



房地产估价报告

估价报告编号：辽世信房评字[2021]第 070 号

估价项目名称：河南省洛阳市孟津区麻屯镇上河村境内
御花园小区 11 号楼 60 套住宅及 11 套商业
网点在建工程的市场价值评估

估价委托人：鞍山市中级人民法院执行三庭

房地产估价机构：辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

注册房地产估价师：牟蕊 注册号：2120130016

蔡金明 注册号：2120200004

估价报告出具日期：2021 年 4 月 28 日



致估价委托人函

鞍山市中级人民法院执行三庭：

根据鞍山市中级人民法院《司法鉴定评估委托书》（2021）辽 03 委 S002 号记载，我公司对被执行人河南御园置业有限公司所有的御花园小区 11 号楼（60 套住宅及 11 套商业网点）的市场价值进行评估。

我公司秉着独立客观公正原则，安排公司注册房地产估价师组成专门小组，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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

（一）财产范围：建筑物、分摊的国有土地使用权及配套设施。

（二）名称：“隆华御花园”小区 11 号楼 60 套住宅及 11 套商业网点在建工程。

（三）坐落：洛阳市孟津区麻屯镇上河村境内

（四）规模：建筑总层数为 12 层（1-2 层为商业用房，共 11 套，3-12 层为住宅用房，共 60 套），总建筑面积为 10613.38 平方米。

（五）用途：商业、住宅。

（六）权属：河南御园置业有限公司。

三、价值时点：2021 年 4 月 15 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：采用假设开发法。

六、估价结果：评估总价 4874.58 万元（人民币大写：肆仟捌佰柒拾肆万伍仟捌佰元整）。

房地产估价结果汇总表

序号	房屋类型	套数	建筑面积 (平方米)	评估值 (万元)
1	商业用房	11 套	2347.38	1309.38
2	住宅用房	60 套	8266	3565.20
合计			10613.38	4874.58



商业用房估价结果明细表

序号	房号	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估值 (万元)
1	商 01	193.28	5578	107.81
2	商 02	223.08	5578	124.43
3	商 03	218.08	5578	121.65
4	商 04	192.34	5578	107.29
5	商 05	283.00	5578	157.86
6	商 06	127.82	5578	71.30
7	商 07	283.00	5578	157.86
8	商 08	192.34	5578	107.29
9	商 09	218.08	5578	121.65
10	商 10	223.08	5578	124.43
11	商 11	193.28	5578	107.81
合计		2347.38		1309.38

住宅用房估价结果明细表

序号	单元	楼层	单元-房号	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估值 (万元)
1	1	3	1-301	142.5	4313	61.46
2		3	1-302	135.4	4313	58.40
3		4	1-401	142.5	4313	61.46
4		4	1-402	135.4	4313	58.40
5		5	1-501	142.5	4313	61.46
6		5	1-502	135.4	4313	58.40
7		6	1-601	142.5	4313	61.46
8		6	1-602	135.4	4313	58.40
9		7	1-701	142.5	4313	61.46
10		7	1-702	135.4	4313	58.40
11		8	1-801	142.5	4313	61.46
12		8	1-802	135.4	4313	58.40
13		9	1-901	142.5	4313	61.46
14		9	1-902	135.4	4313	58.40
15		10	1-1001	142.5	4313	61.46
16		10	1-1002	135.4	4313	58.40
17		11	1-1101	142.5	4313	61.46
18		11	1-1102	135.4	4313	58.40



