

房地产估价报告书

估价项目名称：位于鞍山市高新区越岭路 40 号-2 层地下停车场用途不动产司法拍卖的市场价值评估

估价委托单位：辽宁省鞍山市中级人民法院执行局

房地产估价机构：鞍山市宏峰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王 岩（注册号：2120040077）

曹雪峰（注册号：2119980060）

报告出具日期：2021 年 7 月 22 日

估价报告编号：鞍宏估字【2021】第 522 号

致委托方函

辽宁省鞍山市中级人民法院执行局：

根据《辽宁省鞍山市中级人民法院司法评估委托书》【(2021)辽03执恢12号】，我对贵院受理的在执行于作庆与中合鞍山盛仕置业有限公司一案中，所涉及的位于鞍山市高新区越岭路40号，盛仕豪庭一期负二层车库用不动产，于价值时点2021年6月22日的拍卖用途的市场价值进行评估。

秉着独立客观公正原则，安排公司注册房地产估价师，按照国家规定的技术标准和程序，认真进行了房地产的现场查勘与深入市场调查，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

- 一、 估价目的：为辽宁省鞍山市中级人民法院核定涉案房地产拍卖用途的市场价值提供参考而评估房地产价值。
- 二、 估价方法：采用收益法 成本法
- 三、 估价对象：委估对象为位于鞍山市高新区越岭路40号盛仕豪庭一期负二层车库及附属用途不动产。

明细如下表：

序号	位置	产籍号	结构	所在层数	建筑面积 (m ²)
1	鞍山市高新区	42-121-18-8	框架剪力墙	-2	6607.58
2	越岭路40号	42-121-18-9	框架剪力墙	-2	7709.28
小 计					14316.86

四、 价值时点：以现场勘查日期2021年6月22日为价值时点。

五、 价值类型：房地产市场价格。

注：委估对象标的物用于拍卖，市场心理预期、强制处理、快速变现及过户的额外费用均对房地产市场价格实现产生影响；

六、 估价结果：

评估明细表

产籍号	用途	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/ m ²)	评估总价 (万元)
42-121-18-8	车库	-2	6607.58	3082	2036.46
42-121-18-9	车库	-2	7709.28	3082	2076.00
合 计			14316.86		4112.46

评估总价：人民币 4112.46 万元，人民币大写：肆仟壹佰壹拾贰万肆仟陆佰元整。（评估结果保留两位小数）

评估机构法定代表人：_____

鞍山市宏峰房地产评估有限公司

地址：辽宁省鞍山市铁东区前进路 26-S12
号

中国 辽宁 鞍山

电话：0412-2246999

传真：0412-2225573

二〇二一年七月二十二日

邮编：114001

目 录

注册房地产估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价对象.....	8
(四) 估价目的.....	10
(五) 价值日期.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	14
(十) 估价结果.....	15
(十一) 注册房地产估价师.....	16
(十二) 实地勘查日期.....	16
(十三) 估价作业期.....	16
附 件.....	
(一) 司法鉴定委托书复印件.....	
(二) 估价对象位置示意图.....	
(三) 估价对象外观和内部状况照片.....	
(四) 估价对象相关资料复印件.....	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件.....	
(六) 房地产估价机构资质证书复印件.....	
(七) 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）我们是依照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》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）我公司估价人员于2021年6月22日对本估价报告中的估价对象进行了最后实地查勘，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拍卖交易用途的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。

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1. 我公司估价人员已对委托方提供的不动产相关资料进行了审慎检查，但未向有关管理部门核实，故本估价报告以委托方提供的房产资料全面、真实、准确、合法有效为估价前提。

2. 本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘察的责任。

3. 相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言，为使交易完成并达到合理价格，有一个合理的谈判周期；委估对象为司法执行阶段，委估对象标的物用于拍卖，在这个周期内，市场心理预期、强制处理及快速变均对房地产市场价值实现产生影响；不考虑特殊性质买家的附加叫价。

4. 估价对象能够按照最高最佳使用原则而持续使用为前提，即在合法前提下，按现状房地产用途可持续使用为假设前提。

（二）不确定事项假设

1. 估价对象的产籍号、建筑面积是以估价委托人提供的委托书及委托对象不动产信息调查记载的内容为依据，经过实地非专业测量或目测大体相当，但估价师未进行专业测量。估价委托人对这些资料的

真实性、合法性负责。

2. 估价对象的权属是以委托估价方及当事人提供的相关资料上记载为准，本次委估对象资料为“辽宁省鞍山市中级人民法院委托书”“不动产信息调查表”，本机构对估价对象权属进行了充分关注，但仅对估价对象完全产权下的市场价值进行评估，对估价对象的权属不作任何的保证，提醒报告使用者注意。

