

房地产估价报告

辽俊房估报字（2019）第 09002 号



估 价 项 目 名 称：申请人中国长城资产管理股份有限公司与被申请人盘锦永晟房地产开发有限公司、盘锦晟华房地产开发有限公司、李永华、张巧娥、李充、李充借款合同纠纷一案所涉及的位于盘锦市双台子区城北街南侧城市之星小区的住宅房地产价值评估

估 价 委 托 人：辽宁省鞍山市中级人民法院

估 价 机 构：辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：杜利（注册号：2120080066）

白云（注册号：2120060122）

估价报告出具日期：2019年9月4日

重要提示：本报告第 2 页评估值处贴有红色（辽宁俊隆）防伪贴，无此贴报告无效

目 录

致估价委托人函.....	2
注册房地产估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	5
一、估价假设条件.....	5
二、估价限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、估价机构.....	7
三、估价对象.....	7
四、估价目的.....	9
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、估价作业日期.....	12
十二、估价报告使用期限.....	12
十三、估价人员.....	12
附件：.....	13



致估价委托人函

辽宁省鞍山市中级人民法院：

受贵院的委托，根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的操作程序，经过认真地查验了贵院提交的估价对象房地产的产权证件和相关资料，细致地进行了现场查看，分析考虑了影响房地产估价的诸多因素，遵循房地产估价原则，运用科学合理的估价方法分析、测算，对申请人中国长城资产管理股份有限公司与被申请人盘锦永晟房地产开发有限公司、盘锦晟华房地产开发有限公司、李永华、张巧娥、李充、李充借款合同纠纷一案所涉及的位于盘锦市双台子区城北街南侧城市之星小区房地产进行了评估，评估目的是为委托方解决案件纠纷提供价值依据而评估房地产市场价格。本次评估选用的估价方法是比较法，经过综合测算，确定估价对象房地产在价值时点 2019 年 8 月 30 日的市场价值为 192557.85 万元，大写金额：人民币壹拾玖亿贰仟伍佰伍拾柒万捌仟伍佰元整。

特此函告

评估机构法定代表人：_____

辽宁俊隆房地产土地资产评估有限	地址：辽宁省铁东区南胜利路 21 号万科
责任公司	东源大厦 1201 室
中国 辽宁	电话：0412-2520125 2520126
	传真：0412-2520125
二〇一九年九月四日	邮编：114001



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 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。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
5. 我们已对本估价报告中委托方指认的估价对象进行了实地查看。
6. 没有人对本估价报告提供特定的专业帮助。
7. 注册房地产估价师同委托方及相关当事人对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量的准确性和相关权益进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
8. 本报告书供贵方按报告确定的评估目的正常使用。未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分内容均不得向委托方及报告审查部门以外的单位和个人提供，报告的全部或其部分内容不得发



表于任何公开媒体上。本报告的附件是本报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

9. 本估价报告仅是在报告中说明的假设限制条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以房地产权属管理部门认定为准。

10. 所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任，评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在评估机构无关。本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本评估机构不承担责任。

11. 如对评估结论有异议，请在接到评估报告 10 日内按照相关程序向评估机构书面提出补充鉴定或重新鉴定，逾期视为认同。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1. 一般假设：

估价师对估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，假设委托方提供的全部资料具备真实性、合法性、准确性和完整性；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，由于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，因此假设估价对象房屋无安全隐患且无环境污染影响价格因素。

2. 未定事项假设：

估价对象无未定事项。

3. 背离事实假设：

本次估价无背离事实假设。

4. 不相一致假设：

本次估价无不相一致假设。

5. 依据不足假设：

本次估价无依据不足假设。

6. 公开市场假设：

公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。本估价



报告的估价结果是估价对象在价值时点时的公开市场条件下形成的价格。

二、估价限制条件

1. 本评估结果反映评估对象在本次评估目的下，根据国家、地方现行政策规定，按房地产评估程序和公认的评估方法确定的正常状态下的市场价值。不考虑假定该房地产到市场变现时因特殊的实现方式和价格折扣而引致的价格变化；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对房地产价格的影响。当前述条件在评估结果有效期内发生明显变动时，上述评估结果在未作相应修正的情况下不再生效。

2. 本次评估结果包含了与房屋建筑不可分割的土地使用权价值及满足其使用功能的水、电等配套设施的价值。

3. 本报告出具日期之后及评估结果有效期内，如发生影响估价对象价值的重大期后事项，不能直接使用本评估结论。

4. 在价值时点后，且评估结果有效期内如果资产价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

5. 本次评估报告所确定的房地产价格是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价格，未考虑强制处分及未知法定优先受偿款、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响，委托方在利用本报告结果时，应予以充分的考虑及重视。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：辽宁省鞍山市中级人民法院

二、估价机构

估价机构：辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：白云

资质等级：贰级

资质证书编号：第 000010305 号

资质证书有效期：至 2019 年 10 月 8 日止

统一社会信用代码：91210300765423945M

办公地址：鞍山市铁东区南胜利路 21 号万科东源大厦 1201 室

办公电话：0412- 2520126

三、估价对象

本次评估的范围为申请人中国长城资产管理股份有限公司与被申请人盘锦永晟房地产开发有限公司、盘锦晟华房地产开发有限公司、李永华、张巧娥、李充、李充借款合同纠纷一案所涉及的位于盘锦市双台子区城北街南侧城市之星小区的住宅房地产，基本情况如下：

