

房地产估价报告

估价项目名称：兴隆台区惠宾大街南、辽河东路东东方银座公
馆 1#2#1-1801 室住宅价值确认评估

估价委托人：辽宁省盘锦市中级人民法院司法辅助办公室

房地产估价机构：辽宁中泰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：黄鸣霞（注册号 2120120058）

杨湘玲（注册号 3520160078）

估价报告出具日期：2022 年 03 月 24 日

估价报告编号：辽中泰房估字【2022】第 02-209 号

致估价委托人函

辽宁省盘锦市中级人民法院司法辅助办公室：

承蒙贵单位的委托，本公司对位于辽宁省盘锦市兴隆台区惠宾大街南、辽河东路东东方银座公馆 1#2#1-1801 室建筑面积为 174.41 m²的住宅的市场价值进行了评估。估价目的是：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 2022 年 03 月 15 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，选用市场法和成本法进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的评估单位价值为：¥3,300.00 元（大写：叁仟叁佰元整），确定估价对象于价值时点的评估价值为：¥575,553.00 元（大写：伍拾柒万伍仟伍佰伍拾叁元整），报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》。

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 2022 年 03 月 24 日至 2023 年 03 月 23 日。（5）欲知详情，详见《估价结果报告》。

辽宁中泰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：彭明显

2022 年 03 月 24 日

目 录

估价师声明	3
估价的假设和限制条件	5
估价结果报告	8
一、 估价委托人	8
二、 房地产估价机构	8
三、 估价目的	8
四、 估价对象	8
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:	12
十、 估价结果	13
十一、 注册房地产估价师:	15
十二、 实地查勘期:	15
十三、 估价作业日期:	15
十四、 估价报告应用有效期:	15

附件:

- (一) 估价对象司法鉴定委托书复印件
- (二) 估价对象房屋产权证书复印件
- (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

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、注册房地产估价师黄鸣霞和杨湘玲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。

姓名	注册号	签名	签名日期
黄鸣霞	2120120058		年 月 日
杨湘玲	3520160078		年 月 日

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、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
- 3、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。
- 4、在价值时点不受任何权利限制，在公开市场可以合法地进行转让。
- 5、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。
- 6、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。
- 7、我们未到房屋产权管理部门对估价对象的权属证明资料（不动产登记信息）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。标的物的权属状况、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

- 1、本次估价对象由估价委托人有关人员现场确认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。
- 2、假设估价是以提供给估价机构的估价对象于价值时点不存在抵押权、

典权等他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意！

三、背离事实假设

1、估价结果是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，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。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

无。

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、估价委托人

名称：辽宁省盘锦市中级人民法院司法辅助办公室
地址：盘锦市辽东湾新区直方街勤德路

二、房地产估价机构

估价机构：辽宁中泰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：彭明显

住所：盘锦市兴隆台区惠宾大街万豪国际综合楼 A12#楼 1 单元 301 号

统一社会信用代码：91210600759108914J

资质等级：贰级

资质证书编号：第 000010606 号

资质证书有效期：2019 年 8 月 5 日至 2022 年 8 月 4 日止

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

估价对象位于辽宁省兴隆台区惠宾大街南、辽河东路东东方银座公馆 1#2#1-1801 室，东临兴油支路、西临辽河东路、南临盘宇街、北临惠宾大街。土地形状为较规则长方形，估价对象所在地块地势较平坦，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）及场地平整。

(2). 建筑物实物状况

估价对象位于辽宁省兴隆台区惠宾大街南、辽河东路东东方银座公馆1#2#1-1801室，建筑总面积为174.41 m²，用途为住宅，其他结构，根据委托方提供的《不动产登记信息》估价对象总层数为28层，所在层数为18层。经实地查勘，委估对象外墙面粉料；内部无装修；房屋建筑物保养及维护状况良好，无明显的损毁状况，约九成新。

