

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：辽宁天力渤海(2021)房鉴估字第143号

估价项目名称：太原重工股份有限公司与辽宁忠大铝业有限公司承揽合同纠纷一案涉及的鞍山市铁西区中大林溪城20户(套)房地产市场价值评估

估价委托人：辽宁省鞍山市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：郑国智(注册号2120120027)

齐海峰(注册号2120190132)

估价出具日期：2021年11月15日

致估价委托人函

辽宁省鞍山市中级人民法院:

根据贵院的委托,我对位于鞍山市铁西区中大林溪城 20 户(套)房地产(包括其分摊的土地使用权及附着于建筑物之上不可移动或为满足使用功能必须配备的建筑物、设备的价值,不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益,以下简称估价对象),于价值时点 2021 年 9 月 23 日的市场价值进行了评估。

估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供依据。

我公司注册房地产估价师根据《房地产估价规范》、有关政策法规及我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验,结合估价委托人提供的资料和本次估价目的,遵循独立、客观、公正的原则,按照估价程序,综合分析影响房地产价格的各项因素,选取比较法经过认真分析估算,确定估价对象在价值时点 2021 年 9 月 23 日的满足全部假设及限制条件下市场价值为:

建筑总面积: 5231.78 平方米;

总价值: 2558.21 万元;

大写金额: 人民币贰仟伍佰伍拾捌万贰仟壹佰元整。

详细见评估结果明细表。

辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二一年十一月十五日

评估结果明细表

序号	用途	产籍号	房号	自编楼号	楼房幢号	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总额 (万元)
1	住宅	72-56-17-3011	3011	16	达旗街 58 号	1 层	79.46	4330	34.41
2	住宅	72-56-17-3021	3021	16	达旗街 58 号	2 层	79.46	3210	25.51
3	住宅	72-56-15-2011	2011	14	达旗街 56 号	1 层	100.83	4460	44.97
4	住宅	72-56-15-3032	3032	14	达旗街 56 号	3 层	79.92	3370	26.93
5	住宅	72-56-15-3041	3041	14	达旗街 56 号	4 层	79.48	3210	25.51
6	住宅	72-56-15-3051	3051	14	达旗街 56 号	5 层	79.48	2700	21.46
7	住宅	72-56-15-3052	3052	14	达旗街 56 号	5 层	79.92	2700	21.58
8	住宅	72-56-8-1031	1031	7	惠民街 79 号	3 层	79.76	3370	26.88
9	住宅	72-56-7-2052	2052	6	惠民街 85 号	5 层	102.3	2700	27.62
10	住宅	72-56-7-3051	3051	6	惠民街 85 号	5 层	79.21	2700	21.39
11	住宅	72-56-4-3061	3061	3	惠民街 83 号	6 层	80.84	2820	22.80
12	住宅	72-56-4-3052	3052	3	惠民街 83 号	5 层	81.47	2700	22.00
13	住宅	72-56-3-1052	1052	2	惠民街 81 号	5 层	80.84	2700	21.83
14	住宅	72-56-3-2061	2061	2	惠民街 81 号	6 层	80.88	2820	22.81
15	住宅	72-56-3-3061	3061	2	惠民街 81 号	6 层	80.84	2820	22.80
16	住宅	72-56-3-3042	3042	2	惠民街 81 号	4 层	81.47	3210	26.15
17	住宅	72-56-3-3052	3052	2	惠民街 81 号	5 层	81.47	2700	22.00
18	住宅	72-56-3-3062	3062	2	惠民街 81 号	6 层	81.47	2820	22.97
19	网点	75-56-20-1	1	19	—	1-3 层	3179.68	5890	1872.83
20	网点	75-56-20-2	2	19	—	1-2 层	563	4010	225.76
	合计						5231.78		2558.21

辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业日期	13
附 件	14
1. 《辽宁省鞍山市中级人民法院委托书》[(2020)辽03执恢46号]复印件	
2. 估价对象位置示意图	
3. 估价对象现场查勘照片	
4. 《执行裁定书》(2019)辽03执恢26号复印件	
5. 《查封辽宁忠大铝业有限公司所有房产明细表》复印件	
6. 《评估拍卖申请书》复印件	
7. 《商品房买卖合同》复印件	
8. 鞍山市商品房备案系统查询资料	
9. 鉴定机构(人)承诺书	
10. 《房地产估价机构营业执照》复印件	
11. 《房地产估价机构备案证书》复印件	
12. 《注册房地产估价师估价资格证书》复印件	

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。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 房地产估价师已对本估价报告中估价对象的室内或室外状况进行了实地查勘并进行记录，实地查勘完成日期为 2021 年 9 月 23 日，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担对估价对象其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
郑国智	2120120027		年 月 日
齐海峰	2120190132		年 月 日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人提供的有关资料真实合法，估价对象产权明晰。
2. 本次估价结果为房地合一价值，包括其按照相关规定应分摊的土地使用权价值。
3. 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，假定估价对象均能正常安全使用。
4. 房地产估价师依据估价委托人提供的资料确定估价对象的房屋建筑范围、规模，但并未进行专业测量；本次估价中假定估价对象实际建筑面积与登记备案数据无差异。
5. 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实检，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，估价对象在价值时点处于完好状态并满足基本使用功能，能够按规划用途在合理的使用期限内持续有效地使用为前提。

二、未定事项假设

本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产价值的影响，而且当地房地产市场行情在报告有效期内不发生大的波动。

三、背离事实假设

1. 估价对象于价值时点已办理查封登记，本次为司法鉴定评估，未考虑查封对估价结果的影响。

2. 在价值时点鉴定对象中有部分住宅房屋不能进入室内查勘，经与承办法官及涉案当事人协商，并结合本次估价目的，不能进入室内查勘的房屋内部状况均按毛坯处理。

四、不相一致假设

1. 根据委托方提供的《查封辽宁忠大铝业有限公司所有房产明细表》，本报告中鉴定对象共 20 户。经现场查勘，房产明细表中产籍号、楼号与现场楼侧所挂楼牌号不一致，现场查勘仅以鞍山中大林溪城物业客服工作人员指认为依据。假设本次鉴定现场查勘房屋与房产明细表一致，无争议。

2. 委托方提供的《查封辽宁忠大铝业有限公司所有房产明细表》中产籍号 72-56-7-3051 和 72-56-15-3032 两户住宅建筑面积与“鞍山市商品房网上备案系统（鞍山市房地产交易中心）”登记公布建筑面积不一致，本次估价以“鞍山市商品房网上备案系统（鞍山市房地产交易中心）”登记公布建筑面积为依据。

五、依据不足假设

本评估报告无依据不足假设。

六、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价结论为估价对象在上述假设条件下，于价值时点 2021 年 9 月 23 日的房地产市场价格。

2. 本次估价对象范围、建筑面积、权利状况等基础数据均由估价委托人提供，如果发生变化，本估价报告随之失效。

3. 本报告未考虑估价对象权属发生转移时应向国家缴纳的税费以及可能存在欠费等对估价结果的影响。

4. 本报告未考虑未来处置风险、诉讼风险及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的负担。

5. 本报告所提供的分析和数据仅作为价格参考意见而不能视为任何价格

保证，亦不能作为确定估价对象权属的依据。

6. 本估价报告仅作为本估价目的使用，它用无效。

7. 本估价报告出具日为 2021 年 11 月 15 日，有效期壹年，即自 2021 年 11 月 15 日起至 2022 年 11 月 14 日止。

8. 本估价报告未经本评估公司书面同意，不得提供给其它机构或第三方，否则后果自负。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托单位名称：辽宁省鞍山市中级人民法院

