

# 房 地 产 估 价 评 估 报 告 书

估价项目名称：为辽宁省鞍山市中级人民法院确定位于鞍山市立山区  
胜利北路金都名苑小区房地产价值评估

估价委托方：辽宁省鞍山市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁云达房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：于青松（注册号：2120050030）

巴 丽（注册号：2120060119）

估价作业日期：2019年11月18日至2020年4月7日

估价报告编号：辽云房估字（2020）第013号

## 目 录

致估价委托人函	4
估价师声明	6
估价假设和限制条件	7
一、本次估价一般假设	7
二、未定事项假设	8
三、背离实际情况的假设	8
四、不相一致假设	8
五、依据不足假设	8
六、限制条件	9
房地产估价结果报告	10
一、估价委托方	10
二、房地产估价机构	10
三、估价对象	10
四、估价目的	13
五、价值时点	13
六、价值定义	13
七、估价依据	14
八、估价原则	15
九、估价方法	17
十、估价结果	18
十一、估价人员	19
十二、实地查勘日期	19
十三、估价作业期	19
十四、估价报告使用期限	19
房地产估价技术报告	22

一、估价对象描述与分析·····	22
二、市场背景描述与分析·····	25
三、最高最佳利用分析·····	26
四、估价方法适用性分析·····	27
五、估价测算过程·····	28
六、估价结果确定·····	41
<b>附件</b>	

## 致估价委托人函

辽云房估字（2020）第013号

辽宁省鞍山市中级人民法院：

受贵单位之委托，根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》与《房地产估价基本术语标准》等规定，本着独立、客观、公正的原则，按照房地产估价方法和程序，估价目的“为确定房地产价值提供参考依据而评估房地产市场价格”，估价方法采用“比较法”和“收益法”，价值类型采用“市场价值类型”，价值时点为“2019年11月18日”，估价对象名称为“鞍山市立山区胜利北路金都名苑小区”的房地产价值评估”。①估价对象坐落：鞍山市立山区胜利北路金都名苑小区；②用途：房屋规划用途为商业和住宅，地类（用途）为住宅用地；③规模：总建筑面积：7661.49平方米；④权属：估价对象为鞍山金都房地产开发有限公司开发的住宅小区中的商业网点和住宅；⑤估价对象基本情况：估价对象建成年份约为2013年，房屋结构：钢混结构，装修情况：毛坯；⑥估价对象范围包括房屋（不含室内二次装修）以及分摊的土地使用权市场价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等权益价值。

根据估价目的，我公司估价人员本着公平、公正、客观的原则，在对估价对象进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象资料的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，选用“比较法”和“收益法”对估价对象进行了估价，在满足估价假设条件及估价限制条件下，经评估，估价对象在价值时点（2019年11月18日）的公开市场条件下评估价值为人民币叁仟捌佰柒拾肆万伍仟伍佰元整，小写金额：RMB3874.55万元（详见评估结果表）。

商业网点评估结果表

序号	产籍号	面积	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	3-14-159-101	175.79	5284	928874
2	3-14-159-102	173.4	5284	916246
3	3-14-159-103	333.34	5284	1761369
4	3-14-159-104	203.17	5284	1073550
5	3-14-159-105	128.88	5284	681002
6	3-14-159-106	142.38	5284	752336
7	3-14-159-107	169.29	5284	894528
8	3-14-159-108	142.38	5284	752336
9	3-14-159-109	139.66	5284	737963
10	3-14-159-110	333.37	5284	1761527
11	3-14-159-111	196.17	5284	1036562
12	3-14-159-112	171.74	5284	907474
13	3-14-159-113	175.79	5284	928874
14	3-14-159-114	270.95	5284	1431700
15	3-14-159-115	114.8	5284	606603
16	3-14-159-116	271.91	5284	1436772
17	3-14-159-117	227.15	5284	1200261
18	3-14-159-118	163.99	5284	866523
19	3-14-159-119	162.18	5284	856959
20	3-14-159-120	175.44	5284	927025
21	3-14-159-121	332.57	4936	1641566
22	3-14-159-122	162.65	4936	802840
23	3-14-159-123	171.95	4936	848745
24	3-14-159-124	362.16	4936	1787622
25	3-14-159-125	376.62	4936	1858996
26	3-14-159-126	319.9	4936	1579026
27	3-14-159-127	143.55	4936	708563
28	3-14-159-128	191.05	4936	943023
29	3-14-159-129	134.25	4936	662658
30	3-14-159-130	185.89	4936	917553
31	3-14-159-131	201.4	4936	994110
32	3-14-159-132	319.7	4936	1578039
33	3-14-159-133	171.95	4936	848745
合计		6945.42		35629973

