

房地产估价结果报告

估价项目名称： 鞍山宏昇房地产开发有限公司拥有的坐落于鞍山市高新区临城街“唐郡名邸”8处网点、11处住宅、11处地下车库用于司法鉴定评估的房产市场价值评估

估价机构： 辽宁润兴房地产土地评估有限公司

估价委托人： 鞍山市中级人民法院

注册房地产估价师： 王振勇（注册号 2120080058）

包天续（注册号 2120120030）

估价报告出具日期： 2018年6月28日

估价报告编号： 润兴房估字[2018]AS003号

致估价委托人函

鞍山市中级人民法院：

我公司于2016年12月28日接受贵方委托，并于2018年6月13日对估价对象进行现场勘察，对鞍山宏昇房地产开发有限公司拥有的坐落于鞍山市高新区临城街“唐郡名邸”8处网点、11处住宅、11处地下车库用于司法鉴定评估的房产市场价值进行了客观公正的评估。

一、 估价目的：

受鞍山市中级人民法院委托，核实申请人鞍山银行股份有限公司与对方当事人鞍山宏昇房地产开发有限公司关于(2016)辽03执第100号一案所涉及的房产市场价值，为委托方进行司法鉴定评估拍卖提供价值参考。

二、 估价对象：

估价对象坐落在鞍山市高新区临城街“唐郡名邸”，网点8处，建筑面积5181.23平方米，住宅11处，建筑面积2887.49平方米，车库11处，建筑面积438.27平方米。

本次估价范围不包括估价对象室内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。

三、 价值时点：

2018年6月13日

四、 价值类型：

本次估价采用公开市场价值标准，是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场交易各方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，

对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以自由平等地参与交易。

本次评估价值中包含了评估范围内的房地合一的价值，但没包括办理房屋权属及转让过程中按照有关规定应缴纳的税费，提醒报告书的使用者注意。

五、 估价方法：

据此次实际勘察情况和掌握的资料，本次评估采用比较法和收益法。

六、 估价结果：

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，经实地查勘和市场调查，在认真分析现有资料的基础上，经过周密计算，并考虑各种影响房地产价格的因素，依据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》对估价对象房地产市场价值进行估价，并对委估房地产在价值时点 2018 年 6 月 13 日的价格进行了分析与测算，确定本次房地产在价值时点的房地产公开市场价值：

估价结果明细表

序号	房屋产籍号	房屋拥有人	坐落	设计用途	所在层数	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	42-2-230-2	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	712	14300	1,018.16
2	42-2-230-3	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	732.8	14300	1,047.90
3	42-2-230-4	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	567.36	14300	811.32
4	42-2-230-5	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	684.79	14300	979.25
5	42-2-230-6	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	610.04	14300	872.36
6	42-2-230-7	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	555.31	14300	794.09

序号	房屋产籍号	房屋拥有人	坐落	设计用途	所在层数	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
7	42-2-230-8	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	610.04	14300	872.36
8	42-2-230-9	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	708.89	14300	1,013.71
网点小计							5181.23		7,409.15
1	42-2-228-1012	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	320.88	5108	163.91
2	42-2-228-2011	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	320.88	5108	163.91
3	42-2-228-2012	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	319.79	5108	163.35
4	42-2-228-2022	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	2	钢混	160.97	5619	90.45
5	42-2-229-1011	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	319.79	5108	163.35
6	42-2-229-1012	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	320.88	5108	163.91
7	42-2-229-1021	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	2	钢混	160.97	5619	90.45
8	42-2-229-1022	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	2	钢混	161.69	5619	90.85
9	42-2-229-2011	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	320.88	5108	163.91
10	42-2-229-2012	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	319.79	5108	163.35
11	42-2-229-2022	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	2	钢混	160.97	5619	90.45
住宅小计							2887.49		1,507.89
1	42-2-230-213	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	50.5	4126	20.84
2	42-2-230-216	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	50.5	4126	20.84
3	42-2-230-217	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	20.16	5157	10.40
4	42-2-230-221	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	20.78	5157	10.72

