



辽宁中恒信评估机构  
土地·房地产·资产



China Appraisal  
Association  
中估联行成员机构



# 房地产估价报告

估价报告编号：辽宁中恒信司鉴字(2021)第9050号

估价项目名称：盖州市双台子镇董屯村“海韵温泉山庄”共18套未竣工住宅（建筑面积4050.16 m<sup>2</sup>）房地产市场价值评估

估价委托人：辽宁省盘锦市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：孙丽娟（注册号：2120070010）  
郭萍（注册号：2120190151）

估价报告出具日期：二〇二一年七月二十七日





## 致估价委托人函

辽宁省盘锦市中级人民法院：

承蒙委托，我机构对盖州市双台子镇董屯村“海韵温泉山庄”共 18 套未竣工住宅房地产在现状利用条件下的房地产的市场价值进行了评估，为贵单位执行申请执行人营口市房地产建筑工程有限公司与被执行人营口欧亚房地产开发有限公司一案确定案涉房地产的市场价值提供参考依据。本次评估的价值时点为 2021 年 7 月 2 日，价值类型为市场价值。

根据贵单位提供的司法鉴定评估委托书、附表和开发建设批准（许可）等资料复印件，本次评估估价对象的土地使用权人和建设单位均为营口欧亚房地产开发有限公司，其中 13 套房屋已办理预告登记，预告登记权利人见附表 2。土地使用权面积 60709.00 m<sup>2</sup>（为共有宗地，不分摊土地面积），评估总建筑面积为 4050.16 m<sup>2</sup>，土地登记用途为商住，房屋设计用途均为住宅。估价对象基本情况详见附表 1：估价对象状况一览表。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用假设开发法对估价对象的价值或价格进行了测算，最终确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果为人民币 2128.03 万元，大写金额：贰仟壹佰贰拾捌万零叁佰元整。具体估价结果详见附表 2：估价结果明细表。

辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司（公章）

法定代表人：

二〇二一年七月二十七日

附表 1

估价对象土地状况一览表

序号	名称	坐落	土地使用权人和建设单位	预告登记权利人	共有情况	权利类型		权利性质		设计用途		面积 (m <sup>2</sup> )		土地使用期限
						土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋	
1	海韵温泉山庄 18 套未竣工住宅	盖州市双台子镇董屯村	营口欧亚房地产开发有限公司	见附表 2	-	国有建设用地使用权	-	出让	-	商住	住宅	60709.00	4050.16	住宅用地终止日期 2071 年 4 月 25 日、商业用地终止日期 2051 年 4 月 25 日
合计		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4050.16	-

附表 2

估价结果明细表

序号	坐落(盖州市双台子镇董屯村海韵温泉山庄)	预告登记权利人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)
1	7#1 单元 101	-	住宅	155.7	5286	82.30
2	7#1 单元 102	-	住宅	155.7	5286	82.30
3	7#2 单元 101	陈凤	住宅	155.7	5286	82.30
4	7#2 单元 102	陈凤	住宅	155.7	5286	82.30
5	7#2 单元 202	-	住宅	147.01	4073	59.87
6	7#3 单元 101	-	住宅	155.7	5286	82.30
7	9#2 单元 101	杨波	住宅	284.07	4174	118.58
8	9#2 单元 102	徐永春	住宅	284.07	4174	118.58
9	9#2 单元 201	陈凤	住宅	149.58	4114	61.54
10	9#2 单元 202	-	住宅	149.58	4114	61.54
11	9#2 单元 301	陈凤	住宅	149.58	4114	61.54
12	9#2 单元 302	陈凤	住宅	149.58	4114	61.54
13	9#3 单元 201	李冶	住宅	149.58	4114	61.54
14	9#3 单元 401	李冶	住宅	195.77	4239	82.98
15	16#A	黄奎善	住宅	479.43	6696	321.04



16	16#B	赵阿龙	住宅	479.43	6696	321.04
17	23#A	陈凤	住宅	326.99	5914	193.37
18	23#B	陈凤	住宅	326.99	5914	193.37
合计	-	-	-	4050.16	-	2128.03

