

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：鞍房估字第【2021】0121号

估价项目名称：台安县金域尊城小区 202 户住宅用房及 5 户商业  
用房市场价值评估

估价委托人：辽宁省鞍山市中级人民法院

房地产估价机构：鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

注册房地产估价师：\*\*\*（注册号：\*\*\*）

\*\*\*（注册号：\*\*\*）

估价报告出具日期：2021 年 9 月 15 日

# 致估价委托人函

辽宁省鞍山市中级人民法院：

受贵院委托，鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司本着独立、客观、公正的原则，对台安县金域尊城小区 202 户住宅用房及 5 户商业用房进行市场价值评估，现将估价结果函告如下：

## 一、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 二、估价对象

估价对象位于台安县金域尊城小区，本次评估 202 户住宅，建筑面积 22968.38 平方米；5 户网点，建筑面积 1059.05 平方米。估价对象为台安县鑫鑫房地产开发有限责任公司开发建设的待售房地产，现产权人为台安县鑫鑫房地产开发有限责任公司。

## 三、价值时点

本报告价值时点为 2021 年 8 月 17 日

## 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值

## 五、估价方法

本报告采用比较法进行评估测算

## 六、估价结果

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，对估价对象进行实地查勘，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点 2021 年 8 月 17 日的估价

结果为: 估价对象评估总价为 55553393 元, 大写人民币伍仟伍佰伍拾伍万叁仟叁佰玖拾叁元整。详见《估价结果一览表》

估价结果一览表

序号	楼号	单元号	房号	使用性质	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单 价(元 /m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	1# 楼	三单元	1801	住宅(单层)	90.17	2128	288692
				住宅(阁楼)	56.88	1702	
2	四单元	1802	1802	住宅(单层)	75.22	2128	231620
				住宅(阁楼)	42.04	1702	
3	2# 楼	一单元	1801	住宅(单层)	75.37	2128	232093
				住宅(阁楼)	42.13	1702	
4	二单元	1802	1802	住宅(单层)	102.59	2128	336107
				住宅(阁楼)	69.21	1702	
5	三单元	1801	1801	住宅(单层)	90.35	2128	289262
				住宅(阁楼)	56.99	1702	
6	四单元	1801	1801	住宅(单层)	102.59	2128	336107
				住宅(阁楼)	69.21	1702	
7	五单元	1802	1802	住宅(单层)	75.37	2128	232093
				住宅(阁楼)	42.13	1702	
8	4# 楼	一单元	601	住宅(单层)	89.92	2041	260327
				住宅(阁楼)	47.03	1633	
9	二单元	602	602	住宅(单层)	89.92	2041	287679
				住宅(阁楼)	63.78	1633	
10	三单元	601	601	住宅(单层)	89.92	2041	260327
				住宅(阁楼)	47.03	1633	
11	四单元	602	602	住宅(单层)	89.92	2041	287679
				住宅(阁楼)	63.78	1633	
12	五单元	601	601	住宅(单层)	94.13	2041	276790
				住宅(阁楼)	51.85	1633	
13	六单元	602	602	住宅(单层)	96.94	2041	313879
				住宅(阁楼)	71.05	1633	
14	4# 楼	一单元	601	住宅(单层)	96.94	2041	313879
				住宅(阁楼)	71.05	1633	
15	五单元	602	602	住宅(单层)	94.13	2041	276790
				住宅(阁楼)	51.85	1633	
16	六单元	601	601	住宅(单层)	89.92	2041	287679
				住宅(阁楼)	63.78	1633	
17	七单元	602	602	住宅(单层)	89.92	2041	260327

				住宅(阁楼)	47.03	1633	
18	三单元	601		住宅(单层)	89.92	2041	287679
				住宅(阁楼)	63.78	1633	
19				602	住宅(单层)	89.92	
	住宅(阁楼)	47.03	1633				
20	一单元	1101		住宅(单层)	40.1	2223	165045
				住宅(阁楼)	42.69	1778	
21	6#楼	二单元	1101	住宅(单层)	86.78	2223	269970
				住宅(阁楼)	43.34	1778	
22			1102	住宅(单层)	88.06	2223	286453
				住宅(阁楼)	51.01	1778	
23		1103	住宅(单层)	40.1	2090	155187	
			住宅(阁楼)	42.69	1672		
24	7#楼	一单元	1801	住宅(单层)	74.94	2128	230786
				住宅(阁楼)	41.9	1702	
25		1802	住宅(单层)	102	2128	334171	
			住宅(阁楼)	68.81	1702		
26		二单元	1802	住宅(单层)	74.94	2128	230786
				住宅(阁楼)	41.9	1702	
27	8#楼	一单元	601	住宅(单层)	89.81	2041	260004
				住宅(阁楼)	46.97	1633	
28		602	住宅(单层)	89.81	2041	287324	
			住宅(阁楼)	63.7	1633		
29		二单元	601	住宅(单层)	89.81	2041	260004
				住宅(阁楼)	46.97	1633	
30			602	住宅(单层)	89.81	2041	287324
				住宅(阁楼)	63.7	1633	
31		三单元	601	住宅(单层)	89.81	2041	260004
				住宅(阁楼)	46.97	1633	
32			602	住宅(单层)	89.81	2041	287324
				住宅(阁楼)	63.7	1633	
33	四单元	601	住宅(单层)	94.01	2041	276431	
			住宅(阁楼)	51.78	1633		
34	9#楼	一单元	601	住宅(单层)	95.79	2041	274920
				住宅(阁楼)	48.63	1633	
35		二单元	601	住宅(单层)	95.79	2041	274920
				住宅(阁楼)	48.63	1633	
36			602	住宅(单层)	114.19	2041	376423
				住宅(阁楼)	87.79	1633	
37		三单元	601	住宅(单层)	95.79	2041	274920
				住宅(阁楼)	48.63	1633	
38			602	住宅(单层)	114.19	2041	376423