19		12	1-1201	142.5	4313	61.46
20		12	1-1202	135.4	4313	58.40
21	2	3	2-301	135.4	4313	58.40
22		3	2-302	135.4	4313	58.40
23		4	2-401	135.4	4313	58.40
24		4	2-402	135.4	4313	58.40
25		5	2-501	135.4	4313	58.40
26		5	2-502	135.4	4313	58.40
27		6	2-601	135.4	4313	58.40
28		6	2-602	135.4	4313	58.40
29		7	2-701	135.4	4313	58.40
30		7	2-702	135.4	4313	58.40
31		8	2-801	135.4	4313	58.40
32		8	2-802	135.4	4313	58.40
33		9	2-901	135.4	4313	58.40
34		9	2-902	135.4	4313	58.40
35		10	2-1001	135.4	4313	58.40
36		10	2-1002	135.4	4313	58.40
37		11	2-1101	135.4	4313	58.40
38		11	2-1102	135.4	4313	58.40
39		12	2-1201	135.4	4313	58.40
40		12	2-1202	135.4	4313	58.40
41	3	3	3-301	135.4	4313	58.40
42		3	3-302	142.5	4313	61.46
43		4	3-401	135.4	4313	58.40
44		4	3-402	142.5	4313	61.46
45		5	3-501	135.4	4313	58.40
46		5	3-502	142.5	4313	61.46
47		6	3-601	135.4	4313	58.40
48		6	3-602	142.5	4313	61.46
49		7	3-701	135.4	4313	58.40
50		7	3-702	142.5	4313	61.46
51		8	3-801	135.4	4313	58.40
52		8	3-802	142.5	4313	61.46
53		9	3-901	135.4	4313	58.40
54		9	3-902	142.5	4313	61.46



55	10	3-1001	135.4	4313	58.40
56	10	3-1002	142.5	4313	61.46
57	11	3-1101	135.4	4313	58.40
58	11	3-1102	142.5	4313	61.46
59	12	3-1201	135.4	4313	58.40
60	12	3-1202	142.5	4313	61.46
合计			8266		3565.20

注：估价对象为河南御园置业有限公司开发的孟津县麻屯镇上河村境内御花园小区11号楼共71套在建工程房地产。现场勘察时，据河南御园置业有限公司人员介绍，11号楼1单元1202室2014年已出售，买受人为史秀梅，河南御园置业有限公司未提供相关的买卖合同及购买发票，本次估价结果中包含该处房产价值，实际处置时提请报告使用者给予关注。

七、与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

(一) 估价结果成立的限制条件：详见本估价报告“估价假设和限制条件”章节。

(二) 其他需要说明的事项：

1. 本估价报告仅供人民法院执行案件时参考使用。
2. 本次评估结果以单价为准，总价为单价乘以建筑面积保留至百位。
3. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。
4. 本估价报告的使用有效期为壹年，自估价报告出具之日起计算，即自2021年4月28日起至2022年4月27日止。

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年四月二十八日



目 录

估价师声明.....	6
估价的假设和限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	18
十一、房地产估价师.....	19
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业期.....	19
附 件.....	20
附件一：鞍山市中级人民法院《司法鉴定评估委托书》复印件	
附件二：估价对象位置图	
附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片	
附件四：估价对象权属证明复印件	
附件五：可比实例位置图和外观照片（供内部存档使用）	
附件六：专业帮助情况和相关专业意见	
附件七：房地产估价机构营业执照复印件	
附件八：房地产估价机构备案证书复印件	
附件九：注册房地产估价师注册证书复印件	





估价师声明

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、注册房地产估价师是依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。





估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价委托人提供了《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《预售许可证》《建筑面积汇总表》及《房屋分层分户平面图》等资料的复印件，我公司估价人员已对估价委托人提供的资料进行了审慎检查并留存相关复印件，但未向有关管理部门核实，故本估价报告假设估价委托人提供的房地产权属资料（含提供的复印件）全面、真实、准确、合法有效。

(二) 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，并假设其基础、结构无重大质量问题。

(三) 本次估价未对估价对象做水源、大气、日照、噪声及灾害性地质因素等环境安全方面的专业检测，本次估价假设其均达到国家相关安全标准。

(四) 本次估价假设估价对象未来能够按合法用途、按工程预计时间竣工并经验收合格交付使用。

(五) 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；在这个周期内，市场状态、价值水平是静止不变的；不考虑特殊性质买家的附加叫价。

(六) 交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

(七) 估价对象能够按照最高最佳使用原则而持续使用为前提，即按规划用途持续使用。

二、未定事项假设

本次评估未考虑估价对象是否存在抵押贷款、拖欠工程款等其他优先受偿权利及法院查封等因素对估价结果的影响。



三、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

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

(一) 估价委托人并未出示估价对象的附属水、电、供暖等设施的不欠费证明，本次估价假设没有拖欠相关费用。

(二) 截至价值时点止，未调查确认是否尚有任何有关估价对象的应缴、未缴税费、工程欠款及土地出让款等，本次估价假设没有拖欠相关费用。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不可用作其他目的。

