

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目：营口市鲅鱼圈区辽东湾大街南段 6 号湖湾花园
168 处房地产司法处置估价项目

估价委托人：营口市中级人民法院

估价机构：辽宁惠信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：白银仓（注册号 2120210091）

杨帆（注册号 2120210084）

估价报告出具日期：2025 年 12 月 5 日

估价报告编号：辽惠信房地估字 [2025] 第 F033 号（修正）

致估价委托人函

营口市中级人民法院：

受贵院的委托，本公司遵循客观、公正、科学、合理的原则，对贵院委托的位于营口市鲅鱼圈区辽东湾大街南段6号湖湾花园168处房地产市场价格进行了估价工作，具体内容如下：

一、估价目的

为营口市中级人民法院确定涉案房地产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

1、财产范围：包含建筑物应分摊的土地使用权和附着于建筑物的装饰装修和基础配套设施，不包含室内动产及依附于估价对象的债权债务等其它财产或权益。

2、名称：营口市鲅鱼圈区辽东湾大街南段6号湖湾花园168处住宅用房。

3、坐落：营口市鲅鱼圈区辽东湾大街南段6号湖湾花园。

4、建筑规模：共15645.76 m²。

5、用途：住宅。

6、所有权人：华君地产（营口）有限公司。

三、价值时点

2025年11月4日。

四、价值类型

市场价格。

五、估价方法

比较法。

六、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循合法的估价原则，按照规定的估价程序，在认真研究现有资料以及现场实地查勘结果的基础上，通过对影响房地产价值因素的分析，经过测算，估价对象于价值时点 2025 年 11 月 4 日的估价结论为：62,378,913.00 元（人民币），大写：陆仟贰佰叁拾柒万捌仟玖佰壹拾叁元整。（详见估价明细表）

七、特别提示

1、报告使用人应当按照法律规定和报告载明的用途、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、评估结果仅为人民法院确定处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、在委托人未做出明确说明的情况下，本报告估价结果未考虑处置费用（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，交易税费的负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

5、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估

结果应当进行相应调整后才可使用；

6、鉴定申请人或鉴定被执行人对评估报告结果有异议，应当自评估报告送达之日起五日内，向房地产估价机构申请复核评估。申请复核评估的，应当提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

辽宁惠信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2025年12月5日

目 录

注册房地产估价师声明	2
估价的假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	5
一、估价委托方	5
二、估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值定义	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	10
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、作业日期	13

附件：

- 1、《司法鉴定委托书》复印件
- 2、估价对象所在区域位置示意图
- 3、估价对象实地查勘相关照片
- 4、《不动产产权情况表》复印件
- 5、专业帮助情况和相关专业意见
- 6、评估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、国家注册房地产估价师资格证书复印件

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、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。

三、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。

四、注册房地产估价师是依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们依据客观事实所提出的公正的专业分析、意见和结论，但受到以下假设和限制条件所限制：

一、一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、对估价委托人提供的估价对象的相关资料，我们对相关资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价对象委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、估价人员在现场勘察中已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假定估价对象能正常安全使用。

5、本次估价对象由估价委托人有关人员及双方当事人现场指认，若与实际不符，应重新估价，估价人员实地查勘时，未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

6、委估房产在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

7、由于估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），房地产估价师经调查未掌握到相关情况，评估假定不存在欠缴税费。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

估价对象已查封，本次估价不考虑评估对象被查封以及其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用的限制条件

1、本次估价结论仅为营口市中级人民法院确定涉案房地产处置参考价提供参考依据，不得作为其他目的使用。违规使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年内有效。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

3、本报告未经本公司同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均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。

以上就是本次估价所适用的各种假设和限制条件，提请报告使用人注意。

估价结果报告

一、估价委托方

营口市中级人民法院

二、估价机构

受托方：辽宁惠信房地产土地资产评估有限公司

地址：辽宁省营口市站前区渤海大街西 12-17、18、19 号

统一社会信用代码：91210800759116404Q

备案证书编号：第 000010808 号

备案等级：贰级

法定代表人：王辉

三、估价目的

为营口市中级人民法院确定涉案房地产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象是指位于营口市鲅鱼圈区辽东湾大街南段 6 号湖湾花园的 168 处房地产，财产范围包括建筑物应分摊的国有土地使用权及室内装修和基础配套设施，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。

（二）估价对象区位状况

1、座落：估价对象位于营口市鲅鱼圈区辽东湾大街南段 6 号湖湾花园，估价对象所在小区东临辽东湾大街，南临月湖海岸，西临小路，

北临小路。

2、交通便捷程度：估价对象临近辽东湾大街，距鲅鱼圈客运站约 8.1 公里，距离鲅鱼圈火车站约 7.0 公里，距离高速入口约 4.4 公里，附近有 204、209、307、501 等多条公交线路，交通条件较好。

3、周边环境：估价对象附近多为住宅区，小区及周边人文环境、自然环境良好。

4、基础配套设施：区域内基础配套设施达到“七通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通燃气。

5、公共配套设施：附近有辽宁农商银行、月亮湖公园、红旺广场、仁济医院、鲅鱼圈区实验学校、饭店、超市等，公共配套设施完善。

（三）估价对象权益状况

根据不动产权情况表，房屋所有权人为华君地产（营口）有限公司，房屋坐落于营口市鲅鱼圈区辽东湾大街南段 6 号湖湾花园，共有情况为单独所有，估价对象房屋用途为住宅，所在层数见估价明细表。

