

盘锦市大洼区人民法院拟执行财产处置涉及的自然人  
胡浩所拥有的部分房地产项目

## 资产评估报告

辽·德蕴评报字（2022）第119号

（共1册，第1册）

辽宁德蕴资产土地房地产评估有限公司

Liaoning Deyun Assets Land Real Estate Appraisal Company Limited

2022年8月25日

本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



盘锦市大洼区人民法院拟执行财产处置涉及的自然人  
胡浩所拥有的部分房地产项目

## 资产评估报告

辽·德蕴评报字（2022）第 119 号

（共一册，第一册）



辽宁德蕴资产土地房地产评估有限公司

2022 年 8 月 25 日

# 目 录

声明	
一、资产评估报告（摘要）	第 1 页
二、资产评估报告（正文）	第 3 页
1. 委托人、产权持有人和资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人	第 3 页
2. 评估目的	第 3 页
3. 评估对象和评估范围	第 4 页
4. 价值类型及其定义	第 4 页
5. 评估基准日	第 4 页
6. 评估依据	第 4 页
7. 评估方法	第 6 页
8. 评估程序实施过程和情况	第 7 页
9. 评估假设	第 8 页
10. 评估结论	第 8 页
11. 特别事项说明	第 9 页
12. 评估报告使用限制说明	第 10 页
13. 评估报告日	第 11 页
14. 资产评估师签名盖章、评估机构盖章	第 11 页
三、资产评估报告附件	第 12 页

## 声 明

一、本资产评估报告依照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、委托人或其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及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、客观和公正的原则，对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告是根据盘锦市大洼区人民法院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。

七、资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事人没有现存或预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估专业人员业已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，对已经发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。

九、资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中的假设和限制条件的限制，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。

盘锦市大洼区人民法院拟执行财产处置涉及的自然人胡浩  
所拥有的部分房地产项目  
资产评估报告

辽·德蕴评报字（2022）第 119 号

摘要

辽宁德蕴资产土地房地产评估有限公司接受盘锦市大洼区人民法院的委托，就盘锦市大洼区人民法院拟执行财产处置涉及的自然人胡浩所拥有的部分房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

根据盘锦市大洼区人民法院《司法鉴定评估委托书》（2022）辽 1104 执 606 号，盘锦市大洼区人民法院需要对自然人胡浩所拥有的部分资产进行财产处置，故委托我公司对该经济行为涉及的相关资产在评估基准日的市场价值进行评估，为盘锦市大洼区人民法院拟执行财产处置参考价提供服务。

二、评估对象和评估范围

评估对象为单项资产，评估范围为自然人胡浩名下的住宅1套，位于大洼区天格东湖湾A区8栋2单元603室（详见评估明细表）。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为 2022 年 8 月 11 日。

五、评估方法

本次评估采用市场法。

六、评估结论

委估资产评估值：人民币贰拾壹万零叁佰元整。

（RMB210,300.00 元）

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

七、特别事项说明

1. 本评估报告是根据盘锦市大洼区人民法院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，依据同一标的的资产的其他资料或信息可能得出与

本报告不一致的评估结论。

2. 资产评估师未对房屋建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，资产评估师在假定产权持有人提供的资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查作出判断。

3. 于评估基准日，该房产未办理不动产权证，盘锦市大洼区人民法院查询并向本机构提供了《不动产登记信息》，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

4. 评估人员在盘锦市大洼区人民法院陪同下进行了现场勘察，评估范围与盘锦市大洼区人民法院委托书一致。

5. 本项目评估结论中未考虑评估费、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。

6. 本评估结论包含房屋建筑物内部装修，具体装修情况为房屋内部墙体大白，瓷砖地面，卧室铺置复合地板，房屋内墙面大白，卫生间与厨房内墙面瓷砖，集合吊顶，电力配套齐全，房屋维护保养较好，家具包括电视、冰箱、沙发、热水器、橱柜、鞋柜、衣柜、电视柜、抽油烟机、燃气灶、洗碗池等（详见照片）。

7. 委估资产评估值为含税价值。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

盘锦市大洼区人民法院拟执行财产处置涉及的自然人胡浩  
所拥有的部分房地产项目  
资产评估报告

辽·德蕴评报字（2022）第 119 号

盘锦市大洼区人民法院：

辽宁德蕴资产土地房地产评估有限公司接受盘锦市大洼区人民法院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法按照必要的评估程序，对盘锦市大洼区人民法院拟执行财产处置涉及的自然人胡浩所拥有的部分房地产在评估基准日 2022 年 8 月 11 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、相关当事人和其他评估报告使用人概况

