

房地产市场价值评估报告

估价项目名称：抚顺绿地置业有限公司位于抚顺经济开发区“绿地·剑桥”住宅小区的 11 套住宅用房、6 套公建用房及 3 栋在建住宅楼的市场价值评估报告

估价委托人：抚顺市中级人民法院

估价机构名称：大连圣阳房地产土地评估有限公司

房地产估价师：周 庆（注册号：2120020021）

姜万成（注册号：2120050111）

报告出具日期：2020 年 11 月 2 日

估价报告编号：大圣评字（2020）第 334 号

致估价委托人函

抚顺市中级人民法院：

受贵单位委托，本估价机构按照《房地产估价规范》等文件的要求，秉着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，采用公认的估价方法，对估价对象的市场价值进行了评估工作。现将估价结果摘要如下：

一、估价目的

为委托方确定资产处置价值提供作价参考依据而评估房地产市场价值。

二、估价对象

估价对象是抚顺绿地置业有限公司位于抚顺开发区“绿地·剑桥”住宅小区内 11 套住宅用房和 6 套公建用房及 3 栋在建住宅楼，均未办理产权证，开发商为抚顺绿地置业有限公司，估价对象的规划用途分别为住宅、公建，实际用途分别为住宅、公建。其中 3 栋在建住宅楼为在建工程，根据《商品房销（预）售许可证》证载内容，3 栋在建住宅楼分别为 6-60 号（共 140 套）、6-61 号（共 91 套）和 6-70 号（共 91 套）。估价对象的具体情况见下表：

序号	房屋坐落	产权性质	建筑面积 (m ²)	备注
一、	住宅用房			
1	抚顺开发区春华街 9-56 号 (绿地-剑桥) -1-402	未办理产权	117.74	
2	抚顺开发区春华街 9-38 号 (绿地-剑桥) -2-401	未办理产权	117.74	
3	抚顺开发区春华街 9-51 号 (绿地-剑桥) -1-101	未办理产权	231.90	有地下层
4	抚顺开发区春华街 9-39 号 (绿地-剑桥) -1-102	未办理产权	215.47	有地下层
5	抚顺开发区春华街 9-39 号 (绿地-剑桥) -2-102	未办理产权	231.90	有地下层
6	抚顺开发区春华街 9-50 号 (绿地-剑桥) -2-401	未办理产权	117.74	
7	抚顺开发区春华街 9-57 号 (绿地-剑桥) -2-401	未办理产权	117.74	
8	抚顺开发区滨河路 6-53 号 (绿地-剑桥) -1-801	未办理产权	86.71	
9	抚顺开发区滨河路 6-53 号 (绿地-剑桥) -1-902	未办理产权	49.56	
10	抚顺开发区滨河路 6-53 号 (绿地-剑桥) -1-1403	未办理产权	86.71	
11	抚顺开发区滨河路 6-53 号 (绿地-剑桥) -1-1503	未办理产权	86.71	
小计			1459.92	
二、	公建用房			
1	抚顺经济开发区滨河路 6-8 号-M3	未办理产权	245.20	
2	抚顺开发区滨河路 (东段) 绿地-剑桥 6-55 号-M1	未办理产权	168.80	
3	抚顺开发区滨河路 (东段) 绿地-剑桥 6-55 号-M6	未办理产权	168.31	
4	抚顺开发区滨河路 (东段) 绿地-剑桥 6-55 号-M7	未办理产权	244.75	

5	抚顺开发区滨河路（东段）绿地-剑桥 6-55 号-M8	未办理产权	143.38	
6	抚顺开发区滨河路（东段）绿地-剑桥 6-55 号-M10	未办理产权	140.11	
小计			1110.55	
三、	在建住宅楼			
1	抚顺开发区滨河路（东段）绿地-剑桥 6-60 号	在建工程	8994.07	共 140 套房屋
2	抚顺开发区滨河路（东段）绿地-剑桥 6-61 号	在建工程	6851.33	共 91 套房屋
3	抚顺开发区滨河路（东段）绿地-剑桥 6-70 号	在建工程	6851.33	共 91 套房屋
小计			22696.73	
合计			25267.20	

三、估价时点

根据估价目的，经向委托人确认，本报告的估价时点为估价人员实地查勘完成之日，即 2020 年 9 月 22 日。

四、价值类型

为委托方确定资产处置价值提供作价参考依据而评估房地产市场价值。

五、估价方法

根据《房地产估价规范》，现行的评估方法有收益法、比较法、成本法、假设开发法等。评估方法的选择应按照评估技术规程，根据当地房地产市场发育状况并结合该项目的具体特点及估价目的等选择适当的估价方法。本次评估采用比较法。

