

房地产估价报告

估价项目名称：辽宁省盘锦市中级人民法院委托对位于
盘锦市兴隆台区辽河路东公园街北瀚新东方
托莱多 10 号 1-704 的住宅房地产市场价格价值评
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：辽宁金信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李锦秀（注册号 2120050060）
马 超（注册号 2120180090）

估价报告出具日期：2022 年 4 月 2 日

估价报告编号：辽金信房估字[2022] 第 F005 号

致估价委托人函

辽宁省盘锦市中级人民法院：

辽宁金信房地产评估有限公司接受贵院的委托，秉着独立客观公正原则，安排公司注册房地产估价师组成专门小组，按照国家规定的技术标准和程序，对张杨拥有位于盘锦市兴隆台区辽河路东公园街北瀚新东方托莱多 10 号 1-704 的住宅房地产进行了现场查勘与深入市场调查，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下。

一、估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

二、估价对象

估价对象为位于盘锦市兴隆台区辽河路东公园街北瀚新东方托莱多 10 号 1-704 的住宅房地产，建筑面积 103.23 平方米，估价对象财产范围包含房屋所有权、分摊土地使用权及估价对象正常使用有关的附属配套设施以及房屋室内硬装修部分，但不包含室内可移动的动产价值及债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值时点

依据实地查勘时间，将价值时点确定为 2022 年 3 月 28 日。

四、价值类型

市场价值。

五、估价方法

比较法。

六、估价结果

于价值时点，估价对象市场价值评估结果为 469,697 元(人民币大写肆拾陆万玖仟陆佰玖拾柒元整)，详见下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

序号	房屋所有权证号	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	盘房权证兴字第 C150336241 号	住宅	103.23	4,550	469,697
合 计			103.23		469,697

注：评估结果包含估价对象分摊的土地使用权价值。

七、与使用估价报告、估价结果有关的特别提示

本报告向估价委托人提交五份，在房地产市场无剧烈波动的情况下，自报告完成日起一年内用使用。

辽宁金信房地产评估有限公司

法定代表人：



二〇二二年四月二日

目 录

注册房地产估价师声明	(1)
估价假设和限制条件	(2)
房地产估价结果报告	(5)
一、估价委托人	(5)
二、房地产估价机构	(5)
三、估价目的	(5)
四、估价对象	(5)
五、价值时点	(6)
六、价值类型	(6)
七、估价原则	(7)
八、估价依据	(7)
九、估价方法	(9)
十、估价结果	(9)
十一、注册房地产估价师	(10)
十二、实地查勘期	(10)
十三、估价作业期	(10)
附件	(11)
1. 辽宁省盘锦市中级人民法院司法鉴定评估委托书	(11)
2. 估价对象位置示意图	(12)
3. 现场勘查照片	(13)
4. 《房屋所有权证》复印件	(14)
5. 鉴定人承诺书	(16)
6. 估价机构营业执照、备案证书复印件	(17)
7. 注册房地产估价师资格证书复印件	(19)

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确地，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，但受到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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 本估价报告书专为报告中所列明的特定评估目的而作，用于其它资产业务无效。由于报告使用不当而造成的损失，评估机构不承担任何责任。本估价报告使用权归估价委托人所有，但未经评估机构许可，不得随意向其他人提供或公开。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名及盖章
李锦秀	2120050060	
马超	2120180090	

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 我公司估价人员已对估价委托人提供的相关资料进行了审慎检查，但未向有关管理部门核实，故本估价报告以估价委托人提供的相关资料（含提供的复印件）全面、真实、准确、合法有效为估价前提，由于估价委托人提供资料不真实、不合法引起的一切后果，由估价委托人自行承担。

2. 估价对象的建筑面积、权属、用途是以估价委托人提供的《房屋所有权证》记载为估价前提，估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象能够按照规划用途持续使用。

3. 本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任，估价对象正常使用，我们无理由怀疑估价对象存在安全隐患，并假设其基础、结构无重大质量问题。

4. 房地产权属清晰、无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分。

5. 相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言，为使交易完成并达到合理价格，有一个合理的谈判周期；在这个周期内，市场状态、价值水平是静止不变的；不考虑特殊性质买家的附加叫价。

6. 交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，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，交易条件公开并不具有排他性。

7. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8. 本次估价是以估价对象及其所有的附属设施均能正常使用，并且估价对象没有拖欠有关费用为假设前提。

二、未定事项假设

1. 截至价值时点为止，未调查确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费，如有应按照规定缴纳并从评估价值中作相应扣减。

2. 未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和材质测试，无法确认建筑物内部可能存在的结构性损坏及基础、结构等方面的重大质量问题。