1. 估价对象区位状况

估价对象坐落：盘锦市双台子区城市之星小区，城市之星小区位于盘锦市双台子区向海大道西侧，附近有高铁站和长途客运站；

小区四至：东至向海大道，南至广田热电，西至道路，北至城北街；

交通状况：附近有向海大道、城北街等主干道，道路通达性较好，有3路北、1路等公交站点，出入较便利；

基础设施状况：宗地外“七通”（即：通电、通上、下水、通路、通讯、通暖、通煤气），宗地内“七通”（即：通电、通上、下水、通路、通讯、通暖、通煤气）及场地平整；

生活服务设施：附近有超市、银行网点、学校、医院、加油站等生活服务设施；

环境状况：估价对象所在区域为盘锦市双台子区，空气、噪音污染较少，整体环境状况较好。

2. 估价对象权属状况及实物状况

本次评估城市之星小区内住宅房地产，位于该小区第B1#楼、A7#-34#以及A36-39#楼。共计6174户，总建筑面积为500036.29平方米，

估价对象所有权单位：盘锦永晟房地产开发有限公司

估价对象所在楼层层数均为33层。钢筋混凝土结构。用途均为住宅。城市之星小区房屋建成时间为2014年。

估价对象所处住宅楼外部涂防水涂料、每个楼层均有消防走廊与相邻的单元相连通；单元进户门为楼宇门，走廊内理石地面、墙面刮大白，感应照明灯。每单元分为一梯两户配有1部电梯；一梯三户或四户配两部电梯；住宅防盗进户门、塑钢窗，估价对象全部为清水房，未进行装修，但水电和地热接口已全部安装到位。



整个小区为封闭式小区，地上住宅楼间为绿化树木、草坪及园区道路，地下为停车场。小区四周门岗和地下车库处车牌号识别系统；小区绿化率为 35%左右。

四、估价目的

为委托方解决案件纠纷提供价值依据而评估房地产市场价值。

五、价值时点

本报告的价值时点为 2019 年 8 月 30 日。根据本次评估的估价目的确定价值时点。

六、价值类型

采用公开市场价值标准，即本次评估估价对象房地产在价值时点状况下的市场价格。

七、估价依据

1. 《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, 2007 年 8 月 30 日）；
2. 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国第八届主席令第 50 号, 1995 年 10 月 1 日）；
3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号, 2007 年 10 月 1 日）；
4. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB / T50291-2015）；
5. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB /

T50899-2013);

6. 《辽宁省鞍山市中级人民法院委托书》(2019)辽03执恢32号;
7. 估价对象现场查看记录;
8. 委托方提供的与本次估价相关的其他资料;
9. 本估价机构掌握的其他房地产估价相关资料。

八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体估价作业中应当遵循的主要原则有：独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则。

1. 遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；
2. 遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；
3. 遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；
4. 遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；
5. 遵循最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。



九、估价方法

本次采用的估价方法为比较法。

采用比较法依据：《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》GB/T50291——2015 的规定：“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。据估价对象的实际状况和客观实际能够搜集的资料，采用比较法评估”。本次评估估价对象周围类似房地产较多，区域内有较多的类似房地产的交易案例。因此适宜采用比较法。

(1) 比较法概念：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。

(2) 比较法公式为：比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

十、估价结果

经过评估人员实地勘察、资料分析和价格测算与判断，确定估价对象房地产在价值时点 2019 年 8 月 30 日满足各项假设限制条件下的评估价值为 192557.85 万元，大写金额：人民币壹拾玖亿贰仟伍佰伍拾柒万捌仟伍佰元整。（评估结果经估价师取整，分户结果详见后附明细表）

估价结果汇总表

序号	项目	建筑面积(m ²)	户数	用途	平均单价	评估总价(万元)
1	房源 1	329856.19	4082	住宅	3842	126736.43
2	房源 2	90151.42	1083	住宅	3859	34790.87
3	房源 3	11143.79	121	住宅	3877	4320.82
4	房源 4	68884.89	888	住宅	3877	26709.73
合计		500036.29	6174			192557.85

十一、估价作业日期

2019 年 8 月 30 日至 2019 年 9 月 4 日。

十二、估价报告使用期限

本评估结果自报告完成之日起壹年内有效，即：自 2019 年 9 月 4 日至 2020 年 9 月 3 日。

十三、估价人员

注册房地产估价师

注册号

签名

杜利

2120080066

白云

2120060122



附件：

- 1、 辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司营业执照复印件；
- 2、 辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司评估机构资格证书复印件；
- 3、 注册房地产估价师证书复印件；
- 4、 《辽宁省鞍山市中级人民法院委托书》（2019）辽 03 执恢 32 号；
- 5、 委托方提供的其他资料；
- 6、 估价对象照片；
- 7、 估价对象位置图。