				住宅(阁楼)	87.79	1633	
39	10# 楼	一单元	601	住宅(单层)	96.82	2041	313487
				住宅(阁楼)	70.96	1633	
40				602	住宅(单层)	94.01	
		住宅(阁楼)	51.78		1633		
41		二单元	601	住宅(单层)	89.81	2041	287324
				住宅(阁楼)	63.7	1633	
42			602	住宅(单层)	89.81	2041	260004
				住宅(阁楼)	46.97	1633	
43		三单元	601	住宅(单层)	89.81	2041	287324
				住宅(阁楼)	63.7	1633	
44			602	住宅(单层)	89.81	2041	260004
				住宅(阁楼)	46.97	1633	
45	四单元	601	住宅(单层)	89.81	2041	287324	
			住宅(阁楼)	63.7	1633		
46		602	住宅(单层)	89.81	2041	260004	
			住宅(阁楼)	46.97	1633		
47	12# 楼	一单元	1101	住宅(单层)	70.76	2223	228206
				住宅(阁楼)	39.88	1778	
48		二单元	1101	住宅(单层)	87.87	2223	273371
				住宅(阁楼)	43.89	1778	
49			1102	住宅(单层)	87.87	2223	273371
				住宅(阁楼)	43.89	1778	
50		1103	住宅(单层)	40.6	2090	157118	
			住宅(阁楼)	43.22	1672		
51		三单元	1102	住宅(单层)	70.76	2223	228206
				住宅(阁楼)	39.88	1778	
52	3# 楼	东一单元	1-3-1	住宅	75.37	2240	168829
53			1-4-1	住宅	75.37	2240	168829
54			1-5-1	住宅	75.37	2240	168829
55			1-6-1	住宅	75.37	2240	168829
56			1-7-1	住宅	75.37	2260	170336
57			1-8-1	住宅	75.37	2260	170336
58			1-9-1	住宅	75.37	2260	170336
59			1-10-1	住宅	75.37	2260	170336
60			1-11-1	住宅	75.37	2260	170336
61			1-12-1	住宅	75.37	2280	171844
62			1-13-1	住宅	75.37	2280	171844
63			1-14-1	住宅	75.37	2280	171844
64			1-15-1	住宅	75.37	2280	171844
65			1-16-1	住宅	75.37	2280	171844
66			1-17-1	住宅	75.37	2280	171844

67		1-3-2	住宅	102.59	2240	229802
68		1-4-2	住宅	102.59	2240	229802
69		1-5-2	住宅	102.59	2240	229802
70		1-6-2	住宅	102.59	2240	229802
71		1-7-2	住宅	102.59	2260	231853
72		1-8-2	住宅	102.59	2260	231853
73		1-9-2	住宅	102.59	2260	231853
74		1-10-2	住宅	102.59	2260	231853
75		1-11-2	住宅	102.59	2260	231853
76		1-12-2	住宅	102.59	2280	233905
77		1-13-2	住宅	102.59	2280	233905
78		1-14-2	住宅	102.59	2280	233905
79		1-15-2	住宅	102.59	2280	233905
80		1-16-2	住宅	102.59	2280	233905
81		1-17-2	住宅	102.59	2280	233905
82		1-18-2	住宅(单层)	102.59	2128	336107
			住宅(阁楼)	69.21	1702	
83	东二单元	2-3-1	住宅	90.35	2240	202384
84		2-4-1	住宅	90.35	2240	202384
85		2-7-1	住宅	90.35	2260	204191
86		2-8-1	住宅	90.35	2260	204191
87		2-9-1	住宅	90.35	2260	204191
88		2-10-1	住宅	90.35	2260	204191
89		2-11-1	住宅	90.35	2260	204191
90		2-12-1	住宅	90.35	2280	205998
91		2-13-1	住宅	90.35	2280	205998
92		2-14-1	住宅	90.35	2280	205998
93		2-15-1	住宅	90.35	2280	205998
94		2-16-1	住宅	90.35	2280	205998
95		2-17-1	住宅	90.35	2280	205998
96		2-18-1	住宅(单层)	90.35	2128	289262
			住宅(阁楼)	56.99	1702	
97		2-3-2	住宅	90.35	2240	202384
98		2-4-2	住宅	90.35	2240	202384
99		2-7-2	住宅	90.35	2260	204191
100		2-8-2	住宅	90.35	2260	204191
101		2-9-2	住宅	90.35	2260	204191
102	2-10-2	住宅	90.35	2260	204191	
103	2-11-2	住宅	90.35	2260	204191	
104	2-12-2	住宅	90.35	2280	205998	
105	2-13-2	住宅	90.35	2280	205998	
106	2-14-2	住宅	90.35	2280	205998	
107	2-15-2	住宅	90.35	2280	205998	