住宅评估结果表

序号	产籍号	面积	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	3-14-155-1051	140.84	4350	612654
2	3-14-155-1072	130.8	4370	571596
3	3-14-155-1082	130.8	4370	571596
4	3-14-155-1182	130.8	4350	568980
5	3-14-155-1122	130.8	4390	574212
6	3-14-158-1232	52.03	4160	216445
合计		716.07		3115483

3563.00 万元+311.55 万元=3874.55 万元

上述内容均摘自房地产估价报告书，欲了解本评估项目全面情况，需认真阅读房地产估价报告书全文。

附：房地产估价结果报告和房地产估价技术报告。

辽宁云达房地产土地评估有限公司

法人代表：于青松

二〇二〇年四月七日

## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 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委托人没有利害关系，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》与《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告书。
- 5、本公司注册房地产估价师于青松（注册号 2120050030）、巴丽（注册号 2120060119）于实地查勘日期（2019年11月18日）已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、本报告由注册房地产估价师独立完成，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告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，也不得以任何形式公开发表。
- 8、本报告由辽宁云达房地产土地评估有限公司负责解释。

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价一般假设：

1、本估价报告估价结果为估价对象在价值时点之状况与外部政策、经济环境以及影响价值因素不变的前提下，根据独立、客观、公正原则得出公允的市场价值意见。评估结果受估价机构估价人员执业水平和能力的影响。

2、本估价报告估价结果不考虑估价对象存在有抵押、租赁、诉讼、担保等权利限制，且估价委托人所提供的全部资料应保证其真实性、合法性，并对真实性、合法性负全部法律责任，因提供的资料不真实造成估价结果失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

3、本估价报告结果为估价对象房地产市场价值，估价对象范围包括房屋（不含室内二次装修）以及分摊的土地使用权市场价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等权益价值。

4、估价对象的建筑面积以估价委托人提供的《测绘报告》记载的建筑面积为依据，估价人员未作现场丈量。

5、估价人员进行了现场勘察，仅限于建筑物的外观和使用状况，未对建筑物结构质量以及其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、本次估价报告以估价对象合法使用和保持现状持续使用为前提。估价结果包含与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水、消防、通讯、网络、安防以及公共配套所有相关辅助设施。

7、本估价报告未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和不可预见、不可抗力因素与设定他项权利等因素对估价对象可能产生的影响。

8、注册房地产估价师执行房地产估价是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认发表意见超出注册房地产估价师执业范围，注册房地产估价师不承担验证估价委托人和相关当事人提供的法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。

### 二、未定事项假设：

本次估价结果是在估价对象无他项权利限制前提下的市场价值。若估价对象



已有他项权利限制，可能影响到本次估价，应先行解除相关的他项权利限制。本次评估设定估价对象不存在抵押权、担保权、租赁权等他项权利。

### 三、背离实际情况假设：

本次估价无背离实际情况假设。

### 四、不相一致假设：

本次估价无不相一致假设。

### 五、依据不足假设：

本次估价无依据不足假设。

### 六、本估价报告使用的限制条件：

1、本估价报告未考虑估价对象将来可能承担的抵押贷款风险，其估价结果仅作为参考依据，不作他用。

2、本估价报告专为估价委托人所使用，除按规定报送有关部门以外，本报告的全部或部分内容，若未经我公司同意皆不得发表于任何公开媒体上。

3、本估价报告使用人为估价委托人。估价结果系为确定房地产价值提供价值参考依据，估价结果不包括估价对象进行变现等所涉及到的手续费和其他费用。

4、本估价报告结果有效期自出具报告之日起1年内有效。

5、本估价报告在有效期间，如遇房地产市场行情发生较大变动或者国家政策发生变化，该估价结果应随之调整或重新评估。本报告对估价对象市场价格的把握，仅反映估价对象在本次估价目的下，相对于估价时点市场状况以及估价对象的现状，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、税费率的变化、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。如遇房地产市场行情发生较大变动或者国家政策发生变化，该估价结果应随之调整或重新评估，使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