三、背离事实假设

估价报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价报告无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为估价委托人确定房地产在价值时点的市场价值提供参考，不用作其他目的。

2. 在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响估价对象价值的期后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、资产市场价值的巨大波动等，不能直接使用本评估报告的评估结论。

3. 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可能导致的损失，本估价机构不承担责任。

4. 本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况及房产主管部门

之外，未经估价机构许可，不得提供给任何单位和个人，其全部或部分内
容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

5. 估价报告使用期限为壹年。即自 2022 年 4 月 2 日起至 2023 年 4 月
1 日之内实现。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求
发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格应随市场变动的走势而
相应调整，甚至重新估价。

6. 本估价结果包含估价对象所分摊的国有土地使用权价值。

房地产估价结果报告

辽金信房估字[2022]第 F005 号

一、估价委托人

辽宁省盘锦市中级人民法院

二、房地产估价机构

名称：辽宁金信房地产评估有限公司

法定代表人：李锦秀

住所：辽宁省盘锦市兴隆台区盘宇街南金城路西八里回迁楼 B-11#

备案等级：贰级

证书编号：第 110300001 号

三、估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价格参考。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为位于盘锦市兴隆台区辽河路东公园街北瀚新东方托莱多 10 号 1-704 的住宅房地产，建筑面积 103.23 平方米。估价对象财产范围包含房屋所有权、分摊土地使用权及估价对象正常使用有关的附属配套设施以及房屋室内硬装修部分，但不包含室内可移动的动产价值及债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 权益状况

估价对象房屋所有权证号为盘房权证兴字第 C150336241 号，房屋所有权人张杨，单独所有，房屋坐落于兴隆台区辽河路东公园街北瀚新东方

托莱多 10 号 1-704，登记时间 2015 年 6 月 23 日，房屋性质：商品房，规划用途：住宅，总层数：28，建筑面积 103.23 平方米，套内建筑面积 81.83 平方米，地号：1-25-467-1-704。

（2）实物状况

估价对象所在楼建成于 2013 年，该楼为 28 层钢混结构，估价对象位于第 7 层，建筑面积 103.23 平方米，外墙面真石漆，层高约为 2.9 米，客厅及餐厅内墙面壁纸，天棚石膏板吊顶、大白乳胶漆，地面地板，卧室内墙面、天棚大白乳胶漆，地面地板，厨房及卫生间内墙面面砖，天棚集成吊顶，地面地砖，进户防盗门，装饰内门，塑钢窗，室内水、电、地热、燃气等设施齐全，物业管理较优，估价对象维护保养状况较优。

3. 估价对象区位状况

估价对象位于兴隆台区辽河路东公园街北瀚新东方托莱多 10 号 1-704 的住宅房地产，南临公园街，西临辽河中路，距盘锦客运站约 3 公里，附近通 1 路、5 路、20 路等多条公交线路，交通条件较便捷。估价对象所在区域基础设施开发程度达“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通燃气），所在区域商服中心级别为区级规模，主要服务于本区域居民生活及消费。区域内有中国银行、中国工商银行等各大银行的分行及支行；盘锦市中心医院等医疗服务机构；中佳农贸市场等商业服务中心，该区域基础设施、生活服务、教育配套等公用设施完善程度较优，商业集聚度较优。

五、价值时点

依据实地查勘时间，将价值时点确定为 2022 年 3 月 28 日。

六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

房地产市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任

何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则：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。

2. 合法原则：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。

3. 价值时点原则：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的原则。

4. 替代原则：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。

5. 最高最佳利用原则：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下的价值或价格的原则。

八、估价依据

1. 国家法律、法规

(1) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)[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]；

(2) 《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二十九号)[《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议于2019年8月26日通过，现予公布，自2020年1月1日起施行]；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号)[《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管

理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议于2019年8月26日通过，现予公布，自2020年1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)《中华人民共和国民事诉讼法》(主席令第七十五号)；

(6)《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)。

2. 技术标准、规程、规范

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015，自2015年12月1日起施行)；

(2)中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014，2014年12月1日实施)；

(3)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，自2014年2月1日起施行)；

(4)《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号，2018年12月10日发布)；

(5)《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协〔2019〕14号)；

(6)《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》(法办〔2019〕364号)；

(7)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)。

3. 估价委托人提供的有关资料

(1)辽宁省盘锦市中级人民法院司法鉴定评估委托书；

(2)房地产产权证明等相关资料。

4. 房地产估价机构掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料

(1) 估价对象现场勘察记录、照片及市场调查资料。

九、估价方法

1. 估价方法的选择

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平。根据《房地产估价规范》要求，估价对象为住宅房地产，周边类似房地产交易较活跃，市场依据较充分，且有近期类似房地产的交易实例，故确定运用比较法作为本次估价的基本方法。