108		2-16-2	住宅	90.35	2280	205998	
109		2-17-2	住宅	90.35	2280	205998	
110		2-18-2	住宅(单层)	90.35	2128	289262	
			住宅(阁楼)	56.99	1702		
111	东三单元	3-3-1	住宅	102.59	2240	229802	
112		3-4-1	住宅	102.59	2240	229802	
113		3-5-1	住宅	102.59	2240	229802	
114		3-6-1	住宅	102.59	2240	229802	
115		3-7-1	住宅	102.59	2260	231853	
116		3-8-1	住宅	102.59	2260	231853	
117		3-9-1	住宅	102.59	2260	231853	
118		3-10-1	住宅	102.59	2260	231853	
119		3-11-1	住宅	102.59	2260	231853	
120		3-12-1	住宅	102.59	2280	233905	
121		3-13-1	住宅	102.59	2280	233905	
122		3-14-1	住宅	102.59	2280	233905	
123		3-15-1	住宅	102.59	2280	233905	
124		3-16-1	住宅	102.59	2280	233905	
125		3-17-1	住宅	102.59	2280	233905	
126		3-18-1	住宅(单层)	102.59	2128	336107	
			住宅(阁楼)	69.21	1702		
127		3-3-2	住宅	75.37	2240	168829	
128		3-4-2	住宅	75.37	2240	168829	
129		3-5-2	住宅	75.37	2240	168829	
130		3-6-2	住宅	75.37	2240	168829	
131		3-7-2	住宅	75.37	2260	170336	
132		3-8-2	住宅	75.37	2260	170336	
133		3-9-2	住宅	75.37	2260	170336	
134		3-10-2	住宅	75.37	2260	170336	
135		3-11-2	住宅	75.37	2260	170336	
136		3-12-2	住宅	75.37	2280	171844	
137		3-13-2	住宅	75.37	2280	171844	
138		3-14-2	住宅	75.37	2280	171844	
139		3-15-2	住宅	75.37	2280	171844	
140		3-16-2	住宅	75.37	2280	171844	
141		3-17-2	住宅	75.37	2280	171844	
142		11#楼	东一单元	1-2-1	住宅	130.35	2340
143	1-3-1			住宅	130.35	2340	305019
144	1-4-1			住宅	130.35	2340	305019
145	1-5-1			住宅	130.35	2340	305019
146	1-6-1			住宅	130.35	2340	305019
147	1-7-1			住宅	130.35	2360	307626
148	1-8-1			住宅	130.35	2360	307626

149		1-9-1	住宅	130.35	2360	307626	
150		1-10-1	住宅	130.35	2360	307626	
151		1-11-1	住宅(单层)	128.56	2223	401839	
			住宅(阁楼)	65.27	1778		
152		1-1-2	住宅	124.58	2490	310204	
153		1-2-2	住宅	124.58	2340	291517	
154		1-3-2	住宅	124.58	2340	291517	
155		1-4-2	住宅	124.58	2340	291517	
156		1-5-2	住宅	124.58	2340	291517	
157		1-6-2	住宅	124.58	2340	291517	
158		1-7-2	住宅	124.58	2360	294009	
159		1-8-2	住宅	124.58	2360	294009	
160		1-9-2	住宅	124.58	2360	294009	
161		1-10-2	住宅	124.58	2360	294009	
162		1-11-2	住宅(单层)	122.79	2223	407326	
			住宅(阁楼)	75.57	1778		
163	东二单元	2-1-1	住宅	89.54	2490	222955	
164		2-2-1	住宅	89.54	2340	209524	
165		2-3-1	住宅	89.54	2340	209524	
166		2-4-1	住宅	89.54	2340	209524	
167		2-5-1	住宅	89.54	2340	209524	
168		2-8-1	住宅	89.54	2360	211314	
169		2-10-1	住宅	89.54	2360	211314	
170		2-11-1	住宅(单层)	89.54	2223	294188	
			住宅(阁楼)	53.51	1778		
171		2-1-2	住宅	88.26	2340	206528	
172		2-2-2	住宅	88.26	2340	206528	
173		2-3-2	住宅	88.26	2340	206528	
174		2-4-2	住宅	88.26	2340	206528	
175		2-5-2	住宅	88.26	2340	206528	
176		2-6-2	住宅	88.26	2340	206528	
177		2-7-2	住宅	88.26	2360	208294	
178		2-8-2	住宅	88.26	2360	208294	
179		2-9-2	住宅	88.26	2360	208294	
180		2-10-2	住宅	88.26	2360	208294	
181		2-11-2	住宅(单层)	88.26	2223	289085	
			住宅(阁楼)	52.24	1778		
182		东三单元	3-1-1	住宅	124.58	2490	310204
183			3-2-1	住宅	124.58	2340	291517
184	3-3-1		住宅	124.58	2340	291517	
185	3-4-1		住宅	124.58	2340	291517	
186	3-5-1		住宅	124.58	2340	291517	
187	3-6-1		住宅	124.58	2340	291517	

188		3-7-1	住宅	124.58	2360	294009
189		3-8-1	住宅	124.58	2360	294009
190		3-9-1	住宅	124.58	2360	294009
191		3-10-1	住宅	124.58	2360	294009
192		3-11-1	住宅(单层)	122.79	2223	407326
			住宅(阁楼)	75.57	1778	
193		3-2-2	住宅	130.35	2340	305019
194		3-3-2	住宅	130.35	2340	305019
195		3-4-2	住宅	130.35	2340	305019
196		3-5-2	住宅	130.35	2340	305019
197		3-6-2	住宅	130.35	2340	305019
198		3-7-2	住宅	130.35	2360	307626
199		3-8-2	住宅	130.35	2360	307626
200		3-9-2	住宅	130.35	2360	307626
201		3-10-2	住宅	130.35	2360	307626
202		3-11-2	住宅(单层)	128.56	2223	401839
			住宅(阁楼)	65.27	1778	
小 计				22968.38		49690492
序号	楼号	位置	使用性质	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单 价(元 /m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	2# 楼	东五	商业	194.8	5536	1078413
2		东六	商业	213.26	5536	1180607
3		东七	商业	227.81	5536	1261156
4	3# 楼	东二	商业	228.12	5536	1262872
5		东三	商业	195.06	5536	1079852
小 计				1059.05		5862901
合 计				24027.43		55553393
大写人民币: 伍仟伍佰伍拾伍万叁仟叁佰玖拾叁元整						

## 七、特别提示

- 1.因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致,评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响;
- 2.在评估结果有效期内,评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整;
- 3.委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告,违反该规定使用评估报告的,

房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4.评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证；