（三）背离事实假设

1. 根据委托方提供的相关资料及估价目的，本次估价结果是为委托方办理案件确定房地产市场价值提供参考依据，未考虑抵押等优先受偿权对估价结果的影响。法定优先受偿款还包括：（1）发包人拖欠承包人工程款；（2）已设定抵押担保的债务数额；（3）其他法定优先受偿权（欠缴的地价及政府各种行政事业性、资源性收费、企业所欠职工工资、劳动保险费用及企业所欠税款）；（4）其它法定优先受偿权。

2. 截至价值时点止，尚未调查确认是否存在有关估价对象的应缴、未缴的物业费、取暖费、相关税费、水、电等其他应缴、未缴费用，最终由法院调查确认为准，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

（四）不相一致假设

估价对象所在宗地的《土地使用证》记载地类（用途）为混合住宅，根据现场勘查及委估对象设计平面图纸，估价对象为车库、库房用途。

（五）依据不足假设

1. 本次估价对象所在园区的总建筑面积及容积率等依据《建设工程规划许可证》确定，如上述情况发生变化，估价结果需做相应

调整。

2. 本次评估委托方无法提供估价对象所分摊土地面积数据，本次估价土地使用权价值以政府有关部门关于地下车库土地使用权的相关规定计算，如上述数据发生变化，估价结果需做相应调整。

二、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为估价委托人确定估价对象在本次价值时点的市场价值提供参考，不可用作其他目的。

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. 本报告仅供辽宁省鞍山市中级人民法院执行案件核定涉案房地产市场价值提供参考使用。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自提交报告之日起为壹年。即自 2021 年 7 月 22 日起至 2022 年 7 月 21 日之内实现。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。

估价结果报告

（一）委托方

全称：辽宁省鞍山市中级人民法院执行局

（二）估价方

全称：鞍山市宏峰房地产评估有限公司

法定代表人：王 岩

住所：鞍山市铁东区前进路 26-S12 号

资质等级：二级 资格证书号：000010303

（三）估价对象

1. 区域状况：委估对象位于鞍山市高新区越岭路 40 号（盛仕华庭一期），该小区位于鞍山市铁东区高新技术开发区，东临新世界君颐华庭，南临临城街，西临千华街，北临临清街，周围新建住宅小区较多，地理位置较好；附近教育机构有幼儿园、鞍山市高新华育中小学、鞍山市实验中、小学，商业购物区有供销城、万达广场；医疗机构有金普医院；周围主要交通道路有越岭路、临城街、千华街、临清街等，道路通达性较好；34 路、35 路、39 路等公交线路，出入比较便利；周围基础设施已达到“七通”（即：通电、通上、下水、通路、通讯、通暖、通燃气）；该区域为新建住宅区，周围住宅较多，城市配套较成熟，市政配套设施完善。

2. 实物状况：委估对象所在小区为封闭式住宅小区，由中合鞍山盛仕德置业有限公司开发建设，委估对象为盛仕华庭一期负二层，备案总建筑面积为 14316.86 平方米。

明细如下表：

序号	位置	产籍号	结构	所在层数	建筑面积 (m ²)
1	鞍山市高新区	42-121-18-8	框架剪力墙	-2	6607.58
2	越岭路 40 号	42-121-18-9	框架剪力墙	-2	7709.28
小 计					14316.86

按平面设计图纸标注，设计用途为车库、库房、消防水池、泵房等附属用途不动产，为小区整体配套使用，开盘预售时间约为 2010 年。小区人车分流设计，地下车库可进入住宅区，委估对象位于小区地下二层，层高约 4.5 米，整体结构为框架剪力墙结构，出入口位于小区西侧，内部划分为 A、B、C、D 四区，根据设计平面图纸规划可停车约 252 辆，库房约 48 个，其中还有消防水池、泵房、附属服务用房为小区配套使用。车库内混凝土及砖石地面，车库为自动卷帘门，大白内墙面，车库内上、下水、电、消防等配套配套设施完善，可正常持续使用。

3. 权利状况：本次估价对象未取得《房屋所有权证》，根据委托方提供资料“辽宁省鞍山市中级人民法院委托书”及“委估对象不动产信息登记查询”复印件可知，开发商：中合鞍山盛仕德置业有限公司开发建设，委估对象不动产基本信息如下表：

序号	产籍号	楼盘状态	冻结状态	所在层数	建筑面积 (m ²)	
1	42-121-18-8	现房	查封登记	-2	6607.58	
2	42-121-18-9	现房	查封登记	-2	7709.28	
土地 使用 权	土地使用权证号鞍国用 (2010)第 600219 号		规划 用途	混合住宅	使用年限	70 年

