

致估价委托人函

辽宁省盘锦市中级人民法院：

承蒙贵单位的委托，本公司对位于盘锦市兴隆台区盘锦公馆小区 1 期 7#-201 室住宅（总建筑面积：142.63 m²）的市场价值进行评估。估价目的：为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价格提供参考依据。价值时点为 2019 年 8 月 19 日。价值类型为估价对象的市场价值，市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

经实地勘察和市场调查，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》、《房地产抵押估价指导意见》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用比较法进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的单位价值为¥3,440 元/m²（大写：人民币叁仟肆佰肆拾元整），市场价值为：¥490,647 元（大写：肆拾玖万零陆佰肆拾柒元整）。

特别提示：（1）估价结果为建筑物及其分摊的国有出让土地使用权的价值，不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。（2）估价结果为买卖双方正常负担交易税费条件下的房地产市场价格。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本估价报告使用期限自 2019 年 9 月 16 日至 2020 年 9 月 15 日。（5）欲知详情，详见《估价结果报告》。

辽宁中评通立达房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：肖国胜

2019 年 9 月 16 日

目 录

致估价委托人函.....	2
注册房地产估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
一、 估价委托方.....	7
二、 房地产估价机构.....	7
三、 估价目的.....	7
四、 估价对象.....	7
五、 价值时点.....	8
六、 价值类型.....	8
七、 估价原则.....	8
八、 估价依据.....	10
九、 估价方法：.....	10
十、 估价结果.....	12
十一、 注册房地产估价师：.....	12
十二、 实地查勘期：.....	12
十三、 估价作业日期：.....	12
十四、 估价报告应用有效期：.....	12
附件：	
(一) 估价对象司法鉴定委托书复印件	
(二) 估价对象司法鉴定委托书	
(三) 估价对象内外部现场查勘照片打印件	
(四) 估价对象位置示意图	
(五) 估价机构营业执照复印件	
(六) 估价机构资质证书复印件	
(七) 注册房地产估价师注册证复印件	
(八) 评估收费发票及收费文件复印件	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已经说明的估价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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师刘海渤和杨君已于价值时点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勘察并进行记录，但仅限于其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、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触的部分进行检视的责任。

7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

8、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实、可靠性负责。

9、本估价报告仅是在估价报告说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，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有权管理部门认定为准。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

我们评估的是估价对象的现时市场价格，是指在价值时点对估价对象进行销售的正常合理价格，它依据如下假设：

- 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、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 3、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。
- 4、本次估价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。
- 5、我们未对委托方提供资料（司法鉴定委托书）及其记载的内容进行核实，且无理由怀疑估价委托人提供资料的真实性和合法性。估价对象的房屋坐落、面积数据等均以委托人提供的资料为准，对于该资料的真实性和准确性由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，本公司不承担任何责任。

二、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

估价结果是为确定房地产价值提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其它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。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

本次估价过程中委托方仅提供（司法鉴定委托书），未提供其它权属证明及其他资料，本次评估假设估价对象所有权人为估价委托人提供的（2019）盘中法鉴委字第 314 号《司法鉴定评估委托书》记载的房屋所有权人为盘锦市东方银座置业有限公司、房屋面积为 142.63 m²、用途为住宅。本公司未对委估资产的相关产权手续的权属真实性做独立审查，如产权出现瑕疵或发生产权及债务纠纷，本公司不承担任何责任。最终以司法机关审查结果为准。

六、本估价报告的限制条件

1、本估价报告的估价结果仅为委托人在本次估价目的下使用，如果改变估价目的或用于其它用途对使用者造成的损失，本估价机构不承担任何责任。

2、本估价报告使用期限为一年，即自完成并提交估价报告日起一年内实现。超过一年，需重新进行估价。

3、价值时点后，评估报告有效期内估价对象的质量、使用功能、布局、基础设施配套以及价格标准发生变化均会对评估结果产生一定的影响。如果对估价对象的评估价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，应根据原估价方法对评估额进行调整。

4、本报告专为委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构不承担相应的责任。

5、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

6、本次估价结论仅为本次估价目的提供专业化估价意见，该意见本身并无强制执行效力。估价师只对结论本身合乎职业规范要求负责，而不对房地产业务定价决策负责。

估价结果报告

一、估价委托方

估价委托方：辽宁省盘锦市中级人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：辽宁中评通立达房地产土地资产评估有限公司