5.本次估价结果中包含估价对象所分摊的土地使用权的价格。

6.估价时点估价对象未通过竣工验收，目前不能办理《不动产权证书》

7.《估价结果一览表》中住宅标注的（阁楼）均为顶楼。

鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

评估机构法定代表人：

（中国注册房地产估价师）

二〇二一年九月十五日

# 目 录

- 一、估价师声明第 12 页
- 二、估价的假设和限制条件第 13 页
- 三、房地产司法鉴定估价结果报告第 16 页
  - 1.估价委托人
  - 2.房地产估价机构
  - 3.估价目的
  - 4.估价对象
  - 5.价值时点
  - 6.价值类型
  - 7.估价原则
  - 8.估价依据
  - 9.估价方法
  - 10.估价结果
  - 11.注册房地产估价师
  - 12.实地查勘日
  - 13.估价作业期
- 四、附件第 17 页
  - 1.估价对象位置示意图
  - 2.估价对象实地查勘情况和相关照片
  - 3. (2021) 辽 03 执 205 号《辽宁省鞍山市中级人民法院委托书》

4.委托方提供《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》、《金域尊城剩余房源》《金域尊城 3 号楼面积分布平面图》《金域尊城 11 号楼面积分布平面图》《剩余门市房》

5.委托方提供的台安县房产局测绘队《房产测绘报告》

6.估价机构营业执照复印件

7.房地产估价机构资质证书复印件

8.注册房地产估价师注册证书复印件

#### 五、房地产司法鉴定估价技术报告（不提供给委托方）

1.区位状况描述与分析

2.实物状况描述与分析

3.权益状况描述与分析

4.市场背景描述与分析

5.最高最佳分析

6.估价方法适用性分析

7.估价测算过程

8.估价结果确定

# 估价师声明

我们郑重声明：

1.注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4.注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定开展估价工作，进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

6.本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设：

1.注册房地产估价师在进行工作时已对估价对象的权属、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、准确性和完整性的情况下，本报告假设估价对象的权益没有争议，其权属、面积、用途等资料合法、真实、准确、完整。

2.注册房地产估价师在进行工作时已对涉及房屋安全、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、检测的情况下假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

3.本报告假设估价对象处于完全市场条件下评估其市场价值，既交易双方自愿地进行交易，交易双方出于利己动机进行交易，交易双方精明谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情，交易双方有充裕的时间进行交易，不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4.我们已在2021年8月17日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘（勘察人：\*\*\*、\*\*\*），并对勘察的客观性、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，依据委托方提供的资料进行评估。

5.注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实

地查勘,估价对象房屋建筑面积与《房产测绘报告》记载面积大体相当

6.假定评估对象不存在欠缴税费(含税收、物业费、供暖费、水电气费等)。

7.本报告假设人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

## 二、未定事项假设

无定事项假设

## 三、背离事实假设

估价对象已在鞍山银行股份有限公司设定房产他项权利及土地使用权他项权利。本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,故本次评估以其不存在抵押权及限制权力状况为假设前提。

## 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《不动产权证》,本次估价依据委托方提供的《金域尊城剩余房源》、《金域尊城3号楼面积分布平面图》、《金域尊城11号楼面积分布平面图》、《剩余门市房》及房产局测绘队《房产测绘报告》标注的信息为估价前提。

## 六、估价报告使用限制

1.本估价报告估价结果仅为为人民法院确定财产处置参考

价提供参考依据，不得用于征收补偿、涉案纠纷等其他用途。

2.本估价报告仅为估价委托人及当事人所使用。未经本估价机构同意，不得向委托方和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

3.本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价如果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4.本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5.当事人如对本估价报告有异议应在五日内书面向案件承办法院提出书面异议。

# 房地产司法鉴定估价结果报告

一、估价委托人：辽宁省鞍山市中级人民法院

住址：鞍山市铁东区千山中路 46 号

二、房地产估价机构：鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

法人代表：\*\*\*

住所：鞍山市铁东区烈士山街 2-2 号

估价资格等级：国家二级

资质证书编号：第 000010301 号

统一社会信用代码：912103027196949982

三、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象：

1.估价对象财产范围界定估价对象包括地上建筑物及其所分摊的土地使用权价值及为房屋建筑物发挥使用功能而依附于建筑物不可分割的设施设备，不包括估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

2.估价对象基本状况

①名称：台安县金域尊城小区住宅用房及商业用房

②坐落：台安县工人村社区大庆路北金域尊城小区

③规模：202 户住宅，建筑面积 22968.38m<sup>2</sup>，5 户商业用房，  
建筑面积 1059.05m<sup>2</sup>

④用途：住宅、商业

⑤户型、朝向：

住宅：双室，南北向或南向；

商业网点：北向

⑥楼层：

住宅：4#、5#、8#、9#楼为6住6-7（7层为阁楼）；1#、2#、7#楼为18住18-19（19层为阁楼）；6#、12#为11住11-12（12层为阁楼）；11号楼为11住1至12层（12层为阁楼）；3#楼为18住3至19（19层为阁楼）；

网点：1-2层（底商）

⑦层高：

住宅层高2.8米；

商业用房：一层层高3.9米，二层层高3.6米

⑧权属状况：估价对象为台安县鑫鑫房地产开发有限责任公司开发建设的待售房地产，现产权人为台安县鑫鑫房地产开发有限责任公司。至估价时点估价对象未通过竣工验收，目前不能办理《不动产权证书》

### 3.土地基本状况

①土地基本信息

土地坐落于台安镇二道街，根据委托方提供的台安国用（2010）第00107号《国有土地使用证》，该宗地使用权类型出让、地类（用途）为住宅用地，终止日期为2080年9月29日，使用权面积42965.69平方米。

②四至：东至农田、南至农田、西农田、北至外环线。

- ② 形状：近似梯形；
- ③ 开发程度：宗地外土地开发程度为七通（通上水、通下水、通电、通暖、通燃气、通路、通讯）、宗地内土地开发程度为七通（通上水、通下水、通电、通暖、通燃气、通路、通讯）和土地平整；
- ⑤ 住宅用地剩余使用年限：58.96 年
- ⑥ 规划条件：符合城镇总体规划要求。

