



大連大開

DKREA

房地产估价报告

估价报告编号	大开房地价估字[2020]第 05-66 号
估价项目名称	辽宁省锦州市太和区富景馨苑一期 25 号楼(地名: 锦州市经济技术开发区珠江街 52 号 25-2 号) 房屋装修价值评估
估价委托人	辽宁省营口市中级人民法院
房地产估价机构	大连大开房地产土地评估咨询有限公司
注册房地产估价师	姜俊桓 (注册号: 2119970074) 吴旭芬 (注册号: 2119980036)
报告出具日期	2020 年 06 月 02 日

致估价委托人函

辽宁省营口市中级人民法院：

受贵方委托，根据估价目的，本机构本着独立、客观、公正的原则，就贵院执行与杨延东追缴违法所得一案中涉及的位于辽宁省锦州市太和区富景馨苑一期 25 号楼（地名：锦州市经济技术开发区珠江街 52 号 25-2 号）房屋装修重置价值进行评估。估价目的：为辽宁省营口市中级人民法院确定涉案房屋装修价值提供价格参考依据；价值时点：2020 年 05 月 15 日；价值类型：重置价值。

本机构遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，经过实地查勘和市场调查，选用成本法对估价对象的重置价值进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的房屋装修价值总计为人民币**叁佰陆玖万陆仟元整**（¥369.6 万元）。

特别提示：

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告正文，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

大连大开房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：李 洁

2020 年 06 月 02 日

目 录 *CONTENTS*

■	注册房地产估价师声明	03
■	估价假设和限制条件	04
■	房地产估价结果报告	06
一	估价委托人	06
二	房地产估价机构	06
三	估价目的	06
四	估价对象	06
五	价值时点	12
六	价值类型	12
七	估价原则	12
八	估价依据	13
九	估价方法	13
十	估价结果	15
十一	注册房地产估价师	15
十二	实地查勘期	15
十三	估价作业期	15
■	相关附件	15
◇	估价对象位置图及现场照片	
◇	(2020)辽 08 执 34 号《辽宁省营口市中级人民法院委托书》	
◇	商品房买卖合同网上备案(存档)表复印件	
◇	估价对象现场查勘笔录	
◇	估价机构营业执照和资格证书(复印件)	

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识及职业道德，在此郑重声明

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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（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、估价假设条件

1. 一般假设

(一) 估价师对估价所依据的有关估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查。根据现有资料，估价师无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价分析、测算及判断中假定其为合法、真实、准确和完整的。

(二) 估价师关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，但并未进行专业鉴定、检测。在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，估价师无理由怀疑估价对象存在安全隐患、重大环境污染等，本次估价分析、测算及判断中假定估价对象建筑结构室内的二次细木装修及设施设备等是安全的，不存在重大环境污染等隐患。

(三) 估价师依据估价委托人提供的估价对象权属资料确定估价对象的房屋建筑面积，但并未进行专业测量，本次估价中假定估价对象建筑面积与提供数据无差异。

(四) 遵循估价目的及(2020)辽 08 执 34 号《辽宁省营口市中级人民法院委托书》的委托，本次估价价值时点为 2020 年 05 月 15 日，注册房地产估价师姜俊桓、吴旭芬对估价对象进行实地查勘日期为 2020 年 05 月 20 日，由于二者时间相距较短，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

(五) 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。

2. 未定事项假设

本报告无未定事项假设。

3. 背离事实假设

本报告无背离事实假设。

4. 不相一致假设

本报告无不相一致假设。

5. 依据不足假设

本报告无依据不足假设。

二、使用限制条件

1. 注册房地产估价师关注了估价对象的权属状况，并依据现有资料对其给予相应说明，但估价师仅是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表

意见超出估价师执业范围，估价师不对估价对象的法律权属提供保证。

2. 注册房地产估价师对估价对象在满足估价目的、价值时点条件的价值进行分析估算并发表专业意见，但估价结果不应被认为是估价机构及估价师对估价对象可实现价格的保证；估价机构及估价师不承担当事人决策责任。

3. 本估价报告仅为估价委托人确定涉案房地产室内房屋装修的重置价格提供参考依据，不得用于抵押贷款、政府征收等其他用途，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