2. 估价方法

比较法是根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整、求取估价对象房地产比准价格。基本公式为：

估价结果 = 比较实例修正价格 × 建筑面积

(1) 比较实例修正价格的确定

比较实例修正价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数

(2) 建筑面积的确定

经实物复核后，依据《房屋所有权证》标注的建筑面积确定。

十、估价结果

本公司评估人员在现场查勘的基础上，根据国家与地方的有关政策法规、国家标准《房地产估价规范》和我公司掌握的房地产市场资料，根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，于价值时点，市场价值评估结果为 469,697 元(人民币大写肆拾陆万玖仟陆佰玖拾柒元整)，详见下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

序号	房屋所有权证号	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	盘房权证兴字第 C150336241 号	住宅	103.23	4,550	469,697
合 计			103.23		469,697

注：评估结果包含估价对象分摊的土地使用权价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李锦秀	2120050060		2022 年 4 月 2 日
马超	2120180090		2022 年 4 月 2 日

十二、实地查勘期

本次估价的起止查勘期为 2022 年 3 月 28 日至 2022 年 3 月 28 日。

十三、估价作业期

本次估价的起止作业期为 2022 年 3 月 28 日至 2022 年 4 月 2 日。

辽宁金信房地产评估有限公司

二〇二二年四月二日

房地产估价技术报告

辽金信房估字[2022]第 F005 号

一、估价对象描述与分析

1. 估价对象区位状况

(1) 宏观区位因素分析

估价对象位于盘锦市，其宏观区位因素如下：

地理位置：盘锦市位于辽宁省西南部、辽河三角洲中心地带，地理坐标处在东经 121° 25' 至 122° 31'、北纬 40° 39' 至 41° 27' 之间。东、东北邻鞍山市，东南隔大辽河与营口市相望，西、西北邻锦州市，南临渤海辽东湾，地处环渤海经济圈和东北亚经济圈重要区域，是联结辽南、辽西与辽中三大经济板块的重要节点和“辽海欧”“辽蒙欧”和“辽满欧”三大通道的唯一节点。2020 年京沈客专通车后，盘锦将成为京津冀协同发展战略“2 小时经济圈”重要辐射区域。

交通状况：盘锦城市功能完善配套。盘锦交通四通八达，沟海铁路、秦沈客运专线、辽西工业走廊、哈大高铁盘营客运专线和的京沈高铁盘朝联络线在市内交汇，火车站每天接发的客货列车通往全国。向海大道、中华路等城市快速干道贯穿各个城区。高速公路方面，盘锦是辽宁省高速公路最密集、公路网密度最大的城市。盘锦港在大洼县辽滨经济开发区，辽河入海口，已建成的盘锦港，它是一座新兴港口，被辽宁省政府批准为二类口岸，是东北最近的出海口。盘锦距沈阳桃仙国际机场 177 千米、距大连周水子国际机场 279 千米、距锦州锦州湾机场 88 千米、距营口兰旗机场 80 千米。

综合状况：盘锦市缘油而建、因油而兴，是一座新兴石油化工城市，

是中国最大的稠油、超稠油、高凝油生产基地辽河油田总部所在地。由于受宏观经济因素的刺激和国家房地产政策的影响，随着城市基础设施的进一步完善，盘锦市大洼区的房地产业总体水平平稳上升，估价对象所在位置的房地产具有一定的增值潜力，未来经济发展对盘锦市房地产业有一定的促进作用。

（2）微观区位因素分析

估价对象位于盘锦市兴隆台区辽河路东公园街北瀚新东方托莱多 10 号 1-704，其微观区位因素如下：

① 位置状况

估价对象位于盘锦市兴隆台区辽河路东公园街北瀚新东方托莱多 10 号 1-704，距盘锦客运站约 3 公里。

② 交通状况

区域内交通便捷度好，附近通 1 路、5 路、20 路等公交线路。

③ 环境状况

估价对象所在区域环境条件良好，无污水、噪音、空气等污染。

④ 部配套设施

估价对象所在区域基础设施开发程度达“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、通燃气），所在区域商服中心级别为区级规模，主要服务于本区域居民生活及消费。该区域基础设施、生活服务、教育配套等公用设施完善程度较好，商业集聚度较优。