### 特别提示:

(一) 估价结果成立的限制条件: 详见本估价报告“估价假设和限制条件”章节。

(二) 其他需要说明的事项:

1. 本估价报告仅供人民法院执行案件时使用。

2. 估价结果以总价为准, 单价为总价与建筑面积相除以人民币元为单位取整所得。

3. 本报告估价对象建筑面积依据估价委托人提供的司法鉴定评估委托书和估价对象附表等资料确定。其合法性由估价委托人承担。若最终登记部门确认建筑面积与其不一致, 应对本报告评估结果进行调整。

4. 估价委托人出具的附表 1、2、3、4、6 项记载层数为 1 层, 经估价师实地查勘及领勘人介绍, 该户型为下跃户型, 位于地下 1 层至 1 层, 地下 1 层不计入建筑面积。地下 1 层经被执行人代理人签字确认, 并经执行法官确认纳入评估范围。

5. 估价委托人出具的附表 7-8 项记载层数为 1 层, 实际为下跃户型, 位于半地下 1 层至 1 层, 均计入建筑面积; 第 14 项记载为 4 层, 实际为上跃户型, 位于 4 层至阁楼层, 均计入建筑面积。

6. 本估价报告估价委托人提供了估价所必需的反映估价对象状况的资料, 但受材料价款以及工程款支付进度以及预售与销售备案存在时间差异等因素影响, 估价师无法全面核实估价对象是否存在拖欠工程价款以及房屋是否已预售未备案情形。本次评估是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 本估价结果未考虑是否存在拖欠工程价款以及已预售未备案等情形。

7. 本估价报告的使用有效期为壹年, 自估价报告出具之日起计算。





## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	3
房地产估价结果报告 .....	7
一、估价委托人 .....	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 .....	10
六、价值类型 .....	10
七、估价原则 .....	10
八、估价依据 .....	12
九、估价方法 .....	14
十、估价结果 .....	14
十一、注册房地产估价师 .....	15
十二、实地查勘期 .....	16
十三、估价作业期 .....	16
附 件 .....	17
1. 司法鉴定评估委托书复印件；	
2. 估价对象附表；	
3. 国有土地使用证复印件；	
4. 开发建设批准（许可）资料复印件；	
5. 不动产登记资料查询结果证明复印件；	
6. 协助执行通知书复印件；	
7. 房屋建筑图纸平面图；	
8. 估价对象位置图；	
9. 估价对象实地查勘情况和相关照片；	
10. 专业帮助情况和相关专业意见；	
11. 估价所依据的其他文件资料；	
12. 房地产估价机构营业执照复印件；	
13. 房地产估价机构备案证书复印件；	
14. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。	







## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本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. 本估价报告中的分析、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，但受到本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，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《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等标准规范的规定进行估价工作，撰写本估价报告。





## 估价假设和限制条件

估价假设和限制条件是本报价报告的重要组成部分。任何房地产估价都是有前提条件的，并且是在一定假设下作出的。估价报告使用人应正确理解估价假设条件对估价结果成立的重要意义，并在本报价报告已载明的使用条件下合理使用估价报告和估价结果。错误理解估价假设条件，以及超出估价目的要求、扩大报告使用人范围、不在报告使用期限内使用估价报告等造成的任何后果，均由估价报告使用人自行承担。

### 一、一般假设

1. 本次估价以在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为前提。
2. 本次估价以估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让为前提。
3. 本次估价以任何有关估价对象的利用处置方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规为前提。
4. 本次估价以估价对象在价值时点时的状况为依据进行，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
5. 本报价报告估价结果不考虑价值时点后国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响。
6. 本报价报告不考虑与估价对象产权人有关的债权及债务情况的影响。
7. 本报价报告估价结果不考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
8. 估价人员对估价对象的开发建设批准（许可）等资料进行了审慎检查，但并未向登记机构查询。根据现有资料来源，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。
9. 估价人员根据诉讼当事人、人民法院工作人员等领勘指认，对估价对象实地查勘，对领勘房地产与相关权属资料的一致性进行了必要核对，无理由怀疑领勘存在不准确情形。本次估价以领勘准确为估价前提。
10. 本报告估价对象建筑面积依据估价委托人提供的司法鉴定评估委托书和估价对象附表等资料确定。其合法性由估价委托人承担。若最终登记部门确认建筑面积与其不一致，应对本报告评估结果进行调整。