六、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、谨慎的原则，在进行实地查勘估价对象、广泛收集有关信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，根据国家有关房地产评估的规定和特定的估价目的，按照科学的估价程序，并运用科学的估价方法进行测算、评估和分析，最终估价师确定估价对象在估价时点 2020 年 9 月 22 日的市场价值评估结果为人民币 87,439,434 元，（大写）人民币捌仟柒佰肆拾叁万玖仟肆佰叁拾肆元整（详见后附《房地产评估结果明细表》）。

七、对本估价报告的使用者，我们特别提示：

1. 本报告仅为估价委托人确定房地产市场价值提供参考依据，不得用于其他用途。

2.估价报告应用的有效期自完成估价报告日起原则上规定为一年,当市场变化较大时或者估价对象发生改变时,应根据实际情况进行调整。

3. 报告使用者应当合理使用评估价值,对处置风险有充分合理的估计与评价,并采取恰当措施。

4. 报告使用人,应当定期跟踪估价对象市场价值的变化,在房地产市场变化较快时进行再评估。

5.本报告必须完整使用,对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失,受托估价机构不承担责任。

6.本报告及评估结果需由大连圣阳房地产土地评估有限公司盖章及本机构两名注册房地产估价师签字方为有效。

欲了解估价报告详细情况,请仔细阅读报告正文。

机 构 名 称 : 大连圣阳房地产土地评估有限公司

法定代表人 : 任福玉

二 0 二 0 年 十 一 月 二 日

目 录

致估价委托人函	1
注册房地产估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、估价时点	11
六、价值类型	11
七、估价依据	11
八、估价原则	12
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、估价人员	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业日期	14
十四、估价报告使用期限	14
附 件	15
估价对象照片	16
估价对象位置图	21

注册房地产估价师声明

对于本评估报告我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 本次评估依据的是估价委托人提供的相关资料，估价人员对上述资料进行了检查，在无理由怀疑的情况下，认为其均是合法性、真实性、准确性和完整的。

(二) 估价师对房屋安全、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，无理由怀疑其存在安全隐患，但无相应的专业机构进行鉴定、检测，估价中假定估价对象是安全的。

(三) 本报告中的市场价值是指估价对象经适当营销，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的金额。

(四) 根据估价时点原则，处在不断变化之中影响价值的各因素，假设在估价时点是相对静止不变的。

(五) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇到自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

(六) 本次估价不考虑估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响，也不考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

(七) 若估价的实地查勘之日与委托人给定的估价时点不一致，我们假定估价时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

(八)、根据大连市2016年5月1日后的营业税改增值税政策，由于一般纳税人的可抵扣进项税基本无法准确测算或客观反映，故本次估价参照一般纳税人中的简易计税方式计算增值税

二、未定事项假设

本报告无未定事项假设内容。

三、背离事实假设

本报告估价分析中，估价对象的设定用途与实际用途相符，故无背离事实假设内容。

四、不相一致假设

1、截止估价时点，虽然估价对象存在查封的限制，但本次评估为委托方提供价值市场参考依据，故不考虑他项权利限制，假设它为完整产权；

2、截止估价时点，在建住宅楼均未竣工验收，但是水、电、地热、电梯等基础配套设施已完工或正在安装中。根据委托方要求，评估时参照正常市场价值，结合估价对象自身的完工程度进行现时价值的估算；

3、截止估价时点，公建用房中6-55号的M1、M6、M7、M8、M10，主体工程已经完工，但是具体编号不明确，评估时对单价进行估算，报告使用人应与相关当事人对估价对象进行确认。

4、纳入评估范围的估价对象为法院查封的房地产，在评估时按完全产权下的市场价值进行评估，不考虑查封等其他权利状态。

五、依据不足假设

本报告有依据不足假设内容：因为估价对象于估价时点未取得相关的权利证书，估价对象的数量等信息依据委托方提供的清单以及《商品房销（预）售许可证》等资料为依据，评估时，我们假设上述资料是真实可靠的。

六、估价报告使用限制

（一）本报告仅为委托人确定房地产市场价格提供参考依据。不得除委托人之外的其他人用于拆迁补偿、涉案纠纷等其他用途，若其他人用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

（二）本报告自估价报告出具之日起1年内有效，若在此期间市场情况发生较大变化或者估价对象发生变化，估价委托人应咨询原估价机构对估价结论进行及时调整。估价报告超过1年以后，估价结果失效。

