

本溪新金桥房地产土地资产评估事务所
BEN XI XIN JIN QIAO FANG DI CHAN TU DI ZI CHAN PING GU SHI WU SUO

房地产估价报告

估价项目：本溪鑫城房地产开发有限公司所有的房地产司法估价

估价委托人：辽宁省本溪市中级人民法院

估价机构：本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）

估价报告出具日期：二〇二〇年六月二十三日

致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院：

承蒙委托，我事务所对本溪鑫城房地产开发有限公司所有的坐落于本溪市明山区鑫城广场地下停车场 C 区中的 100 个地下车位进行了估价，估价目的是为司法估价提供价格参考依据而评估其市场价值。

估价人员本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用适当的估价方法进行估价测算。最终结合估价经验和对影响估价对象价值的因素分析，确定估价对象于价值时点二〇二〇年五月十二日的评估总值为 12,005,300 元，大写人民币为壹仟贰佰万零伍仟叁佰元整，评估单价为 120053 元/车位。

本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：
(房地产估价师)



二〇二〇年六月二十三日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	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	8
六、价值类型	8
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、估价人员	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业日期	12
十四、估价报告应用有效期	12
附件	13

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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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也没有利害关系，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、估价当事人依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）、《人民法院委托涉案财产处置司法评估指导意见》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、估价人员孙玉颖、白杨已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场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，依据估价委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构及隐蔽工程部分质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告依据估价委托人提供的相关资料，估价委托人应对资料

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。

8、本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。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价当事人及估价利害关系人以外的单位及个人提供，凡因估价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。

9、本估价报告的全部或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

10、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《司法鉴定评估委托书》、《鑫城广场地下停车位图纸》、《关于增加评估鑫城广场地下车位的说明》，由于地下停车位无产权，故我们无法向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，假定估价对象达到国家相关标准且能正常使用。

3、注册房地产估价师对地下停车位进行一般性查勘，估价对象实际位置分布与《鑫城广场地下停车位图纸》规划位置大体相当。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿进行交易
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价

5、估价对象应享有公共部位通行权和水电暖等共用设施的使用权等。

二、未定事项假设

根据估价委托人提供的《鑫城广场地下停车位图纸》等材料，无法获悉估价对象土地用途和土地取得方式，经估价人员实地走访和调查，假设本次土地用途为商住用地、且取得方式为出让。

三、背离事实假设

无背离事实假设

四、不相一致假设

无不相一致假设

五、依据不足假设

截至价值时点，估价委托人未提供《鑫城广场》建设项目的相关手续，估价师无法确认其土地用途及设计规划，通过调查估价对象无产权，停车位的使用年限为 2011 年到 2051 年，故本次估价以地下停车位现状且使用年限为 40 年进行估价。

六、估价报告使用限制

1. 本报告仅针对估价委托人估价目的进行估价，不对其他用途负责。
2. 本报告使用期限为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作为市场价值参考，超过一年，需重新进行估价。
3. 本估价结果为房地产市场价值，未考虑未来处置风险，故不应被认为估价对象处置成交价的保证。
4. 本估价结果进行了取整处理，且无特殊说明均采用人民币计量。
5. 未经我所同意，本报告全部或部分内容不得发表在任何公开刊物和新闻媒体，否则将追究相应的法律责任。对于其他违规使用估价报告和估价结果的行为，我公司将保留追究相关机构或人员法律责任的权力。

本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙） 房地产估价报告

新金房鉴【2020】第 017 号

一、估价委托人

委托单位：本溪市中级人民法院

联系地址：明山区华程路 99 号

联系人：谷反修

联系电话：18641467887

二、房地产估价机构

估价机构：本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）

统一社会信用代码：912105047471074712

执行事务合伙人：孙玉颖

资质等级：贰级 资质证书编号：000010506

地 址：本溪市明山区解放北路 104 号

电 话：024-43889142

三、估价目的

为司法机关提供价值参考依据

四、估价对象

1、估价对象权利状况

根据估价委托人提供的权属资料：房屋所有权人为本溪鑫城房地产开发有限公司，估价对象为本溪鑫城广场地下车位 C 区 001-014、021-032、044-049、069-082、085-092、095-102、103-123、124-140 共计 100 个