#### 4. 建筑物基本状况

- ① 建筑结构：委估物为框剪结构（部分为砖混结构）；
- ② 设施设备：有上水、下水、电、暖气（地热）、燃气、通讯等配套设施设备；

- ③ 装饰装修：

估价对象外墙水泥刷外墙涂料，进户门为防盗门，塑钢窗。住宅为毛坯房，无装修。楼梯间花岗岩楼梯、白钢扶手。目前 3#楼和 11#楼步梯栏杆未安装。

5 户商业用房中有 1 户目前正在使用中，室内地砖，扣板棚，墙面大白乳胶漆；另 3 户目前闲置。地热供暖，有上下水、电等配套设施。

- ④ 建成时间：建于 2010 年，至估价时点未通过竣工验收；
- ⑤ 新旧程度：根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员实地查勘，确定估价对象成新率约为 95%。

五、价值时点：2021 年 8 月 17 日

根据《房地产估价规范》选择与实地查勘相近的日期作为价值时点能更好地把握估价对象的实际情况，本次评估以实地查勘完成之日为价值时点。

## 六、价值类型：房地产市场价格

本次评估采用公开市场价值标准，估价结果为估价对象的市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

## 七、估价原则：

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### （二）合法原则

遵循合法原则要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权、合法的用途、合法的处分方式。以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。本次评估均按委估物规划建设用途评估，符合合法原则的要求。

### （三）价值时点原则

遵循价值时点原则，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。本次评估以实地查勘完成之日为价值时点，即 2021 年 8 月 17 日。

#### （四）替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。遵循替代原则，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应在合理范围内。本次评估中采用比较法即根据替代原则的原理。

#### （五）最高最佳使用原则

遵循最高最佳使用原则评估价值应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。委估房地地处台安县金域尊城小区内，作为住宅使用，市场定位明确，符合法定用途；商业用房位于小区大门两侧，临外环路，作为商业使用，市场定位明确，符合法定用途；故保持现有状况使用为最高最佳使用。

### 八、估价依据：

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国民事诉讼法》；
5. 《最高人民法院关于对外委托司法鉴定管理规定》；
6. 《最高人民法院关于人民法院执行中拍卖、变卖财产的规定》；
7. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》

- 8.原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》;
- 9.中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》;
- 10.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
- 11.委托方提供的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》、《金域尊城剩余房源》《金域尊城 3 号楼面积分布平面图》《金域尊城 11 号楼面积分布平面图》《剩余门市房》
- 12.委托方提供的台安县房产局测绘队《房产测绘报告》
13. (2021) 辽 03 执 205 号《辽宁省鞍山市中级人民法院委托书》;
- 14.本估价机构掌握的资料及估价人员现场勘测记录所得的数据。

## 九、估价方法：

本报告采用比较法对估价对象进行评估。

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。比较法适用的对象是数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，比如住宅、写字楼和商铺等。估价对象地处台安县金域尊城小区内，该区域内有与估价对象类似的住宅用房、商业用房，可获得一定量的交易资料，因此本次评估采用比较法进行估价。

## 十、估价结果:

经测算确定,在正常交易条件下台安县金域尊城小区 202 套住宅及 5 套商业用房在价值时点 2021 年 8 月 17 日的市场价值估价对象评估总价为 55553393 元,大写人民币伍仟伍佰伍拾伍万叁仟叁佰玖拾叁元整。详见《估价结果一览表》

估价结果一览表

序号	楼号	单元号	房号	使用性质	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单 价(元 /m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	1# 楼	三单元	1801	住宅(单层)	90.17	2128	288692
				住宅(阁楼)	56.88	1702	
2		四单元	1802	住宅(单层)	75.22	2128	231620
				住宅(阁楼)	42.04	1702	
3		一单元	1801	住宅(单层)	75.37	2128	232093
				住宅(阁楼)	42.13	1702	
4			1802	住宅(单层)	102.59	2128	336107
				住宅(阁楼)	69.21	1702	
5	2# 楼	二单元	1801	住宅(单层)	90.35	2128	289262
				住宅(阁楼)	56.99	1702	
6		三单元	1801	住宅(单层)	102.59	2128	336107
				住宅(阁楼)	69.21	1702	
7			1802	住宅(单层)	75.37	2128	232093
				住宅(阁楼)	42.13	1702	
8		一单元	601	住宅(单层)	89.92	2041	260327
				住宅(阁楼)	47.03	1633	
9			602	住宅(单层)	89.92	2041	287679
				住宅(阁楼)	63.78	1633	
10	4# 楼	二单元	601	住宅(单层)	89.92	2041	260327
				住宅(阁楼)	47.03	1633	
11			602	住宅(单层)	89.92	2041	287679
				住宅(阁楼)	63.78	1633	
12		三单元	601	住宅(单层)	94.13	2041	276790
				住宅(阁楼)	51.85	1633	
13			602	住宅(单层)	96.94	2041	313879
				住宅(阁楼)	71.05	1633	
14	5# 楼	一单元	601	住宅(单层)	96.94	2041	313879
				住宅(阁楼)	71.05	1633	