5. 估价结果未考虑出租因素、未来处置风险、估价对象及其房屋所有权人已承担的债务、或有债务对其价值的影响，也未考虑估价对象权属发生转移时应向国家缴纳的税费以及可能存在欠费等对估价结果的影响。

6. 本报告使用期限为一年。即估价目的在报告出具之日起的一年内实现，超过一年需要重新进行估价。

7. 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

8. 本报告仅为估价委托人、为估价目的实现的相关当事人及相关管理部门使用。未经本公司同意，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：辽宁省营口市中级人民法院

联系人：杨法官

联系电话：18604079267

二、估价机构

单位名称：大连大开房地产土地评估咨询有限公司

办公住所：大连开发区黄海西路 169 号【房地产交易市场 603-609 室】

法定代表人：李 洁

资质等级：国家一级

资质证书编号：建房估证字[2013]094 号

三、估价目的

估价目的是为辽宁省营口市中级人民法院确定涉案房屋装修价值提供价格参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为坐落于辽宁省锦州市太和区富景馨苑一期 25 号楼（地名：锦州市经济技术开发区珠江街 52 号 25-2 号）房屋装修，建筑面积为 408.37 m²的住宅，包括估价对象房屋室内装修改造和相关设施及室外构筑物，不包括房地产的价格，价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益。

（二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的商品房买卖合同网上备案（存档）表（合同编号：20160923E163DC655429）复印件记载：

【房屋自然状况】坐落：锦州市经济技术开发区珠江街 52 号 25-2 号，建筑面积 408.37 m²，总层数：4，房屋用途：住宅，房屋编号：411-148-25-2，房屋用途：住宅。

出卖人：锦州富景房地产开发有限公司，买受人：杨谨樾 身份证号码：210711201604195038。

（三）估价对象实物状况

1. 土地状况

(1) 土地四至：估价对象位于锦州市经济技术开发区珠江街 52 号，南临金山路，西临渤海大街。

(2) 土地面积：小区土地面积 131327.67 平方米，土地形状：规则多边形。规划用途：住宅用地。

(3) 地形：平地。

(4) 地势：地势平坦，与周边地块保持水平，自然排水状况良好。

(5) 土壤：土壤未受过污染。

(6) 地基(地质)：该地块地基有足够的承载力，可满足规划范围内的房地产建设，无不良地质现象。

(7) 土地开发程度：估价对象所占地块红线外达到“七通”（供水、排水、通电、通讯、供暖、通路、供气）及宗地红线内“七通”（供水、排水、通电、通讯、供暖、通路、供气）。

2. 建筑物状况

(1) 概述：

估价对象为双拼别墅，约建成于 2016 年，室内装修始于 2018 年，建筑面积为 408.37 平方米，估价对象主体四层，所在层为负一层至地上四层，估价对象于价值时点处于空置状态，室内装修尚未整体完工。

(2) 建筑内部装修及空间布局：

估价对象建筑结构为钢混结构，南北朝向；

外墙面砖，断桥铝合金窗，进户门为对开防盗铜门，理石门框，室内红橡实木门，实木窗框，理石窗台，墙面硅藻泥，红橡踢角线。

一层格局为：门厅、客厅、餐厅、厨房、卧室、卫生间、封闭阳台、车库

门厅：红橡木对开玻璃门，地面拼花瓷砖，棚面二次吊顶，两侧为红橡实木柜。

下沉式客厅：地面铺瓷砖（局部拼花），棚面二次木吊顶，红橡棚线，吊灯，墙面局部背景墙，红橡实木框，实木垭口，过廊理石台阶，瓷砖地面，局部地面铺理石。

餐厅：地面铺瓷砖（局部拼花），棚面二次木吊顶，红橡棚线，吊灯，墙面局部背景墙，红橡实木框，实木垭口，实木导台柜，实木壁柜，方太洗水槽（可洗碗），西门子嵌入式电陶炉。