11. 本次估价中估价人员关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，但估价师的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对建筑基础、房屋结构、设施设备被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业鉴定、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，本次估价中假设估价对象符合国家有关技术、质量、安全标准，不存在安全以及重大环境污染等隐患。

12. 估价对象处于查封状态，本次估价中假设估价对象在估价目的对应经济行为实施后能够合法、持续、建设至竣工备案交付使用。本估价报告估价结果是不考虑房屋所有权人在使用估价对象期间可能拖欠房产税、土地使用税等税收以及在建工程价款等其他费用因素影响条件下的正常价格。

## 二、未定事项假设

本估价报告估价对象无未定事项，估价分析、测算及判断中无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

本估价报告估价对象于价值时点已被查封，抵押情况不明确。根据估价目的，本次评估不考虑现有查封、抵押因素对评估结论的影响。

## 四、不相一致假设

估价委托人出具的附表 7-8 项记载层数为 1 层，实际为下跃户型，位于半地下 1 层至 1 层，均计入建筑面积；第 14 项记载为 4 层，实际为上跃户型，位于 4 层至阁楼层，均计入建筑面积。

## 五、依据不足假设

本估价报告估价委托人提供了估价所必需的反映估价对象状况的资料，但受材料价款以及工程款支付进度以及预售与销售备案存在时间差异等因素影响，估价师无法全面核实估价对象是否存在拖欠工程款以及是否已预售未备案情形。本次评估是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估结果不考虑是否存在拖欠工程款以及已预售未备案等情形为前提。

## 六、估价报告使用限制

1. 除已载明外，本估价报告计价货币均为人民币，估价结果为含增值税价格。



2. 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

3. 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。

4. 估价师关注了估价对象的权属状况，并依据现有资料对其予以相应说明。但估价师的责任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任何保证。

5. 本估价报告和估价结果的使用人限定为估价委托人以及为估价目的实现的相关当事人，任何其他第三人不得因得到本估价报告而成为估价报告使用人。

6. 本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作房地产抵押、房屋征收、交易纳税、权属确认等其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

7. 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。超出使用期限使用估价报告造成的损失由报告使用人自行承担。

8. 本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，本估价机构不承担责任。

9. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。





## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

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

主办人：江殿雄

### 二、房地产估价机构

单位名称：辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

住所：辽宁省大连市沙河口区成义街10号2719室

法定代表人：白昆

房地产估价机构备案证书编号：建房估证字（2012）094号

房地产估价备案等级：壹级

备案证书有效期：至2021年9月26日

土地估价机构注册证书编号：A201121018

土地估价机构执业范围：全国范围内执业

### 三、估价目的

为人民法院执行申请执行人营口市房地产建筑工程有限公司与被执行人营口欧亚房地产开发有限公司一案确定案涉房地产的市场价值的需要，提供案涉房地产的市场价值司法鉴定意见。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象范围及基本状况

估价对象位于盖州市双台镇董屯村海韵温泉山庄，位于盖州市双台镇政府南侧，区域位置较好。

根据委托人提供的司法鉴定评估委托书、附表和开发建设批准（许可）等资料复印件，估价对象是盖州市双台子镇董屯村“海韵温泉山庄”共18套未竣工住宅房地产。

本次评估估价对象的土地使用权人和建设单位均为营口欧亚房地产开发有限公司，其中 13 套房屋已办理预告登记。土地使用权面积 60709.00 m<sup>2</sup>（共有宗地，不分摊土地面积），评估总建筑面积为 4050.16 m<sup>2</sup>，登记土地用途为商住，房屋设计用途均为住宅。

