

# 房地产估价报告

辽俊房估报字（2021）第 06032 号



估 价 项 目 名 称：盘锦天星国际酒店有限公司所属位于盘锦市盘山县太平镇东五村的两处商业房地产和一宗商住用地土地使用权价值评估

估 价 委 托 人：鞍山银行股份有限公司、盘锦天星国际酒店有限公司

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：唐巍（注册号：2120190143）

杜利（注册号：2120080066）

估价报告出具日期：2021年6月30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**

## 致估价委托人函

鞍山银行股份有限公司、盘锦天星国际酒店有限公司：

受贵单位的委托，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单位提交的估价对象的相关资料，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，对盘锦天星国际酒店有限公司所属的位于盘锦市盘山县太平镇东五村的两处商业房地产和一宗商住用地土地使用权进行了评估，估价基本情况与估价结果报告如下：

估价目的：为委托方处置资产提供价值依据而评估房地产市场价值。

估价对象：名称：盘锦天星国际酒店有限公司所属房地产；坐落：盘锦市盘山县太平镇东五村；范围及规模：酒店建筑面积 30041.6 平方米/商业用地使用权面积 51428.00 平方米；商场建筑面积 38231.53 平方米/商业用地使用权面积 27318.00 平方米；商住用地使用权面积 34976.00 平方米。权利人：盘锦天星国际酒店有限公司。

价值时点：2021 年 6 月 19 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：房产使用比较法、收益法；酒店、商场土地使用权使用基准地价法和收益法，商住用地使用权使用基准地价法和假设开发法。

估价结果：经过综合测算，确定该估价对象在价值时点 2021 年 6 月 19 日满足各项假设限制条件下的市场价值为 610,019,525.13 元，大写金



额：人民币陆亿壹仟零壹万玖仟伍佰贰拾伍元壹角叁分整。

特别提示：估价结果包含了房屋建筑分摊的土地使用权价值及满足房屋使用功能的配套设施设备的价值。本估价结果是满足本估价报告的假设和限制条件的价值，报告使用人应仔细阅读全文，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。

### 估价结果明细表

序号	项目名称	权证号	面积m <sup>2</sup>	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
1	酒店	盘山县房权证太平镇字第 201501605 号	30041.6	5392	161,984,307.00
2	商场	盘山县房权证太平镇字第 201501606 号	38231.53	6501	248,543,177.00
3	酒店土地使用权	盘山国用(2012)第 000094 号	51428	902	46,388,056.00
4	商场土地使用权	盘山国用(2012)第 000093 号	27318	1192	32,563,056.00
5	商住用地使用权	盘山国用(2013)第 000100 号	34976	822	28,750,272.00
房地合计		-	-	-	518,228,868.00
6	酒店增量工程				91,790,657.13
总合计					610,019,525.13



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：辽宁省鞍山市铁东区南胜利路 21  
责任公司 号万科东源大厦 1201 室

中国 辽宁 电话：0412-2520126

二〇二一年六月三十日 邮编：114001



# 目 录

注册房地产估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	8
一、估价假设条件.....	8
二、估价限制条件.....	9
房地产估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、估价机构.....	11
三、估价对象.....	11
四、估价目的.....	15
五、价值时点.....	15
六、价值类型.....	15
七、估价依据.....	15
八、估价原则.....	16
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业日期.....	19
十四、估价报告使用期限.....	19
附件：.....	20



## 注册房地产估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

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，也与估价对象、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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；
5. 没有人对本估价报告提供特定的专业帮助；
6. 注册房地产估价师及估价人员已对估价报告中委托方指认的估价对象进行了实地查看，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，注册房地产估价师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；



7. 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。

8. 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市场价值进行的合理估算，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。

9. 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。

10. 估价委托人未提供估价对象权属证明原件，所提供资料为估价对象权属证明原件复印件，由于估价人员没有到相关产权登记部门核实证件真伪的权利，估价人员不保证估价委托人所提供的资料的真实性、合法性、有效性。本次评估是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料合法、真实、有效为前提的，其合法性、真实性和有效性应由估价委托人负责，如果由此而引起的后果及相应责任，我公司及估价人员不承担任何责任。

11. 本房地产估价报告是根据委托方及相关当事人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。

12. 如对评估结论有异议，请在接到评估报告 15 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：

委托方提供的估价对象材料信息明确，因此本次估价无未定事项假设。

#### 3. 背离事实假设：

背离事实假设指应说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。本次估价无背离事实假设。

#### 4. 不相一致假设：

不相一致假设指应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

#### 5. 依据不足假设：



依据不足假设指应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人未提供估价对象权属证明原件，所提供资料为估价对象权属证明原件复印件，由于估价人员没有到相关产权登记部门核实证件真伪的权利，估价人员不保证委托方所提供的资料的真实性、合法性、有效性。本次评估是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料合法、真实、有效为前提的，其合法性、真实性和有效性应由估价委托人负责，如果由此而引起的后果及相应责任，我公司及估价人员不承担任何责任。

#### 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。不考虑假定该估价对象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估价对象价格的影响。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. 本次评估结果中房产评估结果未包含土地使用权价值，但是包含了满足包含了满足房屋使用功能的配套设施的价值，土地使用权单独列项计算。

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估价对象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、租约等因素的影响，委托方在利用本报告结果时，应予以充分的考虑及重视。

6. 提醒报告使用人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评估对象可实现价格的保证。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：鞍山银行股份有限公司

盘锦天星国际酒店有限公司

## 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

备案等级：贰级

备案证书编号：第 000010305 号

备案证书有效期：自 2019 年 9 月 12 日至 2022 年 9 月 11 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