估价对象所在区域为住宅区，适宜作住宅房地产，地理位置较优，区位状况较优。

2. 估价对象实物状况及分析

（1）实物状况

估价对象所在楼建成于 2013 年，该楼为 28 层钢混结构，估价对象位

于第7层，建筑面积103.23平方米，外墙面真石漆，层高约为2.9米，客厅及餐厅内墙面壁纸，天棚石膏板吊顶、大白乳胶漆，地面地板，卧室内墙面、天棚大白乳胶漆，地面地板，厨房及卫生间内墙面面砖，天棚集成吊顶，地面地砖，进户防盗门，装饰内门，塑钢窗，室内水、电、地热、燃气等设施齐全，物业管理较优，估价对象维护保养状况较优。

（2）实物状况分析

估价对象为设计用途住宅房地产，钢混结构，耐久性好；估价对象室内平面布局合理，建筑面积较适中，设施齐全度、管道通畅度、线路完好度均较优，且房屋使用维护状况较优，适合其生活居住等需要。综合分析估价对象符合住宅房地产标准，建筑物实物状况较优。

3. 估价对象权益状况及分析

（1）权益状况

估价对象房屋所有权证号为盘房权证兴字第C150336241号，房屋所有权人张杨，单独所有，房屋坐落于兴隆台区辽河路东公园街北瀚新东方托莱多10号1-704，登记时间2015年6月23日，房屋性质：商品房，规划用途：住宅，总层数：28，建筑面积103.23平方米，套内建筑面积81.83平方米，地号：1-25-467-1-704。

（2）权益状况分析

估价对象房屋为住宅房地产，权属清晰。综合分析估价对象作为住宅具有完整的房屋所有权，房屋用途与土地规划用途协调一致。

二、市场背景描述与分析

1. 宏观市场经济状况描述与分析

盘锦市位于辽宁省南部，辽河下游之左岸，辽东半岛之北端。北靠钢都鞍山和省会沈阳，南临港口城市营口、大连，东接煤铁之城本溪及边境城市丹东，西与油田新城盘锦隔河相望。海总面积2,731.4平方公里，人

口约107万人，城镇人口约20万人，下辖28个镇区。由23个乡镇构成，盘锦市城区面积为约30.8平方公里，为中等发展中城市。

2018年末，全市地区生产总值实现566亿元，同比增长5%；一般公共预算收入实现31.4亿元，同比增长29.2%；固定资产投资实现108.4亿元，同比增长0.4%；规模以上工业增加值实现55亿元，同比增长20%；社会消费品零售总额实现311亿。2019年经济社会发展主要预期目标是：地区生产总值增长7%；规模以上工业增加值增长7%；固定资产投资增长8%；公共财政预算收入增长3%；社会消费品零售总额增长12%；城镇常住居民人均可支配收入增长10%；农村常住居民人均可支配收入增长11%。盘锦市未来发展举措：

（1）全面落实新一轮东北振兴重大战略决策。

集中力量推进兵器集团华锦石化改扩建及30万吨原油码头工程开工建设。加快推进北沥润滑油加氢、重汽LNG装备生产改造基地等30个重大合作项目。全力抓好湿地生态效益补偿、沈大高新技术产业带、国家自主创新示范区、资源型城市可持续发展试点等重大政策争取工作，努力纳入国家和省政策支持范围，培育新的竞争优势。

（2）开创辽东湾新区建设新局面。

进一步凝聚形成举全市之力建设新区的强大合力，要用当年建设兴隆台区的气魄和干劲来开发建设辽东湾，实现新区发展新跨越。完善提升城市功能。加快推进港口建设。发展壮大主导产业。大力创新体制机制。创建全省乃至全国有影响力的创业之城。推进创业孵化基地、政策体系、服务体系建设，以优质的生活环境、市场环境、政务环境，广泛吸引各地区、各行业创业者来新区投资兴业，打造辽宁创新创业的新高地。

（3）全面深化各项改革。

落实市委决策部署，以处理好政府与市场关系为核心，着力深化具有支撑作用的关键改革，牵引和带动其他领域改革，不断把改革红利转化为发展新动能。深化经济体制改革。深化财政体制改革。建立全面规范、公

开透明的预算制度。深化行政体制改革。大力简政放权，完善权力清单，制定责任清单和负面清单，加强网上审批平台建设，实现 50% 以上行政审批项目网上审批。深化城乡一体化改革。抓好户籍、社保等配套改革，探索城乡统筹发展的新路子。开展规划“多规合一”试点。加快推进自然保护区、城乡生态环境保护管理体制变革。