1. 委托人概况

盘锦市大洼区人民法院

2. 鉴定申请人

中国建设银行股份有限公司盘锦大洼支行

3. 相关当事人一

姓 名：胡浩

性 别：男

民 族：汉

出 生：1993 年 1 月 3 日

住 址：吉林省扶余县五家站镇东南村 4 社

身 份 证 号：220724199301031435

4. 相关当事人二

名 称：盘锦天格房地产开发有限公司

5. 委托人以外的其它评估报告使用者

本资产评估报告的使用人为委托人、产权持有人、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

根据盘锦市大洼区人民法院《司法鉴定评估委托书》（2022）辽 1104 执 606 号，盘锦市



大洼区人民法院需要对自然人胡浩所拥有的部分房地产进行财产处置，故委托我公司对该经济行为涉及的相关资产在评估基准日的市场价值进行评估，为盘锦市大洼区人民法院拟执行财产处置参考价提供服务。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为单项资产，评估范围为自然人胡浩名下的房地产1项，评估范围为胡浩所拥有的位于大洼区天格东湖湾A区8栋2单元603室的房地产1处，建筑面积为54.95平方米。房屋用途为住宅，总层数18层，所在层数为第6层，结构为钢筋混凝土结构，简单装修，朝向西，委估房地产所在建筑物外墙面为真石漆涂料，房屋内部瓷砖地面，卧室铺置复合地板，房屋内墙面大白，卫生间与厨房内墙面瓷砖，集合吊顶，电力配套齐全，房屋维护保养较好，家具包括电视、冰箱、沙发、热水器、橱柜、鞋柜、衣柜、电视柜、抽油烟机、燃气灶、洗碗池等。以上所有委估资产权属均为自然人胡浩所有。（详见照片、评估明细表）

本次涉案资产具体明细已经与盘锦市大洼区人民法院相关人员确认。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### 四、价值类型及其定义

#### （一）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值以外的价值类型。

评估人员根据本次评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，经与委托人充分沟通，本次评估业务对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

#### （二）市场价值的定义

本资产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。

### 五、评估基准日

本项目评估基准日是2022年8月11日。资产评估中的所采用的价格是评估基准日的标准。

评估基准日是委托人根据本次评估目的的具体要求确定的。评估机构和委托人确定评估基准日是在委托期限内，本次评估选择现场勘查日期作为评估基准日。

### 六、评估依据

#### （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46号，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. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日,十三届全国人大三次会议表决通过)；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号)；

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

5. 《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三十二号,2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

6. 辽宁省高级人民法院印发《辽宁省高级人民法院关于对外委托鉴定、评估工作规定(试行)》的通知(辽高法〔2019〕93号)；

7. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协〔2019〕14号)；

8. 《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)。

## (二) 评估准则依据

1. 《资产评估执业准则—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—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；

4. 《资产评估执业准则—评估程序》(中评协〔2018〕36号)；

5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35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—不动产》(中评协〔2017〕38号)；

8. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；

9. 《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. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；

12. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号)。

## (三) 权属依据

《不动产登记信息》

## (四) 取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

2. 收集的有关询价资料、市场调查资料等；
3. 资产评估常用数据与参数手册(第二版)；
4. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

#### (五) 行为依据

《司法鉴定评估委托书》(2022)辽1104执606号。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法的选择

资产评估的方法通常有成本法、市场法和收益法，本次评估根据评估目的、评估对象特点、资产处置方式、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

成本法是指首用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，通常是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置价值，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值，由于评估对象贬值因素与市场实际贬值不符，得出的评估价值不能体现资产的实际市场价值，故本次评估不能采用成本法。

收益法是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。由于与纳入评估范围的资产价值相关的预期收益和折现率等量化指标不易获得，故本次评估不能采用收益法。

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。市场法是资产估价最重要、最常用的方法之一，也是一种技术上成熟、最贴切实际的估价方法。选择市场法更能合理反映委估资产在评估基准日时点的公允价值。

#### (二) 评估方法的介绍

市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- A. 搜集交易实例的有关资料；
- B. 选取有效的可比市场交易实例；
- C. 建立价格可比基础；

- D. 进行交易情况修正;
- E. 进行交易日期修正;
- F. 进行区域因素修正;
- G. 进行个别因素修正;
- H. 求得比准价格, 确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

计算公式为:

待估房地产价格=参照物交易价格×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产用途/参照物房地产用途指数×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分三个阶段进行:

### (一) 评估准备阶段

2022年8月11日, 委托人委托辽宁德蕴资产土地房地产评估有限公司进行资产评估。辽宁德蕴资产土地房地产评估有限公司与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 签订司法鉴定评估委托书并制定出资产评估工作计划。