联系人：周法官

联系电话：15694128801

二、房地产估价机构

估价机构名称：辽宁天力渤海房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：姚杰

机构地址：锦州市古塔区惠安小区 2-42 号

联系电话：0416-2910096

统一社会信用代码：91210700692673619N

备案等级：一级

证书编号：第 071100005 号

有效期限：2020 年 5 月 8 日至 2023 年 5 月 7 日止

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供依据。

四、估价对象

(一)估价对象范围

估价对象为位于鞍山市铁西区中大林溪城 20 户（套）房地产（包括其分摊的土地使用权及附着于建筑物之上不可移动或为满足使用功能必须配备的建筑物、设备的价值，不包括估价对象内部动产及依附于估价对象的债权债务等其他财产和权益，以下简称估价对象）。

(二)估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况

估价对象坐落于鞍山市铁西区“中大林溪城”，东临惠民小学，南临惠民街，西临规划路，北临达旗街，距沈大高速达道湾高速收费站 5 公里。根据委托方提供资料，估价对象共 20 户（套）房地产，详细状况如下表：

序号	产籍号	房号	自编楼号	楼房幢号	用途	建筑面积 m ²	单元	所在楼层	房屋查勘状况
1	72-56-17-3011	3011	16	达旗街 58 号	住宅	79.46	3 单元	1 层	未进入
2	72-56-17-3021	3021	16	达旗街 58 号	住宅	79.46	3 单元	2 层	未进入
3	72-56-15-2011	2011	14	达旗街 56 号	住宅	100.83	2 单元	1 层	未进入
4	72-56-15-3032	3032	14	达旗街 56 号	住宅	79.92	3 单元	3 层	未进入
5	72-56-15-3041	3041	14	达旗街 56 号	住宅	79.48	3 单元	4 层	毛坯
6	72-56-15-3051	3051	14	达旗街 56 号	住宅	79.48	3 单元	5 层	毛坯
7	72-56-15-3052	3052	14	达旗街 56 号	住宅	79.92	3 单元	5 层	毛坯
8	72-56-8-1031	1031	7	惠民街 79 号	住宅	79.76	1 单元	3 层	未进入
9	72-56-7-2052	2052	6	惠民街 85 号	住宅	102.3	2 单元	5 层	未进入
10	72-56-7-3051	3051	6	惠民街 85 号	住宅	79.21	3 单元	5 层	未进入
11	72-56-4-3061	3061	3	惠民街 83 号	住宅	80.84	3 单元	6 层	毛坯
12	72-56-4-3052	3052	3	惠民街 83 号	住宅	81.47	3 单元	5 层	毛坯
13	72-56-3-1052	1052	2	惠民街 81 号	住宅	80.84	1 单元	5 层	未进入
14	72-56-3-2061	2061	2	惠民街 81 号	住宅	80.88	2 单元	6 层	毛坯
15	72-56-3-3061	3061	2	惠民街 81 号	住宅	80.84	3 单元	6 层	毛坯
16	72-56-3-3042	3042	2	惠民街 81 号	住宅	81.47	3 单元	4 层	毛坯
17	72-56-3-3052	3052	2	惠民街 81 号	住宅	81.47	3 单元	5 层	毛坯
18	72-56-3-3062	3062	2	惠民街 81 号	住宅	81.47	3 单元	6 层	未进入
19	75-56-20-1	1	19	——	网点	3179.68		1-3 层	毛坯
20	75-56-20-2	2	19	——	网点	563		1-2 层	物业办公室
	合计					5231.78			