序号	房屋产籍号	房屋拥有人	坐落	设计用途	所在层数	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
5	42-2-230-225	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	12.37	6188	7.65
6	42-2-230-226	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	53.1	4126	21.91
7	42-2-230-229	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	20.78	5157	10.72
8	42-2-230-230	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	53.1	4126	21.91
9	42-2-230-231	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	51.94	4126	21.43
10	42-2-230-232	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	51.94	4126	21.43
11	42-2-230-233	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	53.1	4126	21.91
车库小计							438.27		189.76
合计							8506.99		9106.80
评估价值：（人民币·大写：玖仟壹佰零陆万柒仟柒佰元整）									

特别提示：本报告只用于估价委托人鞍山市中级人民法院用于司法鉴定拍卖之需要，其他用途无效。估价结果为客观市场价值，不代表实际交易价格。

辽宁润兴房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2018年6月28日

目 录

目 录.....	5
注册房地产估价师声明.....	6
估价假设和限制条件.....	8
房地产估价结果报告.....	10
估价委托人.....	10
估价机构.....	10
估价目的.....	10
估价对象.....	10
价值时点.....	17
价值类型.....	17
估价依据.....	18
估价原则.....	18
估价方法.....	19
估价结果.....	21
估价人员.....	23
估价作业日期.....	23
附件.....	24
1. 司法鉴定评估拍卖委托书[2016]鞍法鉴委字第 2785 号	
2. 司法鉴定评估材料移送资料(4份)	
3. 估价对象位置示意图	
4. 估价对象照片	
5. 人民法院司法鉴定备选专业机构证书复印件	
6. 估价机构估价资格证书复印件	
7. 估价机构企业法人营业执照复印件	
8. 估价人员资格证复印件	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中所陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等相关规定进行分析，形成意见或结论，撰写本估价报告。
5. 评估人员王振勇、包天续于 2018 年 6 月 13 日，已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，估价人员对估价对象的查看限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查看的责任。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
7. 估价工作未受当事人的干预而独立进行。
8. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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、报告审查部门以外的单位和个人提供。
9. 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，报告解释权为本估价机构所有；本报告由辽宁润兴房地产土地评估有限公司负责解释；
10. 本估价报告书一式六份，估价委托人五份，本机构存档一份。
11. 本次报告估价人员：

(此页无正文)

中国注册房地产估价师王振勇 (注册号 2120080058)

中国注册房地产估价师包天续 (注册号 2120120030)

2018年6月28日

估价假设和限制条件

（一）本估价报告的假设条件：

1. 估价委托人提供的有关资料真实合法，估价对象产权明晰，手续齐全，可在法律规定的市场上自由转让。若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担责任。

2. 本次评估是以估价对象在价值时点状态下进行的。

3. 估价对象作为现用途持续使用。

4. 本次估价所涉及估价对象位置、面积以及权属依据《司法鉴定评估拍卖委托书》[2016]鞍法鉴委字第 2785 号、司法鉴定评估材料移送资料。

（二）本估价报告使用的限制条件

1. 本估价结论为估价对象现时状况下，于价值时点 2018 年 6 月 13 日的房地产价值，自报告出具日起有效期半年。自 2018 年 6 月 28 日至 2018 年 12 月 27 日止。

2. 本估价报告仅作为本估价目的使用，它用无效。

3. 本评估报告所确定的房地产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，未考虑估价对象未来收益、国家宏观经济变化、不可抗力因素及强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响，估价委托人在利用本报告结果时，应予以充分的考虑及重视。

4. 本估价报告未经本评估公司书面同意，不得提供给其它机构或第三方，否则后果自负。

5. 报告使用者注意的事项：

1) 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价格可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，

且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有较大波动情况下，在估价报告使用有效期内，房地产市场价值基本保持稳定。

