



# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：辽嘉估字[2019]第 N.620 号

估价项目名称：鞍山清山房地产开发有限公司所有的位于鞍山市胜利北路 95 号和立山区胜利北路 91 号两处房地产市场价值评估

估价委托人：鞍山市立山区人民法院

房地产估价机构：辽宁嘉信房地产土地评估事务所有限公司

注册房地产估价师：孙晓莉（注册号：2120030052）

贾寻龙（注册号：2120080053）

估价报告出具日期：2019 年 5 月 20 日

# 致估价委托人函

鞍山市立山区人民法院：

根据鞍山市中级人民法院《司法鉴定评估委托书》【(2019)鞍法鉴委字第 35 号】，我对贵院受理的 2017 年 5 月 11 日，在诉讼保全阶段，我依法对被执行人鞍山清山房地产开发有限公司名下坐落于鞍山市胜利北路 95 号，韩城公馆二期，建筑面积 434.65 平方米，产籍号 3-15-164-10 和坐落于立山区胜利北路 91 号，建筑面积 175.55 平方米，产籍号 3-15-175 的房屋进行查封。我根据委托对被执行人鞍山清山房地产开发有限公司名下坐落于鞍山市胜利北路 95 号，韩城公馆二期，建筑面积 434.65 平方米，产籍号 3-15-164-10 的房屋和坐落于立山区胜利北路 91 号，建筑面积 175.55 平方米，产籍号 3-15-175 的房屋进行价格评估。

在整个估价过程中，注册房地产估价师秉着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，遵照中华人民共和国《物权法》、《城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准。并在对估价对象进行了实地查勘和市场调查，全面分析了影响估价对象市场价格的因素的基础上，主要运用了比较法、收益法等估价方法对估价对象进行了分析、测算和判断最终确定估价对象在价值时点的市场价值。

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，请见《估价结果报告》。

一、估价目的：为鞍山市立山区人民法院审判执行案件核定涉案房地产市场价值提供参考而评估房地产市场价值。

二、估价方法：采用比较法、收益法。

三、估价对象：根据委托方要求，本次估价对象 1 为位于鞍山市胜利北路

95 号，韩城公馆二期，建筑面积为 434.65 平方米的房屋。估价对象 2 为坐落于立山区胜利北路 91 号，建筑面积 175.55 平方米。

四、价值时点：2019 年 1 月 24 日。

五、价值类型：房地产市场价值。

六、估价结果：

房地产评估明细表

序号	位置	用途	面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估值 (元)	备注
估价对象 1	鞍山市胜利北路 95 号	商业网点	434.65	8000	3,477,200	
估价对象 2	立山区胜利北路 91 号	商业网点	175.55	6000	1,053,300	
评估值合计			610.2	—	4,530,500	

评估总价：人民币 4,530,500 元，人民币（大写）：肆佰伍拾叁万零伍佰元整。

注：估价对象实物由委托方指定，房屋产权人、面积等信息依据委托方提供的《司法鉴定评估委托书》【(2019)鞍法鉴委字第 35 号】及《鞍山市房屋权属登记信息查询证明》、《测量报告》等资料确认。

辽宁嘉信房地产土地评估事务所有限公司

法定代表人：

二〇一九年五月二十日

# 目 录

致委托人的函 .....	2
注册房地产估价师声明 .....	5
估价的假设和限制条件 .....	6
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 .....	11
(七) 估价原则 .....	11
(八) 估价依据 .....	11
(九) 估价方法 .....	12
(十) 估价结果 .....	13
(十一) 注册房地产估价师 .....	14
(十二) 实地查勘期 .....	14
(十三) 估价作业期 .....	14
附件 .....	15
附件一：司法鉴定评估委托书复印件	
附件二：估价对象位置图	
附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片	
附件四：估价对象权属证明复印件	
附件五：专业帮助情况和相关专业意见	
附件六：房地产估价机构营业执照复印件	
附件七：房地产估价机构资质证书复印件	
附件八：注册房地产估价师注册证书复印件	