本次估价对象范围包含评估面积房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

## 2. 土地基本状况

估价对象土地为共有宗地使用权。根据估价委托人提供的资料及估价师实地查勘，土地使用权人为营口欧亚房地产开发有限公司，土地使用权面积 60709.00 m<sup>2</sup>。土地使用权基本状况说明如下表：

土地基本状况一览表

序号	名称	坐落	宗地四至	土地面积 (m <sup>2</sup> )	地类 (用途)	使用权类型	使用年限	土地开发程度
1	海韵温泉山庄	盖州市双台镇董屯村	东至国有空地，西至国有空地，南至国有空地，北至鲅孔线	60709.00	商住用地	出让	住宅用地终止日期 2071 年 4 月 25 日、商业用地终止日期 2051 年 4 月 25 日	宗地红线外“六通”、宗地内“六通”及宗地红线内建有估价对象所在建筑物及小区内其它建筑物
合计	-	-	-	60709.00	-	-	-	-

## 3. 建筑物基本状况

根据估价委托人提供资料，营口欧亚房地产开发有限公司已经取得海韵温泉山庄项目的《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》。

根据估价委托人提供的司法鉴定评估委托书、附表和不动产登记资料查询结果证明复印件，列入本次评估范围的为盖州市双台镇董屯村海韵温泉山庄 18 套未竣工住宅房地产，评估总建筑面积为 4050.16 m<sup>2</sup>。建筑物基本状况说明见下表。

建筑物基本状况一览表

序号	坐落 (盖州市双台子镇董屯村海韵温泉山庄)	预告登记权利人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层数	总层数
1	7#1 单元 101	-	住宅	155.7	1 层 (地下 1 层至 1 层)	4 层
2	7#1 单元 102	-	住宅	155.7	1 层 (地下 1 层至 1 层)	4 层





3	7#2 单元 101	陈凤	住宅	155.7	1 层（地下 1 层至 1 层）	4 层
4	7#2 单元 102	陈凤	住宅	155.7	1 层（地下 1 层至 1 层）	4 层
5	7#2 单元 202	-	住宅	147.01	2 层	4 层
6	7#3 单元 101	-	住宅	155.7	1 层（地下 1 层至 1 层）	4 层
7	9#2 单元 101	杨波	住宅	284.07	1 层（半地下 1 层至 1 层）	4 层
8	9#2 单元 102	徐永春	住宅	284.07	1 层（半地下 1 层至 1 层）	4 层
9	9#2 单元 201	陈凤	住宅	149.58	2 层	4 层
10	9#2 单元 202	-	住宅	149.58	2 层	4 层
11	9#2 单元 301	陈凤	住宅	149.58	3 层	4 层
12	9#2 单元 302	陈凤	住宅	149.58	3 层	4 层
13	9#3 单元 201	李冶	住宅	149.58	2 层	4 层
14	9#3 单元 401	李冶	住宅	195.77	4 层（4 层至阁楼层）	4 层
15	16#A	黄奎善	住宅	479.43	地下 1-3 层	4 层
16	16#B	赵阿龙	住宅	479.43	地下 1-3 层	4 层
17	23#A	陈凤	住宅	326.99	地下 1-2 层	3 层
18	23#B	陈凤	住宅	326.99	地下 1-2 层	3 层
合计	-	-	-	4050.16	-	-

注：估价委托人出具的附表 1、2、3、4、6 项记载层数为 1 层，实际为下跃户型，位于地下 1 层至 1 层，地下 1 层不计入建筑面积； 7-8 项记载层数为 1 层，实际为下跃户型，位于半地下 1 层至 1 层，均计入建筑面积；第 14 项记载为 4 层，实际为上跃户型，位于 4 层至阁楼层，均计入建筑面积。