本次评估为完全产权权利下的市场价值，其权属由法院最终认

定。

（四）估价目的

为辽宁省鞍山市中级人民法院核定涉案房地产拍卖用途的市场价值提供参考而评估房地产价值。

（五）价值时点

以实地勘查日期为价值时点，即 2021 年 6 月 22 日。

（六）价值定义

本次估价采用公开市场价值标准，为房地产市场价值。相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言，为使交易完成并达到合理价格，有一个合理的谈判周期，委估对象在这个周期内，委估对象标的物用于拍卖，市场心理预期、强制处理、快速变现及过户的额外费用均对房地产市场价值实现产生影响。

（七）估价原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有以下几项：

1、 合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分为前提。遵循合法原则，第一，要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；第二，要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三，要求估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易处分方式必须是合法的。

2、 最高最佳使用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的

经济价值，体现在房地产的使用过程中。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。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用的权利，本次估价对象设计主要用途与实际主要用途均为车库，因此我们认为按照原设计用途及实际使用用途为最高最佳利用方式。

3、 替代原则

遵循替代原则，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。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提。替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程，房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二的特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实的房地产交易中，任何理性的买者和卖者都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而

任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产过高的价格，这种相似房地产价格的相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

4、 价值时点原则

遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。估价结论具有很强的时间相关性和时效性，估价结论首先有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的，所以，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

5、 独立、客观、公正原则

要求房地产估价人员应站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人来说均是公平合理的价值或价格的原则。“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与委托人及利害关系人没有任何利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，就凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

(八) 估价依据

- 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、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
- 5、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》
- 7、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》
- 8、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》
- 9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》
- 10、《征收教育费附加的暂行规定》《中华人民共和国房产税暂行条例》
- 11、中华人民共和国国家标准 GB / T 50291-2015 《房地产估价规范》（2015 年 12 月 1 日实施）；
- 12、中华人民共和国国家标准 GB / T 50899-2013 《房地产估价基本术语标准》（2014 年 2 月 1 日实施）；
- 13、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 14、委托人提供的“委估对象不动产信息查询资料”及《执行

裁定书》、《续封清单》、《土地使用权证》、《在建工程规划许可证》《设计平面图纸》复印件

15、（2021）辽 03 执恢 12 号《辽宁省鞍山市中级人民法院委托书》及关于估价对象的《辽宁省鞍山市中级人民法院函》

16、估价人员市场调查与询证的有关信息资料

（九）估价方法

估价人员遵循 GB/T50291—2015《房地产估价规范》，房地产估价通常使用的方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。收益法适用于自身或同类房地产通常有明显收益的房地产估价，估价对象可作为地下车库、库房出租，有潜在收益，可选用收益法进行评估；成本法适用于可假定独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产估价，估价对象为开发建设的商品住宅小区的一部分，项目开发过程中所发生的各项费用及建设费用可作较精确估算，符合成本法的应用条件及适用范围，可选成本法进行估价；估价对象为车库及附属用房，但面积较大且整体评估，比较实例较难取得，在认真分析研究所掌握的资料，经过实地查勘和对邻近地区的调查，针对估价对象的类型、特点和实际情况，运用比较价格做为价格比对，与成本法及收益法价格大致相当。最终确定运用收益法、成本法作为本次估价的主要方法，最终求取估价对象的价值。

1. 收益法

收益法是预计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。

采用公式：

$$V=A/Y \times [1-1/(1+Y)^n]$$

式中：V：房地产收益价格

A：房地产年纯收益

Y：资本化率

n：收益年数

2. 成本法

成本法是通过求取开发可替代待估不动产所需要的成本总额来估算不动产价格的方法。即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。

采用公式：房地产成本价值=土地使用权价值+房地产重置成本-折旧

房地产重置成本=开发成本+管理费+利息+销售费用+利润+销售税费

（十）估价结果

依据《房地产估价规范》和国家及地方有关司法鉴定评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，并在全面、综合分析影响不动产价格因素的基础上，按照估价程序，并运用适当的估价方法，评估委估对象不动产拍卖用途的市场参考价值结果为：

房地产市场价值总额：人民币 4112.46 万元

人民币大写金额：肆仟壹佰壹拾贰万肆仟陆佰元整。

(明细如下表, 评估结果保留两位小数)

评估明细表

产籍号	用途	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/ m ²)	评估总价 (万元)
42-121-18-8	车库	-2	6607.58	3082	2036.46
42-121-18-9	车库	-2	7709.28	3082	2076.00
合 计			14316.86		4112.46

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名及盖章	签名日期
王岩	2120040077		年 月 日
曹雪峰	2119980060		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2021年6月22日

(十三) 估价作业期

2021年6月22日至2021年7月22日