2) 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可能导致的损失，本评估公司不承担责任。

3) 定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。

房地产估价结果报告

估价委托人

估价委托人：鞍山市中级人民法院

承办人：刘波

联系电话：无

申请人：鞍山银行股份有限公司

联系电话：无

对方当事人：鞍山宏昇房地产开发有限公司

联系电话：无

估价机构

机构名称：辽宁润兴房地产土地评估有限公司

机构地址：沈阳市沈河区市府大路262甲号（2909室）

法人代表：王振勇

资格等级：贰级

资质证书编号：第0000100121号

资质证书有效期：2018年1月24日至2021年1月23日止

估价目的

为委托方进行司法鉴定评估拍卖提供价值参考。

估价对象

（一）估价对象区位状况

1. 地理位置及城市状况

鞍山市地处辽东半岛中部。东部、北部靠辽阳县，南部与凤城市、庄河县毗邻，东南部与大石桥市接壤，西部与盘山、辽中县连接。市中心距

辽宁省人民政府所在地沈阳市 89 公里，东距煤铁之城本溪市 96 公里，南距大连市 308 公里，西南距营口鲅鱼圈新港 120 公里，西距盘锦市 103 公里。地理坐标位于东经 $122^{\circ} 10' - 123^{\circ} 41'$ ，北纬 $40^{\circ} 27' - 41^{\circ} 34'$ 。全境南北最长 442 公里，东西最宽 133 公里。总面积为 9252.4256 平方公里，占辽宁省总面积的 8.4%。

鞍山市地处中纬度的松辽平原的东南部边缘，属于暖温带大陆性季风气候区。主要气候特点是：四季分明，雨热同期，干冷同季，降水充沛，温度适宜，光照丰富，大风、冰雹、旱涝、霜冻等灾害性天气在不同年份和季节均有不同程度的发生。鞍山所辖区域虽属同一个气候带，但因地理环境不同而有差异。年降水量为 640-880 毫米，自东南向西北逐次减少；年平均 $^{\circ}\text{C}$ 气温平原地区为 8.0-9.0 $^{\circ}\text{C}$ ，而东部和东南部山区为 6.3-7.0 $^{\circ}\text{C}$ ；日照小时数年平均为 2350-2062 年 5 月 19 日 0 小时，西北部多于东南部。

鞍山是中国优秀旅游城市，拥有世界第一玉佛、亚洲著名温泉、国家名胜千山、中华宝玉之都和祖国钢铁之都五大旅游品牌。

鞍山高新技术产业开发区始建于 1991 年，1992 年被国务院批准为国家级高新区，总体规划面积 32.5 平方公里，由东区（高新技术密集区）、西区（产业加工区）和政策区组成。

高新区基础设施功能齐全，全区累计开发面积 4.7 平方公里，建成了高标准的路网、通讯、供水、排水、供电、供气、供暖等公用设施。建设了电子政务平台，绿化覆盖率达到 26%。全区现有 181 家高新技术企业，其中 138 家企业自主研发了 200 余项高新技术项目。清华、北大、矿山院等一批高等院校和科研院所与进区企业合作，促进了产、学、研一体化发展。创业中心孵化面积突破 4 万平方米，在孵化企业近 200 家，2001 年进入国家级行列，同年投入使用的软件园、海外学子创业园的入驻企业已近百家。软件出口实现全市零的突破。

高新区板块——显赫而尊贵

该区域是鞍山市唯一的高新技术产业开发区，国内外著名企业入住，不仅为区域注入了经济活力而且带来了高学历人群，区域客源换血，购买力得到保证，且板块近邻千山风景区，自然生态环境好，吸引了众多对居住要求高的置业者。

板块地位和环境在鞍山实属绝无仅有，板块内聚集了大量鞍山的知识分子和有钱的老板。板块内楼盘产品多样化，花园洋房、别墅产品等应有尽有。板块内普通住宅均价大都在 5000 元-8000 元/m²，主力户型面积 100 m²两房和 130-140 m²三房；区域内商业配套设施缺乏，沿街底商均价在 10000-15000 元/m²不等；板块内有车的置业者居多。

客源分析：从区域分析，板块内楼盘客源主要来自铁东，从职业分析，以公司企业高管、做生意的实业老板为主，比例占 65%，在高新区工作的有知识的员工占 10%，外地生意人占 15%；高新区原有周边居民占 10%。购房者以改善型、自住型为主，投资客群比例不多。