经估价师实地查勘，7#、9#均为多层电梯洋房，钢混结构。外墙刷涂料，安装断桥铝窗、防盗门，室内毛坯房。7#楼总层数 4 层（1 层包括地下 1 层， 4 层包括阁楼层），1 层带有下沉庭院和地下室；2 层带有阳台。9#楼总层数 4 层（1 层包括半地下层， 4 层包括阁楼层），1 层带有下沉花园、车库； 2、3 层带有阳台，4 层带阳台、阁楼及露台。室内均预留水、电、暖管网接口。7#、9#楼栋内留有电梯井，电梯未安装、电梯口石材套线未完工。7#、9#差少量收尾工程未完工：公共区域局部大白未完工。排水工程涉及楼层排水管未封顶，外墙落水管需要换新维修，剩余零星维修和扫尾工程；电工程涉及室内照明线和插座线未完工，进户线未施工，干线未串。

16#和 23#为低层住宅，钢混结构，外墙刷涂料，安装断桥铝木复合窗、铁制推拉门，室内毛坯房，室内留有电梯井，16#楼地下 1-3 层，为类独栋别墅，有车库和庭院；23#楼地下 1-2 层，为双拼别墅，有车库和庭院。16#、23#差少量收尾工程未完工：燃气未入户，电工程涉及室内照明线和插座线未完工。

根据对估价对象房屋建筑结构、装饰装修以及设施设备完整损坏情况的观察，估价师综合分析判断估价对象为完好房。

#### 4. 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的协助执行通知书和估价委托人说明，于价值时点估价对象已被查封，抵押信息不明确。根据实地查勘，估价对象尚未竣工，不存在租赁权的限制。除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

#### 5. 区位条件概况

估价对象位于盖州市双台镇董屯村海韵温泉山庄，位于盖州市双台镇政府南侧，区域位置较好。估价对象所在区域有望儿山大街、鲅孔线等交通道路，对外交通方便程度好。区域附近有小公汽等公交线路通过并在该区域设有站点，人员进出方便程度一般。估价对象周边公共及商服配套设施较完善，附近有双台镇初级中学、双台镇小学、幼儿园等教育机构，有双台卫生院等医疗配套设施；有中国邮政储蓄银行、辽宁辰州汇通村镇银行等金融机构；有虹溪谷游乐场、温泉宾馆、综合市场、临街商铺、便民超市等商服设施，其商业条件较好。所处区域内供水、排水、电力、通讯、供暖等配套设施齐全，估价对象所在区域自然环境条件较好，无重大污染源。

### 五、价值时点

2021年7月2日（完成第一次实地查勘估价对象日期）。

### 六、价值类型

本估价报告评估估价对象于价值时点的市场价值，市场价值是估价对象在经过适当的营销后，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、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

#### 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。



所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

## 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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

## 3. 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会有不同的市场价格。

## 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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质

量、性能最好)而价格最低的,即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出,相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果,是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此,只是由于房地产的独一无二特性,使得完全相同的房地产几乎没有,但在同一个房地产市场上,相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中,任何理性的买者和卖者,都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较,从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格,任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果,是他们的价格相互接近。

#### 5. 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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件:一是法律上允许;二是技术上可能;三是财务上可行;四是价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用,而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

## 八、估价依据

### (一) 法律、法规和政策性文件

#### 1. 国家法律、法规和政策性文件

(1) 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日第三次修正、自2020年1月1日起施行);

(2) 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,2019年8月26日第三次修正、自2020年1月1日起施行);

(3) 中华人民共和国资产评估法(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自2016年12月1日起施行);

(4) 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);