估价对象为位于盘锦市盘山县太平镇东五村的两处商业房地产和一宗商住用地土地使用权，基本情况如下：

### 1. 估价对象名称、范围及规模

估价对象名称：名称：盘锦天星国际酒店有限公司所属房地产；坐落：盘锦市盘山县太平镇东五村；范围及规模：酒店建筑面积 30041.6 平方米/商业用地使用权面积 51428.00 平方米；商场建筑面积 38231.53 平



平方米/商业用地使用权面积 27318.00 平方米；商住用地使用权面积 34976.00 平方米。

## 2. 估价对象区位状况

估价对象位于盘锦市盘山县太平镇东五村。

估价对象房屋朝向：东。

酒店宗地四至：东临环城西路北段；南临空地；西临空地；北临商场。

商场宗地四至：东临环城西路北段；南临酒店；西临商住用地；北临空地。

商住用地宗地四至：东临商场；南临酒店；西临空地；北临空地。

交通状况：估价对象临环城西路北段，道路通达性较好，出入较便利；

所在区域基础设施状况：基础配套设施已达到“七通”（即：通电、通上、下水、通路、通讯、通暖、通煤气）。

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

产业聚集度：所在区域为商住一般聚集区。

## 3. 估价对象权益状况

### 酒店：

产权证号：盘山县房权证太平镇字第 201501605 号

权利人：盘锦天星国际酒店有限公司；



坐落：盘锦市盘山县太平镇东五村；

规划用途：酒店；

总层数：11 层；

建筑面积：30041.6 平方米；

土地使用权证号：盘山国用（2012）第 000094 号；

地类（用途）：商业用地；

使用权类型：出让；

终止日期：2052 年 11 月 28 日；

使用权面积：51428.00 平方米。

**商场：**

产权证号：盘山县房权证太平镇字第 201501606 号

权利人：盘锦天星国际酒店有限公司；

坐落：盘锦市盘山县太平镇东五村；

规划用途：购物广场；

总层数：5 层；

建筑面积：38231.53 平方米；

土地使用权证号：盘山国用（2012）第 000093 号；

地类（用途）：商业用地；

使用权类型：出让；

终止日期：2052 年 11 月 28 日；

使用权面积：27318.00 平方米。



**商住用地使用权：**

土地使用权证号：盘山国用（2013）第 000100 号；

地类（用途）：商住用地；

使用权类型：出让；

终止日期：2052 年 11 月 28 日；

使用权面积：34976 平方米。

**4. 估价对象实物状况**

**酒店：**

建筑结构：框架结构。

装饰装修：估价对象外墙为水泥墙面，局部塑钢窗，内部为毛坯。

维护状况：维护状况一般。

使用状态：闲置。

**商场：**

建筑结构：框架结构。

装饰装修：外墙涂料，部分为玻璃幕墙，内部为毛坯。

维护状况：维护状况一般。

使用状态：闲置。

**商住用地：**闲置尚未开发。

**酒店增量工程：**包括位于盘锦天星国际酒店及天星购物广场门前的道路、桥梁、室外景观、门前水系、绿化、土方换填、广场等其他地上附属物工程。



#### 四、估价目的

为委托方处置资产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 2021 年 6 月 19 日。根据本次评估的估价目的确定价值时点。

#### 六、价值类型

本报告书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。

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。

#### 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 32 号, 发布日期 2019 年 8 月 26 日，实施日期 2020 年 1 月 1 日）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日起实施）；
3. 《资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起施行）；
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. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，颁布日期2019年8月26日，执行日期2020年1月1日）；
  7. 《盘锦市人民政府关于调整城区土地级别及基准地价标准的通知》；
  8. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
  9. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
  10. 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
  11. 委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
  12. 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

### 1、房地产评估方法

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。

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”。本次估价对象区域内有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

### 2、土地评估方法



一般而言，土地的估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、剩余法、成本逼近法等。根据估价规程和宗地的具体情况及对资料的分析，决定酒店、商场用地使用权使用基准地价法和收益法评估，商住用地使用权使用基准地价法和假设开发法评估。

## 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，并结合盘锦市房地产市场行情，确定该估价对象房地产在价值时点 2021 年 6 月 19 日满足各项假设限制条件下的市场价值为 610,019,525.13 元，大写金额：人民币陆亿壹仟零壹万玖仟伍佰贰拾伍元壹角叁分。

**估价结果汇总表**

序号	项目名称	权证号	面积m <sup>2</sup>	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
1	酒店	盘山县房权证太平镇字第 201501605 号	30041.6	5392	161,984,307.00
2	商场	盘山县房权证太平镇字第 201501606 号	38231.53	6501	248,543,177.00
3	酒店土地使用权	盘山国用(2012)第 000094 号	51428	902	46,388,056.00
4	商场土地使用权	盘山国用(2012)第 000093 号	27318	1192	32,563,056.00
5	商住用地使用权	盘山国用(2013)第 000100 号	34976	822	28,750,272.00
房地合计		-	-	-	518,228,868.00
6	酒店增量工程				91,790,657.13
总合计					610,019,525.13



### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
唐巍	2120190143		年 月 日
杜利	2120080066		年 月 日

### 十二、实地查勘期

2021年6月19日

### 十三、估价作业日期

2021年6月19日至2021年6月30日。

### 十四、估价报告使用期限

本评估结果自报告提出之日起一年内有效，即：自2021年6月30日至2022年6月29日。



**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、 委托方提供的资料复印件；
- 5、 估价对象照片；
- 6、 估价对象位置图。