6、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均

按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

7、本估价报告须注册房地产估价师签字，经房地产估价机构加盖公章后方可有效使用。

8、本估价报告含有若干备查文件，备查文件构成本估价报告之重要组成部分，与本估价报告正文具有同等法律效力。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托方

委托单位：辽宁省鞍山市中级人民法院

委托单位地址：鞍山市千山中路46号

### 二、房地产估价机构

估价机构：辽宁云达房地产土地评估有限公司

资质级别：建设部贰级

房地产估价机构资质证书编号：第000010304号

资质证书有效期：至2021年2月27日

统一社会信用代码：91210300734201717X

法定代表人：于青松

住所：鞍山市铁东区南胜利路1号

联系电话：0412-5516162

### 三、估价对象

#### (一) 估价对象

1、估价对象名称：“鞍山市立山区胜利北路金都名苑小区”的房地产价值评估”。

2、估价对象范围：估价对象范围包括房屋（不含室内二次装修）以及分摊的土地使用权市场价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等权益价值。

3、估价对象基本状况：

(1)名称：鞍山市立山区胜利北路金都名苑小区的房地产价值评估。

(2)坐落：鞍山市立山区胜利北路。

(3)规模：根据估价委托人提供的《测绘报告》记载，商业建筑面积为6945.42平方米，住宅建筑面积为716.07平方米，总建筑面积为7661.49平方米，详见下表。

商业网点明细表

序号	产籍号	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	楼层	设计用途
1	3-14-159-101	175.79	四层	商业
2	3-14-159-102	173.4	四层	商业
3	3-14-159-103	333.34	四层	商业
4	3-14-159-104	203.17	四层	商业
5	3-14-159-105	128.88	四层	商业
6	3-14-159-106	142.38	四层	商业
7	3-14-159-107	169.29	四层	商业
8	3-14-159-108	142.38	四层	商业
9	3-14-159-109	139.66	四层	商业
10	3-14-159-110	333.37	四层	商业
11	3-14-159-111	196.17	四层	商业
12	3-14-159-112	171.74	四层	商业
13	3-14-159-113	175.79	四层	商业
14	3-14-159-114	270.95	四层	商业
15	3-14-159-115	114.8	四层	商业
16	3-14-159-116	271.91	四层	商业
17	3-14-159-117	227.15	四层	商业
18	3-14-159-118	163.99	四层	商业
19	3-14-159-119	162.18	四层	商业
20	3-14-159-120	175.44	四层	商业
21	3-14-159-121	332.57	四层	商业
22	3-14-159-122	162.65	四层	商业
23	3-14-159-123	171.95	四层	商业
24	3-14-159-124	362.16	四层	商业
25	3-14-159-125	376.62	四层	商业
26	3-14-159-126	319.9	四层	商业
27	3-14-159-127	143.55	四层	商业
28	3-14-159-128	191.05	四层	商业
29	3-14-159-129	134.25	四层	商业
30	3-14-159-130	185.89	四层	商业
31	3-14-159-131	201.4	四层	商业
32	3-14-159-132	319.7	四层	商业
33	3-14-159-133	171.95	四层	商业
合计		6945.42		

住宅明细表

序号	产籍号	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	楼层	设计用途
1	3-14-155-1051	140.84	5层	住宅
2	3-14-155-1072	130.8	7层	住宅
3	3-14-155-1082	130.8	8层	住宅
4	3-14-155-1182	130.8	18层	住宅
5	3-14-155-1122	130.8	12层	住宅
6	3-14-158-1232	52.03	23层	住宅
合计		716.07		