（4）强力推进招商选资和项目建设。

确保亿元以上项目引进 150 个，新开工 100 个，续建 232 个。分类推进重点项目建设。建立定期分析和统筹协调推进机制，启用实时调度跟踪预警系统，加强动态考核，努力提高项目履约率、开工率和竣工率。加大招商选资力度。面向京津冀、长三角、珠三角、港澳台等重点地区，高密度走出去，坚定不移地抓好“市长洽谈日”请进来活动，全力引进一批科技含量高、竞争力强的重大项目。建立项目跟踪推进和考核机制，确保招商取得实效。

（5）加快产业结构优化升级。

强化创新驱动，用全面创新推动三次产业发展更加协调、结构更加优化。重点支持辽河油田、华锦集团、辽河石化等大企业加快发展。提高工业自动化水平，深入实施创新驱动战略。

2. 盘锦市房地产市场分析

2020 年，盘锦市房地产前 11 个月完成房地产投资 71.6 亿元；完成商品房销售面积 103.1 万平方米，同比增长 11%。2021 年前三季度，盘锦市完成房地产投资额 67.5 亿元，同比增长 9.7%，增速排名全省第 4 位。目前，盘锦市房地产业保持平稳发展。全市通过加大主城区项目批建力度，持续保障市场供给，实现新开工项目 15 个，续建项目 44 个，全市房地产新开工面积完成 237.2 万平方米，同比增长 34.8%，增速排名全省第 4 位，推动全市房地产业实现稳定增长。从单季度销售情况分析，本年大部分续建项目开盘及重点销售时段集中于 2020 年，三季度销售增幅有所回落符合市场规律，处于稳定区间。受人口总量、外来人口较少、油田外围职工

进城购房家庭减少、大量城市棚改回迁楼建设和城镇化率偏高等因素影响，市场新增刚性购房需求相对不足。同时，特色地产供给相对滞后。市住建部门将科学规划，调控产业结构，通过政策引导，鼓励开发企业提高非住宅地产投资占比，发展养老、旅游、教育、文化体育等多元地产，提升文化内涵，提高产品品质，促进行业升级转型。同时，住建部门将继续做好管家式服务。主动对接企业，抢抓手续办理，确保项目如期投入市场。指导开发企业做好日常销售，利用价格杠杆刺激库存去化，适时举办房交会，集中推介房地产新项目、新产品，刺激销售市场，释放购房需求。对于长期滞销项目，鼓励企业向租赁用房、养老产业等方向转化，化解市场库存。此外，加强监管，防范化解风险。制定出台《盘锦市防范化解房地产风险工作方案》，紧盯重点房地产项目，落实部门责任，全面做好协调，“保民生、保交楼、保稳定”，防范化解房地产重大风险。全面做好监管，加强部门联系，通过规划引导，合理把控新项目开发节奏，稳定市场预期，保持商品房销售价格维持在 5% 以下的年度调控目标内。

3. 盘锦市商品房房地产市场状况

房地产开发企业房屋施工面积 822300 万平方米，比上年增长 5.2%，比上年提高 2.2 个百分点。房屋新开工面积 209342 万平方米，增长 17.2%，比上年提高 10.2 个百分点。房屋竣工面积 93550 万平方米，下降 7.8%，比上年扩大 3.4 个百分点。土地购置方面，房地产开发企业土地购置面积 29142 万平方米，比上年增长 14.2%，比上年回落 1.6 个百分点；土地成交价款 16102 亿元，增长 18.0%，比上年回落 31.4 个百分点。

截止 2020 年底，盘锦市完成房地产投资 71.6 亿元；完成商品房销售面积 103.1 万平方米，同比增长 11%。预计到 2021 年底，全市可完成房地产投资额 76 亿元，同比增长 5%；完成商品房销售面积 110.5 万平方米，同比增长 10%，据统计，双台子区可完成房地产投资 3.4 亿元，同比下降 75%；完成商品房销售面积 8 万平方米，同比增长 95%；兴隆台区可完成房

地产投资 48 亿元，同比增长 55%；完成商品房销售面积 74 万平方米，同比增长 35%。大洼区可完成房地产投资 24 亿元，同比增长 7%；完成商品房销售面积 24.9 万平方米，同比增长 10.7%。盘山县可完成房地产投资 0.6 亿元，同比下降 89%；完成商品房销售面积 3.6 万平方米，同比下降 80%。总体看预计全市可完成房地产投资额 76 亿元，同比增长 5%；完成商品房销售面积 110.5 万平方米，同比增长 10%，两项指标保持正增长。

综上所述，近年来，由于政策、规划、社会经济发展、房地产市场、产业政策等因素的影响，盘锦市各类型房地产市场运行平稳，宜居的城市环境及良好的地方性房地产政策，推动房地产市场的健康发展。估价对象所在区域的广阔发展前景在一定程度上对估价对象类似物业的价格有一定积极的影响。