厨房：经过扩建改造，地面铺瓷砖，墙面瓷砖，棚面整体铝扣板吊顶，整体橱柜，西

门子烤蒸锅、洗碗机、吸油烟机、炉灶。

一层卫生间：经过改建墙地面瓷砖（局部拼花），整体铝扣板吊顶，整定制浴室柜，TOTO 坐便自动冲洗，淋浴房，TOTO 花洒。

一层阳台：地面瓷砖，窗台理石面，断桥铝窗封闭。

一层南卧：地面铺木地板，棚面二次木吊顶。

一层车库：地面铺花岗岩地面，墙面瓷砖，局部为夹层。

二层格局为：两南卧、北卧、北衣帽间、卫生间。

南卧 1：实木地板，棚面二次木吊顶，实木壁柜，实木背景墙，实木框脸实木槓口，带独立卫生间，墙地面瓷砖（局部拼花），整体铝扣板吊顶，整定制浴室柜，TOTO 坐便自动冲洗，淋浴房，TOTO 花洒。

南卧 2：实木地板，棚面二次木吊顶，实木九鱼屏风柜，实木背景墙，实木框脸实木槓口，带独立卫生间，：墙地面瓷砖（局部拼花），整体铝扣板吊顶，整定制浴室柜，TOTO 坐便自动冲洗，淋浴房，TOTO 花洒。

北卧：实木地板，棚面二次木吊顶，带独立小更衣室（后封闭）。

北衣帽间：实木地板，棚面二次木吊顶，二组衣帽间实木柜（原为阳台封闭）。

二层公共卫生间：墙地面瓷砖（局部拼花），整体铝扣板吊顶，整定制浴室柜，TOTO 坐便自动冲洗，淋浴房，TOTO 花洒及浴缸。

三层格局为：南卧、书房、阳光房

南卧：实木地板，棚面二次木吊顶，实木壁柜，实木背景墙，实木框脸实木槓口，带独立卫生间，墙地面瓷砖（局部拼花），整体铝扣板吊顶，整定制浴室柜，TOTO 坐便自动冲洗，淋浴房，TOTO 花洒和浴房、桑拿房。