## (二) 估价对象权益状况

### 1、估价对象权属登记状况

估价对象为鞍山金都房地产开发有限公司开发的住宅小区中的商业网点和住宅，没有办理《不动产证》。

### 2、估价对象土地与建筑物权益状况

#### (1) 土地权益状况：

(1)土地所有权：土地所有权属于国家。

(2)土地使用权：鞍山金都房地产开发有限公司。

(3)他项权利设立情况：截止至价值时点，估价对象是否设定用益权、抵押权、担保权、地役权、地上地下权、租赁权等他项权利限制情况不详。

(4)土地使用管制：无土地使用管制。

(5)其他特殊情况：无其他特殊情况。

#### (2) 建筑物权益状况：

(1)房屋所有权：估价对象为鞍山金都房地产开发有限公司开发的住宅小区中的商业网点和住宅。

(2)他项权利设立情况：截止至价值时点，估价对象是否设定用益权、抵押权、担保权、租赁权等他项权利限制情况不详。

(3)出租或占有情况：截至估价时点，无出租或其他占有情况。

(4)其他特殊情况：无其他特殊情况。

## (三) 估价对象实物状况

### (1) 土地实物状况描述与分析

(1)估价对象名称：“鞍山市立山区胜利北路金都名苑小区”的房地产价值评估”。

(2)四至情况：东：胜利北路；南：盛宝家园小区；西：友谊小学；北：新立街。

(3)土地面积：根据估价委托人提供的《土地使用证》，使用权面积为 14109.48 平方米。

(4)土地用途：根据估价委托人提供的《土地使用证》，地类（用途）：住宅用地。

(5)使用权类型：根据估价委托人提供的《土地使用证》，使用权类型：出让。

(6)土地形状：地块形状为规则形状。

(7)终止日期：根据估价委托人提供的《土地使用证》，终止日期：2080年6月29日。

(8)地形地势：地形地势平坦，自然排水状况良好，地质条件良好。

(9)开发程度：宗地红线外“七通”（即通上水、通下水、通电、通路、通电讯、通暖气、通燃气）、宗地红线内“七通一平”（即通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖气、通燃气及场地平整）。

## （2）建筑物实物状况描述与分析

(1)估价对象名称：鞍山市立山区胜利北路金都名苑小区的房地产价值评估。

(2)规模：根据估价委托人提供的《测绘报告》记载，商业建筑面积为 6945.42 平方米，住宅建筑面积为 716.07 平方米，总建筑面积为 7661.49 平方米，详见下表。

商业网点明细表

序号	产籍号	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	楼层	设计用途
1	3-14-159-101	175.79	四层	商业
2	3-14-159-102	173.4	四层	商业
3	3-14-159-103	333.34	四层	商业
4	3-14-159-104	203.17	四层	商业
5	3-14-159-105	128.88	四层	商业
6	3-14-159-106	142.38	四层	商业
7	3-14-159-107	169.29	四层	商业

8	3-14-159-108	142.38	四层	商业
9	3-14-159-109	139.66	四层	商业
10	3-14-159-110	333.37	四层	商业
11	3-14-159-111	196.17	四层	商业
12	3-14-159-112	171.74	四层	商业
13	3-14-159-113	175.79	四层	商业
14	3-14-159-114	270.95	四层	商业
15	3-14-159-115	114.8	四层	商业
16	3-14-159-116	271.91	四层	商业
17	3-14-159-117	227.15	四层	商业
18	3-14-159-118	163.99	四层	商业
19	3-14-159-119	162.18	四层	商业
20	3-14-159-120	175.44	四层	商业
21	3-14-159-121	332.57	四层	商业
22	3-14-159-122	162.65	四层	商业
23	3-14-159-123	171.95	四层	商业
24	3-14-159-124	362.16	四层	商业
25	3-14-159-125	376.62	四层	商业
26	3-14-159-126	319.9	四层	商业
27	3-14-159-127	143.55	四层	商业
28	3-14-159-128	191.05	四层	商业
29	3-14-159-129	134.25	四层	商业
30	3-14-159-130	185.89	四层	商业
31	3-14-159-131	201.4	四层	商业
32	3-14-159-132	319.7	四层	商业
33	3-14-159-133	171.95	四层	商业
合计		6945.42		

住宅明细表

序号	产籍号	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	楼层	设计用途
1	3-14-155-1051	140.84	5层	住宅
2	3-14-155-1072	130.8	7层	住宅
3	3-14-155-1082	130.8	8层	住宅
4	3-14-155-1182	130.8	18层	住宅
5	3-14-155-1122	130.8	12层	住宅
6	3-14-158-1232	52.03	23层	住宅
合计		716.07		

