

胡家镇人民政府

胡镇便签（2024）69号

关于盘山县胡家镇原胡家幼儿园房屋出租项目 的情况说明

盘锦市公共采购交易中心：

一、项目名称及概述（所在地址）

盘山县胡家镇原胡家幼儿园房屋出租项目，该项目位于胡家镇社区红旗南路906号，房屋建筑面积1431.68平方米。

二、项目资产评估情况

盘山县胡家镇原胡家幼儿园房屋市场年租金评估价格为70546元（附评估报告）。

拍卖项目的调价幅度：以1000元的整数倍进行调价。

项目名称	底价	竞价方式	标的概况
盘山县胡家镇原胡家幼儿园房屋出租项目	70546.00	线上	房屋建筑面积1431.68平方米。

三、竞买人要求

- 具有完全民事行为能力的中华人民共和国境内外企业法

人，自然人及其组成的联合体，除法律另有规定外，均可参与竞买。

2. 其他条件：

(1) 竞买人未经竞卖方书面同意，竞买人不得改变房屋及场地的使用用途。竞买人承租经营期间，自行承担水费、电费、供暖费、电视费、燃气费及税费等相关经营费用。

(2) 因该租赁房屋之前租赁人员在幼儿园内建设了食品车间及冷库（具体位置为胡家镇红旗路东侧、宜兴街北侧），所以竞买人租赁房屋后，需按照第三方评估机构的评估价格 379291 元给予原租赁人员补偿。（详见评估报告）

(3) 严禁转租，转包，未经竞卖人书面同意，竞买人不得改建，扩建，装修等。如经竞卖人书面同意进行了改建，扩建，装修等，租赁期间如遇征地动迁、土地回租或因竞卖人原因终止合同的，竞买人改建、扩建和装修等按照第三方评估机构的评估价格给予竞买人补偿。其他动迁补偿费用全部归竞卖人所有，与竞买人无关。

(4) 竞买人租赁期间，应守法经营，建立安全、卫生环保等保障机制，出现任何生产经营责任及人身财产事故，均由竞买人自行负责。

(5) 竞买人租赁期间，必须保证租赁物不受破坏，如造成损坏，竞买人应予以维修或赔偿。租赁期结束后，竞买人应将租赁物完好无损地返还给竞卖人，否则竞买人根据损毁程度按照第三方机构评估价格予以赔偿。

(6) 合同到期未续租，竞买人应当立即腾出房屋及场地，如仍滞留在租赁的房屋和场地内或未能全部迁出，竞卖人有权根据实际占用的时间按照每日 200 元标准收取费用。

(7) 租赁期限：合同签订之日起 1 年。

(8) 交付时间：一次性缴纳租赁金后五个工作日内。

(9) 交付地点：转让方指定地点。

四、项目标的展示情况

展示时间	联系人	联系电话	展示地点
三天	王先生	18342325005	胡家镇社区 红旗南路 906 号

本次出租需要竞买人实地踏勘，竞买人因未实地踏勘所产生的一切问题，均由竞买人自行负责。

五、无纠纷情况说明

无任何纠纷情况。

盘山县胡家镇人民政府

2024 年 11 月 14 日



房地产估价报告

估价项目名称：盘锦市盘山县胡家镇红旗路东侧、宜兴街北侧
两处工业用房市场价值评估

估价委托人：盘山县胡家镇人民政府

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：王冬琳（注册号 2120080063）

黄鸣霞（注册号 2120120058）

估价报告出具日期：2024年11月14日

估价报告编号：辽中泰房估字【2024】第11-912号

致估价委托人函

盘山县胡家镇人民政府：

承蒙您的委托，本公司对位于盘锦市盘山县胡家镇红旗路东侧、宜兴街北侧两处工业用房的 market 价值进行了评估。估价目的是：为确定房地产市场价值提供价值参考依据而评估房地产于价值时点的公开市场价值。价值时点为 2024 年 11 月 11 日。价值类型为估价对象的市场价值。

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》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，选用成本法测算和判断，确定估价对象于价值时点的市场价值评估价值为：¥379,291.00 元（大写：叁拾柒万玖仟贰佰玖拾壹元整）。

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》。

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

2024 年 11 月 14 日



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件	3
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	7
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法:	9
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师:	12
十二、实地查勘期:	13
十三、估价作业日期:	13
十四、估价报告应用有效期:	13

附件:

- (一) 估价对象权属证明复印件
- (二) 估价对象内外部现场查勘照片打印件
- (三) 估价对象位置示意图
- (四) 估价机构营业执照复印件
- (五) 估价机构资质证书复印件
- (六) 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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师王冬琳和黄鸣霞已于价值时点对本估价报告中的估价对象的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
王冬琳	2120080063		2024年11月14日
黄鸣霞	2120120058		2024年11月14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、我们未到产权相关管理部门对估价对象的权属证明资料《不动产权证书》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。标的物的权属状况、面积数据及使用性质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、估价结果是为确定房地产市场价格提供价值参考依据，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确定房地产市场价格提供价值参考依据使用，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

估价委托人：盘山县胡家镇人民政府

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

注册地址：辽宁省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

法定代表人：彭明显

资质等级：贰级

资质证书编号：第 000010606 号

联系电话：0427-8803888

三、估价目的

为确定房地产市场价格提供价值参考依据而评估房地产于价值时点的公开市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象土地实物状况

估价对象位于盘锦市盘山县胡家镇红旗路东侧、宜兴街北侧，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“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯）及场地平整。