书房：实木地板，棚面二次木吊顶，实木框脸，三组实木柜。

阳光房：后封闭阳光房，地面铺瓷砖，墙面桑拿板，断桥铝窗，理石窗台板。

四层阁楼：地面铺木地板，墙面硅藻泥，有榻榻米和实木书架。

地下一层为酒窖、储藏室、影音室、乒乓球室、地下游泳池

酒窖、储藏室：酒窖为后扩建，地面铺瓷砖，墙面大白，实木门及防盗门。

影音室：地面铺瓷砖，墙面软包，棚面二次吊顶。

乒乓球室：地面铺地板胶，墙面大白。

地下室至游泳池室通道：为后扩建，瓷砖台阶，墙面瓷砖。

地下游泳池室：为后扩建，地面瓷砖，墙面瓷砖，棚面吊顶，整体游泳池尺寸：3*7*1.5米。

楼梯间：瓷砖台阶，红橡实木扶手（在室内未安装）。

室外露台：地面花岗岩，阳台墙面贴瓷砖。

室外院落

进门处为理石扶手，院内地面铺花岗岩，花岗岩路边石，铝艺门，铝艺栅栏，10个理石柱，院墙东侧有理石照壁和靠山石，院外南侧有花岗岩道路。

（3）设施设备：估价对象室内通电、通上下水、供暖、通气及新风系统，两个8匹大金中央空调室外机，2个挂式空调，一口机井。

（4）完损状况：外观建筑结构维护较好，无不均匀沉降估价对象主体结构基本完好，装修及设施保持较好，近全新。

（四）估价对象权益状况

1. 土地权益状况

土地所有权：估价对象占用土地为国有土地，所有权归国家所有。

委托方未提供估价对象的《国有土地使用证》。

2. 建筑物权益状况

（1）房屋所有权：根据估价委托人提供的商品房买卖合同网上备案（存档）表（合同编号：20160923E163DC655429）复印件记载：

出卖人：锦州富景房地产开发有限公司，买受人：杨谨樾 身份证号码：210711201604195038，未办理产权登记。

（2）出租或占用情况：无。

（3）他项权利及其他：至价值时点，估价对象已查封，应估价委托人要求，未考虑此项对估价结果的影响

（4）估价对象使用状况

估价对象于价值时点处于闲置状态。

（五）估价对象区位状况

估价对象位于锦州市经济技术开发区。

锦州市位于辽宁省的西南部、“辽西走廊”东端，是连接华北和东北两大区域的交通枢纽，下辖黑山、北镇、凌海、义县和凌河区、古塔区、太和区、经济技术开发区、松山新

区等9个县（市）区，总面积10301平方公里，海岸线105公里，人口310万人，锦州市是辽宁重要的科技、教育、文化中心，是环渤海经济区重要的沿海开放城市、辽宁省西部区域性中心城市、辽宁沿海第二大城市、辽宁省区域物流中心城市，已被纳入辽宁沿海经济带国家战略，锦州市素有沟通关内外“咽喉要道”之称，扼“辽西走廊”东端，南临渤海，北依松岭山脉。东接“辽中南”工业区，南临渤海，西连“京津唐”工业区，北有辽宁西部和内蒙东部及黑龙江、吉林的广阔腹地。是环渤海经济圈、东北亚经济圈的交汇点，连接东北内陆与渤海的黄金走廊。

锦州开发区位于东经 $121^{\circ}04'$ 、北纬 $40^{\circ}48'$ 面临渤海，北靠母城锦州，距锦州市区20公里，西距葫芦岛市36公里，东距盘锦95公里，阜新118公里，朝阳171公里；水路距秦皇岛港98海里，大连港262海里，鲅鱼圈港56海里。西连京、津、唐，东接辽宁中部城市群，是连接华北——东北的交通咽喉，位于环渤海经济圈的中心地带，是连接欧亚大陆桥物流连接中的重要节点，是通向亚太地区和走向世界最便捷的进出海口，被国内外专家誉为东北亚地区发展外向型经济的彩虹地带。

1. 位置状况

(1) 坐落：锦州市太和区富景馨苑一期25号楼(地名：锦州市经济技术开发区珠江街52号25-2号)房屋,其位置见位置示意图

估价对象位置示意图



(2) 方位和四至：锦州市经济技术开发区珠江街 52 号，为封闭式住宅小区。小区位于锦州市南部，临金山路，西临渤海大街，东临军事用地，北临空地。

(3) 距离：估价对象距京哈高速入口约 12 公里。

(4) 朝向：估价对象南北朝向，前方无遮挡。

(5) 楼层：估价对象所在楼主体为四层，估价对象位于地下一至地上四层。

(6) 小区内位置：估价对象位于小区中心位置。

估价对象小区位置图



2. 交通状况

(1) 出入可利用的交通工具：估价对象所在区域 701 路公交车经过，距最近的公交站点约 100 米，交通便捷度优。

(2) 道路通达状况：估价对象周边主要有渤海大街、金山路为城市主要马路，道路通达度优。

(3) 交通管制情况：无。

(4) 估价对象距京哈高速入口约 12 公里。

3. 所在小区状况：估价对象所在小区为封闭式住宅小区，绿化、物业管理较优。

4. 城市基础配套设施

估价对象基础设施达到宗地外“七通”（供水、排水、通电、通暖、通讯、通路、通

燃气)。

5. 公共配套设施状况

商场：有社区底商；

超市：德旺福超市、百佳超市、萌盛超市；

银行：中国银行、中国农业银行、锦州农商行；

饭店：各类烧烤店肉、家常菜馆、饭店等；

学区：北大附属实验学校；

医院：无。

6. 环境状况

自然环境：区域内绿化较好。

人文环境：估价对象所处区域为中高档住宅居民区，周边渤海大学、辽宁工程技术大学、辽宁医学院、辽宁师范高级学校、辽宁理工职业学院、锦州体育学院、北大青鸟实验中学等院校，治安条件、卫生条件和人口素质等人文环境较优。