(二) 在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响估价对象价值的期后事项，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。

(三) 当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向法院提出复议申请。

(四) 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。

(五) 本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况及房产主管部门之外，未经估价机构许可，不得提供给除执行程序中指定的单位和个人之外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于除执行程序中指定的媒体之外的任何文件、公告或公开媒体上。

(六) 估价报告使用有效期限为壹年，即自 2021 年 4 月 28 日起至 2022 年 4 月 27 日止。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。



房地产估价结果报告

辽世信房评字[2021]第 070 号

一、估价委托人

估价委托人：鞍山市中级人民法院执行三庭

地址：鞍山市铁东区千山中路 46 号

承办人：王鑫

联系电话：0412-2698788

二、房地产估价机构

机构名称：辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

机构地址：辽宁省沈阳市和平区北三经街 10 号（303）

备案等级：壹级

法定代表人：常丽梅

证书编号：第 000010145 号

联系电话：024-82703909

联系传真：024-22821589

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

（一）估价对象财产范围

本次估价对象为河南御园置业有限公司所属的位于孟津县麻屯镇上河村境内御花园小区 11 号楼 60 套住宅及 11 套商业网点，总建筑面积为 10613.38 平方米在建工程的市场价值。

财产范围包括建筑物、分摊的国有土地使用权和配套设施，不包括依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。



(二) 估价对象基本状况

1. 名称：“隆华御花园”小区 11 号楼 60 套住宅及 11 套商业网点在建工程。

2. 坐落：洛阳市孟津区麻屯镇上河村境内（小浪底专用线与机场路交汇处西南侧）。

3. 规模：建筑总层数为 12 层（1-2 层为商业用房，共 11 套，3-12 层为住宅用房，共 60 套），总建筑面积为 10613.38 平方米。

4. 用途：估价委托人提供的《预售许可证》记载的规划用途为住宅、商业，现场勘查估价对象用途为住宅、商业，与设计用途相同。

5. 权属：估价委托人提供的《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《预售许可证》等资料登记记载，用地、建设、开发单位均为河南御园置业有限公司。

房地产开发等信息情况	
名称	证号
建设用地规划许可证	地字第 410322201315086 号
建设工程规划许可证	建字第 410322201315022 号
建筑工程施工许可证	编号 MJ2014-42
预售许可证	洛房商预孟津字第 20150004 号
根据以上证载内容确定，用地、建设、开发单位均为河南御园置业有限公司	

土地使用权信息：估价委托人提供了《国有土地使用权证》复印件，土地证载面积为御花园小区的共用宗地面积，估价对象 11 号楼应分摊土地面积及准确的土地使用权状况以当地土地管理部门最终确认的为准。

楼盘的共用土地使用权信息			
土地证号	孟国用（2013）第 114 号	使用权面积	32293.9 平方米
土地使用权人	河南御园置业有限公司	地类（用途）	城镇住宅
座落	麻屯镇上河村境内		
使用权类型	出让		
终止日期	2053 年 7 月 15 日、2083 年 7 月 15 日		
发证日期	2013 年 11 月 18 日		

本次评估未考虑估价对象存在或可能存在的抵押、拖欠工程款、查封等因素对估价结果的影响。

6. 利用现状：估价对象 11 号楼于现场勘查时为在建工程状态，2020 年复工续建，于价值时点，估价对象处于停工状态。

（三）土地基本状况

1. 四至：估价对象东临小浪底专用线与洛阳郁金香花园相望、南临麻屯镇卫生院、西临住宅、北临机场路。

2. 形状：宗地形状较不规则，地势较平坦。

3. 开发程度：估价对象周围市政配套设施已达“七通”，即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气等配套条件，基础设施比较完善。宗地内由于楼盘未整体竣工，宗地内通上水、通下水、通电、通讯、通路。