- (5) 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）；
  - (6) 司法鉴定程序通则（中华人民共和国司法部令第132号，自2016年5月1日起施行）；
  - (7) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
  - (8) 中华人民共和国土地管理法实施条例（中华人民共和国国务院令第256号，自1999年1月1日起施行，2014年7月29日第二次修正）；
  - (9) 中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例（中华人民共和国国务院令第55号，自2006年5月19日起施行）；
  - (10) 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）；
  - (11) 纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法（国家税务总局公告2016年第14号）；
  - (12) 中华人民共和国城市维护建设税暂行条例（国发〔1985〕19号）；
  - (13) 征收教育费附加的暂行规定（国务院令第448号）；
  - (14) 关于统一地方教育附加政策有关问题的通知（财综〔2010〕98号）。
- (二) 技术标准、规程、规范
1. 房地产估价规范（GB/T 50291-2015）；
  2. 房地产估价基本术语标准（GB/T 50899-2013）。
- (三) 估价委托人提供的有关资料
1. 司法鉴定评估委托书；
  2. 估价对象附表；
  3. 国有土地使用证复印件；
  4. 开发建设批准（许可）资料复印件；
  5. 不动产登记资料查询结果证明复印件；
  6. 协助执行通知书复印件；
  7. 房屋建筑图纸平面图；
  8. 估价委托人提供的其他资料。
- (四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料
1. 实地查勘照片和记录；
  2. 盖州市房地产市场信息；

3. 盖州市建筑工程造价信息；
4. 人民银行公布的 LPR 利率；
5. 估价对象类似房地产投资回报市场信息；
6. 估价机构积累的其他相关信息资料；
7. 估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范（GB/T 50291-2015）》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

### （一）方法选用

根据《房地产估价规范（GB/T 50291-2015）》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范（GB/T 50291-2015）》《房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）》，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，选取假设开发法对估价对象房地产进行估价。

### （二）选用估价方法的定义

假设开发法，在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。

## 十、估价结果

### （一）估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用假设开发法对估价对象的价值或价格进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果为（币种：人民币）2128.03 万元，大写金额：贰仟壹佰贰拾捌万零叁佰元整。详细结果见“致估价委托人函”中附表 2。



## （二）估价结果内涵

1. 本估价报告中估价对象的评估结果包含了估价对象相应用途的国有出让土地使用权价格。

2. 估价结果以总价为准，单价为总价与建筑面积相除以人民币元为单位取整所得。

3. 本报告估价对象建筑面积依据估价委托人提供的司法鉴定评估委托书和估价对象附表等资料确定。其合法性由估价委托人承担。若最终登记部门确认建筑面积与其不一致，应对本报告评估结果进行调整。

4. 估价委托人出具的附表 1、2、3、4、6 项记载层数为 1 层，经估价师实地查勘及领勘人介绍，该户型为下跃户型，位于地下 1 层至 1 层，地下 1 层不计入建筑面积。地下 1 层经被执行人代理人签字确认，并经执行法官确认纳入评估范围。

5. 估价委托人出具的附表 7-8 项记载层数为 1 层，实际为下跃户型，位于半地下 1 层至 1 层，均计入建筑面积；第 14 项记载为 4 层，实际为上跃户型，位于 4 层至阁楼层，均计入建筑面积。

6. 本估价报告估价委托人提供了估价所必需的反映估价对象状况的资料，但受材料价款以及工程款支付进度以及预售与销售备案存在时间差异等因素影响，估价师无法全面核实估价对象是否存在拖欠工程价款以及房屋是否已预售未备案情形。本次评估是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本估价结果未考虑是否存在拖欠工程价款以及已预售未备案等情形。

7. 估价结果成立的其他限制条件详见本报告“估价假设和限制条件”章节。

## 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
郭 萍	2120190151		
孙丽娟	2120070010		



## 十二、实地查勘期

2021年7月2日和2021年7月21日

## 十三、估价作业期

2021年5月12日至2021年7月27日。





## 附 件

1. 司法鉴定评估委托书复印件；
2. 估价对象附表；
3. 国有土地使用证复印件；
4. 开发建设批准（许可）资料复印件；
5. 不动产登记资料查询结果证明复印件；
6. 协助执行通知书复印件；
7. 房屋建筑图纸平面图；
8. 估价对象位置图；
9. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
10. 专业帮助情况和相关专业意见；
11. 估价所依据的其他文件资料；
12. 房地产估价机构营业执照复印件；
13. 房地产估价机构备案证书复印件；
14. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。