### (二) 现场核实与评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2022年8月11日。主要工作如下:

1. 听取委托人对涉案资产的介绍;
2. 根据司法鉴定评估委托书对委托人提供的涉案财产明细进行审核、鉴别, 对发现的问题做出调整;
3. 根据司法鉴定评估委托书, 对资产进行了全面清查核实;
4. 对资产进行现场勘查;
5. 根据委估资产的实际状况和特点, 确定委估资产的具体评估方法;
6. 依据所收集的资料, 对评估对象进行因素分析, 评定估算, 得出评估对象于评估基准日的初步结果。

### (三) 提交报告阶段

在上述工作基础上, 起草资产评估报告书, 按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正, 最后出具正式资产评估报告书。本阶段的工作时间为2022年8

月 12 日至 2022 年 8 月 25 日。

## 九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

### （一）基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，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。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是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，彼此都有获得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条件下进行的。

3. 原地在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式原地继续使用下去。

### （二）一般条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

### （二）特殊条件假设

假设评估对象的产权合法，资产为完全产权。没有考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其它优先受偿权情况对评估结论的影响，应当视为没有查封、未设立担保物权和其它优先受偿权的财产。

### （四）有关资料真实性的假设

委托人提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，评估假设这些资料是真实和合法的。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

委估资产评估值：人民币贰拾壹万零叁佰元整。

(RMB210,300.00 元)

评估结论详见评估明细表。

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。

## 十一、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具的评估结论的情况

本项目所有评估工作均由辽宁德蕴资产土地房地产评估有限公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

### （二）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估，不考虑委估资产可能存在的担保、租赁及其或有负债等情况对评估结论的影响。

### （三）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次评估，经济行为本身对评估结论无影响。

### （四）委托人或产权持有人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本次评估，不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

### （五）权属资料不全面或者存在产权瑕疵的情形

于评估基准日，该房产未办理不动产权证书，盘锦市大洼区人民法院查询并向本机构提供了《不动产登记信息》，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

### （六）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估所涉及的房地产借款合同纠纷，已在盘锦市大洼区人民法院提起诉讼。

### （七）重要的利用专家工作及报告情况

无。

### （八）重大期后事项

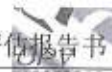
期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无重大期后事项。

### （九）评估程序（包括核查验证情况）受到限制的情况

资产评估师未对房屋建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，资产评估师在假定产权持有人提供的资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查作出判断。

### （十）其他需要说明的事项

1. 在评估基准日以后的有效期内，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;
- (3) 对评估基准日后, 资产数量、价格标准的变化, 委托人在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整;

2. 本评估报告是根据盘锦市大洼区人民法院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信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

3. 评估人员在盘锦市大洼区人民法院陪同下进行现场勘察, 评估范围与盘锦市大洼区人民法院委托书一致。

4. 本项目评估结论中未考虑评估费、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。

5. 本评估结论包含房地产房屋内装饰装修及家具家电等资产的价值, 主要包括电视、冰箱、沙发、热水器、橱柜、鞋柜、衣柜、电视柜、抽油烟机、燃气灶、洗碗池等。

6. 委估资产评估值为含税价值。

以上特别事项可能对评估结论产生影响, 提请评估报告使用者予以关注。

## 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, 只能由资产评估报告载明的报告使用者使用, 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(二) 委托人或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, 资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、法律规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事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其评估对象可实现价格的保证。

(五) 评估结论的使用有效期: 根据国家现行规定, 本资产评估报告结论使用有效期为一年, 自评估基准日 2022 年 8 月 11 日起计算, 至 2023 年 8 月 10 日止, 超过一年, 需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为 2022 年 8 月 25 日。

### 十四、资产评估师签字盖章、评估机构盖章

资产评估师（签章）：

夏中

资产评估师（签章）：

程芳  
21200014

辽宁德蕴资产土地房地产评估有限公司（盖章）



## 资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 二、相关当事人身份证复印件；
- 三、《不动产登记信息》复印件；
- 四、委托人承诺函；
- 五、相关当事人承诺函；
- 六、资产评估师承诺函；
- 七、评估机构营业执照复印件；
- 八、辽宁德蕴资产土地房地产评估有限公司登记备案公告复印件；
- 九、签字资产评估师资格证书复印件；
- 十、资产评估明细表；
- 十一、照片。



# 盘锦市大洼区人民法院

## 委托书

(2022)辽1104执606号

辽宁瀚容资产评估有限责任公司：

我院在执行中国建设银行股份有限公司盘锦大洼支行与胡浩,盘锦天格房地产开发有限公司 借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