地址：辽宁省本溪市明山区解放北路 104 号 邮编：117000 电话：(024)43889127 传真：(024)43889142

停车位。C区停车场尚未启动。报告后附《鑫城广场地下停车位图纸》。

2、估价对象区位情况

(1) 位置状况

估价对象所在区域为本溪市城区住宅中心区域。估价对象为本溪市明山区“鑫城广场”地下停车场C区，共计100个车位。“鑫城广场”东侧为唐家路；西侧为地工路；南侧为武安路延伸至唐家路；北侧为胜利路。

(2) 公共配套设施完备程度

该区域属于本溪市城区住宅中心区域，该地区是本溪市明山区较繁华区域之一，周围商业氛围浓厚，人流密集，住宅小区较多，加油站、各大银行、国际酒店等，周围公共配套设施完善，属于城市规划完成区，对外交通主干道为地工路、唐家路、胜利路等，多条公交均在此设立站点，交通可及性及便捷性好；基础设施配套齐全，已达到通路、通上下水、通电、通讯、通暖、通气。

3、估价对象基本情况

估价对象为本溪鑫城房地产开发有限公司所有的坐落于本溪市明山区鑫城广场地下停车场C区中100个地下车位。电梯可直达地下停车场，停车场地面为水泥地面，内墙水泥抹面，涂料围墙裙，有光照设施，反光标志牌，无标线和反光金属构件，具备排水、通风及排烟设施，但整体C区位尚未启动使用。

2020年5月12日法官及申请人汇同我估价人员共同对估价对象进行现场勘查，经相关人员现场指正我们对估价对象按照《鑫城广场地下停车位图纸》进行大致确认。

五、价值时点

二〇二〇年五月十二日

【2020】本中法司辅委字第0098号《司法鉴定评估委托书》载明的

日期为 2020 年 4 月 22 日，但估价委托人和申请人于 2020 年 5 月 12 日对估价对象进行了实地查勘，实地查勘日期与《司法鉴定评估委托书》载明的日期不一致，本次评估以实地查勘日期 2020 年 5 月 12 日作为价值时点。

六、价值类型

本报告中的评估总值为公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格是在公开市场上最可能形成或成立的价值。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、科学的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正

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、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。

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、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。所谓最高最佳利用，是法律上允许、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。

八、估价依据

1. 国家法律法规

- (1) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令 2007 第 62 号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 2016 第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自公布之日起施行）
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》

2. 技术标准、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) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

3. 估价委托人提供的相关资料

- (1) 《司法鉴定评估委托书》
- (2) 《关于增加评估鑫城广场地下车位的说明》
- (3) 《鑫城广场地下停车位图纸》

4. 估价人员实地查勘调查获得的实况和资料

5、其他相关资料

九、估价方法

《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》上载明房地产评估方法有比较法、成本法、收益法和假设开发法。四种主要评估方法具有不同的使用范围及不同的理论依据、适用对象。

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，根据期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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区，难以采用比较法估价。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。成本法适用于那些既无收益有很少发生交易的房地产；单纯的建筑物评估；房地产市场发育不够或类似房地产交易实例较少，无法运用比较法估价时。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。估价对象不限于其目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。根据将未来收益转换为价值的方式不同，即资本化类型的不同，收益法分为直接资本化法和报酬资本化法。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发

的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产。

估价对象为停车位，同一供求范围内房地产交易市场较活跃，可以找到可比实例；同时停车位属于有收益或潜在收益的房地产，该区域此类房屋出租比例较高，房地产租赁市场较活跃，较容易取得其租金状况。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，选取比较法及收益法两种方法估价来求取估价对象价值。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

比较法公式：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数


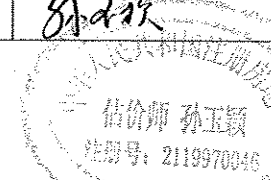
收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

十、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与

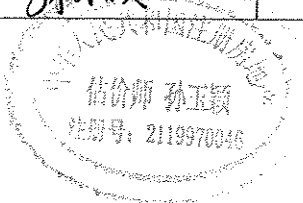
市场调查，选用适当的估价方法进行估价测算。最终结合估价经验和对影响估价对象价值的因素分析，确定估价对象于价值时点二〇二〇年五月十二日的评估总值为 12,005,300 元，大写人民币为壹仟贰佰万零伍仟叁佰元整，评估单价为 120053 元/车位。

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
白杨	2120120054		2020.6.23
孙玉颖	2119970046		2020.6.23