（三）若估价对象在估价时点后数量发生变化，应根据原估价方法对估价结果进行调整；若估价对象在估价时点后发生装修、设备设施配置等品质变化，应根据原估价方法对估价结果进行调整；若房地产价值标准发生变化，并对房地产估价产生明显影响时，估价委托人应及时聘请估价机构重新确定估价价值。

（四）本报告须加盖估价机构印章，并由估价师签字后方具有效力。

（五）未经我公司允许，本估价报告全部或部分内容不得公开发表和引

用，不得向报告使用人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。

（六）估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托合同约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人，不能因为得到估价报告而成为估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：抚顺市中级人民法院

二、估价机构

名称：大连圣阳房地产土地评估有限公司

住所：庄河市向阳路 15-1 号

统一社会信用代码：91210283744397645W

资质证书编号：房地产评估第 000010221 号，土地备案编号：
2020210167

资质等级：房地产估价机构资质等级二级，土地估价机构资质等级为辽宁省范围内从事土地评估业务

法定代表人：任福玉

三、估价目的

为委托方确定资产处置价值提供作价参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价对象实物状况

估价对象是抚顺绿地置业有限公司位于抚顺开发区“绿地·剑桥”住宅小区内 11 套住宅用房和 6 套公建用房及 3 栋在建住宅楼，均未办理产权证，开发商为抚顺绿地置业有限公司，估价对象的规划用途为住宅、公建，实际用途为住宅、公建。其中 3 栋在建住宅楼为在建工程，根据《商品房销（预）售许可证》证载内容，共计房屋 322 套，总建筑面积为 22696.73 m²。根据评估人员现场勘察，估价对象均为钢混结构，内部为清水，上下水、电、采暖、消防等各种设施配套齐全。其中 3 栋在建工程的水、电、地热、电梯等基础配套设施已经完工或者正在安装建设中，评估时参考完工状态下的价值，结合估价对象的具体情况进行估算。估价对象的具体情况见下表：

序号	房屋坐落	产权性质	建筑面积 (m ²)	备注
一、	住宅用房			
1	抚顺开发区春华街 9-56 号 (绿地·剑桥) -1-402	未办理产权	117.74	

2	抚顺开发区春华街 9-38 号 (绿地-剑桥) -2-401	未办理产权	117.74	
3	抚顺开发区春华街 9-51 号 (绿地-剑桥) -1-101	未办理产权	231.90	有地下层
4	抚顺开发区春华街 9-39 号 (绿地-剑桥) -1-102	未办理产权	215.47	有地下层
5	抚顺开发区春华街 9-39 号 (绿地-剑桥) -2-102	未办理产权	231.90	有地下层
6	抚顺开发区春华街 9-50 号 (绿地-剑桥) -2-401	未办理产权	117.74	
7	抚顺开发区春华街 9-57 号 (绿地-剑桥) -2-401	未办理产权	117.74	
8	抚顺开发区滨河路 6-53 号 (绿地-剑桥) -1-801	未办理产权	86.71	
9	抚顺开发区滨河路 6-53 号 (绿地-剑桥) -1-902	未办理产权	49.56	
10	抚顺开发区滨河路 6-53 号 (绿地-剑桥) -2-1403	未办理产权	86.71	
11	抚顺开发区滨河路 6-53 号 (绿地-剑桥) -2-1503	未办理产权	86.71	
小计			1459.92	
二、	公建用房			
1	抚顺经济开发区滨河路 6-8 号-M3	未办理产权	245.20	
2	抚顺开发区滨河路 (东段) 绿地-剑桥 6-55 号-M1	未办理产权	168.80	
3	抚顺开发区滨河路 (东段) 绿地-剑桥 6-55 号-M6	未办理产权	168.31	
4	抚顺开发区滨河路 (东段) 绿地-剑桥 6-55 号-M7	未办理产权	244.75	
5	抚顺开发区滨河路 (东段) 绿地-剑桥 6-55 号-M8	未办理产权	143.38	
6	抚顺开发区滨河路 (东段) 绿地-剑桥 6-55 号-M10	未办理产权	140.11	
小计			1110.55	
三、	在建住宅楼			
1	抚顺开发区滨河路 (东段) 绿地-剑桥 6-60 号	在建工程	8994.07	共 140 套房屋
2	抚顺开发区滨河路 (东段) 绿地-剑桥 6-61 号	在建工程	6851.33	共 91 套房屋
3	抚顺开发区滨河路 (东段) 绿地-剑桥 6-70 号	在建工程	6851.33	共 91 套房屋
小计			22696.73	
合计			25267.20	