三、最高最佳利用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高最佳的使用。最高最佳使用的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量的。衡量、判断估价对象是否处于最高最佳使用状态，主要从以下方面考虑：

1. 法律上的许可性（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定，按其可能的最优用途估价。

2. 技术上的可能性。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

3. 经济上的可行性。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

4. 土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否均衡

来判定。估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

5. 外部环境的协调性。应按房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

6 可持续发展性。按可持续发展的观点确定的使用，即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的使用方式。

依据实物状况、区位状况及周边环境和房地产市场调查研究，我们分析如下：估价对象为估价委托人合法取得，拥有占有、使用、收益、处分的权益，估价对象所在区位状况，适宜作为住宅用房，且作为住宅用途能给其产权持有者带来最大收益，发挥了房地产的潜力，但不符合其法定用途，依据实物状况、区位状况及周边环境和房地产市场调查研究，我们判定按住宅用途符合最高最佳使用原则，并以此作为本报告的估价前提。

四、估价方法适用性分析

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》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们认为估价对象适合采用比较法进行估算，估价方法适用性分析详见下表：。

估价方法适用性分析表

估价对象特点	1. 估价对象位于盘锦市兴隆台区辽河路东公园街北瀚新东方托莱多 10 号 1-704，法定用途与现状用途均为住宅；			
评估目的	为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考			
可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较和适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值	预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的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	预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值	求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值

是否选取	选取	不选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象为住宅房地产，周边类似房地产交易较活跃，市场依据较充分，且有近期类似房地产的交易实例。	估价对象所在区域出租案例少，难以预计未来的正常净收益。	假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价，估价对象不属于该类房地产。	成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价

五、估价测算过程

1. 估价方法

比较法是根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整、求取估价对象房地产比准价格。基本公式为：

估价结果 = 比较实例修正价格 × 建筑面积

(1) 比较实例修正价格的确定

比较实例修正价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数

(2) 建筑面积的确定

经实物复核后，依据《房屋所有权证》标注的建筑面积确定。

2. 比较法测算过程

(1) 选择可比实例

针对估价对象的功能及特点，对与估价对象在同一区域内的类似住宅进行了市场调查和比较分析，从近期成交的住宅案例中选取三个可比实例，详见下表：

住宅可比实例情况分析表

实例 比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
坐落		瀚新东方托莱多 10 号 1-704	瀚新东方托莱多	瀚新东方托莱多	瀚新东方托莱多
价格内涵	单价		4,410	4,540	4,450
	单位	元/m ²	元/m ²	元/m ²	元/m ²
	付款方式	正常	正常	正常	正常
交易情况	交易情况		正常	正常	正常
	类型	二手房	二手房	二手房	二手房
市场状况	交易日期	2022 年	2022 年	2022 年	2022 年
区位状况	交通便捷度	较优	较优	较优	较优
	区位环境	较优	较优	较优	较优
	公共设施配套完 备程度	较优	较优	较优	较优
	教育配套设施	较优	较优	较优	较优
	楼层	7/28	16/28	20/25	3/28
	朝向	南向	南向	南向	南向
实物状况	建筑规模	103.23	102	70.5	77.53
	建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
	建成年代	2013 年	2013 年	2013 年	2013 年
	景观与绿化	较优	较优	较优	较优
	物业管理	较优	较优	较优	较优
	设施设备	较优	较优	较优	较优
	装修情况	中等	中等	中等	中等
	空间布局	较好	较好	较好	较好
权益状况	产权性质	私产	私产	私产	私产
	土地使用权性质	出让, 分摊土地	出让, 分摊土地	出让, 分摊土地	出让, 分摊土地

(2) 编制比较因素条件指数表

根据估价对象和可比实例各种因素具体情况, 编制比较因素条件指数表, 详见下表。

比较因素条件指数表

估价对象与实例		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
因素	内容				
成交单价 (元/m ²)			4,410	4,540	4,450
交易情况	交易情况	100	100	100	100
	类型	100	100	100	100
	修正系数		1.0000	1.0000	1.0000
市场状况		100	100	100	100
区位状况	交通便捷度	100	100	100	100
	周围环境	100	100	100	100
	公共设施配套完备程度	100	100	100	100
	教育配套设施	100	100	100	100
	楼层	100	109	113	96
	朝向	100	100	100	100
	修正系数		0.9174	0.8850	1.0417
实物状况	建筑规模	100	100	90	90
	建筑结构	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	景观与绿化	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	修正系数		1.0000	1.1111	1.1111
权益状况	产权性质	100	100	100	100
	土地使用权性质	100	100	100	100
	修正系数		1.0000	1.0000	1.0000