十二、实地查勘期

二〇二〇年五月十二日



十三、估价作业日期

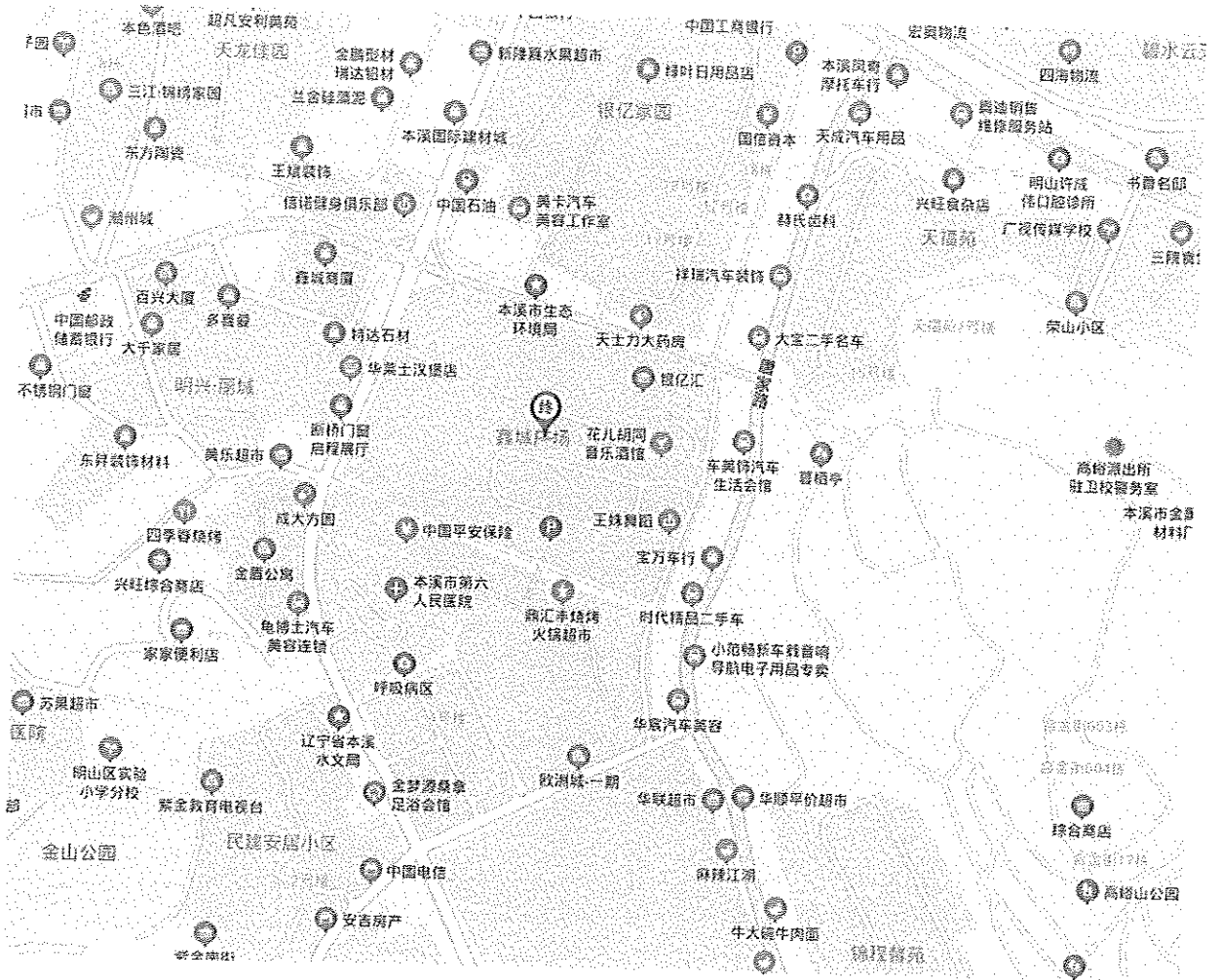
二〇二〇年五月十二日至二〇二〇年六月二十三日

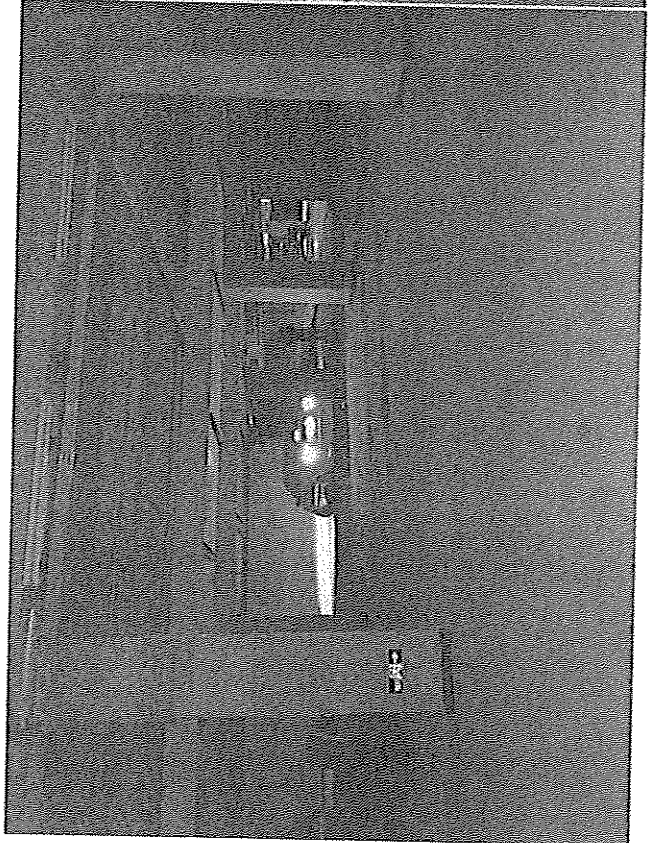