2、估价对象权益状况

估价对象未办理房屋相关产权 (房屋信息以相关当事人提供的《〈(2019)辽 0404 执 63 号〉抚顺市望花区人民法院评估通知书》、《商品房销 (预) 售许可证》等资料为依据, 估价对象的规划用途分别为公建和住宅, 开发单位均为抚顺绿地置业有限公司。

3、他项权利状况

评估对象为查封的房地产, 评估时不考虑存在他项权利限制; 按完全产权状态的市场价值进行评估。

4、估价对象区位状况

估价对象位于抚顺经济开发区“绿地·剑桥”住宅小区内, 该小区东临春华街, 北临滨河路, 隔滨河路与沈阳工学院相望, 西至东北育才抚顺学校, 区

域内有工商银行等金融机构，有 107、108、806 等多路公交车路线，交通出行方便。该小区内基础配套设施齐全，居住地理区位较好。

五、估价时点

根据估价目的，经向估价委托人确认，估价时点确定为估价师完成对估价对象实地查勘之日，即 2020 年 9 月 22 日。

六、价值类型

本报告评估采用公开市场价值类型。报告中的市场价值指在公开市场上最可能形成的价值，公开市场是指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。

七、估价依据

(一) 《评估委托书》

(二) 主要法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
2. 《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 28 号）；
3. 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号）；
4. 《中华人民共和国营业税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 136 号）；
5. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号）；
6. 《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，自 2004 年 8 月 28 日起施行）。

(三) 技术规程

1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2019）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）

(四) 估价委托人提供的有关资料

1. 《< (2019) 辽 0404 执 63 号 > 抚顺市望花区人民法院评估通知书》；

(五) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1. 注册房地产估价师实地勘察和本房地产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。

八、估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正的原则，以及合法原则、最高最佳利用原则、估价时点原则、替代原则与谨慎原则。

1. 独立、客观、公正原则：要求估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

4. 估价时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定的时间的价值或价格的原则。

5. 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。

6. 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，应充分考虑其导致估价对象价值或价值偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）通行的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等。各估价方法的适用性分析如下：

1. 比较法

比较法适用的对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产，比如

住宅、写字间和商铺等。是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。采用比较法对房地产进行估价需要具备的条件是在估价时点的近期有较多的类似房地产的交易。

2. 收益法

收益法适用于有经济收益或潜在收益的房地产，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。采用收益法对房地产进行估价需要具备的条件是房地产的未来收益和风险都能够较准确的量化。

3. 成本法

成本法，是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。成本法一般适用于无收益（不能使用收益法），房地产市场发育不成熟，成交实例不多，不能使用比较法、收益法等方法进行评估的情形。

4. 假设开发法

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，然后将估价对象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。假设开发法一般适用于对具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产。

5. 估价方法选用

列入本次评估范围的估价对象为公建和住宅用房，在估价对象同一供求圈内具有大量的二手房源交易案例，可以采用比较法进行估价。因此，本报告采用比较法对估价对象的市场价值进行测算，并在对比、分析后，结合估价师经验最终确定估价结果。

根据估价目的的要求，本次估价的技术路线为：首先采用适用的估价方法测算出估价对象在假定未设立他项权利下的市场价值。

十、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、谨慎的原则，在进行实地查勘估价对象、

广泛收集有关信息的基础上，全面分析了影响估价对象快速变现价值的因素，根据国家有关房地产评估的规定和特定的估价目的，按照科学的估价程序，并运用科学的估价方法进行测算、评估和分析，最终估价师确定估价对象在估价时点 2020 年 9 月 22 日的市场价值评估结果为人民币 87,439,434 元，大写：人民币捌仟柒佰肆拾叁万玖仟肆佰叁拾肆元整（详见后附《房地产评估结果明细表》）。

十一、估价人员

姓 名	注册房地产估价师注册号	签 章
周 庆	2120020021	
姜万成	2120050111	

十二、实地查勘期

2020 年 9 月 22 日

十三、估价作业日期

2020 年 9 月 22 日至 2021 年 11 月 2 日

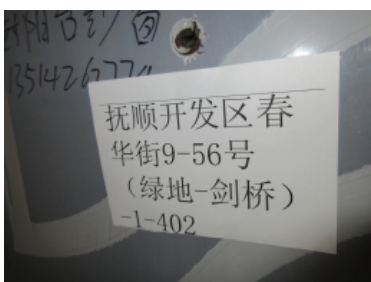
十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自完成估价报告之日起为一年，即从评估报告出具日 2020 年 11 月 2 日至 2021 年 11 月 1 日。