- (1) 住宅房地产：本次鉴定对象包含 18 户住宅房地产，位于中大林溪城一期 2 号、3 号、6 号、7 号、14 号、16 号楼，框架结构，均为正房，住宅楼总层为均为 6 层，6 层住宅有阁楼。其中有 9 户房屋可进入室内查勘，室内状况均为毛坯：防盗门入户，塑钢窗，内部墙面、地面水泥抹灰，室内通上水、下水、供电、供暖（地暖）、燃气；剩余 9 户房屋未能进入室内查勘，结合本次估价目的，本次评估室内状况均按毛坯处理。
- (2) 商业房地产：产籍号为 75-56-20-1 的商服房地产，位于中大林溪城二期 19 号楼，北临达旗街，所在楼房总层数为 18 层，所在层为 1-3 层，剪力墙结构。经现场勘查，估价对象 1 层有部分房屋正在经营使用：于氏锁业、兴宇通讯、中国福利彩票、林溪棋牌室，1 层其余部分闲置；2 层、3 层均闲置，白钢玻璃地弹门，塑钢窗，内部墙面、地面水泥抹灰，室内上水、下水、供电、供暖已通，消防设施已安装。
- (3) 商业房地产：产籍号为 75-56-20-2 的商服房地产，位于中大林溪城二期 19 号楼，所在楼房总层数为 18 层，所在层为 1-2 层，剪力墙结构，房屋现用途为物业管理用房。经现场勘查，估价对象房屋简单装修，塑钢门窗，室内地面铺砖，内部墙面刮大白，顶部吊棚，室内上水、下水、供电、供暖设施齐全。

2. 土地实物状况

估价师现场勘察，估价对象所在宗地的整体情况如下：

- (1) 四至：东临惠民小学，南临惠民街，西临规划路，北临达旗街。
- (2) 土地形状：宗地形状规则。
- (3) 地势：平坦，自然排水状况较好。
- (4) 土壤：土壤未受过污染。
- (5) 地基(地质)：该地块地基有足够的承载力，可满足规划范围内的房地

产建设，无不良地质现象。

(6)土地开发程度：估价对象所占宗地红线外达到“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供热、通燃气），宗地红线内为“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供热、通燃气），宗地内场地平整。

（三）估价对象权益状况

1. 根据委托方提供资料，结合“鞍山市商品房网上备案系统（鞍山市房地产交易中心）”查询资料，估价对象为鞍山中大房地产开发有限公司开发建设，项目名称为“中大林溪城”。该建设项目办理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、商品房预售许可证。

“中大林溪城”建设项目开发建设详细情况如下表：

企业名称	鞍山中大房地产开发有限公司	
办公地址	鞍山市千山区红旗南街35号（达道湾经济技术开发区）	
营业执照号	912103005613672408	
法定代表人	刘峰	
项目名称	中大林溪城一期	中大林溪城二期
项目地址	建设大道东达旗街南	建设大道东达旗街南
立项文件编号	鞍经项核[2014]4号	鞍经项核[2014]4号
规划用途	二类居住及商业金融业用地	二类居住及商业金融业用地
地块编号	J7-16-23	J7-16-23
土地使用年限	住宅：2013年3月30日至2083年3月29日； 商业：2013年3月30日至2053年3月29日；	
土地使用证号	土地使用权出让合同号2103002013A 国有土地使用权证号鞍国用(2014)第JK000056号	
用地规划许可证号	地字第21030120100027号	地字第21030120100027号
工程规划许可证号	建字第210301201400101	建字第210301201400106
施工许可证号	210300201511270101 210300201507211701	210300201511270101
预售证号	2014702	2014703

2. 根据委托方提供资料，本次鉴定对象共 20 户（套）房地产，分别位于中大林溪城一期 2 号、3 号、6 号、7 号、14 号、16 号和中大林溪城二期 19 号楼；于价值时点，产籍号：72-56-7-3051 的估价对象已经出售，故不存在查封，其余 19 户（套）房地产均办理查封登记。

五、价值时点

2021 年 9 月 23 日，为估价对象实地查勘结束之日。

六、价值类型

本报告评估值为估价对象在本评估目的下于价值时点 2021 年 9 月 23 日的房地产市场价值。

市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕时间进行交易，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它性。

七、估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

(一)合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行估价。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。

(二)最高最佳利用原则

指法律上许可、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的利用。但最高最佳利用是在法律允许范围内的最高最佳利用，而不是无条件下的最高最佳利用。包括用途、规模、集约度、档次上的最佳。