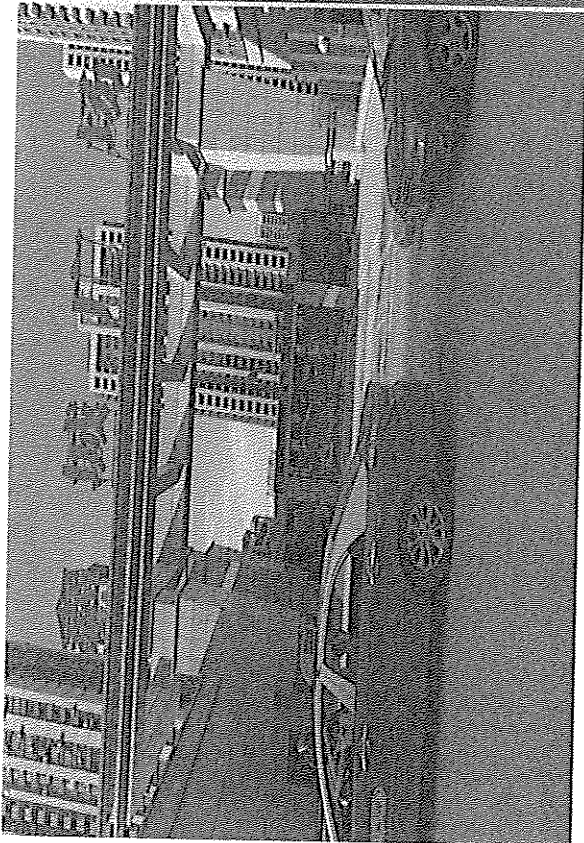
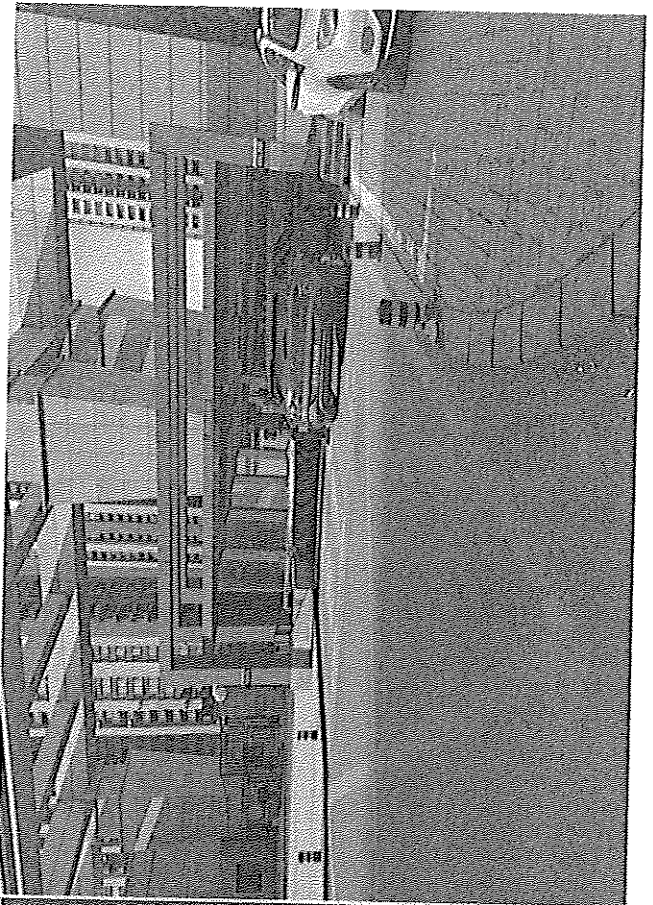
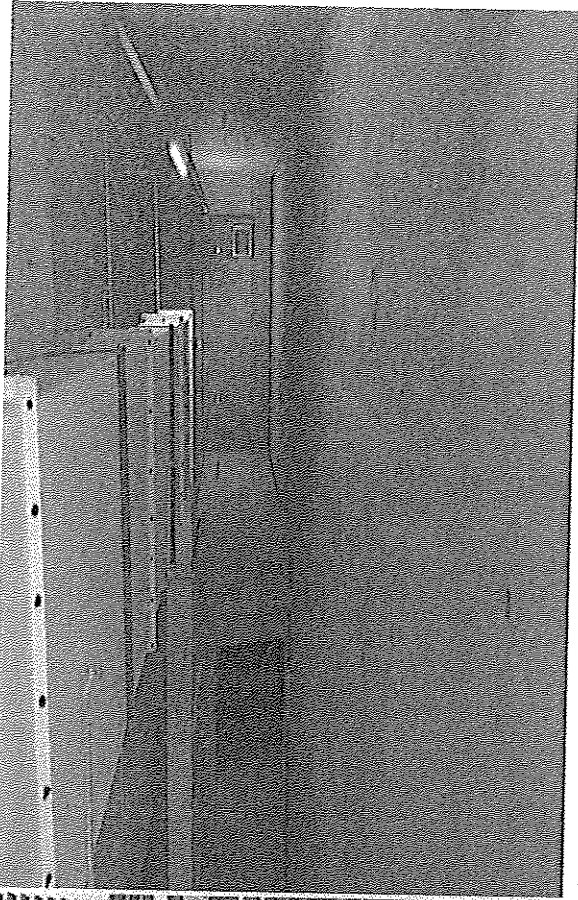
十四、估价报告使用期限