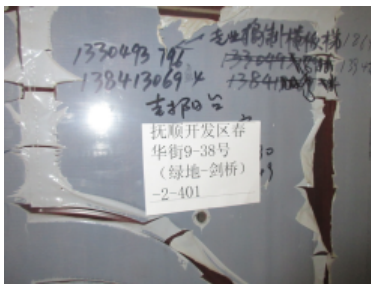
附 件

- 附件 1：《房地产评估结果明细表》；
- 附件 2：估价对象照片；
- 附件 3：估价对象位置图；
- 附件 4：商品房销（预）售许可证复印件；
- 附件 5：《〈（2019）辽 0404 执 63 号〉抚顺市望花区人民法院评估通知书》复印件；
- 附件 6：房地产估价机构营业执照复印件；
- 附件 7：房地产估价机构资质证书复印件；
- 附件 8：注册房地产估价师注册证书复印件。

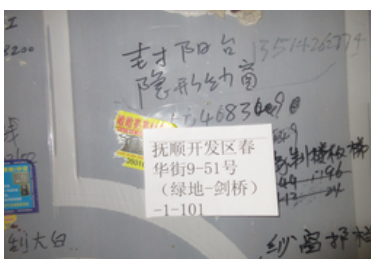
估价对象照片



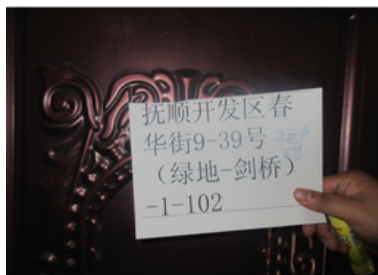
9-56 号-1-402



9-38 号-2-401



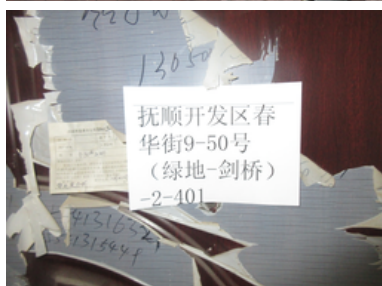
9-51 号-1-101



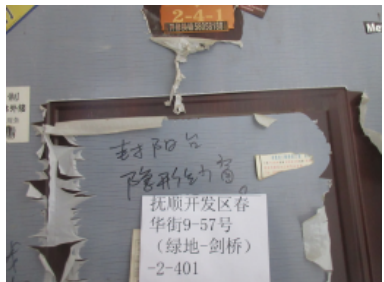
9-39 号-1-102



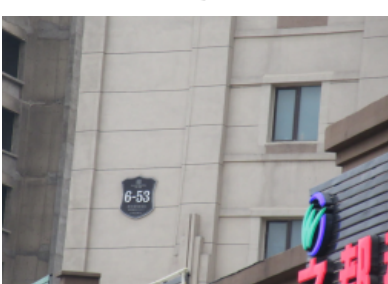
9-39 号-2-102 号



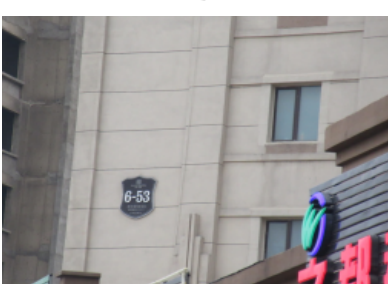
9-50 号-2-401



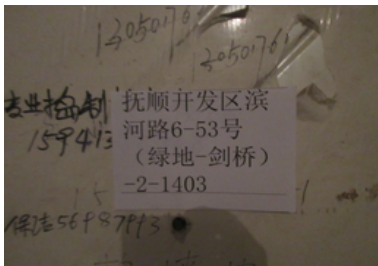
9-57号-2-401



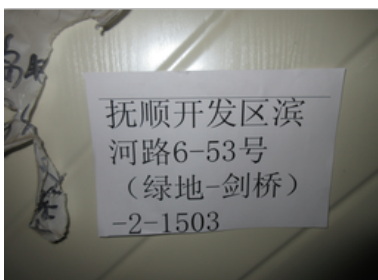
6-53号-1-801



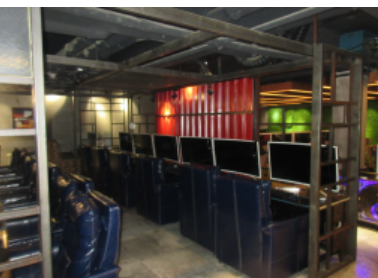
6-53号-1-902



6-53 号-2-1403



6-53 号-2-1503



6-8 号-M3



6-55 号-M1、M6、M7、M8、M10



6-60 号在建楼房外部、内部



6-61 号在建楼房



6-70 号在建楼房



外部施工现场及待安装电梯等

估价对象位置图