## 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业和职业道德，在此郑重声明：

- （一）我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的。
- （二）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。
- （三）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。
- （四）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。
- （五）我们依照中华人民共和国《物权法》、《城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《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。
- （六）我公司估价人员于2019年1月24日和2019年5月17日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人及相关当事方提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- （七）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- （八）本机构对应用此结果的价值时点价值负责任。该结果仅供委托估价人确认市场价值提供价格参考，若由于时间发生变化，或估价的假设及限制条件发生变化，没有得到本公司及相关估价人员允许，单方面运用估价结果进行资产处置，并造成经济损失的，本公司不承担连带责任。
- （九）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，不得用做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，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，不得向估价委托人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，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- （十）本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

注册房地产估价师：

姓名	签章	姓名	签章
孙晓莉		贾寻龙	
注册号		注册号	
2120030052		2120080053	

日期：2019年5月20日

# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

1、对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定。

2、对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定。

3、估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4、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。

5、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。

6、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。

7、估价对象建筑面积依据委托方提供的相关证明复印件确定，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

8、本次估价是以估价对象所有的配套设施均能正常使用且没有拖欠有关费用为假设前提。

9、本次估价未提供土地权属证明，以估价对象房产与土地权利人一致为估价前提，估价范围包含估价对象占用范围用地价值。

## 二、未定事项假设

1、本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价，估价人员实地查勘时，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。

2、本报告所涉及的估价对象范围系由委托方限定。

3、假设估价对象于价值时点无抵押、租赁情况或原有的抵押、租赁情况已注销。

## 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、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和



其他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，估价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。

3、估价结果未考虑未来处置风险。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

由于委托方未提供房屋所有权证，依据不足。经与委托方沟通，产权人、建筑面积等信息暂依据委托方提供的《司法鉴定评估委托书》、《鞍山市房屋权属登记信息查询证明》及《测量报告》等资料确认。

六、估价报告使用限制

1. 本报告仅为人民法院确定房地产市场价格提供市场价值参考依据，不其它用。

2. 在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响委估房地产价值的期后事项，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，不能直接用于本估价报告的评估结论。

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导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

4. 本报告仅供委托方使用。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. 本估价报告使用有效期限为壹年，在估价目的下自估价报告出具之日起壹年内实现，即自 2019 年 5 月 20 日至 2020 年 5 月 19 日之内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考。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或重新估价。超过报告使用期限，需重新进行估价。

# 估价结果报告

## （一）估价委托人

委托法院：鞍山市立山区人民法院

## （二）房地产估价机构

估价机构：辽宁嘉信房地产土地评估事务所有限公司

机构地址：营口市站前区星辰街2-甲3号

法定代表人：孙晓莉

备案等级：贰级

证书编号：第000010807号

## （三）估价目的

为鞍山市立山区人民法院审判执行案件核定涉案房地产市场价格提供参考而评估房地产价值。

## （四）估价对象

### 1. 评估范围

估价对象1为位于鞍山市胜利北路95号，韩城公馆二期，所有权人鞍山清山房地产开发有限公司，建筑面积为434.65平方米。估价对象2为立山区胜利北路91号，韩城公馆二期，所有权人鞍山清山房地产开发有限公司，建筑面积为175.55平方米。我公司估价人员于2019年1月24日和2019年5月17日与估价委托人共同进行了实地查勘。

### 2、区位状况：

#### （1）位置状况

估价对象1、2四至：东临鞍山市第八中学，西临胜利北路，南临自由街，北临立山街，地理位置较好，交通便利，路网密度较高。区域内超市、医院等公共配套设施齐全。所在区域距离火车站约6.6公里，距离客运站约6.6公里，门前有多条公交线路通过。



