.....	7
5、 评估基准日.....	7
6、 评估依据.....	7
7、 评估方法.....	7
8、 评估程序实施过程和情况.....	8
9、 评估假设.....	8
10、 评估结论.....	9
11、 特别事项说明.....	10
12、 评估报告使用限制说明.....	10
13、 评估报告日.....	11
14、 资产专业人员签名、资产评估机构印章.....	11
附件.....	12
一、 (2022) 辽 0881 执恢 160 号盖州市人民法院委托书.....	12
二、 评估表.....	13-15
三、 土地使用权证书复印件、施工许可证复印件、规划许可证复印、件商品房销（预）售许可证.....	16-26
四、 照片复印件.....	27-30
五、 评估机构及签字资产评估师资质、资格证明文件	31-34

声明

- 1、本资产评估报告依据中国资产评估准则编制。
- 2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。
- 3、本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本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其评估对象可实现价格的保证。
- 5、资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见。
- 6、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- 7、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。
- 8、依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。
- 9、执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估报告不对资产评估对象的法律权属提供保证。
- 10、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。

盖州市人民法院拟确定辽宁辰州汇通村镇银行股份有限公司与营 口明哲重工有限公司等借款合同纠纷一案拟拍卖 39 套房产处置参

考价资产评估报告摘要

营天正评报字（2022）第 004 号

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

营口天正房地产土地资产评估有限公司接受盖州市人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对盖州市人民法院委托评估的辽宁辰州汇通村镇银行股份有限公司与营口明哲重工有限公司等借款合同纠纷一案拟拍卖 39 套房产进行评估。评估结果报告如下：

一、评估目的：盖州市人民法院委托评估的资产在评估基准日 2022 年 10 月 19 日的市场价值，为盖州市人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、评估对象与评估范围：

评估对象、评估范围：盖州市人民法院委托评估的熊岳镇虹溪谷花园一期 39 套房产。

三、价值类型：本次评评估值类型为市场价值。

四、评估基准日：2022 年 10 月 19 日

五、评估方法：市场法

六、评估结果：盖州市人民法院委托评估的 39 套房产于评估基准日的评估值为人民币：14,059,719 元（人民币大写金额：壹仟肆佰零伍万玖仟柒佰壹拾玖元整）。评估结论的使用有效期限自评估基准日 2022 年 10 月 19 日起一年内有效。

七、评估报告日：

2022 年 10 月 31 日

资产评估师：

资产评估师：

营口天正房地产土地资产评估有限公司 地址：营口北海新区管委会办公楼 1 楼 1019 室

盖州市人民法院拟确定辽宁辰州汇通村镇银行股份有限公司与营 口明哲重工有限公司等借款合同纠纷一案拟拍卖 39 套房产处置参

考价资产评估报告

营天正评报字（2022）第 004 号

营口天正房地产土地资产评估有限公司接受盖州市人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对盖州市人民法院委托评估的辽宁辰州汇通村镇银行股份有限公司与营口明哲重工有限公司等借款合同纠纷一案拟拍卖 39 套房产价值进行了评估工作。本机构评估人员按照必要的评估程序，对委托评估的资产进行了实地勘查、询证，对委估资产在评估基准日 2022 年 10 月 19 日市场价值作出了客观反映。现将资产评估结果报告如下：

一、委托人和委托人以外的其他评估报告使用人

委托人：盖州市人民法院

委托人以外的其他报告使用人：除委托人以外无其他评估报告使用人。

二、评估目的

盖州市人民法院委托评估的资产在评估基准日 2022 年 10 月 19 日的市场价值，为盖州市人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

评估对象、评估范围：辽宁辰州汇通村镇银行股份有限公司与营口明哲重工有限公司等借款合同纠纷一案拟拍卖 39 套房产，评估的具体范围以委托人提供的《盖州市人民法院委托书》为基础，纳入本次评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。本次评估范围包括房屋所有权及其房屋分摊的国有土地使用权及附属配套设施，但不包含评估对象室内动产及依附于评估对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

（一）、评估对象实物及权利状况：

评估对象权利人为盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司，座落于盖州市双台镇思拉堡村，外墙真石漆/喷砂罩面，断桥铝窗，防盗门，单元白钢门，均为毛坯房，无装饰装修，配套设施齐全。具体情况详见评估明细表。

（二）、区位状况描述与分析

1、位置状况描述

评估对象位于盖州市双台镇思拉堡村。

2、道路及交通状况描述

评估对象所在园区四至：东临虹溪谷花园回迁楼，西临虹溪谷欢乐大世界，南临小路，北临空地；附近有公交线路经过，有出租车等交通工具连接市内和附近地区，内外交通便捷度高。

3、环境状况描述

评估对象区域空气污染和噪音污染处于中等水平。

4、外部配套设施状况描述

区域内外基础配套设施较完善。

四、价值类型

本次评评估值类型为市场价值。

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。

本次资产评估业务，评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

1、本项目资产评估基准日为 2022 年 10 月 19 日。

2、资产评估基准日为委托人确定的，主要考虑与评估目的的实现日接近。

3、本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准，所评估资产反映的是基准日的市场价值。

六、评估依据

本次资产评估工作所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律、法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（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》（中华人民共和国财政部令第 86 号）