15			602	住宅(单层)	94.13	2041	276790	
				住宅(阁楼)	51.85	1633		
16		二单元	601	住宅(单层)	89.92	2041	287679	
				住宅(阁楼)	63.78	1633		
17			602	住宅(单层)	89.92	2041	260327	
				住宅(阁楼)	47.03	1633		
18		三单元	601	住宅(单层)	89.92	2041	287679	
				住宅(阁楼)	63.78	1633		
19			602	住宅(单层)	89.92	2041	260327	
				住宅(阁楼)	47.03	1633		
20	6#楼	一单元	1101	住宅(单层)	40.1	2223	165045	
				住宅(阁楼)	42.69	1778		
21		二单元	1101	住宅(单层)	86.78	2223	269970	
				住宅(阁楼)	43.34	1778		
22			1102	住宅(单层)	88.06	2223	286453	
				住宅(阁楼)	51.01	1778		
23			1103	住宅(单层)	40.1	2090	155187	
				住宅(阁楼)	42.69	1672		
24		7#楼	一单元	1801	住宅(单层)	74.94	2128	230786
					住宅(阁楼)	41.9	1702	
25			1802	住宅(单层)	102	2128	334171	
				住宅(阁楼)	68.81	1702		
26	二单元		1802	住宅(单层)	74.94	2128	230786	
				住宅(阁楼)	41.9	1702		
27	8#楼	一单元	601	住宅(单层)	89.81	2041	260004	
				住宅(阁楼)	46.97	1633		
28			602	住宅(单层)	89.81	2041	287324	
				住宅(阁楼)	63.7	1633		
29		二单元	601	住宅(单层)	89.81	2041	260004	
				住宅(阁楼)	46.97	1633		
30			602	住宅(单层)	89.81	2041	287324	
				住宅(阁楼)	63.7	1633		
31		三单元	601	住宅(单层)	89.81	2041	260004	
				住宅(阁楼)	46.97	1633		
32			602	住宅(单层)	89.81	2041	287324	
				住宅(阁楼)	63.7	1633		
33	四单元	601	住宅(单层)	94.01	2041	276431		
			住宅(阁楼)	51.78	1633			
34	9#楼	一单元	601	住宅(单层)	95.79	2041	274920	
				住宅(阁楼)	48.63	1633		
35		二单元	601	住宅(单层)	95.79	2041	274920	
				住宅(阁楼)	48.63	1633		

36	10# 楼	三单元	602	住宅(单层)	114.19	2041	376423		
				住宅(阁楼)	87.79	1633			
37			601	住宅(单层)	95.79	2041	274920		
		住宅(阁楼)		48.63	1633				
38			602	住宅(单层)	114.19	2041	376423		
		住宅(阁楼)		87.79	1633				
39		10# 楼	一单元	601	住宅(单层)	96.82	2041	313487	
					住宅(阁楼)	70.96	1633		
40				602	住宅(单层)	94.01	2041		276431
					住宅(阁楼)	51.78	1633		
41			二单元	601	住宅(单层)	89.81	2041	287324	
					住宅(阁楼)	63.7	1633		
42	602			住宅(单层)	89.81	2041	260004		
				住宅(阁楼)	46.97	1633			
43	三单元		601	住宅(单层)	89.81	2041	287324		
				住宅(阁楼)	63.7	1633			
44			602	住宅(单层)	89.81	2041		260004	
				住宅(阁楼)	46.97	1633			
45	四单元	601	住宅(单层)	89.81	2041	287324			
			住宅(阁楼)	63.7	1633				
46		602	住宅(单层)	89.81	2041		260004		
			住宅(阁楼)	46.97	1633				
47	12# 楼	一单元	1101	住宅(单层)	70.76	2223	228206		
				住宅(阁楼)	39.88	1778			
48		二单元	1101	住宅(单层)	87.87	2223	273371		
				住宅(阁楼)	43.89	1778			
49			1102	住宅(单层)	87.87	2223	273371		
				住宅(阁楼)	43.89	1778			
50			1103	住宅(单层)	40.6	2090	157118		
				住宅(阁楼)	43.22	1672			
51		三单元	1102	住宅(单层)	70.76	2223	228206		
				住宅(阁楼)	39.88	1778			
52		3# 楼	东一单元	1-3-1	住宅	75.37	2240	168829	
53				1-4-1	住宅	75.37	2240	168829	
54	1-5-1			住宅	75.37	2240	168829		
55	1-6-1			住宅	75.37	2240	168829		
56	1-7-1			住宅	75.37	2260	170336		
57	1-8-1			住宅	75.37	2260	170336		
58	1-9-1			住宅	75.37	2260	170336		
59	1-10-1			住宅	75.37	2260	170336		
60	1-11-1			住宅	75.37	2260	170336		
61	1-12-1			住宅	75.37	2280	171844		

62		1-13-1	住宅	75.37	2280	171844
63		1-14-1	住宅	75.37	2280	171844
64		1-15-1	住宅	75.37	2280	171844
65		1-16-1	住宅	75.37	2280	171844
66		1-17-1	住宅	75.37	2280	171844
67		1-3-2	住宅	102.59	2240	229802
68		1-4-2	住宅	102.59	2240	229802
69		1-5-2	住宅	102.59	2240	229802
70		1-6-2	住宅	102.59	2240	229802
71		1-7-2	住宅	102.59	2260	231853
72		1-8-2	住宅	102.59	2260	231853
73		1-9-2	住宅	102.59	2260	231853
74		1-10-2	住宅	102.59	2260	231853
75		1-11-2	住宅	102.59	2260	231853
76		1-12-2	住宅	102.59	2280	233905
77		1-13-2	住宅	102.59	2280	233905
78		1-14-2	住宅	102.59	2280	233905
79		1-15-2	住宅	102.59	2280	233905
80		1-16-2	住宅	102.59	2280	233905
81		1-17-2	住宅	102.59	2280	233905
82		1-18-2	住宅(单层)	102.59	2128	336107
			住宅(阁楼)	69.21	1702	
83	东二单元	2-3-1	住宅	90.35	2240	202384
84		2-4-1	住宅	90.35	2240	202384
85		2-7-1	住宅	90.35	2260	204191
86		2-8-1	住宅	90.35	2260	204191
87		2-9-1	住宅	90.35	2260	204191
88		2-10-1	住宅	90.35	2260	204191
89		2-11-1	住宅	90.35	2260	204191
90		2-12-1	住宅	90.35	2280	205998
91		2-13-1	住宅	90.35	2280	205998
92		2-14-1	住宅	90.35	2280	205998
93		2-15-1	住宅	90.35	2280	205998
94		2-16-1	住宅	90.35	2280	205998
95		2-17-1	住宅	90.35	2280	205998
96		2-18-1	住宅(单层)	90.35	2128	289262
			住宅(阁楼)	56.99	1702	
97		2-3-2	住宅	90.35	2240	202384
98		2-4-2	住宅	90.35	2240	202384
99		2-7-2	住宅	90.35	2260	204191
100		2-8-2	住宅	90.35	2260	204191
101		2-9-2	住宅	90.35	2260	204191
102	2-10-2	住宅	90.35	2260	204191	