办公地址：盘锦市兴隆台区惠宾大街雅阁酒店综合楼 301 室

法定代表人：肖国胜

资质等级：贰级

资质证书编号：第 00001040105 号

联系电话：0427-8803888

三、估价目的

为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价格提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象实物状况

(1). 土地实物状况描述

估价对象位于盘锦市兴隆台区，东临兴油支路、西临辽河东路、南临盘宇街、北临惠宾街，周围基础设施配套齐全，交通便利。至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“七通”（通路、通电、通讯、给水、排水、供暖、通燃气）及场地平整，已建有多栋住宅楼。

1. 估价对象实物状况

估价对象位于兴隆台区盘锦公馆小区 1 期 7#-201 室，总建筑面积：142.63 m²（具体面积详见房地产价格评估明细表），用途为住宅，钢混结构，总层数为 28 层，所在层数为 2 层，经实地查勘，估价对象外墙墙面为涂料粉刷；内部装修情况：毛坯房。层高约 3 米维护状况较好。无明显的损毁状况，现状良好。

2. 估价对象权益状况

(1). 土地权益状况

委托人未提供《国有土地使用权证书》，至价值时点假设估价对象未设定有抵押权，其他特殊情况无。

(2) 估价对象权益状况

根据委托人提供的《司法鉴定委托书》记载显示：产权持有单位为盘锦市东方银座置业有限公司，至价值时点估价对象未设定有抵押权，自用，无出租或占用情况，委估房屋现属查封状态。

3. 估价对象区位状况

估价对象位于兴隆台区盘锦公馆小区 1 期 7#-201 室，东临兴油支路、西临辽河东路、南临盘宇街、北临惠宾街。周围公共基础设施配套齐全，交通较为便利。自然环境及人文环境良好。共用地块开发红线内外“七通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、供暖、通燃气），宗地红线内土地平整。附近有银行、超市、学校等，生活配套设施和公共配套设施比较齐全。

五、价值时点

2019 年 8 月 19 日

六、价值类型

本估价报告采用市场价值标准，市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本估价报告所评估的房地产市场价值，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，付款方式是一次性付清房价款，房屋面积内涵是建筑面积，开发程度为现房。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体估价原则如下：

1、合法原则

要求房地产应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获得最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效果相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

- (1)《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2)《中华人民共和国土地管理法》；
- (3)《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (4)《中华人民共和国担保法》；
- (5)《中华人民共和国物权法》；

2、技术标准、规程、规范

- (1)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2)《城镇土地估价规程》；（GB/T18505-2014）；
- (3)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、委托人及申请方提供的相关资料

- (1)司法鉴定委托书（2019）盘中法鉴委字第 314 号；

4、估价人员调查收集的相关资料

- (1)估价人员实地勘察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：

估价《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等。

1、比较法

是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交实例并与之比较，对实例成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正。以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

2、收益法

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率或报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

3、成本法

首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和。再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）估算估价对象的客观合理价格或价值。

4、假设开发法

是在估算开发完成后不动产正常简易价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象宗地土地价格的一种方法。

5、基准地价修正法

是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对房地产进行实地勘察、调查后，根据《房地产估价规范》及周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行估价。

(1)适用的估价方法

本报告估价目的是为纠纷案件的审理提供价值参考，估价对象的实际及估价设定用途为住宅用房，所在地区房地产市场发育较充分，区域内类似物业的市场交易案例较多，宜采用比较法进行估价，确定估价对象的估价价格。

(2)不适用的估价方法

估价对象所在区域内类似物业的市场租赁实例不多，不宜采用收益法作为估价方法。又因为现时商网房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为估价方法。另外，估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为估价方法。

运用比较法进行测算的基本公式为：

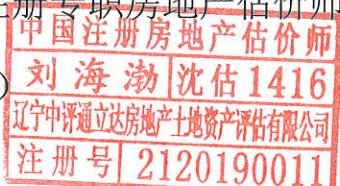
案例修正后单价=可比案例成交单价×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

估价对象单价=（案例1修正后单价+案例2修正后单价+案例3修正后单价）÷3

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场比较法为估价方法，在认真分析现在资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的单位价值为¥3,440元/m²（大写：人民币叁仟肆佰肆拾元整），市场价值为：¥499,205元（大写：肆拾玖万零陆佰肆拾柒元整）。

十一、注册房地产估价师：

刘海渤 中国注册专职房地产估价师 注册号：2120190011
(盖章)  (签字)