（四）估价对象实物状况

估价对象建筑结构为钢混结构，建筑年代约为 2019 年。估价对象 1、2 位于 5A 西号楼，所在层数为 3 层，外墙干挂理石罩面，室内毛坯房；估价对象 3、4 位于 8 号楼，所在层数为 4 层（带阁楼），外墙干挂理石罩面，室内毛坯房；估价对象 5、6 位于 9 号楼，所在层数为 4 层（带阁楼），外墙干挂理石罩面，室内毛坯房；估价对象 7-9、11、12 位于 1 号楼，所在层数见明细表，外墙干挂理石罩面，室内毛坯房；估价对象 10 位于 1 号楼，所在层数为 16 层，外墙干挂理石罩面，内墙粉饰大白，石膏板吊顶，客厅及餐厅铺设

地砖，卧室铺设地板，卫生间地面铺设地砖，墙面装饰墙砖，原为样板间；估价对象 13-19、21-43 位于 2 号楼，所在层数见明细表，外墙干挂理石罩面，室内毛坯房；估价对象 20 位于 2 号楼，所在层数为 16 层，外墙干挂理石罩面，内墙粉饰大白，石膏板吊顶，客厅及餐厅铺设地砖，卧室铺设地板，卫生间地面铺设地砖，墙面装饰墙砖，原为样板间；估价对象 44-75 位于 3 号楼，所在层数见明细表，外墙干挂理石罩面，室内毛坯房；估价对象 76-168 位于 4 号楼，所在层数见明细表，外墙干挂理石罩面，内墙装饰墙纸，石膏板吊顶，客厅地面铺设地砖，卧室地面铺设地板，卫生间地面铺设地砖，墙面装饰墙砖，水电暖等配套设施齐全，房屋维护及利用状况良好。

五、价值时点

本次价值时点为 2025 年 11 月 4 日，是对估价对象完成实地查勘之日。

六、价值定义

本次估价结果的价值类型为市场价格，即某种房地产在市场上的平均交易价格。

七、估价原则

本次估价遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：是要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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：是要求估价结果是在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：是要求估价结果是在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：是要求估价结果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：是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

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《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，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过，自2016年12月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正根据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）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会

第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正根据 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）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令 第 256 号发布根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订 2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订）；

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；

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 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

8、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）2018 年 12 月 10 日发布；

9、《最高人民法院关于印发〈关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作中若干问题的规定〉的通知》（法释〔2020〕202 号，自 2020 年 9 月 1 日起施行）；

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50889-2013）；
- 3、《房屋完损等级评定标准（试行）》城住字（1984）第 678 号。

4、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）（自2021年9月1日起施行）。

（三）委托方提供的有关资料

- 1、（2025）辽08执恢99号司法鉴定评估委托书；
- 2、《不动产产权情况表》复印件

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

- 1、估价人员实地查勘、调查所获取的资料和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

（一）估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。具体的估价方法，应根据估价目的并结合委估房产的价值类型、估价对象的具体性质、可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑、适当选取。

1、比较法

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的估价对象价值或价格的方法。

比较法适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商铺、标准厂房、房地产开发用地。

估价对象所在区域内可与估价对象类比的交易实例数量符合市场调查样本量要求，同类房地产交易市场较为活跃，近期交易及预期交易案例较多，因此适宜采用比较法进行估价。

2、收益法

收益法是预测估价对象未来的收益，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。

收益法适用的估价对象是收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、旅馆、餐馆、游乐场等。估价对象所在区域中类似房地产除自用外，多采用出租方式经营，但结合估价人员搜集的出租案例，估价对象所在区域房地产销售市场与租赁市场形成一种“租售不成比”的形态，近期内客观的租赁市场租金收益不能反映销售市场上真实的房地产价格，因此本次估价不采用收益法进行估价。

3、成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

成本法一般适用于正在开发的房地产（即在建工程）或非标准厂房的工业用地上的房地产；以及对于很少发生交易而限制了比较法运用又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，如学校、医院、图书馆、体育馆等以公益、公用为目的的房地产，适用成本法估价。根据房地产估价规范有关要求以及估价对象所处区域类别、房地产用途、房地产市场活跃度等因素，在具有其他适用估价方法的情况下不考虑优先适用成本法。

4、假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地(包括生地、毛地、熟地)、在建工程(包括房地产开发项目)、可装修改造或可改变用途的旧房。由于估价对象已建成投入使用，维护状况较好，现用途为其最高最佳利用，不宜重新开发，因此不适宜采用假设开发法进行估价。

综上所述，本次估价采用比较法进行估价。

(二) 简要测算过程

比较法

(1) 确定比较路径；(2) 搜集交易案例并选取可比案例；(3) 建立比较基础；(4) 进行交易情况修正；(5) 进行市场状况调整；(6) 进行房地产状况调整；(7) 计算比较价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算并对各种影响房地产价格的因素进行了分析，最后确定估价对象在价值时点 2025 年 11 月 4 日的评估结果为：评估总价 62,378,913.00 元（人民币），大写：陆仟贰佰叁拾柒万捌仟玖佰壹拾叁元整，估价结果详见明细表

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
白银仓	2120210091		2025 年 12 月 5 日
杨帆	2120210084		2025 年 12 月 5 日

十二、实地查勘期

2025 年 11 月 4 日

十三、作业日期

2025 年 11 月 4 日--2025 年 12 月 5 日