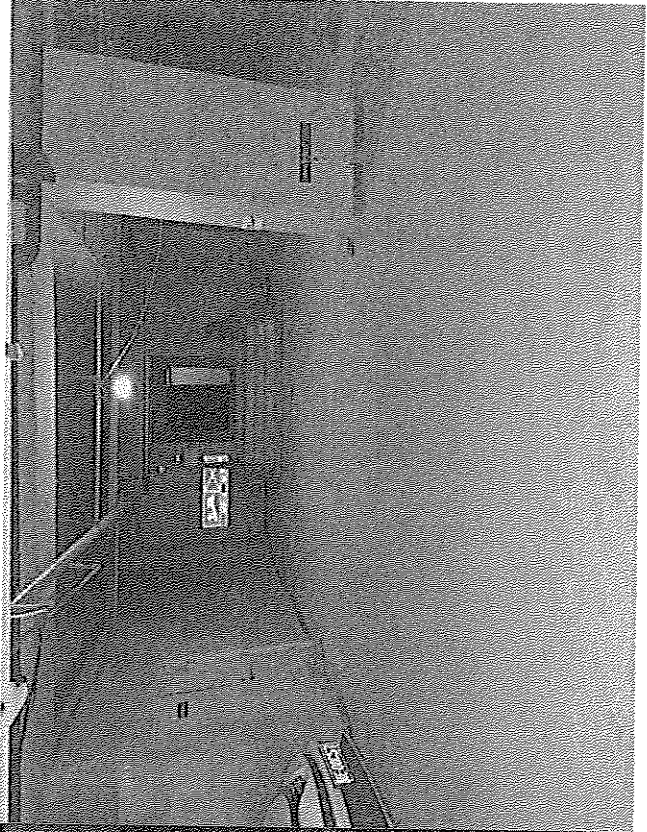
本估价报告自出具之日起一年内有效。

附 件

- （一）委估物业位置图及照片
- （二）《司法鉴定评估委托书》复印件
- （三）《鑫城广场地下停车位图纸》复印件
- （四）《实地查勘记录表》
- （五）估价机构资质证书复印件
- （六）资格证书复印件
- （八）本次评估收费收据