2. 估价对象权益状况

(1). 土地权益状况

根据委托人提供的《不动产登记信息》，土地使用期限为2011年2月1日起至2081年01月31日止，至价值时点假设估价对象未设定有抵押权（或原有抵押情况已注销），其他特殊情况无。

(2). 建筑物权益状况

根据委托人提供的《不动产登记信息》资料记载显示：不动产权证号（证明）为：C160324866，房屋所有权人为盘锦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（或原有抵押情况已注销），自用，无出租或占用情况，其他特殊情况无。

3. 估价对象区位状况

估价对象位于辽宁省兴隆台区惠宾大街南、辽河东路东东方银座公馆1#2#1-1801室，区域内土地肥沃，交通便利，南距盘海高速公路12公里，北距京沈高速公路10公里，兴隆台区拥有京沈、沈大和盘海营高速公路，可与东北、华北及京津地区紧密连接；秦沈高速铁路、京大高速铁路穿境而过，动车组及快速列车直达沈阳、大连、北京、上海、广州、武汉等大中城市。周边分布有大连港、鲅鱼圈港、锦州港等大型港口，到沈阳桃仙、大连周水子国际机场均有高速公路直接连接。周边道路平坦，交通便捷，

基础设施及公共配套设施齐全。宗地地块开发红线内外“七通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通燃气），基础设施完善周边物业以商业、住宅小区为主，此物业小区内有停车位及临路停车位，停车方便。自然环境及人文环境一般，宗地红线内土地平整，基础设施完善。

五、价值时点

2022年03月15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。房地产价格也同样遵循替代规律,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（2022）辽 11 委字第 00149 号；
- (2) 不动产登记信息证明；

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。

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)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案例不多，不宜采用收益法作为估价方法。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。

(2)适用的估价方法

本报告估价目的是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，经调查估价对象为住宅，所在区域内类似住宅的市场交易案例丰富，故适宜采用比较法作为估价方法；估价对象的实际及估价设定用途均为住宅，考虑到估价对象的价格组成部分有成本价格可依，故适宜采用成本法作为估价方法。综上所述本次估价采用比较法及成本法作为估价方法。

运用比较法进行测算的基本公式为：

$$\text{案例修正后单价} = \text{可比案例成交单价} \times \text{交易情况修正} \times \text{市场状况调整} \\ \times \text{区位状况调整} \times \text{实物状况调整} \times \text{权益状况调整}$$
$$\text{估价对象单价} = (\text{案例 1 修正后单价} + \text{案例 2 修正后单价} + \text{案例 3 修正后单价}) \div 3$$

运用成本法进行测算的基本公式为：

$$\text{房地产成本价值} = \text{房地产重置成本} - \text{折旧}$$
$$\text{建筑物重置比较单价} = \text{建安工程费} + \text{基础设施建设费} + \text{勘察设计和前期工程费} + \text{开发期间税费(含城市建设配套费等)} + \text{管理费用} + \text{投资利息} + \text{开发利润} + \text{销售税费}$$

通过两种不同的技术路径，分别得到估价对象的评估单价，分析两种方法结果的合理性，结合当前同类市场实际情况和估价师经验，最后确定估价对象的市场价值单价和总价。

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，采用市场法和成本法为估价方法，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评估单位价值为：¥3,300.00元(大写：叁仟叁佰元整)，确定估价对

象于价值时点的评估价值为:¥ 575,553.00 元(大写:伍拾柒万伍仟伍佰伍拾叁元整)。

十一、注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
黄鸣霞	2120120058		年 月 日
杨湘玲	3520160078		年 月 日

十二、实地查勘期: 2022 年 03 月 15 日

十三、估价作业日期: 2022 年 03 月 15 日至 2022 年 03 月 24 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 2022 年 03 月 24 日起计算(即 2022 年 03 月 24 日至 2023 年 03 月 23 日)。

辽宁中泰房地产土地资产评估有限公司

2022 年 03 月 24 日

位置图