103			2-11-2	住宅	90.35	2260	204191
104			2-12-2	住宅	90.35	2280	205998
105			2-13-2	住宅	90.35	2280	205998
106			2-14-2	住宅	90.35	2280	205998
107			2-15-2	住宅	90.35	2280	205998
108			2-16-2	住宅	90.35	2280	205998
109			2-17-2	住宅	90.35	2280	205998
110			2-18-2	住宅(单层)	90.35	2128	289262
				住宅(阁楼)	56.99	1702	
111			3-3-1	住宅	102.59	2240	229802
112			3-4-1	住宅	102.59	2240	229802
113			3-5-1	住宅	102.59	2240	229802
114			3-6-1	住宅	102.59	2240	229802
115			3-7-1	住宅	102.59	2260	231853
116			3-8-1	住宅	102.59	2260	231853
117			3-9-1	住宅	102.59	2260	231853
118			3-10-1	住宅	102.59	2260	231853
119			3-11-1	住宅	102.59	2260	231853
120			3-12-1	住宅	102.59	2280	233905
121			3-13-1	住宅	102.59	2280	233905
122			3-14-1	住宅	102.59	2280	233905
123			3-15-1	住宅	102.59	2280	233905
124			3-16-1	住宅	102.59	2280	233905
125			3-17-1	住宅	102.59	2280	233905
126		东三单元	3-18-1	住宅(单层)	102.59	2128	336107
				住宅(阁楼)	69.21	1702	
127			3-3-2	住宅	75.37	2240	168829
128			3-4-2	住宅	75.37	2240	168829
129			3-5-2	住宅	75.37	2240	168829
130			3-6-2	住宅	75.37	2240	168829
131			3-7-2	住宅	75.37	2260	170336
132			3-8-2	住宅	75.37	2260	170336
133			3-9-2	住宅	75.37	2260	170336
134			3-10-2	住宅	75.37	2260	170336
135			3-11-2	住宅	75.37	2260	170336
136			3-12-2	住宅	75.37	2280	171844
137			3-13-2	住宅	75.37	2280	171844
138			3-14-2	住宅	75.37	2280	171844
139			3-15-2	住宅	75.37	2280	171844
140			3-16-2	住宅	75.37	2280	171844
141			3-17-2	住宅	75.37	2280	171844
142	11#楼	东一单元	1-2-1	住宅	130.35	2340	305019
143			1-3-1	住宅	130.35	2340	305019

144		1-4-1	住宅	130.35	2340	305019
145		1-5-1	住宅	130.35	2340	305019
146		1-6-1	住宅	130.35	2340	305019
147		1-7-1	住宅	130.35	2360	307626
148		1-8-1	住宅	130.35	2360	307626
149		1-9-1	住宅	130.35	2360	307626
150		1-10-1	住宅	130.35	2360	307626
151		1-11-1	住宅(单层)	128.56	2223	401839
			住宅(阁楼)	65.27	1778	
152		1-1-2	住宅	124.58	2490	310204
153		1-2-2	住宅	124.58	2340	291517
154		1-3-2	住宅	124.58	2340	291517
155		1-4-2	住宅	124.58	2340	291517
156		1-5-2	住宅	124.58	2340	291517
157		1-6-2	住宅	124.58	2340	291517
158		1-7-2	住宅	124.58	2360	294009
159		1-8-2	住宅	124.58	2360	294009
160		1-9-2	住宅	124.58	2360	294009
161		1-10-2	住宅	124.58	2360	294009
162		1-11-2	住宅(单层)	122.79	2223	407326
			住宅(阁楼)	75.57	1778	
163	东二单元	2-1-1	住宅	89.54	2490	222955
164		2-2-1	住宅	89.54	2340	209524
165		2-3-1	住宅	89.54	2340	209524
166		2-4-1	住宅	89.54	2340	209524
167		2-5-1	住宅	89.54	2340	209524
168		2-8-1	住宅	89.54	2360	211314
169		2-10-1	住宅	89.54	2360	211314
170		2-11-1	住宅(单层)	89.54	2223	294188
			住宅(阁楼)	53.51	1778	
171		2-1-2	住宅	88.26	2340	206528
172		2-2-2	住宅	88.26	2340	206528
173		2-3-2	住宅	88.26	2340	206528
174		2-4-2	住宅	88.26	2340	206528
175		2-5-2	住宅	88.26	2340	206528
176		2-6-2	住宅	88.26	2340	206528
177		2-7-2	住宅	88.26	2360	208294
178		2-8-2	住宅	88.26	2360	208294
179		2-9-2	住宅	88.26	2360	208294
180		2-10-2	住宅	88.26	2360	208294
181		2-11-2	住宅(单层)	88.26	2223	289085
			住宅(阁楼)	52.24	1778	
182	东三单	3-1-1	住宅	124.58	2490	310204