盘锦市大洼区天格东湖湾 A 区 151001-25 栋 2 单元 603 室 (含室内装饰装修)。



2022年10月20日

承 办 人：宋辉      联系电话：

联 系 人：宋辉      联系电话：18242787866

本院地址：

有效期限 2010.05.26-2020.05.25

签发机关 扶余县公安局

中华人民共和国居民身份证



中华人民共和国

胡 浩

男 汉

1993.1.3

吉林省扶余县五家站镇东  
南村4社



220724199301031435

000037

# 不动产登记信息

受理编号	BL202206060014	权利人	胡浩
证件号码	220724199301031435	义务人	盘锦天格房地产开发有限公司
不动产权证号(证明)	YH1306180020	不动产单元号	211121203302GB000006F00020062
权属来源		坐落	大洼区向海街道天格东湖湾A区
用途	住宅	面积(平方米)	54.95
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	是否预抵	已预抵
是否异议	无异议	办理状态	(现势)
登记类型	预购商品房预告登记	总层数	18
所在层数	6	竣工时间	
附记		权利性质	

查询日期: 2022年8月2日15时32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登记统一登记信息管理平台上登记范围。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。

## 委托人承诺函

辽宁德蕴资产土地房地产评估有限公司：

因盘锦市大洼区人民法院拟执行财产处置的需要，故委托贵公司对该经济行为所涉及的胡浩所有的房地产进行评估。为此，我院承诺如下：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的有关资产评估相关资料客观、真实、科学、合理；
3. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人：盘锦市大洼区人民法院

2022年8月11日

## 相关当事人承诺函

辽宁德蕴资产土地房地产评估有限公司：

因盘锦市大洼区人民法院拟执行财产处置的需要，故委托贵公司对该经济行为所涉及的胡浩所有的部分房地产进行评估。为此，我双方承诺如下：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 我方所提供资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
4. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
5. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
6. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
7. 我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

相关当事人：中国建设银行股份有限公司盘锦大洼支行

相关当事人：胡浩

相关当事人：盘锦天格房地产开发有限公司

2022年8月11日

## 资产评估师承诺函



盘锦市大洼区人民法院：

受贵院的委托，我们对贵院拟执行财产处置涉及的相关资产（资产——单项资产），以 2022 年 8 月 11 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的职业资格；
- 二、 评估对象和评估范围与司法鉴定评估委托书的约定一致；
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、 根据资产评估准则选用了评估方法；
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、 评估结论合理；
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签名：

程方

资产评估师签名：



2022年8月25日



# 营业执照

统一社会信用代码

912111000517651859

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)  
(副本号: 1-1)

名称 辽宁德蕴资产土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 程方

经营范围 一般项目: 资产评估, 房地产评估, 土地调查评估服务 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

注册资本 人民币壹佰万元整

成立日期 2012年08月22日

营业期限 自2012年08月22日至2032年08月21日

住所 辽宁省盘锦市兴隆台区振兴街道恒大华府一期16a#302



登记机关

2021年05月24日

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。

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

国家市场监督管理总局监制



# 盘锦市 财 政 局

盘财资备案〔2021〕4号

## 辽宁德蕴资产土地房地产评估有限公司 变更备案公告

辽宁德蕴资产土地房地产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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。变更备案的相关信息如下：

### 一、名称变更：

变更前：辽宁瀚容资产评估有限责任公司；变更后：辽宁德蕴资产土地房地产评估有限公司。

### 二、法定代表人变更：

变更前：罗平平；变更后：程方。

### 三、投资人变更：

变更前：罗平平、雷宏；变更后：程方、罗平平、雷宏、贾永志。

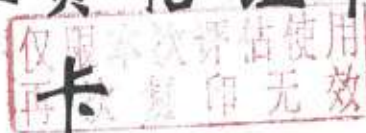
相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

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：罗平平

性别：男

登记编号：21060013

单位名称：辽宁德蕴资产土地房地  
产评估有限公司



初次执业登记日期：2006-03-13

年检信息：通过（2021-04-30）

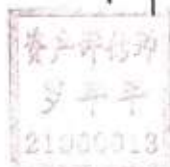


（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：罗平平

本人印鉴：



打印日期：2021-06-22

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

仅限本次评估使用  
再印无效

(评估机构人员)

姓名：程方

性别：女

登记编号：21200014

单位名称：辽宁德蕴资产土地房地  
产评估有限公司



初次执业登记日期：2020-04-23

年检信息：通过（2021-05-07）



(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：

程方  
资产评估师  
程方  
21200014

本人印鉴：



打印日期：2021-06-22

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>

# 资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2022年8月11日

产权持有人：胡浩

金额单位：人民币万元

项目	账面价值 B	评估价值 C	增减值 D=C-B	增值率% E=D/B*100%
流动资产				
非流动资产		21.03		
长期应收款				
长期投资				
投资性房地产				
固定资产		21.03		
其中：建筑物		21.03		
设备类				
在建工程				
无形资产				
其中：土地使用权				
其它资产				
资产总计		21.03		



评估机构：辽宁德蕴资产土地房地产评估有限公司