(3)建筑结构：经估价人员实地勘查与了解，估价对象建筑结构为钢混结构。

(4)设施设备：估价对象配套供水、供电、排水、消防、通讯、安防、供暖、燃气等设备设施。

(5)装饰装修：经估价人员实地勘查与了解，估价对象内部为毛坯。

(6)层高：经估价人员实地勘查与了解，估价对象层高约 3.0 米。

(7)空间布局：估价对象呈规则长方形布置，空间布局较好。

(8)建筑功能：房屋规划用途为商业和住宅，建筑使用功能较好。

(9)建成时间：经估价人员了解，估价对象建成时间为 2013 年。

(10)工程质量：经估价人员了解，该小区经总体竣工验收，工程质量合格。

(11)使用及维护状况：经估价人员实地勘查与了解，估价对象使用状况与维护状况基本良好，外观状况良好。

(12)新旧程度：经估价人员实地勘查与了解，估价对象约在 2013 年建成，外观状况良好，新旧程度良好。

(13)物业管理：估价对象物业管理良好。

#### 四、估价目的

为确定房地产价值提供参考依据而评估房地产市场价格。

#### 五、估价时点

估价师将完成估价对象实地查勘之日确定为估价时点，即 2019 年 11 月 18 日。

#### 六、价值定义

1、价值类型：本次房地产估价的价值类型是指估价对象在无任何权利限制条件下的房地产公开市场价值，即不考虑抵押权等他项权利的影响，也不考虑租赁权及其他权利限制的影响。

本次估价价值类型采用公开市场价值标准。

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。



2、价值内涵：本房地产估价结果包括房屋以及分摊土地使用权市场价值，不包括室内二次装修等价值，也不包括动产、债权债务、特许经营权等权益价值；估价对象房屋规划用途为商业和住宅，土地用途为住宅用地，使用权类型为出让，现已达到宗地内外“七通”等条件（即通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖气、通燃气等）。

## 七、估价依据

1、本次评估依据国务院、建设部、国土资源部、辽宁省、鞍山市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件。

(1)《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，中华人民共和国主席令第六十二号)；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正，中华人民共和国主席令第七十二号)；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(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通过，中华人民共和国主席令第二十八号)；

(4)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

(5)《中华人民共和国城市规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，中华人民共和国主席令第七十四号)；

(6)《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，中华人民共和国主席令第五十号)；

(7)《房地产估价报告评审标准》；

### 2、本次估价采用的技术规程

(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)；

### 3、估价委托人提供的有关资料

- (1)《测绘报告》复印件；
- (2)《土地使用证》复印件；

### 4、估价机构和估价人员掌握的有关资料

- (1) 鞍山市房地产市场交易价格动态信息；
- (2) 估价人员现场勘察记录、调查、以及市场调研所获得资料；
- (3) 其他所需的有关评估资料。

## 八、估价原则

本次估价报告在遵循“独立、客观、公正”的基本原则前提下，具体应遵循的估价原则：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

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。

“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，“客观”是要求房地产估价师从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，“公正”是要求房地产估价师公平正直进行估价。

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。

房地产估价必须遵守国家法律、法规和相关规定。合法原则要求房地产估价师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，应以房地产权益证书、权属档案和有关合法权益证明为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、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（如国有建设用地使用要出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他权益方面，如评估出的价值应当符合国家的价格政策。

3、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里的原则。

房地产估价要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。

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。

房地产估价要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。是指同一市场上具有相同使用价值和效用的商品，其价格趋于一致。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用相同或大致相似时，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后来决定。房地产价格也同样遵循替代规律，受其他相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能 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。

5、最高最佳利用原则：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。

房地产估价要求遵循采取最高最佳的使用方式，以取得最大经济利益。这种最高最佳的使用方式是指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）。采用最高最佳利用方式，取得最大的收益，应以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。

## 九、估价方法

根据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》等规定，估价方法通常包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种基本方法，本次估价目的是为房地产价值提供参考依据而评估房地产市场价值。按照估价程序，选择估价方法应结合当地房地产市场发育情况和估价对象具体特点和实际情况，认真分析了影响房地产价值的相关因素，综合分析、选择适宜的估价方法。

①收益法是根据估价对象预期未来收益求取估价对象价值的方法。适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产。②成本法是根据估价对象的重新购建价格来