2. 估价对象建筑物实物状况

估价对象位于盘锦市盘山县胡家镇红旗路东侧、宜兴街北侧，建筑总面积为 448.5 m²，建成年代为 2019 年。

1、食品车间：建筑面积为 396.5 平方米，混合结构，总层数为 1 层，估价对象外墙涂料，内部装修情况：室内瓷砖地面，大白墙面，塑钢窗，防盗门。估价对象整体成新度约八五成新。

2、冷库：建筑面积为 52 平方米，混合结构，总层数为 1 层，室内无装修，塑钢窗，防盗门，包括冷库里的机器设备。估价对象整体成新度约八五成新。

纳入本次评估范围的房屋建筑物保养及维护状况较好，现正常使用中。

3. 估价对象权益状况

(1). 土地权益状况

委托人未提供的《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（或原有抵押情况已注销），其他特殊情况无。

(2). 建构筑物权益状况

根据委托方提供的《权属证明》等资料记载显示：权利人为盘山县胡家镇人民政府，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。

4. 估价对象区位状况

估价对象位于盘锦市盘山县胡家镇红旗路东侧，宜兴街，该地段地理位置较为优越，周边医院、银行、饮食商业等各项配套完善，基础设施配套齐全，交通便利。共用地块开发红线内外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地红线内土地平整，基础设施完善。

五、价值时点

2024 年 11 月 11 日

六、价值类型

本估价报告采用公开市场价值标准，即在公开市场上最可能形成的价格。

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追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象有必要的专业知识，交易条件公开并具有排它性。

本估价报告所评估的房地产转让价值为转让房地产在价值时点的市场价值，即转让价款在价值时点一次性付清、转让税费正常负担下的价值。

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》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第十九次会议修正）；

(2)《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正）；

(3)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日发布，2011年1月8日修订）；

(4)《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日公布，2007年10月1日施行）；

(5)《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日公布，1995年10月1日起实施）；

(6)《城市房地产抵押管理办法》（1997年5月9日建设部令第56号发布，2001年8月15日修正）；

(7)《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）。

2、技术标准、规程、规范

(1)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3)《房地产抵押估价指导意见》（原国家建设部、中国人民银行、银监会三部委于2006年初联合发布，于2006年3月1日起实施）；

(4)《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

3、委托人提供的相关资料

(1)《权属证明》复印件；

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其比较，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、基准地价系数修正法

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

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、正常开发利润资料有成本价格可依，故宜采用成本法进行估价，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资产的市场租赁案例不多，不宜采用收益法作为估价方法。委估房产类似的房产市场历史交易资料较少，可比交易案例较难获取，故不适宜采用比较法作为估价方法。另外，本次估价目的是为确定房地产市场价格提供价值参考依据，故不适宜采用假设开发法作为估价方法。

运用成本法进行测算的基本公式为：

$$\text{成本价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

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市场价值为：¥379,291.00元(大写:叁拾柒万玖仟贰佰玖拾壹元整)。

房地产市场价格评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果		估价方法	成本法	备注
1. 测算结果	总价（元）		379,291.00	
	单价（元）		----	
2. 评估价值	总价（元）		379,291.00	
	单价（元）		----	

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
王冬琳	2120080063		2024年11月14日
黄鸣霞	2120120058		2024年11月14日

十二、实地查勘期：2024年11月11日

十三、估价作业日期：2024年11月11日至2024年11月14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2024年11月14日起计算（即2024年11月14日至2025年11月13日）。

辽宁中泰房地产土地资产评估有限公司

2024年11月14日



估价对象位置图



房地产价格评估明细表

评估基准日：2024年11月11日

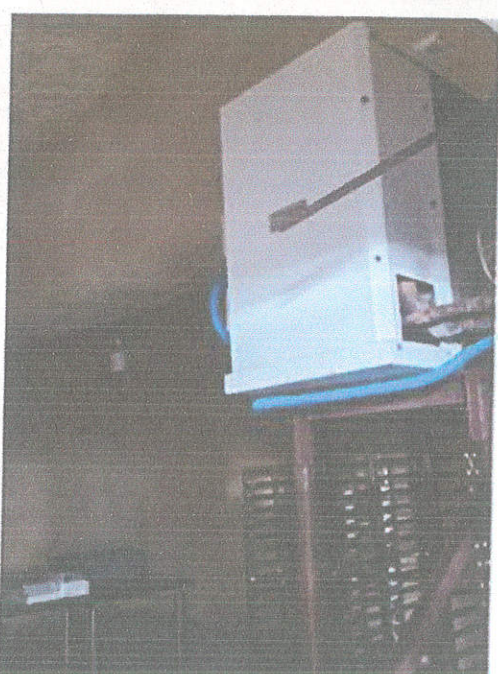
委托人：盘山县胡家镇人民政府

序号	权证编号	建筑物名称	座落	房屋所有权人	建成		结构	建筑面积		层数	评估单价 (元/㎡)	成新率 %	评估结果		备注		
					年月	年月		(㎡)	(元)								
1		食品车间	盘山县胡家镇红旗路 东侧、宜兴街北侧	盘山县胡家镇人 民政府	2019	2019	混合	396.5	1-1/1	85	850	85	286,471				
2		冷库	盘山县胡家镇红旗路 东侧、宜兴街北侧	盘山县胡家镇人 民政府	2019	2019	混合	52	1-1/1	85	2,100	85	92,820	包含机器设备			
合 计												448.5			379,291		



辽宁中泰房地产资产评估有限公司

评估师：王冬琳、黄鸣霞



现场照片