(三)替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此房地产评估中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供需范围内的类似房地产，并结合估价对象的自身具体情况，综合分析后客观合理地测算出估价对象房地产的价格。

四、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一房地产往往具有不同的价格水平。本报告对委托估价房地产的市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为前提。

八、估价依据

(一)主要法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(国家主席令第72号);
2. 《中华人民共和国土地管理法》(国家主席令第28号);
3. 《中华人民共和国资产评估法》(国家主席令12届第46号);
4. 《中华人民共和国民法典》(国家主席令13届第45号);
5. 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号);
6. 《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];
7. 《人民法院委托评估工作规范》[法办(2018)273号]。

(二)技术规程

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);

(三)估价委托人提供的有关资料

1. 《辽宁省鞍山市中级人民法院委托书》[(2020)辽03执恢46号];
2. 《执行裁定书》(2019)辽03执恢26号复印件;
3. 《查封辽宁忠大铝业有限公司所有房产明细表》;

4. 《评估拍卖申请书》复印件；
5. 《商品房买卖合同》复印件。

（四）房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

1. 估价对象位置示意图；
2. 估价对象现场查勘照片；
3. 现行房地产市场价格及信息；
4. 注册房地产估价师实地查勘取得的有关资料及本公司积累的相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法的选择

1. 比较法

本报告估价对象房屋为商服房地产，可以搜集到与估价同一供需圈内近期交易的类似房地产，故适宜采用比较法进行估价。

2. 收益法

运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。本报告估价对象虽为商服房地产，估价对象周边与估价对象类似可以真实反映当地房地产市场状况的租赁案例较少，故不适宜采用收益法进行估价。

3. 成本法

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），无法用收益法、比较法等方法进行评估的情形。本报告估价对象为商服房地产，商服房地产价值与成本的关联性较小，房地产的开发成本难以直接的反映房地产的市场价值，故不适宜采用成本法评估。

4. 假设开发法

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。估价对象为已建成房地产，保持现状利用为最高最佳利用方式，因此不宜采用假设开发法进行估价。

综合以上分析，本报告采用比较法对估价对象市场价值进行评估。

(二)估价方法的定义

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。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过认真估算，并结合估价经验与影响房地产价值因素的分析，确定估价对象在价值时点 2021 年 9 月 23 日房地产的市场价值为：

建筑总面积：5231.78 平方米；

总价值：2558.21 万元；

大写金额：人民币贰仟伍佰伍拾捌万贰仟壹佰元整。

详细见评估结果明细表。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
郑国智	2120120027		年 月 日
齐海峰	2120190132		年 月 日

十二、实地查勘期

2021 年 3 月 3 日，与承办法官及涉案双方当事人首次进行现场查勘。由于鉴定对象范围需要重新确认，故等待重新进行现场查勘。

2021年9月17日，与承办法官及涉案双方当事人再次进行现场查勘。由于被执行人未到现场，故延迟进行现场查勘。

2021年9月23日，与承办法官及涉案双方当事人第三次进行现场查勘。由中大林溪城物业管理工作人员配合进行现场查勘。

注册房地产估价师实地查勘估价对象的日期为2021年3月3日至2021年9月23日。

十三、估价作业日期

自2020年11月27日起至2021年11月15日止。

附 件

1. 《辽宁省鞍山市中级人民法院委托书》[(2020)辽03执恢46号]复印件
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象现场查勘照片
4. 《执行裁定书》(2019)辽03执恢26号复印件
5. 《查封辽宁忠大铝业有限公司所有房产明细表》复印件
6. 《评估拍卖申请书》复印件
7. 《商品房买卖合同》复印件
8. 鞍山市商品房备案系统查询资料
9. 鉴定机构(人)承诺书
10. 《房地产估价机构营业执照》复印件
11. 《房地产估价机构备案证书》复印件
12. 《注册房地产估价师估价资格证书》复印件