代表楼盘：盛仕豪庭、永缙学府、万科城、远东嘉山水、新世界、绿色智慧城等

2、位置状况

(1)坐落：鞍山市高新区临城街“唐郡名邸”。

(2)方位和四至：估价对象位于鞍山市高新区临城街，东临绿地、西临香榭丽舍，南临鼎祥家园，北临临城街。

3、交通状况

(1)出入可利用的交通工具：估价对象所在区域公共交通便利度一般，有 35 路等公交线路通过。

(2)道路通达状况：主要有越岭路、千华街、安华街等主要道路，道路通达度较好，交通便捷。

(3)交通管制情况：无交通限制。

4、城市基础配套设施

估价对象基础设施达到宗地外“七通”（供水、排水、通电、通暖、通讯、通路、通燃气）。

5、公共配套设施状况

周围住宅、商业分布较多，住宅、金融、公共医疗等设施比较完善。附近有中港广场、供销广场、杏林中医院、鞍山银行、锦州银行等公共配套。

6、环境状况

周围主要为山丘地貌，环境及自然景观较好。

7、规划限制

该处已建成商住区，无特殊规划限制。

（二）估价对象实物状况

1、土地状况

(1)土地面积：无

(2)土地形状：矩形。

(3)地形：坡地。

(4)地势：地势呈阶梯式，自然排水状况良好。

(5)土壤：土壤未受过污染。

(6)地基(地质)：该地块地基有足够的承载力，可满足规划范围内的房地产建设，无不良地质现象。

(7)土地开发程度：估价对象所占地块红线外达到“七通”（供水、排水、通电、通暖、通讯、通路）及宗地红线内“七通”。

2、建筑物状况

网点:

(1) 概述: 估价对象建成于 2011 年, 总层数 3 层, 所在层数-4--2 层, 建筑面积 (见权属明细表) 用途网点, 朝向南北, 临街状况较好。

(2) 建筑结构和空间布局: 钢混结构, 敞开式格局。

(3) 装饰装修: 估价对象为毛坯房, 外门为不锈钢玻璃拉门, 落地窗, 外墙面贴保温砖, 室内墙面为水泥, 地面水泥, 顶棚为水泥。

(4) 设施设备: 通电、通上下水、通暖、通讯。室内设施设备维护良好, 无损坏、锈蚀等情况, 均可正常使用。

(5) 完损状况: 建筑物主体结构完好, 设备设施完好, 使用正常, 属于完好房, 成新度为九成新。

住宅:

(1) 概述: 估价对象建成于 2011 年, 总层数 6 层, 所在层数、建筑面积 (见权属明细表) 用途住宅, 朝向南北。

(2) 建筑结构和空间布局: 实地勘察钢混结构, 一层包括 (-1), 带下沉庭院, 二层为平层。

(3) 装饰装修: 估价对象为毛坯房, 外门为防盗门, 塑钢窗, 外墙面贴保温砖, 室内墙面为水泥, 地面水泥, 卫生间厨房清水。

(4) 设施设备: 通电、通上下水、通暖、通讯。室内设施设备维护良好, 无损坏、锈蚀等情况, 均可正常使用。

(5) 完损状况: 建筑物主体结构完好, 设备设施完好, 使用正常, 属于完好房, 成新度为九成新。

(6) 重要提示: 该两幢建筑物均位于园区最南侧, 紧邻陡坡, 陡坡高度 10 米, 距离建筑物 2 米, 对建筑物采光有一定影响, 目前陡坡表面已做防止滑坡处理, 但不排除因雨水大对建筑物的危害影响。

车库:

(1) 概述: 估价对象建成于 2011 年, 所在层数-2 层, 建筑面积 (见权属明细表), 用途车库, 估价对象车库部分建筑面积超大, 不符合正常使用面积。

(2) 建筑结构及空间布局: 实地勘察钢混结构, 独立式车库。

(3) 装饰装修: 估价对象车库, 属于毛坯房, 水泥地面, 车库门未安装。

(4) 设施设备: 通电、通上下水。室内设施设备维护良好, 无损坏、锈蚀等情况, 均可正常使用。

(5) 完损状况: 建筑物主体结构完好, 设备设施完好, 使用正常, 属于完好房, 成新度为九成新。

(6) 重要提示: 估价对象车库使用方式为出租, 不具有产权, 其使用价格受周边园区和本园区内的入住率影响。

(三) 估价对象权益状况

1、估价对象坐落于鞍山市高新区临城街“唐郡名邸”, 开发商是鞍山宏昇房地产开发有限公司, 目前处于在售状况, 拥有权属于鞍山宏昇房地产开发有限公司, 尚未办理权属证明。