4. 土地使用期限：根据估价委托人提供的《国有土地使用证》记载，使用期限分别为商业至 2053 年 7 月 15 日、住宅至 2083 年 7 月 15 日。

（四）建筑物基本状况

估价对象为河南御园置业有限公司开发的孟津区麻屯镇上河村境内御花园小区 11 号楼（60 套住宅及 11 套商业网点）。

估价对象所在楼始建于 2013 年，框剪结构，平面呈长方形，地上共 12 层，1-2 层为商业用房，共 11 套，3-12 层为住宅用房，共 60 套。各套建筑面积及勘察情况详见下表：

商业用房建筑面积明细表

单元、房号	建筑面积 (M ²)	单元、房号	建筑面积 (M ²)
商 01	193.28	商 07	283.00
商 02	223.08	商 08	192.34
商 03	218.08	商 09	218.08
商 04	192.34	商 10	223.08
商 05	283.00	商 11	193.28
商 06	127.82		



建筑面积合计	2347.38M ²
勘察情况	每套户型建筑面积为一至二层面积，一、二层层高均为3.4米，一层仅建有框架剪力墙、捣制楼板及主楼楼梯，二层已砌筑空心砖墙体水泥抹面分隔每户，地面预留户内楼梯口，塑钢窗已安装，其他工程未施工。

注：房号由东向西排序。

住宅用房建筑面积明细表

1 单元房号	建筑面积 (M ²)	2 单元房号	建筑面积 (M ²)	3 单元房号	建筑面积 (M ²)
1-301	142.50	2-301	135.40	3-301	135.40
1-302	135.40	2-302	135.40	3-302	142.50
1-401	142.50	2-401	135.40	3-401	135.40
1-402	135.40	2-402	135.40	3-402	142.50
1-501	142.50	2-501	135.40	3-501	135.40
1-502	135.40	2-502	135.40	3-502	142.50
1-601	142.50	2-601	135.40	3-601	135.40
1-602	135.40	2-602	135.40	3-602	142.50
1-701	142.50	2-701	135.40	3-701	135.40
1-702	135.40	2-702	135.40	3-702	142.50
1-801	142.50	2-801	135.40	3-801	135.40
1-802	135.40	2-802	135.40	3-802	142.50
1-901	142.50	2-901	135.40	3-901	135.40
1-902	135.40	2-902	135.40	3-902	142.50
1-1001	142.50	2-1001	135.40	3-1001	135.40
1-1002	135.40	2-1002	135.40	3-1002	142.50
1-1101	142.50	2-1101	135.40	3-1101	135.40
1-1102	135.40	2-1102	135.40	3-1102	142.50
1-1201	142.50	2-1201	135.40	3-1201	135.40
1-1202	135.40	2-1202	135.40	3-1202	142.50
建筑面积合计	8266.00M ²				
勘察情况	住宅部分已基本完工，楼体外墙面刷真石漆，塑钢窗已安装。整幢建筑共三个单元，住宅位于三至十二层，每层层高均为2.8米，楼内每单元一部步行楼梯一部电梯，电梯已安装，楼道内刷大白墙面，水泥地面，步梯的楼梯扶手尚未安装，每套住宅室内现为毛坯状态，门尚未安装，捣制楼板，墙面及地面水泥砂浆。楼内主水管线已安装，其他工程未施工。				

注：单元号由东向西排列，每楼层东侧为1号房，西侧为2号房。

五、价值时点

2021年4月15日，为估价师完成实地查勘之日。

六、价值类型

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

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则。

是要求站在中立的立场上，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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，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，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“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、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是的进行估价。所谓“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关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

（二）合法原则

是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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、

国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

(三) 最高最佳利用原则

是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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

(四) 替代原则

是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。

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，即购买“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如此，只是由于房地产的独一无二特性，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的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

(五) 价值时点原则

是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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具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，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，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有不同的市场价格。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过）[2021年1月1日起施行]；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过）[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》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，自1995年1月1日起施行；根据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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正；根据2009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]；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订；根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；



5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2014 年 7 月 29 日第二次修正）；

6. 《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》（中华人民共和国国务院令 第 55 号，自 2006 年 5 月 19 日施行）；