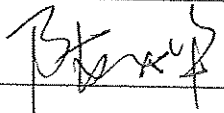




辽宁省本溪市中级人民法院

司法鉴定评估委托书

(2020)本中法司辅委字第0098号

案号	(2018)辽0503执恢1号	承办法官	谷反修
所属法院	溪湖区法院	联系电话	18641467887
当事人信息	申请人: 蒋志鹏	联系电话	15802446778
	被申请人: 本溪鑫城房地产开发有限公司	联系电话	15241931388
委托鉴定评估项目	房地产评估		
委托要求	评估本溪鑫城广场地下车位C区1-14、21-32、44、49共计32个担保人鑫城建筑工程有限公司四处房产及土地。		
受委托机构	本溪新金桥房地产估价事务所		
委托机构联系方式			
技术处承办人		联系电话	18641467208
领导批示	2020年 4月 22日 公 章		
备注:	鉴定时限、工作纪律及要求见背面。 附: 鉴定评估材料 () 份。		

注: 此表格一式两份, 市法院司法技术处备案、鉴定机构留存各一份。

无市法院对外委托专用公章无效。

关于增加评估鑫城广场地下车位的说明

本溪市中级人民法院：

蒋志鹏申请执行本溪鑫城房地产开发有限公司欠款一案，根据案件执行标的需要及申请人蒋志鹏的申请，现需要增加评估本溪鑫城房地产开发有限公司所有的坐落于本溪市明山区鑫城广场地下C区69-82(共计14个)、85-92(共计8个)、95-102(共计8个)、103-123(共计21个)、124-140(共计17个)。以上车位合计68个，本次增加评估依然选用本溪新金桥房地产土地资产评估事务所。