(3) 比较因素修正系数确定

比较因素修正系数确定详见下表。

比较因素修正系数表

估价对象与实例		可比实例一	可比实例二	可比实例三
因素	内容			
成交单价 (元/m ²)		4,410	4,540	4,450
交易情况调整系数		1.0000	1.0000	1.0000
市场状况调整系数		1.0000	1.0000	1.0000
区位状况调整系数		0.9174	0.8850	1.0417
实物状况调整系数		1.0000	1.1111	1.1111
权益状况调整系数		1.0000	1.0000	1.0000
比准价格		4,046	4,464	5,151
评估单价 (元/m ²) (取整)		4,554		

取三个实例修正后的比准价格的算术平均值作为评估价格。即：

$$\text{修正价格} = (4,046 + 4,464 + 5,151) / 3 \approx 4,550 \text{ 元/平方米}$$

3. 建筑面积的确定

经实物复核后，依据《房屋所有权证》的建筑面积确定为 103.23 平

方米。

4. 估价结果的确定

估价结果=4,550 元/平方米 × 103.23 平方米=469,697 元

六、评估结果确定

本公司评估人员在现场查勘的基础上，根据国家与地方的有关政策法规、国家标准《房地产估价规范》和我公司掌握的房地产市场资料，根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，于价值时点，市场价值评估结果为 469,697 元(人民币大写肆拾陆万玖仟陆佰玖拾柒元整)，详见下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

序号	房屋所有权证号	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	盘房权证兴字第 C150336241 号	住宅	103.23	4,550	469,697
合 计			103.23		469,697

注：评估结果包含估价对象分摊的土地使用权价值

辽宁金信房地产评估有限公司

二〇二二年四月二日



房屋（建筑物）现场调查表

产权人：张杨

坐落		兴隆台区辽河路末公园街北瀚新北方托莱多10号1-704					
不动产权证号		盘房权证兴字第015033624号			建筑面积		103.23m ²
结构		层数/总层数	7/28	层高	2.9m	朝向	南
房屋状况	室内装修情况	客厅：墙面：墙纸 地面：地板 顶棚：石膏板吊顶、大白乳胶漆					
		卧室：墙面：大白乳胶漆 地面：地板 顶棚：大白乳胶漆					
		厨房：墙面：面砖 地面：地砖 顶棚：集成吊顶					
		卫生间：墙面：面砖 地面：地砖 顶棚：集成吊顶					
		其他：					
	外墙	<input type="checkbox"/> 石材 <input type="checkbox"/> 条形砖 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 清水墙 <input checked="" type="checkbox"/> 真石漆					
	入户门	<input type="checkbox"/> 白钢门 <input type="checkbox"/> 铜门 <input type="checkbox"/> 罗普斯金门 <input checked="" type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 铁门 <input type="checkbox"/> 木门					
	内门	<input type="checkbox"/> 防盗铁门 <input type="checkbox"/> 木门 <input type="checkbox"/> 装饰木门 <input type="checkbox"/> 木夹板门					
窗	<input type="checkbox"/> 铝合金窗 <input checked="" type="checkbox"/> 塑钢窗 <input type="checkbox"/> 钢窗 <input type="checkbox"/> 木窗 <input type="checkbox"/> （ ）						
小区配套	<input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 中小学 <input type="checkbox"/> 游泳池 <input type="checkbox"/> 篮球场 <input type="checkbox"/> 网球场 <input type="checkbox"/> 健身场所 <input type="checkbox"/> 会所 <input checked="" type="checkbox"/> 锦州市中心医院						
维护保养	<input type="checkbox"/> 优秀 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差			环境优劣度		<input type="checkbox"/> 优秀 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	
临窗景观	<input type="checkbox"/> 河（湖）景 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 小区绿地 <input type="checkbox"/> 游泳池 <input type="checkbox"/> 小区中庭 <input type="checkbox"/> 无特殊景观 <input checked="" type="checkbox"/> 有建筑物遮挡						
交通便捷度	<input type="checkbox"/> 优秀 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 差 公交线路：						
竣工日期	2013年			使用现状		<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置	
重大减值因素	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 殡仪馆 <input type="checkbox"/> 垃圾站 <input type="checkbox"/> 高压线 <input type="checkbox"/> 铁路干线 <input type="checkbox"/> 化工厂 <input type="checkbox"/> 其他（ ）						
其他	对方当事人未到现场						
评估人员	马强 李勇			委托人（或案件承办人）		张杨	
鉴定申请人	张昌强			对方当事人			
现场查勘日期：2022年3月28日				照片号			