## （2）道路和交通状况

估价对象所在区域交通路线较多，估价对象周边区域人流量较多，道路通达状况较好。

## （3）基础设施条件、环境质量

估价对象基础设施有水，电，暖气等，周边区域道路铺装状况较好。环境质量一般。

## （4）外部配套设施状况

估价对象所在区域位于鞍山市胜利北路，韩城公馆二期，区域内公共配套设施较多，门前有公交车通过。

## 3. 建筑物实物状况

估价对象 1：

### （1）建筑物整体状况

①面积：434.65 平方米；

②层数：总层数为 25 层，所在层为 1-3 层；

③建筑结构：框架；

④外观：估价对象外墙为干挂理石罩面，钛金门窗等；

⑤设施设备：建筑内配有水、电、暖等基础设施齐全；

⑥建筑物其他状况：估价对象约建于 2009 年。维护保养状况一般，基础有足够的承载力、无不均匀的沉降。

### （2）装修状况描述

估价对象室内有水泥地面/地砖地面，部分有简单装修，钛金门/防盗门等，墙面刮大白。房屋维护使用状况一般，新旧程度一般。有水、电、暖等基础设施。

### （3）室外附属物

室外无附属物。

估价对象 2：

(1) 建筑物整体状况

①面积：175.55 平方米；

②层数：总层数为 2 层，所在层为 1-2 层；

③建筑结构：钢结构；

④外观：估价对象外墙为理石罩面，钛金门窗等；

⑤设施设备：建筑内配有水、电、暖等基础设施齐全；

⑥建筑物其他状况：估价对象约建于 2009 年。维护保养状况一般，基础有足够的承载力、无不均匀的沉降。估价对象一层与地下车库通道相连，有隔墙。估价对象一层面积小于二层面积。

(2) 装修状况描述

估价对象室内地砖地面，部分有简单装修，钛金门/防盗门等，墙面刮大白。房屋维护使用状况一般，新旧程度一般。有水、电、暖等基础设施。

(3) 室外附属物

室外一层有理石台阶和白钢扶手。

4. 权益状况

(1) 建筑物权属状况

根据估价委托人提供的产权相关信息复印件中记载，估价对象 1 未办理房屋所有权证，地址位于鞍山市胜利北路 95 号，韩城公馆二期，规划用途：商业网点，现用途：闲置，估价对象为鞍山清山房地产开发有限公司所有。估价对象 2 未办理房屋所有权证，地址为位于立山区胜利北路 91 号，韩城公馆二期，规划用途：商业网点，现用途：活动室，所有权人鞍山清山房地产开发有限公司。

(2) 他项权利设立情况

估价对象未办理他项权利登记。

(五) 价值时点

2019年1月24日，即为房地产估价师实地查勘之日。

## （六）价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。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。

## （七）估价原则

本报告遵循的主要原则为：独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点，替代原则，最高最佳利用原则等。具体为：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：评估价值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。

5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## （八）估价依据

### 1. 国家法律、法规

- （1）《中华人民共和国物权法》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《中华人民共和国价格法》；
- （4）《中华人民共和国民事诉讼法》；
- （5）《中华人民共和国土地管理法》；
- （6）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- （7）《中华人民共和国担保法》；
- （8）《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. 部门规章

- (1) 最高人民法院对外委托司法鉴定管理规定(2002年2月22日);
  - (2) 《最高人民法院关于人民法院执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号)。
- 3、《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);

## 3. 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);
- (2) 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)。

## 4. 委托方提供的委托书

《司法鉴定评估委托书》【(2019)鞍法鉴委字第35号】。

## 5. 估价委托人提供的估价所需资料

- (1) 《鞍山市房屋权属登记信息查询证明》、《测量报告》等复印件;
- (2) 估价委托人提供的其它相关资料。

## 6. 注册房地产估价师调查收集的相关资料

- (1) 注册房地产估价师现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料;
- (2) 估价对象所在区域同类房地产市场状况及交易等数据资料。

## 7. 其他有关法律、法规及规范等

### (九) 估价方法

根据估价对象的特点和估价目的以及估价人员综合分析所掌握的资料并对邻近地区市场状况的调查和对评估对象的实地勘察后认为,与估价对象处于同一供需圈的类似用房交易实例较多,故选取比较法评估。另外估价对象所在区域租赁市场较为活跃,房地产出租实例较多,与估价对象比较具有相关性和替代性,类似房地产的客观收益较易获得,故可采用收益法进行评估。