- 3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）
- 5、最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定（2007年9月1日）
- 6、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）（2018年12月10日）
- 7、《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）（2018年9月1日起施行）
- 8、有关法律、法规资料

（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、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35号）
- 8、《资产评估准则术语2020》（中评协【2020】31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）产权依据

土地使用权证书复印件、施工许可证复印件、规划许可证复印件、商品房销（预）售许可证复印件。

（四）取价依据

- 1、市场调查及其基准日时的市场价格资料；
- 2、评估人员现场实地勘测资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、

资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

市场法:是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

成本法:是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产也已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

收益法:是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。

(二) 评估方法选择

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，

本次评估对象规划用途为商住，周围区域存在较多的类似房地产，能够找到买卖交易实例，适合采用市场法评估。

八、评估程序实施过程和情况

评估时间从2022年10月19日至2022年10月29日。分别为接受委托、资产清查、现场勘查、收集资料、评定估算、汇总、撰写评估报告、出具评估报告等步骤。

(一)、接受委托

- 1、接受法院委托；
- 2、明确评估业务基本事项；

(二)、资产清查

- 1、对委托人提供的待估资产进行清理核对。

(三)、评定估算

- 1、根据资产清查评估明细表进行勘测，了解资产的使用、管理状况；
- 2、查阅委估资产的产权证明文件，收集相关资料、信息；
- 3、针对委估资产的特点，采用与实际需要相匹配的评估方法及计算公式，评估其价值。

(四)、评估汇总

- 1、根据各项资产的初步评估结果，进行汇总分析，在确认没有重评和漏评的情况下，撰写评估说明；
- 2、汇集资产评估工作底稿，汇总编写资产评估报告；

3、进行内部审核、验证、复核评估结果。

(五)、出具报告

(六)、工作底稿归档。

九、评估假设

(一)前提假设

1、交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设，即本评估报告所表现的市场信息是建立在公开市场上为假设前提及条件。

3、在用续用假设，即处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，按照其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

(二)基本假设

1、国家现行的相关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济状况和社会环境无重大变化。

2、与评估对象相关的税收及政策不会发生重大变化。

3、国家金融政策不发生变化。

(三)具体假设

1、委托人提供的资料具有真实、合法、完整性。

2、我们无法对评估对象做建筑基础和结构上的检测，本次评估假设其基础、结构无重大质量问题。

3、未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，本次评估为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

4、经现场询问，委托人未明确评估对象欠缴税金及相关费用，未明确评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，同时评估结果不予考虑财产处置费用，因此本次估价以估价对象不存在欠缴税金及相关费用，不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，不考虑财产处置费用为假设前提。

5、未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

如果评估的前提假设、基本假设及具体假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

十、评估结论

盖州市人民法院委托评估的资产于评估基准日的评估值为人民币：14,059,719 元(人民币大写金额：壹仟肆佰零伍万玖仟柒佰壹拾玖元整)。评估结论的使用有效期限自评估基准日 2022 年 10 月 19 日起一年内有效。

十一、特别事项说明

(一) 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估专业人员的责任；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相关当事人的责任。

(二) 资产评估专业人员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。

(三) 资产评估专业人员进行了现场调查。本次评估对象由委托人及相关人员现场指认，若与实际不符，应重新评估。

(四) 本次评估结论是依据本次评估目的，根据相应原则及前提假设条件确定的评估基准日委估资产市场价值的估计值，没有考虑将来可能承担的其他评估目的，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估值的影响，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他不可抗力时对资产评估值的影响。如前述条件及评估中遵循的原则、假设条件发生变化时，评估结果失效，用于其他评估目的时评估结果失效。

(五) 评估结论仅在评估报告中载明的评估基准日有效，评估报告中采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的。

(六) 评估报告提出日期到报告有效期之间如被评估资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若被评估资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(七) 评估机构对评估基准日后市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正我们已出具的评估报告。

(八) 委托人未提供评估基准日可能对评估结果产生影响的未决事项及法律纠纷等。

(九)、评估人员未考虑可能存在的与委估资产来源相关的负债对评估结果产生的影响。

(十)、资产评估专业人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场勘察，评估对象房屋建筑面积与《房屋面积测绘报告》记载建筑面积大体相当，以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和评估测算。

(十一)、经现场查勘及调查评估对象在评估基准日暂未进行初始登记，未办理《不动产权证书》，评估对象权利人、面积、坐落等，依据土地使用权证书复印件、施工许可证复印件、规划许可证复印件、商品房销（预）售许可证复印件、《房屋面积测绘报告》确认。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能由评估报告载明的报告使用者使用；
- 3、未征得出具评估报告的评估机构同意，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；
- 4、当事人如对本评估报告有异议应在规定的时间内向法院提出复议申请；
- 5、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对评估对象可实现价格的保证。
- 6、评估报告结论的有效期限为一年，自 2022 年 10 月 19 日起至 2023 年 10 月 18 日。评估基准日后无重大期后事项，并在一年内实现评估目的的，可以使用评估报告。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日： 2022 年 10 月 31 日

资产评估师：

资产评估师：

营口天正房地产土地资产评估有限公司 地址：营口北海新区管委会办公楼 1 楼 1019 室