杨君 中国注册专职房地产估价师 注册号：2120150066
(盖章)  (签字)

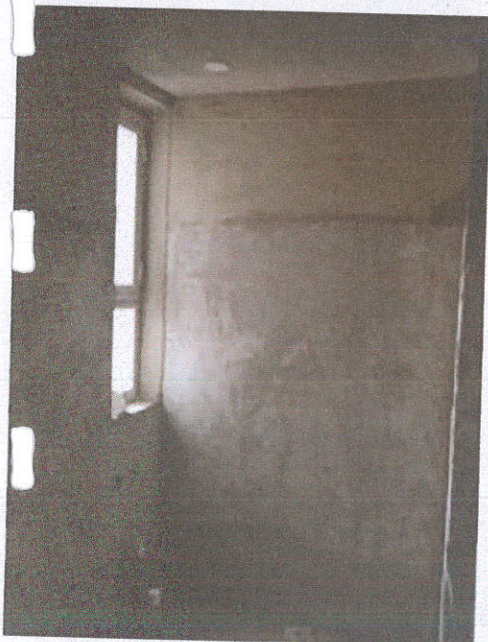
十二、实地查勘期：2019年8月19日

十三、估价作业日期：2019年8月19日至2019年9月16日

十四、估价报告应用有效期：本次估价报告的有效期为1年，从报告的完成之日2019年9月16日起计算（即2019年9月16日至2020年9月15日）。

辽宁中评通立达房地产土地资产评估有限公司

2019年9月16日

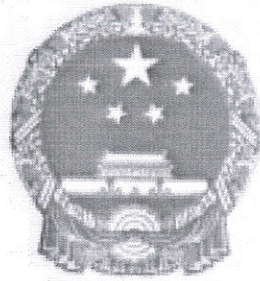


房屋照片

司法鉴定委托书

(2019) 盘中法鉴委字第 314 号

受委托单位	辽宁中评通立达房地产土地资产评估有限公司				
委托日期	2019 年 8 月 19 日	类别	评估	标的	
案情简介	被执行人盘锦市东方银座置业有限公司未履行生效法律文书所确定的义务。				
鉴定申请人	铁岭市华鑫诚金属有限公司		联系电话	18841050000	
对方当事人	盘锦市东方银座置业有限公司		联系电话	18624501961	
委托鉴定事项	要求对被执行人所有的位于盘锦市兴隆台区盘锦公馆小区 1 期 7#-201, 面积 142.63 平方米的房屋进行评估。 <div style="text-align: right; font-size: 2em; margin-top: 10px;">158 0410 9268</div>				
委 托 单 位	名称	辽宁省盘锦市中级人民法院			
	地址	辽宁省盘锦市辽东湾新区直方街勤德路			
	联系人 收件人	江殿雄	联系电话	15842771311	
	送检人	常艳	联系电话	0427-2907732	
	案件 承办人	邵凤良	联系电话	0427-2907769	
<div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center; gap: 20px;"> 2019 年 8 月 19 日  </div> <p style="text-align: center;">(公章)</p>					



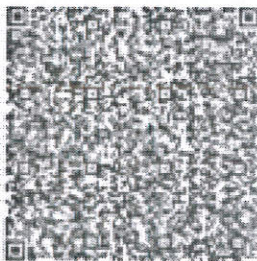
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912101047618097369

(副本号: 1-1)

名称 辽宁中评通立达房地产土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 沈阳市大东区广宜街21号1312室
法定代表人 肖国胜
注册资本 人民币伍佰万元整
成立日期 2004年05月17日
营业期限 自2004年05月17日至长期
经营范围 房地产价格评估、咨询; 土地评估、地价咨询; 商务信息咨询; 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。《依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动》。



登记机关



提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 辽宁中评通达房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 肖国胜

住所: 沈阳市大东区广宜街21号1312室

统一社会信用代码: 912101047618097369

备案等级: 贰级

证书编号: 第00001040105号

有效期: 2018年9月27日至2021年9月26日止



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00178655

姓名 / Full name

刘海渤

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210102196911273419

注册号 / Registration No.

2120190011

执业机构 / Employer

辽宁中评通立达房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00163068

姓名 / Full name

杨君

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210402197809233825

注册号 / Registration No.

2120150066

执业机构 / Employer

辽宁中评通立达房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-2

持证人签名 / Bearer's signature