本溪市溪湖区人民法院

二〇二〇年四月二十六日

案件承办人：蒋志鹏
蒋志鹏

鑫城广场地下停车位

C区

001—014 14个

021—032 12个

044—049 6个

069—082 14个

085—092 8个

095—102 8个

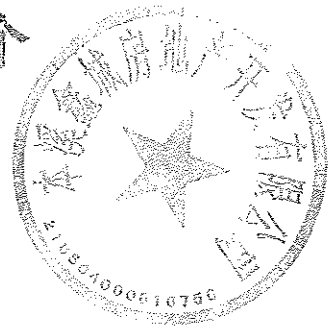
103—123 21个

124—140 17个

共计: 100个

张溪湖法院

2018.12.8



现场所划车位与图纸不相符



象城房地产开发有限公司

2019年8月30日

007 008 009 010

011 012 013

014 015 016

017 018 019 020

021 022 023 024 025 026 027 028 029 030

031 032 033 034 035 036 037 038 039 040

041 042 043 044 045 046 047 048 049 050

051 052 053 054 055 056 057 058 059 060

061 062 063 064 065 066 067 068 069 070

071 072 073 074 075 076 077 078 079 080

081 082 083 084 085 086 087 088 089 090

091 092 093 094 095 096 097 098 099 100

101 102 103 104 105 106 107 108 109 110

111 112 113 114 115 116 117 118 119 120

121 122 123 124 125 126 127 128 129 130

131 132 133 134 135 136 137 138 139 140

141 142 143 144 145 146 147 148 149 150

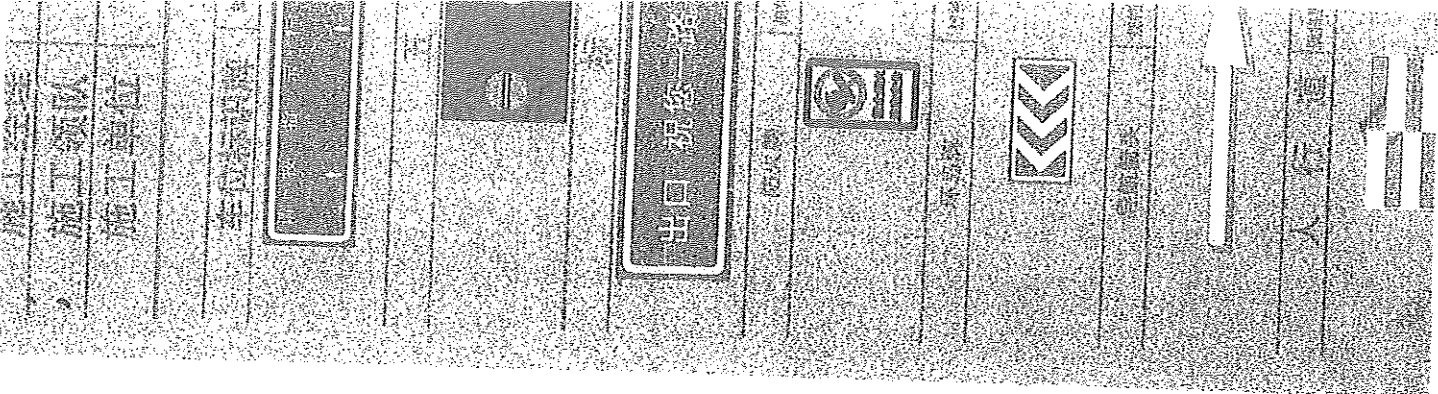
151 152 153 154 155 156 157 158 159 160

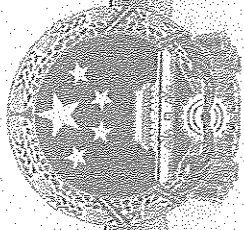
161 162 163 164 165 166 167 168 169 170

171 172 173 174 175 176 177 178 179 180

181 182 183 184 185 186 187 188 189 190

此图仅供参考如有变动以实际为准
项目名称: 本项目
项目地址: 本项目
项目负责人: 本项目





营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码
912105047471074712

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、
许可、监管信息。



名称 本溪新金桥房地产土地资产评估事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2003年02月28日

类型 普通合伙企业

合伙期限 自2003年02月28日至长期

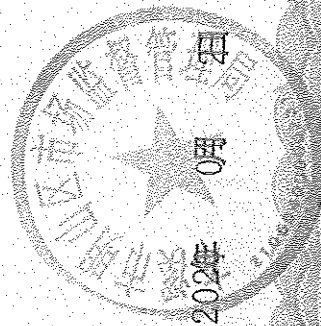
执行事务合伙人 孙玉颖

主要经营场所 本溪市明山区解放北路104号

经营范围

房地产土地价格评估、房地产土地政策咨询、房地产土地投资策划、
房地产中介服务、房地产经纪服务、各类单项资产评估、组合资产评估、
估、整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。(依
法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

登记机关



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称： 本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：
(执行事务合伙人) 孙玉颖

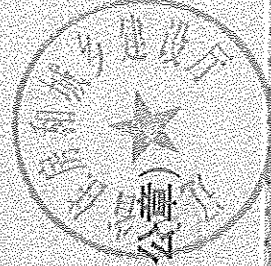
住所： 本溪市明山区解放北路

统一社会信用代码： 912105047471074712

备案等级： 贰级

证书编号： 第000010506号

有效期限： 2017年10月23日至2020年10月22日止



发证机关(公章)

变更登记核准通知书

(本明)市监核变通内字[2020]第2020000034号

名称：本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）

统一社会信用代码：912105047471074712

以上企业于2020年01月03日经我局核准变更登记，经核准的变更登记事项如下：

名称变更：

变更前：本溪新金桥房地产估价事务所（特殊普通合伙）

变更后：本溪新金桥房地产土地资产评估事务所（特殊普通合伙）

经营范围变更：

变更前：房地产价格评估服务、房地产经纪服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

变更后：房地产土地价格评估、房地产土地政策咨询、房地产土地投资策划、房地产中介服务、房地产经纪服务、各类单项资产评估、组合资产评估、整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

特此通知。



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00204207

姓名 / Full name

孙玉颖

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

21050219610203214X

注册号 / Registration No.

2119970046

执业机构 / Employer

本溪新金桥房地产估价事务所(特殊普通合伙)

有效期至 / Date of expiry

2022-12-11

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00175269

姓名 / Full name

白杨

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

210502197312250641

注册号 / Registration No.

2120120054

执业机构 / Employer

本溪新金桥房地产估价事务所（特殊普通合伙）

有效期至 / Date of expiry

2022-4-24

持证人签名 / Bearer's signature