7. 城市规划限制

该处已建成住宅区，无特殊规划限制。

五、价值时点

遵循估价目的及委托人的委托书的要求，本次评估的价值时点确定为：2020年05月15日。

六、价值类型

本次估价采用成本价值类型。

成本价值是采用成本法测算出的估价对象价值或价格。

七、估价原则

估价原则是指房地产估价师对房地产估价活动所依据的法则或标准，具体如下：

(一) 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。

(二) 合法原则

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。

(三) 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。

（四）替代原则

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。

（五）最高最佳利用原则

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。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第二十九号公布，2019 年 8 月 26 日修正、自 2020 年 1 月 1 日起施行）
3. 《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，2019 年 8 月 26 日修正、自 2020 年 1 月 1 日起施行）
4. 《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）
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，自 2018 年 9 月 1 日起施行）

（二）技术标准、规范

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

（三）估价委托人提供的材料

1. （2020）辽 08 执 34 号《辽宁省营口市中级人民法院委托书》复印件
2. 商品房买卖合同网上备案（存档）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. 现行建筑装修市场价格及信息
2. 辽宁省建筑工程计价定额和辽宁省建设工程造价信息发布
3. 估价人员实地查勘估价对象取得的有关资料
4. 估价人员市场调查取得的有关资料
5. 本估价机构积累的有关估价资料。

九、估价方法

（一）选择估价方法

估价人员通过实地调查，认真分析调查收集到的有关资料，在确定上述估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合目前掌握资料，决定采用成本法中重置成本的进行评估。

（二）估价方法

重置价格（重置成本）是采用价值时点建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润。

十、估价结果

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，经过实地查勘和市场调查，选用成本法对估价对象的市场价值进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的房屋装修价值总计为人民币叁佰陆玖万陆仟元整（¥369.6万元）。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日 期
姜俊桓	2119970074		
吴旭芬	2119980036		

十二、实地查勘期

2020年05月20日

十三、估价作业期

2020年05月20日至2020年06月02日

相关附件：

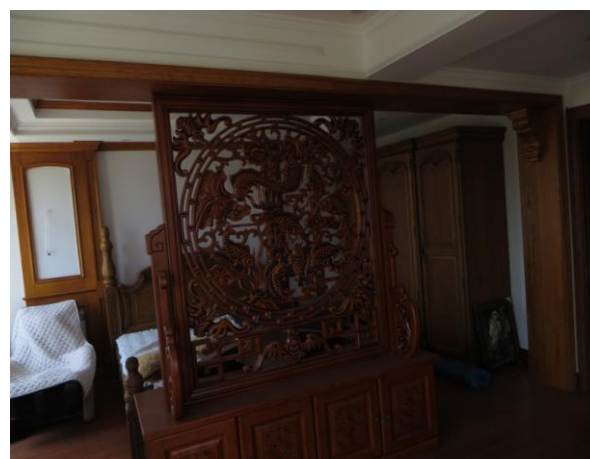
- ◇ 估价对象位置图及现场照片
- ◇ (2020)辽 08 执 34 号《辽宁省营口市中级人民法院委托书》复印件
- ◇ 商品房买卖合同网上备案（存档）表复印件
- ◇ 估价对象现场查勘笔录
- ◇ 估价机构营业执照和资质证书（复印件）
- ◇ 注册房地产估价师估价资格证书复印件

撰稿人： 吴旭芬 本報告壹式伍份 委託方肆份 本估价机构存檔壹份

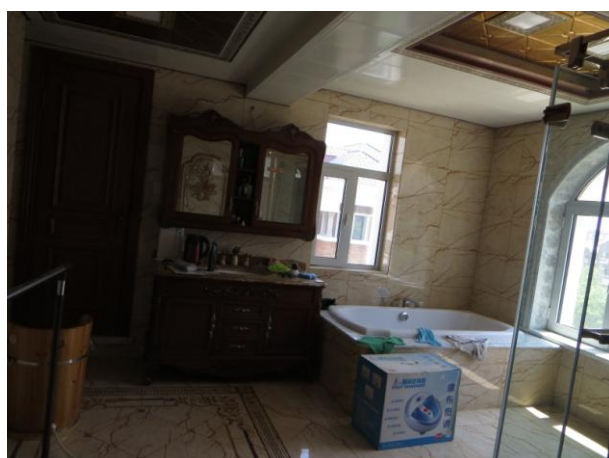
地 址： 大连开发区黄海西路 169 号（房地产交易市场 603-609 室）

郵 編： 116600

估价对象现场照片



估价对象现场照片



估价对象现场照片