序号	房屋产籍号	房屋拥有人	坐落	设计用途	所在层数	建筑结构	建筑面积 (m ²)
1	42-2-230-2	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	712
2	42-2-230-3	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	732.8
3	42-2-230-4	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	567.36
4	42-2-230-5	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	684.79
5	42-2-230-6	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	610.04
6	42-2-230-7	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	555.31

7	42-2-230-8	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	610.04
8	42-2-230-9	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	708.89
网 点							
1	42-2-228-101 2	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	320.88
2	42-2-228-201 1	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	320.88
3	42-2-228-201 2	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	319.79
4	42-2-228-202 2	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	2	钢混	160.97
5	42-2-229-101 1	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	319.79
6	42-2-229-101 2	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	320.88
7	42-2-229-102 1	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	2	钢混	160.97
8	42-2-229-102 2	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	2	钢混	161.69
9	42-2-229-201 1	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	320.88
10	42-2-229-201 2	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	319.79
11	42-2-229-202 2	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	2	钢混	160.97
住 宅							
1	42-2-230-213	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	50.5
2	42-2-230-216	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	50.5
3	42-2-230-217	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	20.16
4	42-2-230-221	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	20.78
5	42-2-230-225	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	12.37

6	42-2-230-226	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街 “唐郡名邸”	车库	钢混	-2	53.1
7	42-2-230-229	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街 “唐郡名邸”	车库	钢混	-2	20.78
8	42-2-230-230	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街 “唐郡名邸”	车库	钢混	-2	53.1
9	42-2-230-231	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街 “唐郡名邸”	车库	钢混	-2	51.94
10	42-2-230-232	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街 “唐郡名邸”	车库	钢混	-2	51.94
11	42-2-230-233	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街 “唐郡名邸”	车库	钢混	-2	53.1
车 库							

2、出租或占用情况：委托方未提供涉及本案外其他设定他项权利的情况。

（四）估价对象使用状况

至估价时点，估价对象处于在售状态。

价值时点

我们将查看现场的日期 2018 年 6 月 13 日作为价值时点。

价值类型

本次评估的房地产价值是在估价的假设和限制条件下于价值时点的房地产公开市场价值。

公开市场价值标准，是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场交易各方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以自由平等地参与交易。

评估价值中包含了评估范围内的房屋建筑物的价值和土地使用权在使用期限内的全部价值。

估价依据

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. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
4. 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2016
5. 《司法鉴定程序通则》
6. 《房屋完损等级鉴定标准》
7. 《中华人民共和国物权法》
8. [2018]鞍法鉴委字第 408 号《司法鉴定评估拍卖委托书》
9. 《司法鉴定评估移送材料》
10. 估价人员现场查看结果
11. 估价人员收集的有关房地产资料

估价原则

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

1、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：

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、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状况下的价值或价格的原

则。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

4、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、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。

6、预期收益原则

商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。房地产也是如此，它的价格也受预期收益形成因素的变动所左右。所以，房地产投资者是在预测该房地产将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对房地产市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对房地产市场的补充：影响进行细致分析和预测，准确预测该房地产现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

7、谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

估价方法

根据《房地产估价规范》国家标准 GB/T50291-2015(以下简称《规范》)，评估方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价修正法等。估价方法的选择应按照《规范》的要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法。

估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；

估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；

估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应先用成本法；

估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

此次评估评估人员根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法。此次评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察和对邻近地区的市场调查之后，根据估价对象的特点和目前的实际状况，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法。这是出于以下考虑：一是目前估价对象所处区域内与委估房地产规模及用途类似的市场交易案例较多，交易市场较发达，故适宜采用比较法；二是估价对象用途均为商住性质，有稳定的租金收益，出租案例较易获取，故适宜采用收益法；三是此次的估价对象均为商住性质，非工业建筑物，故不宜采用成本法进行评估；四是估价对象为成熟房地产项目，无需再进行开发及改造，故不宜选用假设开发法。基于以上原因并根据此次实际勘察情况和本所掌握的资料，故采用比较法和收益法进行评估。