鉴定人承诺书（试行）

编号：（2022）辽11委字第00244号

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与人参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财务、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺应当承担的法律责任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：



鉴定机构：辽宁金信房地产评估有限公司

2022年3月28日

司法鉴定评估委托书

(2022)辽 11 委字第 00244 号

受委托单位	辽宁金信房地产评估有限公司				
委托时间	2022 年 3 月 9 日	类别	评估	标的	
鉴定申请人及代理人	中国邮政储蓄银行股份有限公司盘锦市分行	联系电话	13604279997		
对方当事人及代理人	张杨	联系电话	无		
预交委托费用当事人	中国邮政储蓄银行股份有限公司盘锦市分行				
电子版材料	委托鉴定评估移送表(1)(1张杨)				
委托要求	请求张杨的位于盘锦市兴隆台区东方托莱多 10 号楼 1 单元 704 房屋进行评估				
委托单位	名称	辽宁省盘锦市中级人民法院司法辅助办公室			
	邮寄地址	辽宁省盘锦市辽东湾新区直方街勤德路			
	主办人	齐艳民	联系电话	15142798882	
	联系人	曲建佰	联系电话	19904275533	
	原案承办人	卫强	联系电话	13614274033	
					

估价对象位置示意图





估价对象-外景



估价对象-外景



估价对象-内景



估价对象-内景



估价对象-内景

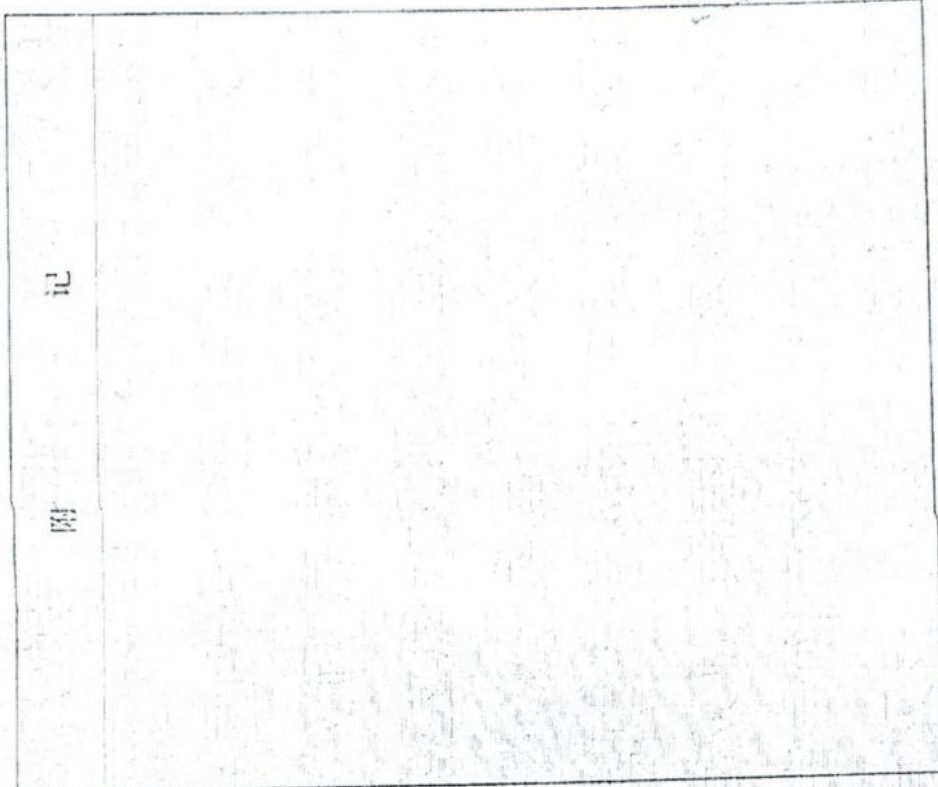


估价对象-内景

盘 房权证 兴 字第150336241 号

房屋所有权人	张杨		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	营兴隆台区辽河路东公园街北翰新东方托莱多10号1-704		
登记时间	2015年6月23日		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	其他
	28	103.23	81.83
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	1-25-467-1-704		至 止

张杨 2015.6.23



兴 房他证 字第 11502497 号

房屋权利人	中国邮政储蓄银行股份有限公司 盘锦市分行
房屋所有权人	张杨
房屋坐落	C150336241
房屋坐落	兴隆台区辽河路公园街北翰新 东方托莱多10号1-704
他项权利种类	抵押权
债权数额	249,000.00
登记时间	2015年07月03日

附 记

抵押面积 (m²): 103.23