本次报告采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

比较法原理: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。

计算公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

采用比较法测算的简要内容如下：

- 1、搜集交易实例。
- 2、选取可比实例。
- 3、建立比较基础。
- 4、进行交易情况修正。
- 5、进行市场状况调整。
- 6、进行房地产状况调整。
- 7、计算综合比较价值方法如下：

比较价值  $V_i$ =可比实例价格×（正常价格/实际成交价格）×（价值时点价格/成交日期价格）×（对象状况价格/实例状况价格）

$$V=1/n\left(\sum_{i=1}^n V_i\right)$$

其中：V-综合比较价值， $V_i$ -第*i*个比较价值，n-可比实例的个数。

收益法原理是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法。

收益法计算公式： $V=NOI/R$

V——收益价值

NOI——未来第一年的净收益

R——资本化率

## （十）估价结果

经分析、测算，最终确定估价对象鞍山清山房地产开发有限公司所有的位于鞍山市胜利北路95号，韩城公馆二期，建筑面积为434.65平方米的房屋和坐落于立山区胜利北路91号，建筑面积175.55平方米房屋，在价值时点2019年1月24日的市场价值为人民币4,530,500元，人民币（大写）：肆佰伍拾叁万零伍佰元整。（单价详见下表）

房地产评估明细表

序号	位置	用途	面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估值 (元)	备注
估价对象 1	鞍山市胜利北路 95 号	商业网点	434.65	8000	3,477,200	
估价对象 2	立山区胜利北路 91 号	商业网点	175.55	6000	1,053,300	
评估值合计			610.2	—	4,530,500	

注：估价对象实物由委托方指定，房屋产权人、性质等信息依据委托方提供的《司法鉴定评估委托书》【(2019)鞍法鉴委字第 35 号】及《鞍山市房屋权属登记信息查询证明》、《测量报告》等资料确认。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	签章	姓名	签章
孙晓莉		贾寻龙	
注册号		注册号	
2120030052		2120080053	

签名日期：2019 年 5 月 20 日

(十二) 实地查勘期

二〇一九年一月二十四日~二〇一九年五月十七日

(十三) 估价作业期

二〇一九年一月二十四日~二〇一九年五月二十日

(十四) 当事人如对本估价报告有异议应在十日内书面向案件承办法院提出复议申请。



# 附 件

附件一：司法鉴定评估委托书复印件

附件二：估价对象位置图

附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片

附件四：估价对象权属证明复印件

附件五：专业帮助情况和相关专业意见

附件六：房地产估价机构营业执照复印件

附件七：房地产估价机构资质证书复印件

附件八：注册房地产估价师注册证书复印件

附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片

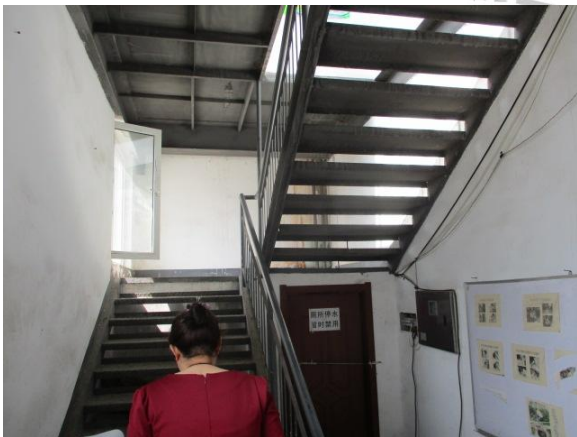
我们于 2019 年 1 月 24 日进行了实地查勘，进行实地查勘的注册房地产估价师为：孙晓莉（注册号：2120030052）、贾寻龙（注册号：2120080053）。

估价对象 1 照片具体如下：



建筑面积：S=434.65 平方米

估价对象 2 照片具体如下：



建筑面积：S=175.55 平方米



附件五：专业帮助情况和相关专业意见

本估价项目没有专业帮助、未依据相关专业意见。