比较法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。

公式：

比准价格=可比实例价格

×（估价对象交易条件分值/可比实例交易条件分值）

×（估价期日时间因素分值/可比实例时间因素分值）

× (估价对象区域因素分值/可比实例区域因素分值)

× (估价对象个别因素分值/可比实例个别因素分值)

据此，计算委估房地产的比准价格，并取各比准价格的算术平均值作为委估物业的评估单价。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：

V--表示估价对象在价值时点的收益价格，即现值

A_i--表示未来第 i 年的净收益

R--表示报酬率

n--表示房地产的收益年限

估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过认真估算，并结合估价经验与影响房地产价格因素的分析，为委托方进行司法鉴定提供价值参考。估价对象在价值时点 2018 年 6 月 13 日完整权利状态及满足各项限制条件下的公开房地产市场价值为：

估价结果明细表

序号	房屋产籍号	房屋拥有人	坐落	设计用途	所在层数	建筑结构	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
1	42-2-230-2	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	712	14300	1,018.16
2	42-2-230-3	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	732.8	14300	1,047.90
3	42-2-230-4	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	567.36	14300	811.32
4	42-2-230-5	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	684.79	14300	979.25

序号	房屋产籍号	房屋拥有人	坐落	设计用途	所在层数	建筑结构	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
5	42-2-230-6	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	610.04	14300	872.36
6	42-2-230-7	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	555.31	14300	794.09
7	42-2-230-8	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	610.04	14300	872.36
8	42-2-230-9	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	网点	-4--2	钢混	708.89	14300	1,013.71
网点小计							5181.23		7,409.15
1	42-2-228-1012	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	320.88	5108	163.91
2	42-2-228-2011	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	320.88	5108	163.91
3	42-2-228-2012	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	319.79	5108	163.35
4	42-2-228-2022	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	2	钢混	160.97	5619	90.45
5	42-2-229-1011	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	319.79	5108	163.35
6	42-2-229-1012	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	320.88	5108	163.91
7	42-2-229-1021	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	2	钢混	160.97	5619	90.45
8	42-2-229-1022	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	2	钢混	161.69	5619	90.85
9	42-2-229-2011	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	320.88	5108	163.91
10	42-2-229-2012	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	-1-1	钢混	319.79	5108	163.35
11	42-2-229-2022	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	住宅	2	钢混	160.97	5619	90.45
住宅小计							2887.49		1,507.89
1	42-2-230-213	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库		钢混	50.5	4126	20.84
2	42-2-230-216	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库		钢混	50.5	4126	20.84

序号	房屋产籍号	房屋拥有人	坐落	设计用途	所在层数	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
3	42-2-230-217	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	20.16	5157	10.40
4	42-2-230-221	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	20.78	5157	10.72
5	42-2-230-225	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	12.37	6188	7.65
6	42-2-230-226	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	53.1	4126	21.91
7	42-2-230-229	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	20.78	5157	10.72
8	42-2-230-230	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	53.1	4126	21.91
9	42-2-230-231	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	51.94	4126	21.43
10	42-2-230-232	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	51.94	4126	21.43
11	42-2-230-233	鞍山宏昇房地产开发有限公司	千山区临城街“唐郡名邸”	车库	钢混	-2	53.1	4126	21.91
车库小计							438.27		189.76
合计							8506.99		9106.80
评估价值：（人民币·大写：玖仟壹佰零陆万柒仟柒佰元整）									

估价人员

中国注册房地产估价师王振勇（注册号 2120080058）

中国注册房地产估价师包天续（注册号 2120120030）

估价作业日期 2018年6月13日至2018年6月28日。

辽宁润兴房地产土地评估有限公司

法定代表人：王振勇

2018年6月28日

附件

1. 司法鉴定评估拍卖委托书[2016]鞍法鉴委字第 2785 号
2. 司法鉴定评估移送材料
3. 估价对象位置示意图
4. 估价对象照片
5. 人民法院司法鉴定备选专业机构证书复印件
6. 估价机构估价资格证书复印件
7. 估价机构企业法人营业执照复印件
8. 估价人员资格证复印件