7. 《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》（中华人民共和国主席令 第三十二号）[2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行]。

（二）部门规章

1. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21 号，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；

2. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15 号，2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）。

3. 最高人民法院印发《关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》的通知。（法[2020]202 号，自 2020 年 9 月 1 日起施行）。

（三）技术标准

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)[2015 年 12 月 1 日起实施]；
2. 《城镇土地估价规程》(GB-T18508-2014)[2014 年 12 月 1 日起实施]；
3. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)[2013 年 6 月 26 日发布，2014 年 2 月 1 日起实施]。

（四）估价委托人提供的估价委托书

《司法鉴定评估委托书》（2021）辽 03 委 S002 号。

（五）估价委托人提供的估价所需资料

1. 《国有土地使用证》；

2. 《建设用地规划许可证》；
3. 《建设工程规划许可证》；
4. 《建筑工程施工许可证》；
5. 《商品房预售许可证》；
6. 估价委托人提供的其它有关资料。

(六) 估价机构和估价人员掌握及收集的有关资料

1. 估价对象及周边环境照片；
2. 洛阳市建筑工程造价信息；
3. 洛阳市房地产市场信息；
4. 人民银行公布的资金存、贷款利率；
5. 估价对象类似房地产投资回报市场信息；
6. 估价机构积累的其他相关信息资料；
7. 估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

(一) 估价方法选择

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

估价对象设计用途为住宅、商业，经现场勘察，实际为未竣工交付使用的住宅、商业用房。假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价，如在建工程、待开发利用土地等。估价对象属于该类房地产，适宜采用假设开发法进行估价。

另外由于估价对象现为在建工程，虽然已取得预售许可证，但尚未达到交付状态，类似的房地产市场交易不活跃，在公开市场上不易找到交易实例，不适宜采用比较法。根据估价对象的实际状况，其收益情况不易掌握，因此不适宜采用收益法。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价，是在求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格基础上，扣除折旧，以此估算估价

对象的客观合理价格或价值的方法。由于估价委托人未提供估价对象土地分摊面积等资料，土地成本不易测算，因此不适宜采用成本法进行估价。

综上所述，本次估价选用假设开发法。

（二）估价方法简介

假设开发法又称开发法、预期开发法、剩余法，是将预测的估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用假设开发法估价必须考虑资金的时间价值，考虑资金的时间价值有两种方式：一是折现的方式，称为现金流量折现法；二是计算投资利息的方式，称为传统方法。本次评估采用现金流量折现法，基本公式如下：

估价对象价值=续建完成后的房地产价值-续建成本-管理费用-投资利息-销售费用-销售税费-续建投资利润-买方购买在建工程应负担的税费

十、估价结果

（一）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，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算并对各种影响房地产价格的因素进行了分析，最后确定估价对象在价值时点 2021 年 4 月 15 日的评估结果为：评估总价为 4874.58 万元（人民币大写：肆仟捌佰柒拾肆万伍仟捌佰元整）。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	假设开发法	评估结果
测算结果	总价（万元）		4874.58	4874.58

（二）估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点实际状态下、满足估价假设及限制条件的市场价值。估价结果包括建筑物、配套设施及分摊的国有土地使用权价值。



十一、房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
牟蕊	<u>2120130016</u>		2021年4月28日
蔡金明	<u>2120200004</u>		2021年4月28日

十二、实地查勘期

本次估价的查勘日期为 2021 年 4 月 15 日。

十三、估价作业期

从 2021 年 4 月 7 日到 2021 年 4 月 28 日。

辽宁世信房地产土地与资产评估有限公司

二〇二一年四月二十八日





附 件

- 附件一：鞍山市中级人民法院委托书复印件
- 附件二：估价对象位置图
- 附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片
- 附件四：估价对象权属证明复印件
- 附件五：可比实例位置图和外观照片（供内部存档使用）
- 附件六：专业帮助情况和相关专业意见
- 附件七：房地产估价机构营业执照复印件
- 附件八：房地产估价机构备案证书复印件
- 附件九：注册房地产估价师注册证书复印件