求取估价对象价值的方法。适用于新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的房地产。③假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。适用于具有开发或再开发潜力的房地产。④比较法是通过类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。适用于市场较发达、同种数量较多且经常发生交易的房地产。由于估价对象所处的经济地理位置以及周边房地产交易市场活跃，有较多的类似房地产可比实例且估价对象规划用途为商业和住宅，存在潜在经济收益，在公开市场和持续使用条件下，因此本次估价方法宜选用“比较法”和“收益法”进行评估。

比较法是指通过比较被评估房地产与最近市场售出类似房地产的异同，并将类似房地产的市场价格进行调整，从而确定被评估房地产价格或价值的一种评估方法。

比较法计算公式：比准价格=建立比较基准后可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数。

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法计算公式： $V=A \div r \times [1 - 1 / (1+r)^n]$

## 十、估价结果

### 1、估价结果内涵：

估价结果为房地产市场价值，估价对象范围包括房屋（不含室内二次装修）以及分摊的土地使用权市场价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等权益价值。

### 2、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估

价方法,仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况,经过全面细致的测算,并结合估价经验和对影响价值因素的分析,确定鞍山市立山区胜利北路金都名苑小区 的房地产在价值时点(2019年11月18日)的公开市场条件下评估价值为人民币叁仟捌佰柒拾肆万伍仟伍佰元整,小写金额:RMB3874.55万元(详见评估结果表)。

商业网点评估结果表

序号	产籍号	面积	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	3-14-159-101	175.79	5284	928874
2	3-14-159-102	173.4	5284	916246
3	3-14-159-103	333.34	5284	1761369
4	3-14-159-104	203.17	5284	1073550
5	3-14-159-105	128.88	5284	681002
6	3-14-159-106	142.38	5284	752336
7	3-14-159-107	169.29	5284	894528
8	3-14-159-108	142.38	5284	752336
9	3-14-159-109	139.66	5284	737963
10	3-14-159-110	333.37	5284	1761527
11	3-14-159-111	196.17	5284	1036562
12	3-14-159-112	171.74	5284	907474
13	3-14-159-113	175.79	5284	928874
14	3-14-159-114	270.95	5284	1431700
15	3-14-159-115	114.8	5284	606603
16	3-14-159-116	271.91	5284	1436772
17	3-14-159-117	227.15	5284	1200261
18	3-14-159-118	163.99	5284	866523
19	3-14-159-119	162.18	5284	856959
20	3-14-159-120	175.44	5284	927025
21	3-14-159-121	332.57	4936	1641566
22	3-14-159-122	162.65	4936	802840
23	3-14-159-123	171.95	4936	848745
24	3-14-159-124	362.16	4936	1787622
25	3-14-159-125	376.62	4936	1858996
26	3-14-159-126	319.9	4936	1579026
27	3-14-159-127	143.55	4936	708563
28	3-14-159-128	191.05	4936	943023
29	3-14-159-129	134.25	4936	662658
30	3-14-159-130	185.89	4936	917553
31	3-14-159-131	201.4	4936	994110

32	3-14-159-132	319.7	4936	1578039
33	3-14-159-133	171.95	4936	848745
合计		6945.42		35629973

住宅评估结果表

序号	产籍号	面积	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	3-14-155-1051	140.84	4350	612654
2	3-14-155-1072	130.8	4370	571596
3	3-14-155-1082	130.8	4370	571596
4	3-14-155-1182	130.8	4350	568980
5	3-14-155-1122	130.8	4390	574212
6	3-14-158-1232	52.03	4160	216445
合计		716.07		3115483

3563.00 万元+311.55 万元=3874.55 万元

### 十一、估价人员

#### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于青松			年 月 日
巴丽			年 月 日

### 十二、实地查勘日期

本次估价作业的实地查勘日期为 2019 年 11 月 18 日。

### 十三、估价作业日期

本次估价作业日期为 2019 年 11 月 18 日至 2020 年 4 月 7 日。

### 十四、估价报告使用期限

在房地产市场未发生明显波动的前提下，本次估价报告的使用期限自本估价本报出具之日起为一年，即 2020 年 4 月 7 日至 2021 年 4 月 6 日，实现估价目的时，可以估价结果作为依据，超过一年需重新评估。如自估价报告完成之日起一年内房地产市场行情变化较快，应重新评估。