183		元	3-2-1	住宅	124.58	2340	291517
184			3-3-1	住宅	124.58	2340	291517
185			3-4-1	住宅	124.58	2340	291517
186			3-5-1	住宅	124.58	2340	291517
187			3-6-1	住宅	124.58	2340	291517
188			3-7-1	住宅	124.58	2360	294009
189			3-8-1	住宅	124.58	2360	294009
190			3-9-1	住宅	124.58	2360	294009
191			3-10-1	住宅	124.58	2360	294009
192			3-11-1	住宅(单层)	122.79	2223	407326
				住宅(阁楼)	75.57	1778	
193			3-2-2	住宅	130.35	2340	305019
194			3-3-2	住宅	130.35	2340	305019
195			3-4-2	住宅	130.35	2340	305019
196			3-5-2	住宅	130.35	2340	305019
197			3-6-2	住宅	130.35	2340	305019
198			3-7-2	住宅	130.35	2360	307626
199			3-8-2	住宅	130.35	2360	307626
200			3-9-2	住宅	130.35	2360	307626
201			3-10-2	住宅	130.35	2360	307626
202			3-11-2	住宅(单层)	128.56	2223	401839
				住宅(阁楼)	65.27	1778	
小 计					22968.38		49690492
序号	楼号	位置	使用性质	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单 价(元 /m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)	
1	2# 楼	东五	商业	194.8	5536	1078413	
2		东六	商业	213.26	5536	1180607	
3		东七	商业	227.81	5536	1261156	
4	3# 楼	东二	商业	228.12	5536	1262872	
5		东三	商业	195.06	5536	1079852	
小 计				1059.05		5862901	
合 计				24027.43		55553393	
大写人民币: 伍仟伍佰伍拾伍万叁仟叁佰玖拾叁元整							

本报告估价结果内涵及成立的条件包括:

1. 估价结果是估价对象为价值时点具有完整房屋所有权和国有出让土地使用权条件下的评估价值;

2.估价结果是假设在交易过程中买卖双方无税费转嫁等非正常交易情况下的评估价值；

3.估价结果是在本报告“估价假设和限制条件”中已说明估价目的等条件下的评估价值。

#### 十一、注册房地产估价师

##### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
***	***		
***	***		

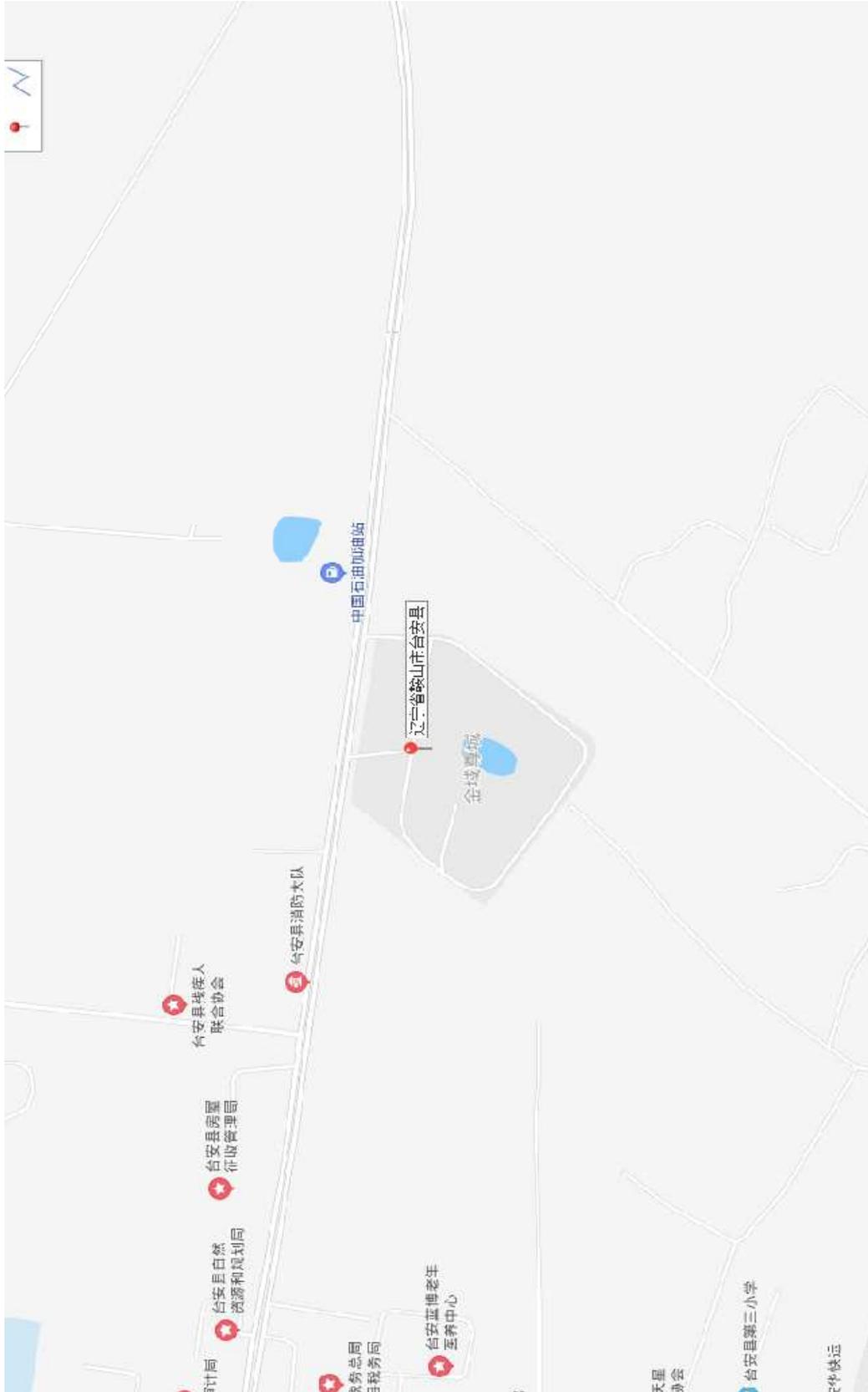
十二、实地勘察日：2021年8月17日

十三、估价作业期：2021年8月17日至2021年9月15日

鞍山中恒信房地产不动产评估有限公司

二〇二一年九月十五日

### 估价对象位置图



### 估价对象外观和内部状况照片

